Estudo Técnico Preliminar

1. Descrição da necessidade;

O objeto deste estudo é necessidade de concessão de espaço público (quiosque) na Praça Carlos Roberto Alves da Silva – Praça Betinho do Quiosque, no Distrito de Valão do Barro, no município de São Sebastião do Alto – RJ, área aproximada de 24m², com edificação de alvenaria.

1.1 Fundamentação: a outorga será precedida de licitação na modalidade concorrência, em sua forma eletrônica, nos termos da Lei nº 14.133/2021, que se aplica à concessão de uso de bens públicos (art. 2º, IV), com critério de julgamento de maior oferta por item. Será selecionada, para cada quiosque, a proposta de maior valor mensal de outorga a ser paga ao Município pela exploração do espaço, em atendimento ao interesse público.

1.2 A outorga de concessão onerosa se dará por meio do critério de maior oferta. A mesma é necessária para estimular a atividade econômica local, incrementar a oferta de serviços e produtos, melhorar o espaço público, gerar receitas para o município e valorizar a praça Carlos Roberto Alves da Silva – Praça Betinho do Quiosque, como um ponto de encontro atrativo para os munícipes.

1.3 Logo, a concessão de uso do espaço público, reservado para 02 (dois) quiosques fixos, para vendas de lanches e bebidas, justifica-se pela necessidade de possibilitar aos munícipes o serviço de alimentação e lazer no dia a dia.

1.4 Assim, caracteriza necessário o presente procedimento para fins de possibilitar a realização da concessão de uso.

2. Descrição dos Requisitos da Contratação;

2.1 O Município fiscalizará, de forma permanente, a exploração dos quiosques pelas concessionárias, podendo extinguir a concessão em caso de descumprimento das obrigações, com garantia do contraditório e da ampla defesa.

2.2 Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

2.3 A concessão terá vigência de 05 (cinco) anos, contados da assinatura do contrato, prorrogável por igual período, mediante justificativa, vistoria do bem sem pendências, adimplência da concessionária e demonstração de que as condições permanecem vantajosas para o Município.

2.4 Das obrigações da concessionária:

2.5 Obedecer ao disposto no termo de referência.

2.6 Assumir total responsabilidade pelas despesas relativas a encargos fiscais, trabalhistas, previdenciários e de ordem de classe, indenizações civis e quaisquer outras que forem devidas a funcionários da empresa, ficando o município de São Sebastião do Alto - RJ isento de qualquer vínculo empregatício.

2.7 Assinar o contrato no prazo de 03 (três) dias úteis a partir da convocação da administração.

2.8 Atender às convocações do Município sempre que houver necessidade durante a concessão.

2.9 Manter, durante toda a concessão, compatibilidade com as obrigações assumidas, bem como todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

2.10 Respeitar as normas sanitárias estabelecidas por órgãos competentes.

2.11 Responder pelos danos que possam afetar o município ou terceiros em qualquer caso, durante a execução do objeto contratado, bem como custo para a reparação dos danos;

2.12 Cumprir os horários conforme Código de Postura do município;

2.13 Explorar o quiosque conforme as especificações do termo de referência e de sua proposta, com a alocação dos empregados necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas contratuais;

2.14 Instruir seus empregados a respeito das atividades a serem desempenhadas, alertando-os a não executar atividades não abrangidas pelo contrato, devendo a contratada relatar ao contratante toda e qualquer ocorrência nesse sentido, a fim de evitar desvio de função;

2.15 Não permitir a utilização do trabalho do menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

2.16 Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

2.17 Pagar a outorga mensal, as taxas e os tributos incidentes sobre a atividade e as despesas de energia elétrica, água e esgoto, com medição individualizada por unidade.

3. Levantamento de Mercado e solução como um todo;

A solução adotada é a concessão onerosa de uso dos 02 (dois) quiosques da Praça Carlos Roberto Alves da Silva – Praça Betinho do Quiosque, no Distrito de Valão do Barro. O levantamento de mercado foi feito pelo Setor de Engenharia no Laudo de Avaliação deste processo, com certames de concessão de quiosques e pontos comerciais em logradouros públicos de municípios do interior fluminense (Sumidouro, Cantagalo, Guapimirim, Pinheiral, Paty do Alferes, São Francisco de Itabapoana e Quissamã), com valores mínimos de outorga de quiosques entre R$ 145,00 e R$ 1.100,00 por mês. A exploração direta pelo Município não é atividade-fim da Administração, e a permissão de uso precária não oferece ao interessado segurança para investir em equipamentos; a concessão onerosa por prazo determinado é a que melhor assegura a conservação do bem e a receita ao Município.

4. Estimativa das Quantidades a serem ofertadas;

02 unidades de quiosque, construídos em alvenaria.

5. Estimativa do Valor;

O valor mínimo da outorga foi apurado pelo Setor de Engenharia em Laudo de Avaliação elaborado conforme a ABNT NBR 14.653-2, pelo método comparativo direto de dados de mercado, com data-base de setembro de 2026: R$ 500,00 (quinhentos reais) por quiosque por mês, totalizando R$ 1.000,00 mensais e R$ 60.000,00 em 60 (sessenta) meses para as 02 (duas) unidades. Esse valor é o lance mínimo de cada item, e não o valor esperado da concessão.

Fica superada a metodologia de 0,5% sobre o valor do imóvel no cadastro do IPTU, inicialmente cogitada: a praça é bem de uso comum do povo, sem inscrição imobiliária, e a aplicação de taxa sobre o custo da edificação produziria piso incompatível com o mercado local, com risco de licitação deserta, como demonstrado no laudo.

Se a licitação restar deserta, a republicação poderá adotar valor mínimo de R$ 390,00 por quiosque ao mês, limite inferior do intervalo de confiança do laudo (item 13.3), sem nova avaliação.

6. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução;

A Concorrência é um processo seletivo mediante a qual a Administração Pública oferece igualdade de oportunidade a todos os que com ela queiram participar, preservando a equidade no trato do interesse público, tudo a fim de cotejar propostas para escolher uma ou algumas delas.

Cada quiosque constituirá item próprio, com disputa individual (art. 47 da Lei nº 14.133/2021), para ampliar a competitividade. Cada licitante poderá ser adjudicatário de apenas 01 (um) item, vedada a simulação por meio de pessoas com vínculo de parentesco ou societário.

7. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes;

Não há necessidade/demanda de contratações correlatas ou interdependentes no presente objeto desta Contratação.

8. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento;

Esta contratação está alinhada com o Plano de Desenvolvimento da Infraestrutura Municipal, a fim de gerar arrecadação e fomentar o comercio local.

9. Resultados Pretendidos;

Os resultados previstos com a presente contratação são:

- Gerar arrecadação municipal;
- Fomentar o comercio local;
- Ofertar aos munícipes locais para alimentação e socialização;

Prazos previstos: publicação do edital em até 30 (trinta) dias após a aprovação da fase interna; assinatura dos contratos em até 10 (dez) dias úteis após a homologação; vistoria de entrega e início da exploração em até 30 (trinta) dias após a assinatura, condicionado à emissão do alvará de funcionamento.

10. Possíveis Impactos Ambientais;

A exploração gera resíduos sólidos, óleo de fritura e ruído. A concessionária deverá segregar e destinar os resíduos, armazenar e destinar o óleo de fritura na forma da legislação ambiental, manter o ruído dentro da ABNT NBR 10.151 e da Resolução CONAMA nº 01/1990 e observar os critérios de sustentabilidade do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da AGU.

11. Recomendações para o Edital;

a) reajuste anual do valor da outorga pelo IPCA/IBGE, contado da data-base do laudo, setembro de 2026 (laudo, item 13.1);

b) despesas de energia elétrica, água e esgoto por conta da concessionária, com medição individualizada por unidade (laudo, item 13.2);

c) republicação com valor mínimo de R$ 390,00 por quiosque ao mês, se a licitação restar deserta (laudo, item 13.3);

d) vistoria de entrega e de devolução do quiosque, com termo, relatório fotográfico e inventário;

e) regras de uso da esplanada coberta de 32,76 m² ao redor de cada quiosque, que permanece de uso comum, sem fechamento nem exclusividade;

f) garantia de execução de 5% do valor do contrato (arts. 96 a 98 da Lei nº 14.133/2021), matriz de riscos e multas prefixadas;

g) horário de funcionamento conforme o art. 180 do Código de Posturas (Lei Municipal nº 02/1976);

h) exame, pela Procuradoria, do amparo da Lei Orgânica Municipal (art. 75, II) para a concessão onerosa de uso, e classificação da receita pela Secretaria de Gestão Contábil e Orçamentária (laudo, itens 13.4 e 13.5).

12. Declaração de Viabilidade;

Com base nas informações contidas neste ETP entendemos que é viável e necessária a OUTORGA DE CONCESSÃO ONEROSA DE USO DE UM PONTO COMERCIAL QUIOSQUE.

São Sebastião do Alto/RJ, 21 de outubro de 2026.

Alexandre Canuto da Silva
Mat: 12/1572-08