

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### 1. INTRODUÇÃO.

Estudo de viabilidade para Permissão de Uso de Bem Imóvel Público, a título precário qualificado e oneroso, de 05 (cinco) salas, para exploração comercial, no Terminal de Transbordo Sul Agenor Miotto no município de Cascavel/PR.

O objetivo principal é analisar detalhadamente a demanda e identificar a melhor solução para o atendimento das necessidades, levando em consideração a legislação vigente e os princípios que regem a Administração Pública, em especial o princípio do planejamento.

### 2. OBJETO.

**2.1.** Permissão de Uso de Bem Imóvel Público, a título precário qualificado e oneroso, de 05 (cinco) salas, para exploração comercial, no Terminal de Transbordo Sul Agenor Miotto no município de Cascavel/PR, conforme quadro abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO
1	Área Comercial Interna localizada no Terminal de Transbordo Sul, <b>Sala 02A/02B</b> , com <b>área total de 21,22m<sup>2</sup></b> .
2	Área Comercial Interna localizada no Terminal de Transbordo Sul, <b>Sala 03</b> , com <b>área total de 22,23m<sup>2</sup></b> , com uma entrada de água e uma saída de esgoto destinada a <b>atividade LANCHONETE</b> .
3	Área Comercial Interna localizada no Terminal de Transbordo Sul, <b>Sala 04A/04B</b> , com <b>área total de 25,99m<sup>2</sup></b> .
4	Área Comercial Interna localizada no Terminal de Transbordo Sul, <b>Sala 05A/05B</b> , com <b>área total de 21,17m<sup>2</sup></b> , com uma entrada de água e uma saída de esgoto.
5	Área Comercial Interna localizada no Terminal de Transbordo Sul, <b>Sala 06</b> , com <b>área total de 39,10m<sup>2</sup></b> .

### 3. SUPORTE LEGAL.

**3.1.** A licitação será realizada por meio de **PREGÃO** na modalidade **PRESENCIAL**, se justificando pelas seguintes linhas:

**3.1.1.** Atualmente inexistente plataforma pública que preste suporte a Administração Pública para realização de Pregões Eletrônicos com critério de julgamento por **MAIOR OFERTA/MAIOR PREÇO**, sendo permitido a forma presencial, conforme disposto na Lei Federal nº 14.133/2021, em seu art. 17, § 2º:

As licitações serão realizadas **PREFERENCIALMENTE** sob a forma eletrônica, admitida a utilização da forma presencial, desde que motivada, devendo a sessão pública ser registrada em ata e gravada em áudio e vídeo.

**3.1.2.** A Administração infere sobre a priorização de empreendedores da região do entorno do Terminal de Transbordo Sul Agenor Miotto, utilizando-se de amparo a Lei Ordinária Municipal nº 7.643/2024, do Programa de Compras Governamentais denominado de **“Cascavel Compra Legal”**, com foco em tratamento simplificado e diferenciado às microempresas e empresas de pequeno porte de Cascavel – PR. Atrelando-se a esta legislação, percebeu-se a necessidade de abranger a possibilidade de empresários com pouco conhecimento tecnológico de participarem do certame, mantendo assim a ampla e perfeita concorrência em vista de que um licitante com conhecimento informacional pode participar de licitação presencial, porém o oposto embora possível desmotiva e permite erros no ato de licitação por parte do concorrente que poderá ter sua efetiva participação prejudicada durante o certame, entendimento também percebido pelo professor Dr. Jorge Ulisses Jacoby Fernandes:

*“Sempre que o objeto requerer intervenção mais ativa do pregoeiro para a motivação da disputa e a obtenção da proposta, mais vantajosa e, quando o possível fornecedor, em face das condições necessárias a consecução do objeto, estiver contido numa região geográfica específica, o uso do pregão eletrônico não ampliará a disputa, ao contrário, pode resultar inclusive na perda da competitividade.”;*

**3.1.3.** Reforça-se que a atitude para realizar o pregão de forma presencial tem seu âmago no princípio da isonomia, plena competitividade e de permitir que empreendedores da região onde está o Terminal Coletivo Urbano Sul possam prestar seus serviços à população que utiliza diariamente o ambiente;

**3.2.** Servirão de base legal:

**3.2.1.** Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995 e suas alterações: Dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos previstos no art. 175 da Constituição Federal, e dá outras providências.

**3.2.2.** Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021: Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;

**3.2.3.** Lei Ordinária Municipal nº 7.643, de 17 de maio de 2024: Institui o Programa de Compras governamentais, denominado "Cascavel Compra Legal - CCL" como Política de Governo, que visa, entre outras ações previstas nesta Lei, realizar certames com tratamento simplificado e diferenciado destinado às microempresas e empresas de pequeno porte, sediadas no Município de Cascavel ou sua região metropolitana;

- 3.2.4. Instrução Normativa nº 002, de 09 de janeiro de 2024: Dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito da TRANSITAR.
- 3.2.5. Instrução Normativa nº 004, de 09 de janeiro de 2024: Dispõe sobre regras e diretrizes para procedimento de contratação de serviços sob o regime de execução indireta, no âmbito da TRANSITAR.
- 3.2.6. Instrução Normativa nº 007, de 02 de janeiro de 2024: Dispõe sobre regras para a atuação do agente de contratação e da equipe de apoio, o funcionamento da comissão de contratação e a atuação dos gestores e fiscais de contrato, no âmbito da TRANSITAR, regulamentado o disposto no § 3º do art. 8º, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

#### 4. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E OU INTERDEPENDENTES.

- 4.1. A contratação anterior foi realizada pela extinta Companhia de Transporte e Trânsito - CETTRANS, por meio da Concorrência nº 02/2017, na qual houve interessado somente para a sala comercial nº 03, destinada ao ramo de Lanchonete, conforme o Processo nº 032/2017.
- 4.2. O **Contrato de Permissão de Uso nº 01/2018** foi firmado com a empresa Bettiol e Cara Comercio de Alimentos Ltda e teve vigência de 60 (sessenta) meses, com uma Prorrogação Excepcional por mais 12 (doze) meses, **encerrando-se em 25/07/2024**.
- 4.3. Devido à obra de reforma do Terminal de Transbordo Sul Agenor Miotto foi necessária a suspensão temporária do contrato vigente, cujo permissionário retornou as atividades após a entrega da obra.
- 4.4. Desde o início da ocupação da sala, o permissionário sempre atendeu prontamente as solicitações da Autarquia e efetuou os pagamentos das parcelas mensais com regularidade, não existindo até a presente data, razões que o desabonem.
- 4.5. Por meio do Contrato em tela foi arrecadado aproximadamente o montante de R\$ 272.790,00 (duzentos e setenta e dois mil, setecentos e noventa reais).

#### 5. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO.

- 5.1. O Terminal de Transbordo Sul Agenor Miotto, está localizado no lote 17, Quadra 06, Loteamento Jardim São Luiz, entre as Ruas Rio da Paz e Rubens Lopes, bairro Universitário, na cidade de Cascavel/PR, e recentemente passou por reformas em sua estrutura, em especial no que diz respeito ao alargamento dos

corredores dos ônibus, reposicionamento de pilares centrais e ainda o aprimoramento do aspecto visual da edificação, bem como, a modernização do sistema de catracas e bilheterias, o melhoramento das condições sanitárias e das condições das salas comerciais.

- 5.2. Além disso, a obra de reforma do terminal contemplou toda a acessibilidade universal com uso de podotáteis e a implantação de sanitários adaptados aos usuários.
- 5.3. A criação das salas comerciais no Terminal de Transbordo Sul tem por objetivo oferecer facilidade e serviços aos usuários proporcionando-lhes atendimentos de algumas necessidades sem o deslocamento externo.
- 5.4. A ocupação das salas comerciais é relevante para a TRANSITAR, vez que atende aos objetivos para os quais foram criadas, além de contribuir para a conservação do patrimônio público e ao mesmo tempo, gera recursos para a Autarquia.
- 5.5. A Permissão de Uso das áreas comerciais do terminal de Transbordo Sul Agenor Miotto constitui alternativa adequada para a ocupação e exploração comercial visando atender os objetivos já mencionados anteriormente.
- 5.6. Nesse sentido, o presente Processo objetiva disponibilizar novas Permissões de Uso para a ocupação dessas áreas no Terminal de Transbordo Sul Agenor Miotto, proporcionando dessa forma, aos usuários do Sistema de Transporte Coletivo no município de Cascavel/PR, a opção de se utilizarem de serviços e produtos enquanto aguardam o seu embarque ou no momento de desembarque.

## **6. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL.**

- 6.1. O objeto da contratação não foi previsto no Plano de Contratações Anual do ano 2024, publicado no Órgão Oficial do município de Cascavel/PR – Edição Ordinária nº 3490 ano XV – Caderno 1 – em 31 de maio de 2023, por se tratar de receita. Porém o mesmo documento prevê em seu Artigo 4º a inclusão de processos licitatórios não mencionados na época.

## **7. PLANEJAMENTO.**

- 7.1. Serão elaborados os documentos necessários ao Processo de Licitação, de acordo com o previsto nas legislações vigentes: Formalização da Demanda, Mapa de Risco, Estudo Técnico Preliminar o respectivo Termo de Referência.
- 7.2. Para estabelecer a atividade comercial em cada uma das salas, foi realizada uma pesquisa de campo junto aos usuários do Terminal de Transbordo Sul Agenor Miotto, os quais indicaram os ramos de comércio ou serviço mais esperados para o local, a partir de ramos indicados pela equipe de planejamento:

169  
/ 8

<b>PESQUISA DE OPINIÃO COM OS USUÁRIOS DO TTS</b>			
<b>ATIVIDADES COMERCIAIS</b>	<b>PRESENCIAL</b>	<b>ONLINE</b>	<b>TOTAL</b>
SORVETERIA	474	07	<b>481</b>
ARTESANATOS/PRESENTES	206	07	<b>213</b>
ELETRÔNICOS/ACESSÓRIOS	227	04	<b>231</b>
CAFETERIA	473	05	<b>478</b>
LOJA DE DEPARTAMENTOS/SOUVENIR	60	03	<b>63</b>
LIVRARIA/PAPELARIA	372	02	<b>374</b>
BRECHÓ	199	05	<b>204</b>

**7.2.1.** Os usuários sugeriram ainda outras atividades:

<b>SUGESTÃO DOS USUÁRIOS</b>	<b>TOTAL</b>
LOTÉRICA	27
CELEIRO	07
FARMÁCIA	11
SERVIÇOS DA PREFEITURA	01
CAIXAS ELETRONICOS	03
BARBEARIA	01
ATENDIMENTO AO CLIENTE	01
RESTAURANTE POPULAR	01
LOJA DE BRINQUEDOS	02
PADARIA	01

**7.2.1.1.** Embora as atividades sugeridas pelos os usuários sejam de grande importância e valia para pesquisa, não são apropriadas ao local por razões técnicas e de segurança.

**7.3.** A equipe de planejamento ponderou que a predefinição da atividade nas áreas comerciais, poderia inviabilizar a contratação, resultando em licitação deserta ou frustrada. Assim, deliberou-se por livre escolha do interessado.

**7.3.1.** A atividade comercial deverá ser indicada pelo licitante em sua proposta.

**7.3.2.** A atividade comercial indicada pelo licitante será submetida à avaliação e autorização da TRANSITAR, que considerará as condições e estrutura de cada sala comercial, para a viabilidade da atividade proposta.

**7.3.3.** A área comercial 3A/3B constante no item 02 da tabela do item 2.1, pelas suas características, será exclusivamente destinada ao ramo de lanchonete.

**7.3.4.** Por questões técnicas, de saúde ou de segurança, a equipe de planejamento estabelecerá previamente algumas vedações de atividades comerciais, as quais serão elencadas no Termo de Referência e não serão autorizadas.

## **8. REQUISITOS DA PERMISSÃO.**

**8.1.** Os Permissionários vencedores do certame, ao desenvolver as atividades afetas ao objeto, deverão considerar os seguintes parâmetros:

**8.1.1.** Observar a adequabilidade dos produtos e serviços de acordo com a

170  
/ 5

legislação aplicável;

- 8.1.2. Para efeito desta licitação, serviço adequado é aquele que satisfaz as condições de regularidade, continuidade, eficiência, segurança, atualidade, generalidade e cortesia na sua prestação;
- 8.1.3. Fortalecer e consolidar o espaço para utilização da população;
- 8.1.4. Estruturar o espaço a ser comercializado, diversificando os produtos e serviços que visem à atratividade e a satisfação dos usuários, como pressuposto fundamental para o sucesso da exploração comercial do espaço público denominado sala comercial do Terminal de Transbordo Sul.

## **9. LOCALIZAÇÃO DAS SALAS COMERCIAIS.**

- 9.1. O Terminal de Transbordo Sul Agenor Miotto, está localizado no lote 17, Quadra 06, Loteamento Jardim São Luiz, entre as Ruas Rio da Paz e Rubens Lopes, bairro Universitário, na cidade de Cascavel/PR.
- 9.2. A disposição das salas dentro do Terminal pode ser verificada junto ao Desenho Técnico constante no item 13.1.1 deste Estudo Técnico Preliminar.

## **10. ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR.**

- 10.1. A solução proposta abrange a ocupação das salas para a exploração comercial, de forma continuada e constitui o formato mais adequado para a contratação em tela, cuja seleção de permissionários será realizada por meio de Processo licitatório, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e Lei Federal nº 8.987 de 13 fevereiro de 1995, podendo ocorrer na forma de Pregão Presencial, do tipo **MAIOR OFERTA**.

## **11. PROVIDENCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO.**

- 11.1. A presente contratação em tela não exige providencias a serem adotadas pela TRANSITAR, vez que as áreas a disponibilizar serão entregues aos licitantes vencedores do certame nas condições que se encontram, e quaisquer adequações nos espaços correrão a expensas da permissionária.

## **12. ESTIMATIVA DE PREÇOS OU PREÇOS REFERENCIAIS.**

- 12.1. Os valores mínimos são fixados pela Comissão Especial de Avaliação Imobiliária da Secretaria de Finanças do município.

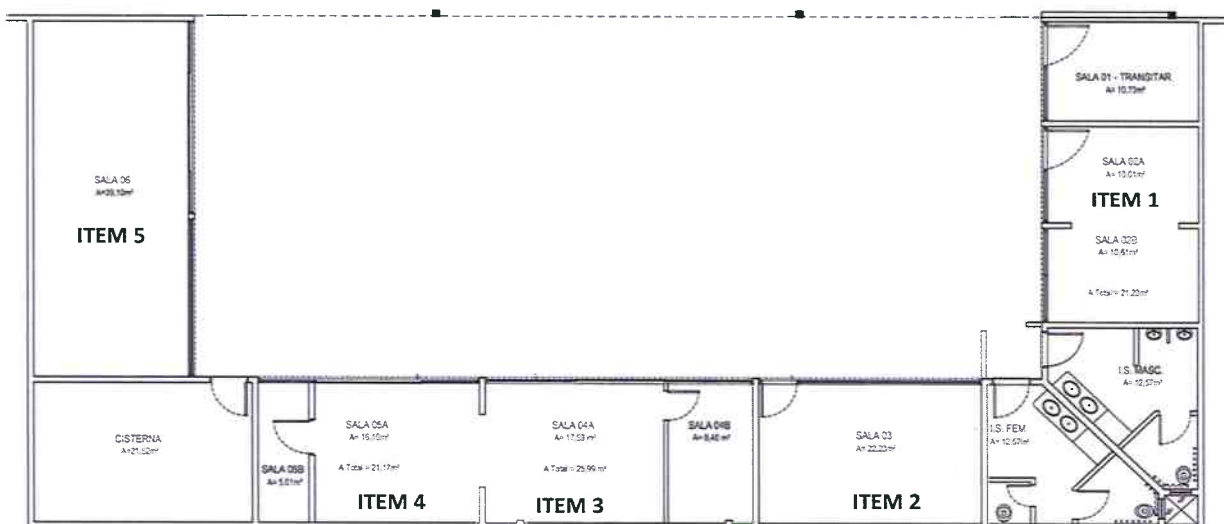
## **13. CARACTERÍSTICAS/DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO.**

- 13.1. As salas estão localizadas na área interna do Terminal de Transbordo Sul Agenor Miotto conforme características abaixo:

171  
5

ITEM	DESCRIÇÃO
1	Área Comercial Interna localizada no Terminal de Transbordo Sul, Sala 02A/02B, com área total de 21,22m <sup>2</sup> .
2	Área Comercial Interna localizada no Terminal de Transbordo Sul, Sala 03, com área total de 22,23m <sup>2</sup> , com uma entrada de água e uma saída de esgoto destinada a atividade LANCHONETE.
3	Área Comercial Interna localizada no Terminal de Transbordo Sul, Sala 04A/04B, com área total de 25,99m <sup>2</sup> .
4	Área Comercial Interna localizada no Terminal de Transbordo Sul, Sala 05A/05B, com área total de 21,17m <sup>2</sup> , com uma entrada de água e uma saída de esgoto.
5	Área Comercial Interna localizada no Terminal de Transbordo Sul, Sala 06, com área total de 39,10m <sup>2</sup> .

**13.1.1. Disposição das salas comerciais no interior do Terminal de Transbordo Sul:**



**ITEM 1 – FOTO - SALA 2A/2B - (21,22m<sup>2</sup>)**



172  
/

**13.1.2. ITEM 2 – FOTO A - SALA 03 – LANCHONETE - (22,23m<sup>2</sup>)**



**13.1.3. ITEM 2 – FOTO B - SALA 03 – LANCHONETE - (22,23m<sup>2</sup>)**



**13.1.4. ITEM 3 – SALA 04A/04B - (25,99m<sup>2</sup>)**



**13.1.5. ITEM 4 – SALA 05A/05B - (21,17m<sup>2</sup>)**



**13.1.6. ITEM 5 – SALA 6 (39,10m<sup>2</sup>)**



#### 14. BENEFÍCIOS DIRETOS E INDIRETOS DA CONTRATAÇÃO.

**14.1.** Como benefício direto da contratação ocorrerá a ocupação dos espaços públicos no Terminal de Transbordo Sul Agenor Miotto, e como benefícios indiretos, haverá a disponibilização de produtos e serviços aos usuários do Sistema de Transporte Coletivo no Terminal, bem como, contribuirá para a manutenção da integridade do bem público.

#### 15. SUSTENTABILIDADE/IMPACTOS AMBIENTAIS.

**15.1.** A permissionária deverá seguir as normas/diretrizes contidas no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, em especial:

**15.1.1.** A permissionária de utilizar práticas e materiais sustentáveis sempre que possível, adotando medidas para promover eficiência energética, uso sustentável dos recursos naturais e redução do impacto ambiental;

**15.1.2.** A permissionária deve-se atentar com o correto descarte de materiais e resíduos, como óleo de cozinha por exemplo.

**15.1.3.** A permissionária deve adotar práticas de gestão de resíduos eficiente, incluindo separação, armazenamento, reciclagem e destinação adequada dos resíduos gerados por suas áreas ocupadas.

#### 16. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO.

**16.1.** Com base nas informações levantadas ao longo do Estudo Técnico preliminar, constata-se que a contratação pretendida é viável, por fomentar o comércio local e disponibilizar serviços na área interna do Terminal de Transbordo Sul, bem como contribuir com a manutenção do bem público, além de ser uma fonte de recursos à Autarquia.

#### 17. FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO.

**17.1.** A fiscalização contratual seguirá a Instrução Normativa nº 007/2024 - TRANSITAR, que dispõe sobre rotinas administrativas aplicáveis a gestão e a fiscalização de contratos ou termo equivalente no âmbito da administração municipal.

Cascavel, 15 de julho de 2024.



**Anderson Despesel**  
Agente de Transporte  
Matrícula nº 835



**Lucas Becker Turman**  
Agente Administrativo  
Matrícula nº 34.571-1