

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar - ETP é elaborado em atendimento ao disposto no artigo 18, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, com a finalidade de demonstrar o interesse público, a viabilidade técnica, jurídica e econômica, bem como subsidiar a futura licitação para concessão de uso, a título oneroso, de bem imóvel integrante do patrimônio público municipal.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Verifica-se a necessidade de disponibilização de espaço adequado para exploração de atividade comercial de comidas e bebidas (bar/lanchonete) nas dependências do Centro Físico, Educacional e de Lazer “Dr. José Caubi Campelo Bessa”, com o objetivo de atender aos frequentadores que utilizam o local.

A inexistência de estabelecimento comercial no espaço compromete a comodidade e a permanência do público, especialmente em atividades esportivas, recreativas e eventos institucionais. A concessão de uso do imóvel permite suprir essa demanda sem gerar custos diretos ao Município, promovendo melhor aproveitamento do patrimônio público.

3. ALINHAMENTO AO PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

A concessão de uso encontra-se alinhada às diretrizes de gestão patrimonial e de eficiência administrativa, além de estar expressamente autorizada pela Lei Municipal nº 2.734, de 10 de dezembro de 2025, atendendo ao planejamento estratégico da Administração Municipal quanto à valorização e uso racional de bens públicos.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A concessão deverá observar, entre outros, os seguintes requisitos:

- exploração exclusiva de atividades de comércio de comidas e bebidas (bar/lanchonete);
- cumprimento das normas sanitárias, ambientais, de segurança, trabalhistas e tributárias;
- manutenção do imóvel em adequadas condições de conservação, higiene e segurança;
- respeito à capacidade máxima de lotação e às regras de funcionamento do Centro Físico;
- pagamento mensal da outorga mínima fixada pela Administração.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução adotada consiste na concessão de uso onerosa, com encargos e condições, do imóvel público descrito no Termo de Referência, mediante procedimento licitatório do tipo maior oferta.

Tal modelo permite que a iniciativa privada realize os investimentos necessários à instalação e operação do estabelecimento, enquanto o Município preserva a titularidade do bem, fiscaliza o uso adequado e auferir receita mensal.

6. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO

A concessão de uso onerosa mostra-se a alternativa mais adequada, eficiente e vantajosa para a Administração Pública, pois:

- evita dispêndios orçamentários com implantação e operação do serviço;
- transfere ao concessionário os riscos e custos da atividade econômica;
- gera receita contínua ao erário;
- assegura atendimento às necessidades da população usuária do Centro Físico;
- preserva o interesse público e o controle administrativo sobre o bem.

Outras alternativas, como a exploração direta pelo Município ou a cessão gratuita, mostraram-se menos vantajosas sob os aspectos econômico e administrativo.

7. ESTIMATIVA DE VALOR E JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor mínimo mensal da concessão foi fixado em R\$ 840,00 (oitocentos e quarenta reais), com base em avaliação administrativa e parâmetros de mercado para imóveis de características semelhantes, considerando a localização, a área disponível, a infraestrutura existente e a finalidade comercial.

A licitação pelo critério de maior oferta assegura a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

8. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a concessão de uso, espera-se:

- melhoria da infraestrutura de apoio aos usuários do Centro Físico;
- aumento do conforto e da permanência do público;
- valorização do patrimônio público;
- geração de receita municipal;
- estímulo à atividade econômica local.

9. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À LICITAÇÃO

Como providências preliminares, deverão ser adotadas:

- designação de gestor e fiscal do contrato;
- elaboração e aprovação do Termo de Referência e do Edital;
- definição das cláusulas contratuais e das condições de fiscalização;
- verificação da disponibilidade jurídica do imóvel.

10. ANÁLISE DE RISCOS

Os principais riscos identificados são:

- descumprimento das obrigações contratuais pelo concessionário;
- uso inadequado do imóvel;

- impacto negativo ao sossego público.

Tais riscos serão mitigados por meio de cláusulas contratuais específicas, fiscalização contínua e aplicação das sanções previstas na Lei nº 14.133/2021.

11. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Conclui-se que a concessão de uso do imóvel público é técnica, jurídica e economicamente viável, atendendo ao interesse público, aos princípios da Administração Pública e às exigências da Lei nº 14.133/2021, estando o processo devidamente instruído para prosseguimento da fase licitatória.