



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE CULTURA E TURISMO

ANEXO I - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - INTRODUÇÃO

1.1 - O presente documento tem por finalidade apresentar a fase inicial do planejamento referente à outorga de Permissão de Direito Real de Uso dos quiosques que compõem a Vila Gastronômica, situada no cruzamento da Avenida Helcy Bueno Faulin com a Avenida Luiz Faulin Filho, neste Município. Trata-se de medida destinada à exploração comercial e à prestação de serviços por particulares, mediante remuneração mensal, com vistas à dinamização econômica do espaço, ao fortalecimento do turismo gastronômico local e ao uso eficiente do patrimônio público municipal.

1.2 - Esta etapa inicial busca avaliar a demanda existente e identificar, no mercado, potenciais interessados com capacidade técnica e experiência relevante na condução de atividades comerciais compatíveis com o perfil da Vila Gastronômica. O procedimento licitatório seguirá rigorosamente as disposições da Lei nº 14.133/2021, observando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e competitividade, assegurando isonomia entre os licitantes e a seleção da proposta mais vantajosa para o interesse público.

1.3 - A observância a tais princípios garante a necessária transparência, integridade e previsibilidade das etapas do processo, conferindo segurança jurídica à Administração e aos futuros permissionários. Busca-se, com isso, promover o desenvolvimento econômico local, qualificar a oferta gastronômica e turística, atrair visitantes e fortalecer a imagem de Dois Córregos como Município de Interesse Turístico (MIT), alinhando-se às políticas públicas de incentivo ao turismo e ao planejamento estratégico da gestão municipal.

2 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1 - A presente demanda tem por finalidade justificar a abertura de procedimento administrativo para outorga de Permissão de Direito Real de Uso, mediante remuneração mensal, dos quiosques que compõem a Vila Gastronômica do Município de Dois Córregos, a fim de viabilizar sua ocupação regular, fomentar a atividade econômica local e promover o desenvolvimento turístico.

2.2 - A necessidade encontra fundamento no inciso I do §1º do art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, no art. 7º, inciso I, da IN nº 40/2020 da SEGES/ME, e no art. 7º do Decreto Municipal nº 5.528/2023, que estabelecem que a Administração deve identificar e explicitar o problema público a ser solucionado. No caso concreto, o “problema” consiste na necessidade de regulamentar a utilização dos quiosques já construídos, garantindo que esses bens públicos gerem benefícios econômicos, sociais e turísticos, além de receita ao Município, mediante processo transparente e competitivo.

2.3 - Sob a perspectiva jurídica, o imóvel registrado sob a Matrícula nº 3.477 do Cartório de Registro de Imóveis de Dois Córregos/SP foi desafetado pela Lei Municipal nº 2.398/1998, deixando de integrar a categoria de bens de uso comum do povo e passando a ser classificado como bem dominical. Com a desafetação, extingue-se a *affectatio*, tornando o bem apto a ser objeto de cessão



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE CULTURA E TURISMO

de uso onerosa. Importa destacar que este imóvel já foi, em oportunidades anteriores, utilizado para exploração econômica mediante permissões de uso, o que reforça a pertinência da presente iniciativa.

2.4 - Ademais, a pertinência da implantação e da adequada gestão da Vila Gastronômica também se vincula à classificação de Dois Córregos como Município de Interesse Turístico, conforme Lei Estadual nº 16.938/2019. Essa condição habilita o Município a receber recursos do FUMTUR, direcionados ao fortalecimento da infraestrutura turística e ao desenvolvimento econômico regional.

2.5 - Nesse contexto, em 2022, o Município investiu na construção da Vila Gastronômica mediante recursos do DADETUR, no valor de R\$ 615.073,96, somados a R\$ 261.627,94 de recursos próprios., sendo o empreendimento foi concebido como espaço estruturado para fomentar o turismo gastronômico, atrair visitantes e impulsionar o comércio local.

2.6 - A Vila Gastronômica, composta por 16 quiosques dotados de sanitários, iluminação, calçamento, acessibilidade e área de convivência, está estrategicamente localizada na entrada da cidade, em frente ao Ginásio de Esportes “Dr. Jonas Edson Faulin”. Sua finalidade principal é abrigar empreendimentos gastronômicos que valorizem a identidade cultural e alimentar do Município, especialmente em razão de Dois Córregos ser o maior produtor e processador de noz macadâmia do país - característica que já desperta interesse turístico e agrega valor à culinária regional.

2.7 - Portanto, a outorga onerosa dos quiosques permitirá não apenas o pleno funcionamento do espaço, mas também a geração de receita mensal ao Município, com reajuste anual, contribuindo para a sustentabilidade financeira da estrutura e permitindo reinvestimentos em turismo, lazer e infraestrutura urbana.

2.8 - Ainda, para assegurar que empreendedores locais tenham condições técnicas de participar do processo, o Município realizou capacitações em parceria com o SEBRAE, preparando comerciantes e futuros permissionários para gerir adequadamente seus negócios, fortalecendo a profissionalização do setor e ampliando a competitividade local.

2.9 - Por fim, a operacionalização da Vila Gastronômica integra uma das metas do Plano de Governo do atual Chefe do Poder Executivo, alinhando-se ao planejamento estratégico municipal e consolidando políticas públicas voltadas ao turismo, ao desenvolvimento econômico e à melhoria da qualidade de vida da população.

2.10 - Desse modo, a outorga de Permissão de Direito Real de Uso dos quiosques é medida necessária, oportuna e plenamente justificada sob os aspectos legais, administrativos, econômicos e sociais, garantindo a adequada utilização do patrimônio público e promovendo benefícios duradouros para o Município de Dois Córregos.

3 - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE CULTURA E TURISMO

3.1 - Embora o Município de Dois Córregos tenha regulamentado a aplicação integral da Lei nº 14.133/2021 por meio do Decreto nº 5.528, de 22 de dezembro de 2023, e desenvolva seu planejamento estratégico de contratações, o presente procedimento não estava previsto no Plano Anual de Contratações (PAC).

3.2 - A ausência de previsão decorre do fato de que não era possível antecipar, no momento da elaboração do PAC, a saída dos empreendedores anteriormente estabelecidos nos quiosques, situação que somente se consolidou no decorrer do exercício, criando a necessidade superveniente de promover nova seleção pública.

3.3 - Trata-se de circunstância de imprevisibilidade administrativa, uma vez que o PAC é construído com base em demandas conhecidas e expectativas de continuidade, não sendo possível incluir previamente situações dependentes da vontade dos permissionários, como rescisões, encerramento de atividades ou desistências.

3.4 - Soma-se a isso que o objeto em questão — Permissão de Direito Real de Uso mediante remuneração mensal, geradora de receita e não de despesa — possui natureza distinta das contratações tipicamente previstas no PAC, que se concentram em procedimentos que envolvem alocação de recursos orçamentários.

3.5 - Assim, a instauração do presente procedimento, ainda que não contemplado no Plano Anual de Contratações, apresenta-se plenamente justificada e necessária, a fim de:

- a) Evitar a ociosidade dos quiosques;
- b) Assegurar o aproveitamento econômico e social do espaço público;
- c) Garantir a continuidade dos serviços e atividades comerciais de interesse público;
- d) Preservar a finalidade turística e gastronômica da Vila Gastronômica; e
- e) Assegurar a adequada gestão do patrimônio municipal.

3.6 - Dessa forma, a abertura do procedimento licitatório em caráter superveniente encontra respaldo nos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, que orientam a Administração Pública.

4 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 - Nos termos do disposto na Lei nº 14.133/2021 e em observância ao princípio da intransferibilidade das obrigações contratuais, a subcontratação do objeto pactuado é **vedada** em caráter absoluto, devendo a execução contratual ocorrer de forma direta e exclusiva pela PERMISSIONÁRIA, com a utilização de seus próprios recursos materiais e humanos.



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE CULTURA E TURISMO

4.2 - Em atenção ao artigo 96 da Lei nº 14.133/2021 e considerando a natureza do objeto contratual, bem como a análise de risco que identificou baixo potencial de inadimplemento, fica dispensada a exigência de prestação de garantia contratual, uma vez que não se justifica a imposição desse encargo à PERMISSIONÁRIA, respeitando-se, assim, os princípios da razoabilidade e proporcionalidade na gestão contratual.

4.3 - É vedada a participação neste procedimento de servidores ou dirigentes do órgão ou entidade PERMITENTE, bem como de pessoas jurídicas que possuam vínculo de parentesco até o segundo grau, em linha reta ou colateral, com servidores lotados no órgão gestor do contrato, com o Prefeito, Vice-Prefeito, Vereadores, Secretários Municipais ou diretores equivalentes, conforme disposto no art. 71 da Lei Orgânica do Município de Dois Córregos/SP, em observância aos princípios da moralidade e da impessoalidade.

5 - QUANTIDADE ESTIMADA

5.1 - Para fins de instrução do presente procedimento, informa-se que a quantidade estimada do objeto consiste na disponibilização de 03 (três) quiosques integrantes da estrutura da Vila Gastronômica, localizada no cruzamento da Avenida Helcy Bueno Faulin com a Avenida Luiz Faulin Filho, destinados à exploração comercial e à prestação de serviços pelos permissionários:

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR MÍNIMO DO LANCE INICIAL
01	QUIOSQUE 02: Imóvel com área total de 12,78m ² .	R\$ 209,01
02	QUIOSQUE 07: Imóvel com área total de 21,06m ² .	R\$ 344,96
03	QUIOSQUE 08: Imóvel com área total de 17,36m ² .	R\$ 284,36
04	QUIOSQUE 9: Imóvel com área total de 16,95 m ² .	R\$ 277,64

6 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1 - O presente levantamento tem por finalidade analisar o mercado local e regional relacionado à exploração comercial de quiosques gastronômicos, com vistas a embasar a realização de procedimento licitatório destinado à outorga de Permissão de Direito Real de Uso de bens imóveis integrantes da Vila Gastronômica.

6.2 - A pesquisa indica que a exploração comercial de espaços gastronômicos em áreas estruturadas, com infraestrutura adequada, localização estratégica e vocação turística consolidada, possui alta demanda entre empreendedores dos segmentos de alimentação, bebidas e serviços correlatos. Trata-se de um modelo amplamente utilizado em municípios turísticos, que favorece a diversificação econômica e a geração de renda.



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE CULTURA E TURISMO

6.3 - A análise de experiências similares em cidades classificadas como Municípios de Interesse Turístico (MIT) demonstra que a cessão remunerada de quiosques comerciais promove dinamização econômica, atrai investimentos, fortalece o fluxo turístico e amplia as oportunidades de empreendedorismo local, especialmente em regiões com identidade gastronômica própria — como é o caso de Dois Córregos, reconhecido pela relevância da cadeia produtiva da noz macadâmia.

6.4 - Foram avaliadas alternativas juridicamente possíveis para a disponibilização dos quiosques, cada uma com vantagens e limitações:

I - Utilização direta pelo Município: inviável, pois descaracteriza o propósito do equipamento público, que é fomentar o empreendedorismo e estimular a iniciativa privada na área gastronômica, além de gerar custos operacionais e logísticos incompatíveis com o interesse público primário.

II - Concessão comum: embora juridicamente possível, exige planejamento contratual mais complexo, com obrigações de investimentos, metas de desempenho e prazos mais extensos, não se adequando à natureza e ao porte dos quiosques.

III - Chamamento público por credenciamento: inaplicável, pois não se trata de atividade contínua a ser prestada por múltiplos interessados, mas sim de uso exclusivo e individualizado de bens imóveis públicos.

IV - Leilão para Permissão de Uso: revela-se a opção mais adequada, pois assegura ampla competitividade, transparência, objetividade no julgamento, e seleção do permissionário mediante maior oferta de remuneração mensal ao Município, atendendo plenamente aos princípios da eficiência e da economicidade.

6.5 - A modalidade leilão também se destaca por ser a mais alinhada às diretrizes do art. 6º, inciso XL, da Lei nº 14.133/2021, permitindo que o Município maximize a arrecadação, garanta isonomia entre os licitantes e formalize um processo simples, objetivo e de elevada segurança jurídica.

6.6 - A análise de mercado evidencia ainda que a existência de quiosques padronizados, dotados de infraestrutura elétrica, hidráulica, acessibilidade e localização privilegiada, aumenta o interesse dos empreendedores, reduz barreiras de entrada e contribui para maior disputa durante o certame, refletindo em propostas mais vantajosas à Administração.

6.7 - Conclui-se, portanto, que a realização de levantamento de mercado demonstra a plena viabilidade econômica da exploração dos quiosques da Vila Gastronômica e reforça que a realização de leilão constitui a solução técnica e juridicamente mais adequada, garantindo competitividade, legalidade, transparência e retorno financeiro ao Município, além de estimular a atividade turística e o desenvolvimento socioeconômico local.

7 - ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE CULTURA E TURISMO

7.1 - Em conformidade com o inciso V do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, foi realizada estimativa do valor de referência para a remuneração mensal a ser ofertada pelos interessados na Permissão de Direito Real de Uso dos quiosques da Vila Gastronômica, tendo em vista a necessidade de estabelecer parâmetros objetivos e compatíveis com a realidade de mercado.

7.2 - Para a definição deste valor estimado, foram consideradas variáveis como: localização estratégica do equipamento público; potencial de exploração comercial decorrente do fluxo turístico e da vocação gastronômica do Município; infraestrutura disponibilizada nos quiosques; custos operacionais com manutenção do espaço público; e valores praticados em municípios de porte similar na cessão onerosa de quiosques comerciais.

7.3 - A análise técnica conduzida pela Secretaria de Infraestrutura e Obras, por meio do Setor de Engenharia, permitiu a apuração de valor estimado que reflete a justa remuneração pelo uso do bem público, preservando o interesse da Administração e assegurando a competitividade do certame.

7.4 - A elaboração desta estimativa atende aos princípios da economicidade, transparência, isonomia, eficiência e motivação, assegurando que o valor de referência seja adequado, proporcional e compatível com o mercado, sem prejuízo de que o julgamento se dê exclusivamente pelo maior lance ofertado no leilão, conforme previsto em edital.

8 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1 - A presente contratação tem por finalidade a outorga, mediante permissão de direito real de uso, de bens imóveis públicos destinados à exploração comercial e à prestação de serviços, especificamente os quiosques que integram a Vila Gastronômica, localizada no cruzamento da Avenida Helcy Bueno Faulin com a Avenida Luiz Faulin Filho, no Município de Dois Córregos/SP. A utilização dos espaços dar-se-á mediante remuneração mensal, em conformidade com o interesse público e a legislação vigente.

8.2 - A solução proposta visa assegurar o uso adequado, regular e funcional dos quiosques públicos destinados ao desenvolvimento de atividades gastronômicas e correlatas, promovendo a ocupação qualificada do espaço urbano, o incentivo ao empreendedorismo, a ampliação da oferta de serviços e a valorização turística do município. Busca-se, ainda, garantir a padronização estética, a conformidade sanitária e a operacionalidade contínua da Vila Gastronômica.

8.3 - A permissão de uso abrangerá a exploração comercial dos quiosques pelos permissionários, que estarão obrigados à manutenção, limpeza, conservação, funcionamento regular, atendimento às normas sanitárias, ambientais e de segurança, bem como ao cumprimento dos padrões definidos pela Administração Pública Municipal. A atividade exercida deverá ser compatível com a vocação gastronômica e turística do empreendimento.

8.4 - A adoção da modalidade de Leilão, nos termos do art. 28, § 1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, justifica-se pelo fato de tratar-se de outorga onerosa de uso de bem imóvel público, cujo critério de



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE CULTURA E TURISMO

Julgamento deverá ser a maior oferta. A modalidade garante ampla competitividade, transparência, objetividade e maximização do retorno econômico ao Município, observando-se a função social e a destinação pública do espaço.

8.5 - A individualização do objeto por quiosque decorre da necessidade de permitir a participação de diferentes empreendedores, assegurando variedade gastronômica, pluralidade de serviços e maior dinamismo comercial ao conjunto da Vila Gastronômica. Essa estruturação facilita o gerenciamento dos espaços, o monitoramento da atividade econômica e o acompanhamento do cumprimento das obrigações por parte de cada permissionário.

8.6 - Em razão da natureza dinâmica da atividade comercial e das políticas municipais de desenvolvimento econômico e turístico, alterações relacionadas ao uso de áreas comuns, horários de funcionamento, adequações estruturais ou melhorias poderão ser determinadas pela Administração Pública, mediante comunicação prévia aos permissionários, sempre condicionadas à motivação e ao interesse público. Eventuais modificações que impliquem redução da área efetivamente utilizada poderão ensejar revisão proporcional da remuneração.

8.7 - Assim, a solução proposta consolida um modelo de gestão eficiente, transparente e economicamente sustentável para os quiosques da Vila Gastronômica, assegurando ordenamento urbano, qualidade dos serviços ofertados, fortalecimento do turismo local e geração de renda. Todos os atos estão alinhados aos princípios da supremacia e indisponibilidade do interesse público, da legalidade, da eficiência, da economicidade e da plena conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

9 - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

9.1 - Após análise técnica da estrutura da Vila Gastronômica, constatou-se que os quiosques possuem características físicas, finalidades comerciais e possibilidades de exploração distintas, de modo que a outorga da permissão de direito real de uso deve ser estruturada de forma parcelada, com a individualização de cada unidade como um lote específico. Essa metodologia assegura maior adequação ao interesse público e reflete a realidade operacional do empreendimento.

9.2 - O parcelamento em lotes individualizados possibilita que diferentes empreendedores disputem cada quiosque de forma independente, ampliando a competitividade e garantindo a seleção das propostas mais vantajosas para o Município. Ao permitir que cada participante concorra somente ao espaço que melhor se adequa ao seu modelo de negócio, promove-se maior isonomia e permite-se a ocupação plena e eficiente da Vila Gastronômica.

9.3 - A divisão também é necessária porque cada quiosque apresenta características próprias — localização, dimensões, potencial de fluxo de público e vocação gastronômica — que influenciam diretamente na atratividade comercial e, conseqüentemente, na oferta financeira apresentada pelos licitantes. Assim, o parcelamento garante que o critério de julgamento pelo maior lance seja aplicado de forma justa e proporcional às particularidades de cada espaço.



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE CULTURA E TURISMO

9.4 - Além disso, a individualização dos lotes contribui para uma gestão mais eficiente e transparente da permissão de uso, permitindo à Administração Pública acompanhar o desempenho e o cumprimento das obrigações de cada permissionário separadamente. A estrutura favorece o controle administrativo, a fiscalização contínua, a cobrança da remuneração mensal e a aplicação de eventuais penalidades, quando cabíveis.

9.5 - Dessa forma, o parcelamento da outorga em lotes individualizados alinha-se aos princípios da economicidade, competitividade, isonomia e eficiência que regem as licitações públicas, especialmente na modalidade Leilão, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021. A adoção dessa estratégia assegura maior retorno financeiro ao Município, promove diversidade gastronômica, fortalece o desenvolvimento econômico local e contribui para a ocupação ordenada e sustentável da Vila Gastronômica.

10 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1 - A outorga de permissão de direito real de uso dos quiosques da Vila Gastronômica tem como resultado principal a ocupação ordenada, contínua e economicamente sustentável do espaço público, assegurando que cada unidade seja explorada por empreendedores comprometidos com a qualidade dos serviços ofertados e com a vitalidade comercial do local. A seleção dos permissionários, por meio de Leilão com critério de maior lance, busca garantir remuneração mensal compatível com o potencial econômico de cada quiosque, maximizando o retorno financeiro ao Município.

10.2 - Os resultados pretendidos abrangem não apenas a arrecadação decorrente das permissões, mas também benefícios indiretos associados à dinamização econômica e turística da região, estímulo ao empreendedorismo local, geração de emprego e renda, fortalecimento da identidade gastronômica e cultural do Município e valorização urbanística do entorno da Avenida Helcy Bueno Faulin e da Avenida Luiz Faulin Filho.

10.3 - Para aferição da eficiência e da regularidade da permissão de uso, serão observados indicadores objetivos, tais como: cumprimento pontual da remuneração mensal; manutenção adequada do quiosque e do entorno imediato; horários de funcionamento compatíveis com a proposta inicial; qualidade e regularidade dos serviços prestados; respeito às normas sanitárias, ambientais e de posturas municipais; e cordialidade e bom atendimento ao público. Tais parâmetros permitem avaliar o desempenho individual dos permissionários e a contribuição de cada estabelecimento para a atratividade da Vila Gastronômica.

10.4 - A fiscalização permanente será realizada por servidores designados, incumbidos de acompanhar o cumprimento das condições estabelecidas no Termo de Permissão de Uso, garantir o zelo pelo patrimônio público, promover orientações técnicas, identificar eventuais irregularidades e aplicar as medidas corretivas necessárias, assegurando que a utilização dos quiosques ocorra em conformidade com os padrões definidos pela Administração Municipal.



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE CULTURA E TURISMO

10.5 - Assim, os resultados pretendidos com o presente procedimento abrangem a consolidação da Vila Gastronômica como espaço de convivência, lazer, gastronomia e turismo, proporcionando experiências positivas aos munícipes e visitantes, incentivando o desenvolvimento econômico local e reforçando o compromisso da Administração Pública com a gestão responsável, eficiente e transparente dos bens públicos municipais.

11 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À FORMALIZAÇÃO DA PERMISSÃO DE USO

11.1 - Antes da formalização do Termo de Permissão de Direito Real de Uso referente aos quiosques da Vila Gastronômica, serão adotadas providências prévias destinadas a assegurar a regularidade, a transparência, a segurança jurídica e a vantajosidade do procedimento licitatório conduzido na modalidade Leilão, com critério de julgamento pelo maior lance.

11.2 - Entre as medidas a serem implementadas pela Administração Pública, destaca-se a verificação da adequada instrução processual, incluindo a confirmação da titularidade municipal do imóvel, o levantamento das condições estruturais de cada quiosque e a análise de eventuais restrições urbanísticas, sanitárias ou ambientais que possam impactar a exploração comercial do espaço. Tais providências visam garantir que todos os participantes do certame tenham acesso a informações claras e suficientes sobre o objeto da permissão.

11.3 - Também será realizada a avaliação da vantajosidade administrativa e financeira da outorga, considerando parâmetros de ocupações anteriores e indicadores de mercado aplicáveis à exploração comercial de pequenos empreendimentos gastronômicos. Essa análise subsidiará o estabelecimento de valores mínimos de lance e a definição de cláusulas que assegurem a sustentabilidade da Vila Gastronômica e a arrecadação municipal.

11.4 - A Administração deverá, ainda, verificar eventuais históricos de procedimentos desertos ou fracassados relacionados à ocupação de quiosques ou equipamentos urbanos similares, de modo a permitir ajustes prévios no edital, nas exigências técnicas e na forma de divulgação pública do certame. Essa avaliação preventiva contribui para reduzir riscos de vacância dos espaços e garantir maior atratividade aos empreendedores locais e regionais.

11.5 - Em observância ao disposto na Lei nº 14.133/2021, serão observados todos os requisitos de planejamento, governança e integridade administrativa aplicáveis à outorga, incluindo a análise jurídica prévia, a verificação de conformidade das exigências editalícias e a avaliação da documentação apresentada pelos vencedores do Leilão, antes da assinatura do Termo de Permissão. Tais medidas asseguram segurança administrativa, proteção ao patrimônio público e regularidade no início da exploração comercial dos quiosques.

12 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

12.1 - Após análise técnica das condições relacionadas à outorga de Permissão de Direito Real de Uso dos quiosques da Vila Gastronômica, constatou-se que não há contratações correlatas ou



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE CULTURA E TURISMO

interdependentes que guardem relação direta com o presente procedimento licitatório, conduzido na modalidade Leilão. A natureza jurídica da outorga — voltada à disponibilização de bem público para exploração comercial mediante remuneração mensal — não pressupõe contratação de serviços complementares por parte da Administração Municipal.

12.2 - Para fins deste estudo, consideram-se contratações correlatas ou interdependentes aquelas que apresentem vínculo funcional, operacional ou estratégico com o objeto principal, de modo que sua execução simultânea ou complementar possa demandar integração com o presente processo. Entretanto, verificou-se que a gestão e exploração dos quiosques é atividade exclusiva dos permissionários, não havendo dependência de outros instrumentos contratuais celebrados pela Administração.

12.3 - A análise também revelou que não existem procedimentos vigentes ou planejados que possam ser consolidados ou sobrepostos ao presente Leilão, uma vez que a ocupação dos quiosques se caracteriza por autonomia operacional, responsabilidade integral do permissionário e ausência de prestação de serviços por parte da municipalidade. Assim, inexistente justificativa técnica ou administrativa para agrupamento com outros processos que tratem de temas diversos, tais como concessões, locações, fornecimentos ou serviços urbanos.

12.4 - Dessa forma, a inexistência de interdependências assegura a independência, a clareza e a objetividade do presente procedimento, em conformidade com os princípios da segregação de funções, eficiência, economicidade e transparência previstos na Lei nº 14.133/2021, reforçando que a outorga dos quiosques deve ser tratada em processo próprio, específico e autônomo.

13 - IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1 - O Município de Dois Córregos ocupa, na presente data, a décima colocação no ranking do Programa Município VerdeAzul, iniciativa do Governo do Estado de São Paulo que reconhece gestões públicas comprometidas com políticas ambientais estruturadas, gestão sustentável de recursos naturais e boas práticas socioambientais.

13.2 - Tal posicionamento evidencia a necessidade de que as contratações públicas vinculadas ao Calendário Cultural Municipal de 2026 incorporem critérios de sustentabilidade, em consonância com os princípios da economicidade, eficiência e sustentabilidade previstos na Lei nº 14.133/2021, bem como com as diretrizes do Programa Município VerdeAzul.

13.3 - Ainda que os serviços de segurança não armada e limpeza/higienização, objeto deste estudo, não gerem impactos ambientais diretos de grande escala, há potencial de externalidades ambientais indiretas. Assim, torna-se indispensável que as empresas contratadas adotem práticas de gestão ambientalmente responsáveis, tais como: utilização de produtos de limpeza biodegradáveis, manejo e destinação final adequados dos resíduos sólidos produzidos durante os eventos, redução do uso de materiais descartáveis e racionalização do consumo de água e energia.



MUNICÍPIO DE DOIS CÓRREGOS
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE CULTURA E TURISMO

13.4 - A adoção dessas medidas mitiga impactos ambientais indiretos e assegura que os eventos culturais promovidos pelo Município sejam executados de maneira ecologicamente equilibrada, socialmente responsável e alinhada às diretrizes ambientais municipais e estaduais, reforçando o compromisso público com a sustentabilidade e com a melhoria contínua nos indicadores ambientais.

14 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO (PERMISSÃO DE DIREITO REAL DE USO)

14.1 - Após análise técnica, jurídica e mercadológica, conclui-se que a outorga de Permissão de Direito Real de Uso dos quiosques localizados na Vila Gastronômica - situada no cruzamento da Avenida Helcy Bueno Faulin com a Avenida Luiz Faulin Filho - revela-se plenamente viável, adequada e compatível com o interesse público. A área apresenta elevado potencial de desenvolvimento econômico e turístico, com infraestrutura apta à exploração comercial e prestação de serviços, estimulando a circulação de pessoas, o empreendedorismo local e a dinamização do setor gastronômico.

14.2 - O levantamento de mercado demonstra a existência de amplo número de potenciais permissionários, especialmente empreendedores, micro e pequenos empresários do ramo de alimentação, artesanato e serviços correlatos. Esse cenário garante elevada competitividade, propiciando a seleção de propostas vantajosas e assegurando que os quiosques sejam ocupados por agentes econômicos com capacidade operacional, regularidade fiscal e experiência no segmento, contribuindo para o fortalecimento da economia local.

14.3 - Ressalte-se que a permissão não envolve acesso ou tratamento de dados sigilosos, tampouco informações restritas nos termos da Lei nº 12.527/2011 (Lei de Acesso à Informação). Assim, a outorga deverá observar rigorosamente os princípios da publicidade, transparência, legalidade e controle social, garantindo processos objetivos, isonômicos e devidamente motivados, conforme determina a Lei nº 14.133/2021 e o regime jurídico das permissões de uso de bens públicos.

14.4 - Considerando-se a relevância da Vila Gastronômica como equipamento urbano de interesse turístico, cultural e econômico, a outorga da permissão assegura ocupação regular, qualificada e contínua dos quiosques, evitando a ociosidade de bens públicos, promovendo a adequada utilização do patrimônio municipal e possibilitando a arrecadação de receitas mediante remuneração mensal.

14.5 - Conclui-se, portanto, que a outorga da Permissão de Direito Real de Uso é tecnicamente viável, juridicamente adequada e economicamente vantajosa, refletindo a finalidade pública de fomento ao desenvolvimento local, à atração de visitantes e à valorização da Vila Gastronômica como espaço de convivência, lazer e fortalecimento da identidade dois-correguense.

DANIELE CRISTINA SOFFNER
Secretária de Cultura e Turismo