



Município de Morungaba

Departamento Municipal de Administração

*Avenida José Frare, nº 40 – Centro – Morungaba/SP – CEP: 13.260-000
CNPJ: 45.755.238/0001-65 – I.E.: Isenta – Fone/Fax: (11) 4014-4300*

Município de Morungaba	
Fls. Nº	Rubrica

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

O presente estudo segue o padrão estrutural do art. 18, I, §1º e §2º, todos da Lei Federal nº 14.133/2021.

NLL – NOVA LEI DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

Processo nº 921/2026

Objeto: CONCESSÃO REMUNERADA DE USO COMERCIAL DE ESPAÇO PÚBLICO , QUIOSQUE 03 (três), situado Convívio de Morungaba na Praça dos Italianos nesta cidade de Morungaba SP , destinada a exploração comercial no ramo de lanchonete/refeições .

Departamento: Administração

Reginaldo Miguel Frare
Diretor Municipal de Administração



Município de Morungaba

Departamento Municipal de Administração

*Avenida José Frare, nº 40 – Centro – Morungaba/SP – CEP: 13.260-000
CNPJ: 45.755.238/0001-65 – I.E.: Isenta – Fone/Fax: (11) 4014-4300*

Município de Morungaba	
Fls. Nº	Rubrica

1 - INTRODUÇÃO

O presente estudo tem por objetivo demonstrar a viabilidade técnica e econômica da CONCESSÃO REMUNERADA de espaço público , fornecendo informações essenciais com elementos suficientes para subsidiar a elaboração do Termo de Referência e instrução do respectivo processo a título oneroso, OUTORGA DE MAIOR PREÇO, do imóvel “**QUIOSQUE 03 (três) situado no Convívio de Morungaba na Praça dos Italianos , nesta cidade de Morungaba SP , destinada a exploração comercial no ramo de lanchonete/refeições** , conforme especificações abaixo, com a intenção de promover a ocupação deste espaço público , trazendo mais conforto e lazer a moradores e turistas que ali frequentam

2 – NECESSIDADES

Justifica-se o presente em razão do imóvel em questão (Quiosque 03) estar situado na Praça dos Italianos , local onde se realizam eventos culturais , artísticos , religiosos e esportivos , trazendo lazer e cultura para moradores e turistas que ali frequentam , assim este espaço para uso comercial como lanchonete/refeição busca que os serviços prestados venham a solucionar as necessidades por produtos ou serviços à população que ali utiliza , porem a Administração não possui estrutura própria para dispor dos produtos e serviços , sendo assim, em conformidade com a legislação, necessário se faz a abertura de licitação na modalidade de concorrência para atendimento das demandas por produtos e serviços prestados por particular com estrutura adequada.

Logo, a Concessão de uso com OUTORGA DE MAIOR PREÇO propicia a exploração de atividade comercial na dependência do QUIOSQUE 03(três) no Convívio de Morungaba na Praça dos Italianos e se justifica pela necessidade de possibilitar a oferta de bens e serviços (Lanchonete/refeições) dignos para a população local e turistas e que possam suprir suas necessidades em um menor espaço de tempo. Além disso, o espaço em questão foi projetado independente para este fim.



Município de Morungaba

Departamento Municipal de Administração

Avenida José Frare, nº 40 – Centro – Morungaba/SP – CEP: 13.260-000
CNPJ: 45.755.238/0001-65 – I.E.: Isenta – Fone/Fax: (11) 4014-4300

Município de Morungaba	
Fls. Nº	Rubrica

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Constitui o objeto da presente licitação a Concessão de uso onerosa de OUTORGA DE MAIOR PREÇO de espaço público do QUIOSQUE 03(três) situado no Convívio de Morungaba na Praça dos Italianos, nesta cidade de Morungaba SP, destinada a exploração comercial no ramo de lanchonete/refeições.

O Cessionário deverá apresentar declaração de que se compromete a efetuar todos os investimentos e demais intervenções necessárias para a conservação, manutenção, operação e melhoria no Quiosque, bem como que se compromete a arcar com as despesas, ônus, encargos, dispêndios e obrigações pecuniárias.

O Concessão de uso onerosa de OUTORGA DE MAIOR PREÇO para a exploração comercial será uma contratação de natureza continuada, considerando a necessidade de existência e manutenção de contrato.

O Cessionário deverá ainda adotar práticas de sustentabilidade e de natureza ambiental na execução dos serviços e no fornecimento de insumos, praticando o uso racional da água, a gestão de resíduos sólidos e a gestão energética eficiente.

A Cessionário deverá cumprir as normas e requisitos da legislação sanitária para alimentos e atividades comerciais. Assim como, responsabilizar-se por ocasião da assinatura do contrato em fornecer todos os alvarás de funcionamento de empresas subsidiárias, inclusive garantir que obedeçam aos critérios do Código Sanitário Estadual e Municipal, bem como previsto nas resoluções CVS 11/2023, CVS 5/2013, RDC 216/2024, Lei 10.083/1998.

4 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

A contratação pretendida se alinha a prerrogativa que a Administração possui para dispor da área física em questão, destinando-a à Concessão de uso para exploração comercial no ramo de lanchonete/refeições.

Considerando a necessidade de atendimento da comunidade local e turistas com esses serviços e o caráter mercantil deste tipo de contratação, foi **realizado vistoria, através de Comissão Especial de Avaliação** formada por profissionais da área que realizarão o levantamento do valor para locação, considerando a área de exploração.

	Local	Valor
Laudo de Avaliação – Comissão Especial Avaliação	Quiosque 03	R\$ 1.386,14

5 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução como um todo abrange a Concessão de uso a título oneroso, OUTORGA DE MAIOR PREÇO de espaço público destinado à exploração comercial no ramo de **lanchonete/refeições** localizado no Convívio de Morungaba na Praça dos Italianos , nesta cidade de Morungaba ,



Município de Morungaba

Departamento Municipal de Administração

*Avenida José Frare, nº 40 – Centro – Morungaba/SP – CEP: 13.260-000
CNPJ: 45.755.238/0001-65 – I.E.: Isenta – Fone/Fax: (11) 4014-4300*

Município de Morungaba	
Fls. Nº	Rubrica

considerando a praticidade da administração e zeladoria do espaço, considerando a legislação aplicável para atender as necessidades da população e demais usuários do espaço, propiciando maior segurança e preservação do bem público trazendo a economicidade pretendida.

Cabendo ao Cessionário providenciar:

- a) Aquisição e instalação dos equipamentos e mobiliários necessários para o atendimento das necessidades e prestação dos serviços oferecidos, responsabilizando integralmente pela segurança dos mesmos; ficando autorizado ao Cessionário a instalação de até 20(vinte) mesas de tamanho até 0,90X0,90cm com um jogo de 04 (quatro) cadeiras cada uma, todas instaladas dentro do quiosque não sendo permitida a instalação de quaisquer outros equipamentos fora do quiosque
- b) Também cabe ao Cessionário a limpeza e higienização das dependências da estrutura ora cedida
- c) Som ambiente não poderão ultrapassar o limite de 55dB ao dia / 50dB a noite.
- d) A manutenção preventiva e corretiva das instalações concedidas, com aprovação prévia da Prefeitura Municipal;
- e) Disponibilização de recursos humanos suficientes para desenvolver todas as atividades previstas neste termo de referência, incluindo fornecimento de uniformes, identificação e equipamentos de proteção individual (EPI);
- f) Dedetização e desratização para controle de pragas e vetores;
- g) Não poderá exercer concomitantemente a função de ambulante
- h) O consumo de energia elétrica e água serão suportados e quitados pelo Cessionário apurado conforme Medidor instalados pela empresa fornecedora, tendo o prazo de 30 (trinta) dias para a transferência da titularidade das contas junto aos fornecedores.

6 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Para escolha da proposta mais vantajosa para a Administração, será utilizado a proposta de MAIOR VALOR, considerando o ramo de lanchonete/refeições

Os espaços tratados neste objeto dispõem de:



Município de Morungaba

Departamento Municipal de Administração

*Avenida José Frare, nº 40 – Centro – Morungaba/SP – CEP: 13.260-000
CNPJ: 45.755.238/0001-65 – I.E.: Isenta – Fone/Fax: (11) 4014-4300*

Município de Morungaba	
Fls. Nº	Rubrica

Box (três) - área de 43 m² – Destinado a comercialização e prestação de serviços de lanchonete/refeições .

7 – ESTIMATIVA DE PREÇO

O valor mínimo a ser pago mensalmente para a concessão dos boxes será determinado através de Laudo de Avaliação e pelo disposto na Lei nº 1.536 de 26 de Março de 2014.

	Local	Valor
Laudo de Avaliação – Comissão Especial Avaliação	Quiosque 03	R\$ 1.386,14

O valor de uso da área de concessão será reajustado anualmente, com base na variação do índice IPC-FIPE.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Considerando as características dos serviços a serem contratados mediante Concessão onerosa de outorga de maior valor de área pública para exploração comercial, não haverá parcelamento da solução.

9 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Não há contratações correlatas e/ou independentes. Haja vista que fica de responsabilidade do Cessionário a gestão, zeladoria e segurança de todo o espaço físico tratado neste objeto.

10 – ALINHAMENTO COM O PAC

No Município o Plano de Contratações Anual esta sendo implementado neste ano de 2026 , que dependerá de regulamentação conforme a Lei nº 14.133/2021 . Contudo, isso não inviabiliza que a contratação em tela seja realizada pela Administração .

11 – RESULTADOS PRETENDIDOS

Os resultados pretendidos são proporcionar aos usuários da Praça dos Italianos mais lazer, conforto e comodidade, variedade de produtos e serviços, como alimentos e bebidas, aumentando a experiência geral dos usuários durante o tempo que estiver utilizando esta Praça. Como também buscando a economicidade a Administração e preservação do patrimônio público.

12 – PROVIDÊNCIAS



Município de Morungaba

Departamento Municipal de Administração

*Avenida José Frare, nº 40 – Centro – Morungaba/SP – CEP: 13.260-000
CNPJ: 45.755.238/0001-65 – I.E.: Isenta – Fone/Fax: (11) 4014-4300*

Município de Morungaba	
Fls. Nº	Rubrica

Não haverá adequação do espaço físico destinado a concessão, pois os espaços em questão já é destinado para atividade comercial, sendo de responsabilidade do Cessionário a adequação ou qualquer modificação física, desde que com aprovação prévia a Administração Municipal.

13 – IMPACTOS AMBIENTAIS

Visando a efetiva aplicação de critérios, ações ambientais e socioambientais quanto a inserção de requisitos de sustentabilidade ambiental nos editais de permissão de uso promovidos pela Administração Pública, serão exigidos do Cessionário os seguintes critérios:

- a) uso de produtos de limpeza que obedeçam às classificações e especificações determinadas pela ANVISA;
- b) medidas para evitar desperdício de água e energia;
- c) respeitar as Normas Brasileiras – NBR publicada pela ABNT sobre correto descarte e tratamento de resíduos.

14 – VIABILIDADE

O estudo preliminar evidenciou que a Concessão de uso onerosa da área pública situadas na Praça dos Italianos no Convívio de Morungaba - QUIOSQUE 03(três), mostra-se tecnicamente possível.

O presente planejamento está em conformidade com os requisitos administrativos necessários ao cumprimento do objeto. No mais, atende adequadamente as demandas formuladas, os benefícios pretendidos são adequados e os riscos envolvidos são administráveis, pelo que recomendamos a contratação proposta.

Diante do exposto, entendemos ser VIÁVEL a contratação da solução pretendida de Concessão de uso onerosa de outorga de maior valor do QUIOSQUE 03 (três), situado no Convívio de Morungaba na Praça dos Italianos, nesta cidade de Morungaba SP, destinada a exploração comercial no ramo de lanchonete/refeições.

Morungaba, 25 de Junho de 2026.

Reginaldo Miguel Frare
Diretor Municipal de Administração