



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)**

**INTRODUÇÃO**

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a permissão de uso onerosa do Bar e Lanchonete da Praça Pedro Ribeiro de Paiva (Praça do Mirante), para fins de exploração comercial por parte de terceiros.

**INDICAÇÃO DE GESTOR E FISCAL DE CONTRATO**

Gestor: Antônio Augusto Dias Oliveira

Fiscal de Contrato: Giuliane Rodrigues Lopes

**1 - OBJETIVO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

O presente Estudo Técnico Preliminar visa a permissão de uso onerosa do Bar e Lanchonete da Praça Pedro Ribeiro de Paiva (Praça do Mirante), espaço público municipal, por parte de terceiros. A permissão para utilização do imóvel será feita através de processo de licitação na modalidade Leilão, a fim de que o arrematante possa explorar atividade comercial utilizando as dependências do imóvel público.

Os contratos, nos termos do artigo 3º, da Lei Municipal nº 3003/2025, terão prazo máximo de 05 (cinco) anos, podendo ser prorrogáveis por igual período, a critério da administração municipal.

**2 - DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

A seleção para permissão de uso será através do processo licitatório na modalidade Leilão Eletrônico. Poderão habilitar-se para a permissão de uso Pessoa Jurídica devidamente registrada perante a União, o Estado ou no Município, e desde que não possua débitos ou dívidas ativas perante os Entes da Federação. No caso de Pessoa Física, vencedora do certame licitatório, essa terá um prazo, improrrogável, de 30 (trinta dias) para constituir sua empresa, perante todos os Departamentos



## **PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE**

ESTADO DE SÃO PAULO

Municipais. A vencedora do certame deverá comprovar todas as exigências de habilitação previstas no edital, para que, após a sua devida avaliação, esteja apta a assinar o contrato com a Prefeitura da Estância Climática de Caconde.

### **3 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A Praça do Mirante é um atrativo estratégico para o fortalecimento do turismo em Caconde. Isso porque o local proporciona uma paisagem deslumbrante e harmônica entre céu, serras e represa para aqueles que o visitam e desperta no turista certa conexão com a natureza e consigo mesmo. O Mirante é um atrativo que por si só já desperta interesse do turista em visitá-lo. Mas a presença de um bar ou lanchonete ativo aumenta o tempo de permanência do visitante, pois a praça deixa de ser apenas um local de passagem e de contemplação.

Dessa forma, a ausência de operação estruturada do bar e lanchonete na Praça do Mirante configura um entrave significativo para o adequado funcionamento do equipamento turístico. O Município de Caconde não dispõe de equipe própria, especializada e em quantidade suficiente para assumir diretamente a gestão desse espaço, cuja operacionalização demanda rotinas contínuas de manutenção, higiene, segurança e prestação de serviços de alimentação e apoio ao visitante.

Portanto, a permissão onerosa de uso do Bar e Lanchonete da Praça Pedro Ribeiro de Paiva (Praça do Mirante), objeto do presente processo licitatório, visa assegurar a continuidade, qualidade e regularidade dos serviços turísticos oferecidos aos visitantes, bem como fortalecer a atratividade turística do local e promover o desenvolvimento socioeconômico do Município.

Visa também otimizar o uso do espaço público, garantindo que a infraestrutura existente seja devidamente utilizada e colocada à disposição da população e dos turistas. Assegurar serviços de qualidade, proporcionando atendimento adequado, ambiente organizado, segurança, limpeza e suporte necessário aos frequentadores. Reduzir os custos operacionais do Município, ao transferir a gestão direta dos serviços para o permissionário, mantendo a



## **PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE**

ESTADO DE SÃO PAULO

administração pública focada na fiscalização e no ordenamento do espaço. Organizar o fluxo turísticos e ordenar a ocupação pública, de modo a promover maior controle, regularidade e eficiência na utilização do Mirante. Fomentar o desenvolvimento econômico local, incentivando a geração de empregos, a circulação de renda e a ampliação da oferta de serviços turísticos no Município. E ampliar o tempo de permanência dos visitantes, ao oferecer infraestrutura de apoio adequada, o que fortalece a atratividade turística da Praça do Mirante.

Do ponto de vista jurídico-administrativo, a permissão de uso mostra-se o instrumento mais adequado para a finalidade proposta, por tratar-se de ato administrativo unilateral, precário e revogável, que não transfere posse nem gera direito adquirido ao particular. Trata-se de mecanismo ágil e amplamente utilizado para delegar serviços acessórios ou de apoio em bens públicos, especialmente quando o interesse público exige rapidez na implementação e flexibilidade na gestão. Por sua natureza, a permissão de uso dispensa lei autorizativa, podendo ser formalizada por decreto, sendo posteriormente materializada por meio de termo de permissão. Tal entendimento já foi inclusive alvo de estudo pela Conam, Consultoria em Administração Municipal que presta serviços para o nosso Município.

A presente iniciativa está integralmente alinhada com as diretrizes da política municipal de turismo, que busca fortalecer a estrutura dos atrativos, ampliar a permanência dos visitantes, fomentar a economia local e promover o desenvolvimento sustentável. A permissão de uso do bar e lanchonete, por meio de processo licitatório na modalidade leilão, atende a esses objetivos, proporcionando maior eficiência na gestão da Praça do Mirante, melhorando a experiência do turista e contribuindo para a geração de renda e dinamização da economia do Município.

### **4 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

A presente permissão foi definida conforme a Lei Municipal nº 3003/25, considerando que o Bar e Lanchonete localizado na Praça Pedro Ribeiro de Paiva (a Praça do Mirante) encontra-se desativado, ou seja, sem operador responsável pela



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

oferta de serviços ao público. O valor mínimo foi definido com base no Decreto Municipal nº 4100/2026 e em seu anexo “Tabela de Preços Municipais”.

### 5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT MÊS	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Bar e Lanchonete, localizado na Praça “Pedro Ribeiro de Paiva” a Praça do Mirante (Lei nº2101, de 20/06/2000)	PERMISSÃO	60	R\$929,02	R\$55.741,20

### 6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação é de R\$ 55.741,20 (cinquenta e cinco mil, setecentos e quarenta e um reais e vinte centavos), conforme Lei Municipal nº 3003/2025 e Decreto Municipal nº 4100/2026.

A contratação pretendida não acarretará em despesa para a Prefeitura, não comprometendo os recursos orçamentários da Administração, pois não haverá gastos ou investimentos a serem custeados pelo município.

Por tratar-se de permissão de espaço público, que gerará receita, não há necessidade de pesquisa de preços.

### 7 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

O objeto não poderá ser parcelado por tratar-se da permissão de uso de um único bar/lanchonete localizado na Praça Pedro Ribeiro de Paiva (Praça do Mirante). Dessa forma, apenas um gestor se faz necessário.



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

### 8 - POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A Permissionária deverá realizar procedimentos de acordo com as Boas Práticas Ambientais, incluindo medidas de redução do desperdício de água e de energia elétrica, bem como gerenciamento ambientalmente adequado dos resíduos sólidos, orgânicos, secos e químicos gerados durante a prestação dos serviços. É importante que sejam tomadas medidas para evitar descartes ambientalmente incorretos.

### 9 – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS.

A implantação da permissão de uso do bar e lanchonete da Praça Pedro Ribeiro de Paiva (Praça do Mirante) deverá produzir efeitos diretos e mensuráveis **nas dimensões turística, socioeconômica e administrativa**, contribuindo para o fortalecimento do atrativo como equipamento estruturante do desenvolvimento local.

#### 9.1. Turismo

A ativação dos serviços do Bar e Lanchonete agrega significativamente na atratividade da Praça Pedro Ribeiro de Paiva (Praça do Mirante), resultando em aumento do fluxo de visitantes e da permanência deles no atrativo, tanto de excursionistas quanto de turistas. A oferta organizada de serviços de alimentação fortalece a imagem da Praça Pedro Ribeiro de Paiva (Praça do Mirante) como destino turístico estruturado, capaz de atender diferentes perfis de público.

#### 9.2. Social e Econômico

A delegação da operação do bar e lanchonete promoverá geração direta e indireta de empregos, especialmente em áreas como atendimento, alimentação, manutenção e serviços gerais. Com a ampliação do fluxo turístico, há tendência de maior circulação de renda no comércio local, beneficiando



## **PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE**

ESTADO DE SÃO PAULO

restaurantes, mercados, postos de combustíveis, empreendedores do ramo de esportes, agências de turismo e demais prestadores de serviços. A presença de um operador privado habilitado estimula ainda o ambiente empreendedor, favorecendo a inovação e incentivando novos negócios turísticos, fortalecendo a cadeia produtiva do setor e consolidando uma dinâmica econômica sustentável.

### **9.3. Administrativo**

Sob a ótica da gestão pública, a medida possibilita redução significativa de despesas operacionais, uma vez que o Município não precisará manter equipe própria no espaço, bem como estrutura de limpeza de banheiros, limitando-se ao exercício de fiscalização e controle. A parceria estabelecida por meio da permissão de uso promove maior eficiência administrativa, ao transformar um equipamento subutilizado em espaço ativo, com responsabilidade operacional atribuída ao permissionário. Ademais, o caráter precário e revogável da permissão confere segurança jurídica ao Município, permitindo a interrupção ou substituição da operação caso os serviços prestados não atendam às condições definidas ou deixem de atender ao interesse público.

## **10 - ANÁLISE DE RISCOS**

Os principais riscos incluem atrasos nos pagamentos da permissão de uso e não cumprimento das obrigações pela conservação, manutenção, limpeza e higiene do bem público concedido, sendo mitigados por meio de fiscalização rigorosa e cláusulas contratuais específicas.

## **11 - PROVIDÊNCIAS PREVIAS DO CONTRATO**

Não existem necessidades específicas de adequação.

## **12 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**



## **PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE**

ESTADO DE SÃO PAULO

Não se faz necessária a contratação de novos recursos para a execução do serviço.

### **13 - CONCLUSÃO**

Diante do exposto, conclui-se que a permissão onerosa é necessária, vantajosa e viável, sendo recomendada sua continuidade nos termos da Lei nº 14.133/2021. A medida visa gerar receita, melhorando a arrecadação municipal e a colaboração na conservação dos espaços públicos municipais, respeitando os princípios da economicidade, eficiência e interesse público.

Caconde, 13 de fevereiro de 2026.

**Antônio Augusto Dias Oliveira**

**Diretor do Departamento de Turismo e Desenvolvimento**