



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

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)**

### **INTRODUÇÃO**

O presente Estudo Técnico Preliminar – ETP constitui a fase inicial do planejamento da contratação e tem por finalidade analisar a viabilidade técnica, administrativa e econômica da outorga de permissão de uso qualificada e onerosa do Mercado Municipal de Caconde/SP, destinado à gestão, administração, manutenção, organização e exploração econômica do espaço por particular, mediante procedimento licitatório, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

O Mercado Municipal de Caconde representa importante patrimônio público municipal, possuindo relevante função econômica, social, cultural e turística, sendo tradicionalmente utilizado para comercialização de produtos alimentícios, artesanais e demais atividades relacionadas à economia local. Além de seu caráter comercial, o espaço possui significativa relevância histórica e cultural para o Município, constituindo importante ponto de convivência comunitária e valorização da identidade local.

A presente proposta busca garantir a adequada utilização do espaço público, promovendo sua revitalização, modernização e dinamização econômica, mediante delegação da gestão integral a permissionário qualificado, que ficará responsável pela administração do espaço, exploração econômica dos boxes, manutenção predial, limpeza, conservação e execução de melhorias estruturais.

### **INDICAÇÃO DE GESTOR E FISCAL DE CONTRATO**

Gestor do Contrato: Marco Aurélio Limonge de Almeida

Fiscal do Contrato: Renan de Faria Ferreira

### **1 – OBJETIVO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo demonstrar a necessidade e a viabilidade da realização de procedimento licitatório destinado à outorga de permissão de uso qualificada e onerosa do Mercado Municipal de Caconde/SP.

O Mercado Municipal constitui equipamento público estratégico para o fortalecimento da economia local, do turismo e da valorização cultural do Município. Em cidades com potencial turístico, os mercados municipais desempenham papel fundamental não apenas na comercialização de produtos, mas também como espaços de convivência, lazer, gastronomia e promoção da identidade regional.

Atualmente, verifica-se a necessidade de implementação de melhorias estruturais e administrativas no Mercado Municipal, tendo em vista a necessidade de:

- revitalização do espaço público;
- ampliação da atratividade comercial;



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

- modernização das instalações;
- organização da ocupação dos boxes;
- fortalecimento do turismo local;
- promoção do desenvolvimento econômico;
- preservação e conservação do patrimônio público municipal.

É essencial que o Mercado Municipal cumpra a sua função social de abastecimento alimentar básico e de fomento à cultura produtiva, gastronômica e turística local, devendo a exploração econômica do espaço por parte do permissionário contemplar diretrizes de diversidade comercial (Mix Comercial), garantindo a instalação e manutenção de atividades voltadas ao abastecimento e à valorização da produção regional, tais como empório, cafeteria, restaurante ou lanchonete, temperos e especiarias, antiguidades e artesanato, entre outras compatíveis com a finalidade do Mercado Municipal.

Observa-se ainda que o Município não dispõe de estrutura operacional própria suficiente para realizar diretamente a gestão integral do Mercado Municipal, especialmente no que se refere à manutenção contínua, organização administrativa, dinamização econômica e investimentos necessários para revitalização do espaço.

Nesse contexto, a delegação da gestão a particular qualificado mostra-se medida adequada e eficiente, permitindo maior profissionalização da administração do equipamento público, incremento da atividade econômica e redução de custos operacionais ao Município.

A permissão abrangerá a totalidade das instalações do Mercado Municipal, excetuando-se os boxes nº 07 e 08, que permanecerão destinados à prestação de serviços públicos municipais, especificamente SEBRAE, Banco do Povo e Junta Militar.

## **2 - DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

A futura contratação deverá observar as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como as normas municipais aplicáveis à utilização de bens públicos.

A seleção do permissionário ocorrerá mediante procedimento licitatório, preferencialmente na modalidade Leilão Eletrônico, adotando-se como critério de julgamento o maior lance/oferta pela exploração do espaço público.

Poderão participar do certame pessoas jurídicas regularmente constituídas e pessoas físicas, desde que, em caso de vitória no certame, promovam sua regular constituição empresarial no prazo estabelecido no edital.

O permissionário deverá possuir capacidade operacional, técnica e financeira para assumir integralmente a gestão do Mercado Municipal, responsabilizando-se pela manutenção, limpeza, organização e exploração econômica do espaço.

O Permissionário cumprirá obrigatoriamente a função social de abastecimento do Mercado, devendo a exploração econômica do espaço contemplar diretrizes de diversidade comercial (Mix Comercial), garantindo a instalação e manutenção, no mínimo, dos seguintes segmentos:



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

- Empório;
- Restaurante e/ou lanchonete;
- Cafeteria e venda de cafés especiais;
- Temperos e especiarias;
- Antiguidades e artesanato, a serem instalados obrigatoriamente nas estruturas tipo ilhas implantadas no pátio interno;

A Administração Municipal poderá autorizar outros ramos de atividade compatíveis com a finalidade do Mercado Municipal, desde que não prejudiquem a diversidade comercial mínima estabelecida.

Além da exploração comercial dos boxes existentes, o permissionário deverá executar melhorias obrigatórias no imóvel, como contrapartida à utilização do espaço público, conforme detalhamento constante em documento técnico anexo, incluindo:

- Construção de cobertura lateral (toldo em policarbonato);
- Construção de três banheiros, dos quais um será adaptado para atendimento às normas de acessibilidade para Pessoas com Deficiência (PCD);
- Implantação e/ou construção de duas estruturas tipo "ilhas" no pátio interno, **as quais deverão ser destinadas à exploração das atividades de antiguidades, artesanato;**
- Instalação de piso classificação PI5 na área externo do deck.

As benfeitorias e melhorias realizadas incorporar-se-ão ao patrimônio público municipal, sem direito à retenção ou indenização futura.

A futura permissionária também deverá observar integralmente:

- normas sanitárias;
- normas ambientais;
- normas de segurança;
- legislação trabalhista;
- legislação tributária;
- regras municipais de funcionamento e fiscalização.

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

A solução proposta consiste na outorga de permissão onerosa e qualificada de uso do Mercado Municipal de Caconde/SP, mediante delegação da gestão integral do equipamento público a particular habilitado.

A medida busca transformar o Mercado Municipal em espaço economicamente ativo, organizado, atrativo e sustentável, fortalecendo sua função como centro de comércio, turismo e valorização cultural.

A exploração do espaço por permissionário especializado permitirá:

- gestão profissionalizada;



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

- ampliação da ocupação dos boxes;
- incremento da atividade econômica;
- promoção de melhorias estruturais;
- maior organização administrativa;
- aumento da atratividade turística;
- fortalecimento da economia local.

Além disso, a solução permitirá que o Município concentre sua atuação na fiscalização e acompanhamento contratual, reduzindo despesas operacionais relacionadas à administração direta do espaço.

Sob o ponto de vista jurídico-administrativo, a permissão de uso revela-se instrumento adequado à finalidade pretendida, uma vez que se trata de ato administrativo precário, revogável e destinado à exploração de bem público por particular, sem transferência de propriedade ou posse definitiva.

A utilização desse modelo atende aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, permitindo ao Município obter benefícios econômicos e sociais sem necessidade de elevados investimentos diretos.

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

A presente contratação refere-se a uma única permissão de uso qualificada do Mercado Municipal de Caconde/SP, abrangendo a gestão integral do espaço público.

A permissão compreenderá:

- os boxes comerciais existentes;
- áreas comuns do Mercado Municipal;
- administração e organização geral do espaço.

O prazo estimado de vigência será de 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogado conforme interesse público e legislação aplicável.

#### **5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Para definição da solução pretendida, foram analisados modelos de gestão adotados em mercados municipais e equipamentos turísticos similares em diversos municípios brasileiros.

Observou-se que a delegação da administração desses espaços a particulares qualificados vem apresentando resultados positivos relacionados à:

- revitalização de espaços públicos;
- incremento turístico;
- melhoria na conservação dos imóveis;
- aumento da circulação econômica;
- fortalecimento do comércio local;
- redução de custos administrativos.



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

Modelos semelhantes são amplamente utilizados em mercados municipais com vocação turística, nos quais a gestão privada supervisionada pelo Poder Público proporciona maior eficiência operacional e dinamização econômica.

Diante disso, conclui-se que a permissão onerosa qualificada representa solução tecnicamente adequada e administrativamente vantajosa para o Município de Caconde.

**5.1 – JUSTIFICATIVA DA GESTÃO UNIFICADA DO MERCADO MUNICIPAL**

A modelagem adotada para a presente contratação foi definida a partir da análise da realidade local, do histórico de ocupação dos boxes do Mercado Municipal e da busca pela solução mais eficiente para atendimento do interesse público.

Historicamente, a ocupação do Mercado Municipal ocorreu por meio da utilização individualizada dos boxes comerciais. Contudo, a experiência administrativa demonstrou que tal modelo apresentou limitações práticas e econômicas relevantes, uma vez que a exploração isolada dos espaços não se mostrou suficiente para garantir, de forma contínua, a sustentabilidade financeira dos permissionários.

Em diversas situações verificou-se dificuldade de manutenção das atividades econômicas exercidas nos boxes individualmente considerados, ocasionando períodos de vacância, baixa rotatividade comercial, redução da atratividade do espaço e consequente subutilização do patrimônio público municipal.

Além disso, a fragmentação da gestão dificultava a implementação de ações integradas de promoção comercial, organização dos espaços, manutenção predial e desenvolvimento de estratégias voltadas ao fortalecimento do Mercado Municipal como polo econômico, cultural e turístico do Município.

Diante desse cenário, a Administração Municipal concluiu que a gestão unificada representa solução mais eficiente e vantajosa, permitindo que um único permissionário assumira a responsabilidade pela administração integral do espaço, promovendo a ocupação adequada dos boxes, a realização de investimentos estruturais, a manutenção permanente do imóvel e a implementação de ações voltadas à dinamização econômica do Mercado Municipal.

A solução também proporciona maior eficiência administrativa, uma vez que simplifica os mecanismos de fiscalização contratual, reduz a necessidade de múltiplas relações contratuais e possibilita melhor controle da execução das obrigações assumidas pelo permissionário.

Sob o aspecto econômico, a exploração integrada dos boxes amplia as possibilidades de utilização do espaço, favorece a diversificação das atividades comerciais, aumenta a atratividade para consumidores e turistas e cria condições mais favoráveis para a viabilidade financeira do empreendimento.

Ademais, a modelagem adotada permite a realização das melhorias estruturais previstas pela Administração Municipal sem a necessidade de aporte direto de recursos públicos, assegurando a revitalização do Mercado Municipal e a valorização do patrimônio público.



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

Dessa forma, a permissão onerosa e qualificada abrangendo a totalidade dos boxes destinados à exploração econômica mostra-se medida compatível com os princípios da eficiência, economicidade, razoabilidade e supremacia do interesse público, revelando-se mais adequada do que a manutenção do modelo anteriormente praticado de ocupação individualizada dos espaços.

**6 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

A presente contratação não acarretará despesas diretas ao Município, tratando-se de medida destinada à geração de receita pública e à valorização do patrimônio municipal.

O valor mínimo da outorga onerosa foi definido com base nos valores estabelecidos pelo Decreto Municipal nº 4.100/2026 para os boxes localizados no Mercado Municipal "Sebastião de Almeida Navarro". Considerando os boxes nº 01 a 06 e nº 09 a 14, que integram a presente permissão de uso, apurou-se o valor mensal total de R\$ 3.480,67 (três mil quatrocentos e oitenta reais e sessenta e sete centavos), valor que constituirá o lance mínimo inicial para a disputa licitatória.

Os boxes nº 07 e 08, não integram a presente permissão, tendo em vista que permanecem destinados à prestação de serviços públicos municipais.

A adoção desse valor observa os preços públicos atualmente vigentes no Município e assegura retorno financeiro mínimo ao erário, preservando a competitividade do certame e a viabilidade econômica da futura exploração do espaço.

Considerando os investimentos obrigatórios que deverão ser realizados pelo permissionário, especialmente as obras de revitalização, ampliação e adequação do Mercado Municipal, prevê-se a concessão de carência de 06 (seis) meses para início do pagamento da outorga, como forma de compensação pelos investimentos que serão incorporados ao patrimônio público municipal.

**7 – JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO**

A vedação ao parcelamento do objeto decorre não apenas da necessidade de gestão integrada do Mercado Municipal, mas também da experiência administrativa já verificada pelo Município.

O modelo anteriormente baseado na exploração individualizada dos boxes mostrou-se pouco eficiente sob os aspectos econômico e operacional, tendo em vista que muitos permissionários encontravam dificuldades para manter a sustentabilidade financeira das atividades exercidas em espaços isolados, ocasionando períodos de vacância, baixa atratividade comercial e reduzido aproveitamento do patrimônio público.

A gestão unificada permite maior racionalidade econômica, possibilitando ao permissionário administrar o conjunto dos espaços comerciais, promover estratégias integradas de ocupação e garantir maior eficiência na utilização do Mercado Municipal.

Dessa forma, a contratação em lote único mostra-se técnica e economicamente mais



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

vantajosa para a Administração Pública.

## **8 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

A futura permissionária deverá adotar práticas ambientalmente adequadas durante toda a execução contratual, especialmente no que se refere:

- à destinação correta de resíduos sólidos;
- à redução do desperdício de água;
- ao consumo racional de energia elétrica;
- à manutenção das condições sanitárias;
- à preservação ambiental do entorno.

Também deverá observar integralmente a legislação ambiental aplicável e as normas municipais pertinentes.

## **9 – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

A implementação da permissão onerosa e qualificada do Mercado Municipal deverá produzir impactos positivos relevantes nas áreas turística, econômica, social e administrativa do Município.

No aspecto turístico, espera-se fortalecimento do Mercado Municipal como atrativo turístico local, ampliando o fluxo de visitantes e promovendo a valorização cultural e gastronômica de Caconde.

Sob a ótica econômica, a medida deverá incentivar a geração de empregos, fomentar pequenos empreendedores, fortalecer o comércio local e ampliar a circulação de renda no Município.

No aspecto social, a revitalização do Mercado Municipal proporcionará melhoria na utilização do espaço público, fortalecimento da convivência comunitária e valorização das tradições culturais locais.

Administrativamente, a solução permitirá maior eficiência na gestão do equipamento público, redução de custos operacionais e preservação do patrimônio municipal.

## **10 – ANÁLISE DE RISCOS**

Os principais riscos identificados na presente contratação envolvem:

- inadimplência do permissionário;
- descumprimento contratual;
- ausência de manutenção adequada;
- atraso na execução das melhorias obrigatórias;
- utilização inadequada do espaço público.

Como medidas mitigadoras, prevê-se:

- fiscalização contínua do contrato;



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

- aplicação de sanções administrativas;
- possibilidade de revogação da permissão;
- estabelecimento de obrigações contratuais detalhadas;
- acompanhamento periódico das melhorias e da gestão do espaço.

### **11 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

Antes da formalização da contratação, deverão ser adotadas as seguintes providências:

- elaboração de avaliação econômica da outorga;
- realização de vistoria técnica do imóvel;
- elaboração do edital licitatório;
- definição do cronograma das melhorias;
- designação formal de gestor e fiscal contratual.

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

Não há necessidade de contratações correlatas ou interdependentes para viabilização da presente solução.

### **13 – CONCLUSÃO**

Após a análise dos aspectos técnicos, administrativos, econômicos e jurídicos envolvidos, conclui-se que a realização de procedimento licitatório destinado à outorga de permissão onerosa e qualificada do Mercado Municipal de Caconde/SP mostra-se plenamente viável, necessária e vantajosa para a Administração Pública.

Os estudos realizados demonstram que a solução adotada atende de forma adequada ao interesse público, promovendo a revitalização do patrimônio público municipal, o fortalecimento da economia local, o incentivo ao turismo, a valorização dos produtos regionais e a geração de oportunidades de trabalho e renda para a população.

Destaca-se que a opção pela gestão unificada de todo o complexo comercial do Mercado Municipal não decorre exclusivamente de conveniência administrativa. Ao contrário, resulta da avaliação da experiência anteriormente adotada pelo Município, baseada na ocupação individualizada dos boxes comerciais, modelo que, ao longo do tempo, demonstrou limitações operacionais e econômicas, com dificuldades de manutenção das atividades por parte dos permissionários, períodos de vacância de espaços, baixa atratividade comercial e reduzido aproveitamento do potencial econômico e turístico do equipamento público.

A exploração isolada dos boxes revelou-se insuficiente para assegurar a sustentabilidade econômica das atividades desenvolvidas, dificultando a permanência dos permissionários e comprometendo a formação de um ambiente comercial integrado capaz de atrair consumidores, turistas e empreendedores.

Nesse contexto, a adoção da permissão qualificada abrangendo a totalidade dos boxes destinados à exploração econômica apresenta-se como solução mais eficiente e compatível com os princípios da economicidade, eficiência e interesse público previstos no art. 37 da



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

ESTADO DE SÃO PAULO

Constituição Federal e na Lei Federal nº 14.133/2021, permitindo gestão profissionalizada, maior capacidade de investimento, ocupação integral dos espaços, fortalecimento das atividades comerciais e melhor preservação do patrimônio público.

Além disso, o modelo adotado proporciona maior eficiência na fiscalização contratual, reduz riscos de descontinuidade das atividades econômicas, amplia a competitividade do certame e assegura maior potencial de retorno econômico e social ao Município.

Dessa forma, considerando os benefícios esperados, a viabilidade técnica da solução, a inexistência de custos diretos para a Administração Municipal e a perspectiva de valorização do Mercado Municipal como importante equipamento econômico, turístico e cultural do Município, conclui-se pela conveniência e oportunidade do prosseguimento da contratação, recomendando-se a realização do competente procedimento licitatório para seleção do futuro permissionário.

Caconde, 10 de junho de 2026

---

**Marco Aurélio Limonge de Almeida**  
**Diretor do Departamento de Administração**