ESTUDO TECNICO PRELIMINAR

CONCESSÃO ONEROSA DE USO DE BENS PÚBLICOS NA PRAÇA MANOEL LEME, DESTINADOS À EXPLORAÇÃO ECONÔMICA, EXCLUSIVAMENTE PARA USO GASTRONÔMICO - QUIOSQUES PRAÇA "MANOEL LEME".

Outubro/2026

Secretaria de Cultura e Turismo

Assinado por 1 pessoa: PATRÍCIA CUNHA BERTINI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/7A35-8879-A416-3CE8 e informe o código 7A35-8879-A416-3CE8

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Para elaboração do presente documento, foi consultado o **Decreto Municipal 8053 de 14 de Março de 2023,** visando atender o disposto no Parágrafo 1º do Artigo 6º.

1. Necessidade da Contratação

A necessidade de se realizar a concessão dos quiosques da Praça " Manoel Leme" decorre de múltiplos fatores, visando o aprimoramento da infraestrutura urbana e a oferta de serviços essenciais à população:

- **Revitalização e Uso do Espaço Público:** A Praça "Manoel Leme" é um espaço público importante para a comunidade, e a instalação de quiosques gastronômicos contribui para a sua vitalidade, tornando-a um local de convivência e lazer mais atrativo.
- "Justifica-se a concessão, não só pela aprovação da Lei Complementar 831, de 1º de Junho de 2020, mas também, pelo interesse público pelo funcionamento no local, de praça de alimentação destinada aos frequentadores do espaço recém restaurado."

Geração de Receita para o Município: A concessão onerosa, mediante o pagamento de outorga e de preço público mensal, constitui importante fonte de receita para o Município. Os valores arrecadados serão destinados ao **Fundo Municipal de Cultura**, vinculados às **Fichas Orçamentárias 660 e 663**, da Gestão Administrativa da Secretaria de Cultura e Turismo, sendo aplicados na manutenção, conservação, melhorias e demais despesas relacionadas aos quiosques e da Praça Manoel Leme onde os mesmos estão localizados, assegurando a adequada prestação dos serviços e a preservação do patrimônio público.

Fomento ao Desenvolvimento Econômico Local: A atividade dos quiosques gera empregos diretos e indiretos, movimenta a economia local e incentiva o empreendedorismo no setor de alimentação.

2. Análise do Contexto/Diagnóstico

Os quiosques da Praça " Manoel Leme" já possuem uma estrutura física estabelecida, conforme detalhado no *Memorial Descritivo do Anexo I*. São unidades projetadas para exploração gastronômica, com áreas internas divididas para armazenamento e atendimento, e equipadas com pontos de energia elétrica, água e esgoto.

A concessão visa a exploração de tipos de alimentação específicos para cada quiosque, como *Bebidas*, *Lanches* e *Pastelaria/Salgados*.

A Secretaria Municipal de Cultura e Turismo passará a ser a autoridade gestora das concessões.

3. Levantamento de Mercado e Soluções

3.1. Solução Escolhida: Concessão Onerosa de Uso de Bem Público

Assinado por 1 pessoa: PATRÍCIA CUNHA BERTINI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/7A35-8879-A416-3CE8 e informe o código 7A35-8879-A416-3CE8

A solução proposta é a concessão onerosa de uso dos quiosques, mediante procedimento licitatório. Esta modalidade permite que a administração pública se beneficie da expertise da iniciativa privada na gestão e operação de serviços gastronômicos, ao mesmo tempo em que garante a fiscalização e a obtenção de receitas.

3.2. Alternativas Consideradas

- **Manutenção sem Concessão:** Considerada inviável, pois os quiosques ficariam subutilizados e o município não teria o retorno esperado em termos de serviços à população e arrecadação. A exploração direta pela administração não é a forma mais eficiente para este tipo de atividade.
- **Concessão Gratuita:** Rejeitada por não gerar receita para o município e por não assegurar o mesmo nível de compromisso e investimento por parte do concessionário.
- **Venda dos Quiosques:** Descartada, pois a intenção é manter a propriedade pública do bem, concedendo apenas o direito de uso e exploração econômica.
- Modalidades Licitatórias: Concorrência Eletrônica e Pregão Eletrônico.

3.3 Justificativa da Solução Escolhida

A concessão onerosa, realizada por meio de procedimento licitatório , **Concorrência Eletrônica** (utilizando o critério de maior oferta), é a solução mais adequada, pois:

- Garante a publicidade e a igualdade de condições entre os participantes.
- Permite a seleção da proposta mais vantajosa para a administração pública.
- Assegura a fiscalização contínua das atividades, da qualidade dos serviços e da conformidade com as normas municipais.
- A escolha do critério de *Maior Oferta* incentiva a arrecadação para o município, em linha com o objetivo de geração de receita.

3.4 FUNDAMENTOS PARA UTILIZAÇÃO DA MODALIDADE CONCORRENCIA ELETRÔNICA

A licitação pretendida tem por objeto a **concessão onerosa de uso de quiosques localizados na Praça Manoel Leme**, destinada à exploração comercial por particulares, mediante pagamento de preço público mensal, conforme condições estabelecidas no edital e seus anexos.

A adoção da modalidade **Concorrência**, na forma **eletrônica**, fundamenta-se no art. 28, inciso II, c/c art. 17, §2º, da Lei nº 14.133/2021, que estabelece a concorrência como modalidade adequada para contratações e concessões que demandem maior amplitude competitiva, bem como determina que as licitações sejam realizadas preferencialmente sob a forma eletrônica.

A concessão de uso de bem público caracteriza-se como delegação onerosa a particular para exploração econômica de espaço público, exigindo procedimento licitatório que assegure:

> Observância aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência (art. 37 da Constituição Federal);

Assinado por 1 pessoa: PATRÍCIA CUNHA BERTINI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/7A35-8879-A416-3CE8 e informe o código 7A35-8879-A416-3CE8

Garantia da isonomia entre os interessados;

Seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, mediante critério objetivo (maior oferta);

Transparência e ampla competitividade.

A modalidade **Concorrência Eletrônica** mostra-se adequada ao caso em razão:

Da natureza jurídica do objeto (concessão de uso de bem público com finalidade econômica);

Da necessidade de ampla publicidade e participação de interessados;

Da busca pela maximização da receita pública mediante disputa de lances;

Da obrigatoriedade legal de utilização preferencial do formato eletrônico.

Além disso, o processamento eletrônico do certame:

Amplia o universo de participantes;

Reduz custos administrativos;

Garante maior rastreabilidade dos atos;

Confere segurança jurídica e integridade ao procedimento.

Dessa forma, resta devidamente justificada a adoção da modalidade **Concorrência Eletrônica** para a concessão onerosa dos quiosques situados na Praça Manoel Leme, por ser a medida que melhor atende ao interesse público e às disposições da Lei nº 14.133/2021.

4. Requisitos da Contratação

Os principais requisitos para a contratação são:

Qualificação do Concessionário: PESSOAS JURÍDICAS, que atendam às exigências deste Edital; que tenham iniciado suas atividades com RAMO DE ATIVIDADE - CNAE 56 - subitens.

Limitação de Concessão: Não será permitida a concessão de mais de um quiosque à mesma pessoa jurídica, ainda que esta participe, direta ou indiretamente, como sócia, integrante ou participante da composição societária de outra empresa licitante.

Regularidade: Apresentar todas as certidões de regularidade fiscal, trabalhista, social e econômica, além de declarações de idoneidade e cumprimento de requisitos legais (LGPD, não utilização de mão de obra infantil, etc.).

- **Conformidade Legal:** Cumprimento integral da Lei Complementar Municipal nº 831/2020 e demais legislações aplicáveis.

- **Segurança Operacional:** Uso exclusivo de equipamentos elétricos para preparo de alimentos, aquecimento e outras atividades que demandem energia,

Assinado por 1 pessoa: PATRÍCIA CUNHA BERTINI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/7A35-8879-A416-3CE8 e informe o código 7A35-8879-A416-3CE8

- **Padrões de Qualidade:** Oferecer produtos de primeira qualidade, manter a higiene e limpeza do local e do entorno.

5.LEVANTAMENTO DA DEMANDA

Serão objeto da presente concessão 03 (três) quiosques remanescentes localizados na Praça "Manoel Leme".

Ressalta-se que, nos termos do § 2º da Lei Municipal nº 831, de 01 de junho de 2020, foram reservados 02 (dois) quiosques para a realização de atividades institucionais ou de interesse público, os quais, em regra, não seriam passíveis de concessão a particulares.

Contudo, considerando que os referidos espaços não estão sendo utilizados para tais finalidades institucionais, esta Secretaria entende que a sua disponibilização por meio de processo licitatório mostra-se medida adequada e alinhada ao interesse público, possibilitando a ocupação regular dos espaços, a promoção de atividades econômicas, a valorização do espaço público e a geração de receitas ao Município.

LOTE	Quiosque nº	Atividades
1	03	Bebidas e Espetinhos
2	05	Lanches e Porções
4	10	Doces e Sobremesas

Descrição das Atividades Predominantes

Quiosques de "Bebidas e Espetinhos" nº 03
Espetinhos de Carne em geral
Espetinhos de Frango em geral
Espetinhos variados
Tábua de frios
Chopp
Água Mineral sem gás
Água mineral com gás

Assinado por 1 pessoa: PATRÍCIA CUNHA BERTINI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/7A35-8879-A416-3CE8 e informe o código 7A35-8879-A416-3CE8

Refrigerante diversos
Suco industrializado
Cerveja (600 ml, Long Neck e Lata)
Batidas e Drinks
Doses (Whisky, Conhaque, Vinho)

Quiosques de “Lanches e Porções” nº 05
Lanches chapeados
Macarrão chapeado
Porções Diversas
Pratos Prontos
Água Mineral sem gás
Água mineral com gás
Refrigerante diversos
Suco industrializado
Cerveja (600 ml, Long Neck e Lata)

Quiosques de “Sobremesas e Doces” nº10
Churros em geral
Sobremesas elaboradas
Doces prontos
Bolos e Doces em geral
Sorvetes
Água Mineral sem gás
Água mineral com gás

Assinado por 1 pessoa: PATRÍCIA CUNHA BERTINI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/7A35-8879-A416-3CE8 e informe o código 7A35-8879-A416-3CE8

Refrigerante diversos
Suco industrializado

6. Da proposta; lances; preço mínimo mensal

6.1 O preço mensal mínimo é de **R$ 365,16 (trezentos e sessenta e cinco reais e dezeseis centavos)**. Os licitantes deverão apresentar proposta inicial e lances a partir de tal valor. Sagrar-se-ão vencedores, os licitantes que apresentarem a maior oferta a partir do preço retro, para cada quiosque.

O valor vencedor, será o valor a ser pago mensalmente pela contratada, a partir do mês seguinte ao do início da atividade, mediante documento próprio emitido pela Administração.

Reajuste: O preço público mensal será reajustado anualmente, tendo por base o IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo.

6.2 Do valor da outorga

No prazo de até **15 (quinze) dias** contados da homologação do resultado do certame, o proponente vencedor de cada lote deverá comprovar o recolhimento do preço público referente à outorga, em valor equivalente a **12 (doze) vezes o preço público mensal vencedor**, sob pena de desclassificação e retorno do processo à fase anterior, sem prejuízo das sanções cabíveis.

Para fins de recolhimento do valor devido, a Secretaria de Finanças emitirá o respectivo documento de arrecadação.

Os valores deverão ser revertidos para o Fundo Municipal de Cultura.

O não recolhimento do valor no prazo estabelecido implicará na aplicação de multa equivalente a **3 (três) vezes o valor do preço público mensal ofertado/vencedor no certame**, além da **suspensão do direito de participar de licitações e de contratar com a Prefeitura do Município de Leme pelo prazo de 01 (um) ano**, sem prejuízo das demais penalidades previstas na legislação vigente.

7. Adequação Orçamentária

A concessão onerosa dos quiosques não implicará em dispêndio de recursos financeiros por parte da Administração Pública. Pelo contrário, o Município de Leme se beneficiará da arrecadação de valores referentes à outorga e ao preço público mensal, gerando receita. As responsabilidades financeiras de operação e manutenção dos quiosques serão integralmente do concessionário.

8.Sustentabilidade e Segurança

- "A proibição do uso de gás individual nos quiosques fundamenta-se na ineficiência do sistema atual, na impossibilidade de instalação segura de redes de gás e na necessidade de garantir a segurança dos usuários e do público." *Art. 5º, §2º.*

Assinado por 1 pessoa: PATRÍCIA CUNHA BERTINI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/7A35-8879-A416-3CE8 e informe o código 7A35-8879-A416-3CE8

- **Padronização e Eficiência:** Contribui para a padronização das instalações e para uma maior eficiência energética, considerando a infraestrutura elétrica já existente nos quiosques.

- **Sustentabilidade:** A utilização de energia elétrica pode, dependendo da matriz energética, ser mais sustentável que combustíveis fósseis.

- **Manutenção Ambiental:** A exigência de manutenção da limpeza do entorno e descarte correto de resíduos contribui para a sustentabilidade e a qualidade ambiental da praça.

9. Vigência Contratual

A concessão terá prazo de vigência de 10 (dez) anos, prorrogáveis por igual período, mediante pesquisa e estudo de vantajosidade para a Administração Pública, conforme o Art. 6º da Lei Complementar nº 831/2020.

10. Modelos de Gestão e de Execução

A gestão e a fiscalização do contrato serão de responsabilidade da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, que acompanhará o cumprimento das obrigações contratuais, dos padrões de qualidade, higiene e segurança. O concessionário será o responsável pela execução de todas as atividades inerentes à exploração gastronômica, incluindo a contratação de pessoal, aquisição de insumos, manutenção interna e o pagamento das despesas de consumo (água, energia).

11. Conclusão

A Concessão Onerosa de Uso dos quiosques da Praça Manoel Leme, nos moldes propostos, é uma medida estratégica que alinha o interesse público na revitalização de espaços urbanos, a oferta de serviços de qualidade, a eficiência da gestão e a geração de receitas para o município. A incorporação das atualizações legislativas, em especial a exigência de uso exclusivo de equipamentos elétricos, reforça o compromisso com a segurança e a modernização das operações.

12. **JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU DA SOLUÇÃO (ART. 6 - INCISO VII)**

O parcelamento da solução é viável, em razão da natureza do objeto.

A divisão por lotes implica em maior participação no certame.

13. **CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (ART.6 - INCISO VIII)**

Após análise da contratação, não prevê nenhuma contratação correlata e/ou interdependente.

Assinado por 1 pessoa: PATRÍCIA CUNHA BERTINI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/7A35-8879-A416-3CE8 e informe o código 7A35-8879-A416-3CE8

14. RESULTADOS PRETENDIDOS (ART. 6 - INCISO X)

· Ocupação ordenada dos quiosques;
· Fomento à atividade econômica local;
· Garantia de arrecadação de preço público;
· Valorização da Praça "Manoel Leme" e melhoria da oferta de serviços gastronômicos.

15. PROVIDÊNCIAS ANTERIORES NECESSÁRIAS (ART. 6 - INCISO XI)

A contratação não demandará quaisquer providências prévias.

16. PRAZO

A concessão terá prazo de vigência de 10 (dez) anos, prorrogáveis por igual período, mediante pesquisa e estudo de vantajosidade para a Administração Pública, conforme o Art. 6º da Lei Complementar nº 831/2020.

A execução deverá iniciar no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da assinatura do contrato.

O local de execução será nos 03 (três) quiosques objeto da concessão, nº 03, nº 05 e nº 10, situados na Praça "Manoel Leme", em Leme/SP.

O concessionário deverá cumprir as obrigações de manutenção e pagamento do preço público mensal até o dia 15 de cada mês.

17. ANÁLISE DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Impactos Previstos:

- Geração de resíduos sólidos;
- Consumo de água e energia;
- Emissão de efluentes líquidos;
- Poluição sonora eventual.

Medidas de mitigação

- Cumprimento das normas ambientais e sanitárias;
- Coleta seletiva e destinação adequada de resíduos;

Assinado por 1 pessoa: PATRÍCIA CUNHA BERTINI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/7A35-8879-A416-3CE8 e informe o código 7A35-8879-A416-3CE8

- Instalação de sistema de exaustão e ventilação;
- Uso consciente de água e energia;
- Observância das normas municipais de controle de ruído.

Conclusão: impacto de baixa complexidade e plenamente mitigáveis.

18. **ANÁLISE DE RISCO**

A análise de riscos tem como objetivo identificar, avaliar e propor medidas para mitigar eventos que possam comprometer o sucesso da concessão onerosa de uso dos quiosques públicos, garantindo segurança jurídica, eficiência e atendimento ao interesse público.

18.1. Riscos Relacionados ao Processo Licitatório

Risco: Baixa participação de interessados no certame

- **Probabilidade:** Média
- **Impacto:** Alto
- **Mitigação:**
    - Ampla divulgação do edital em meios oficiais e digitais;
    - Clareza nas regras e critérios de participação;
    - Estabelecimento de preço mínimo compatível com o mercado.

Risco: Questionamentos jurídicos (impugnações/recursos)

- **Probabilidade:** Média
- **Impacto:** Médio
- **Mitigação:**
    - Elaboração técnica e jurídica rigorosa do edital;
    - Observância integral à legislação vigente;
    - Apoio da assessoria jurídica durante todo o processo.

18.2. Riscos Econômico-Financeiros

Risco: Inadimplência do concessionário (outorga ou mensalidades)

- **Probabilidade:** Média
- **Impacto:** Alto
- **Mitigação:**

Assinado por 1 pessoa: PATRÍCIA CUNHA BERTINI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/7A35-8879-A416-3CE8 e informe o código 7A35-8879-A416-3CE8

- Exigência de qualificação econômico-financeira;
- Previsão contratual de penalidades e rescisão;
- Garantias contratuais, se aplicável.

Risco: Propostas inexequíveis (valores muito elevados)

- **Probabilidade:** Média
- **Impacto:** Alto
- **Mitigação:**
  - Análise da exequibilidade da proposta;
  - Previsão de desclassificação em caso de inconsistência;
  - Estudo prévio de mercado.

18.3. Riscos na Execução Contratual

Risco: Descumprimento das obrigações contratuais

- **Probabilidade:** Média
- **Impacto:** Alto
- **Mitigação:**
  - Fiscalização contínua pela Secretaria de Cultura e Turismo;
  - Aplicação de sanções administrativas;
  - Previsão clara das obrigações no contrato.

Risco: Baixa qualidade dos serviços prestados

- **Probabilidade:** Média
- **Impacto:** Médio
- **Mitigação:**
  - Definição de padrões mínimos de qualidade e higiene;
  - Fiscalização periódica;
  - Possibilidade de advertência e penalidades.

18.4. Riscos Operacionais

Risco: Uso inadequado da infraestrutura (descumprimento da vedação ao gás)

- **Probabilidade:** Baixa
- **Impacto:** Alto (segurança)

Assinado por 1 pessoa: PATRÍCIA CUNHA BERTINI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/7A35-8879-A416-3CE8 e informe o código 7A35-8879-A416-3CE8

- **Mitigação:**
    - Fiscalização rigorosa;
    - Previsão contratual expressa da proibição;
    - Penalidades em caso de descumprimento.

Risco: Interrupção das atividades (abandono do quiosque)

- **Probabilidade:** Média
- **Impacto:** Médio
- **Mitigação:**
    - Previsão de rescisão contratual;
    - Convocação de remanescentes;
    - Novo procedimento licitatório, se necessário.

18.5. Riscos Regulatórios e Legais

Risco: Alterações legislativas ou normativas

- **Probabilidade:** Baixa
- **Impacto:** Médio
- **Mitigação:**
    - Previsão contratual de reequilíbrio econômico-financeiro;
    - Acompanhamento contínuo da legislação aplicável.

Classificação Geral dos Riscos

- **Riscos Altos:** Inadimplência, descumprimento contratual, segurança (uso de gás), propostas inexequíveis
- **Riscos Médios:** Baixa adesão, qualidade dos serviços, impactos ambientais e sanitários
- **Riscos Baixos:** Alterações legais, imagem institucional (controlável com fiscalização)

Conclusão da Análise de Riscos

A concessão apresenta riscos **controláveis e mitigáveis**, sendo a maioria relacionada à fase de execução contratual. Com a adoção de mecanismos de fiscalização, critérios rigorosos de seleção e previsão de penalidades, a contratação mostra-se **segura, viável e alinhada ao interesse público**, conforme os princípios da administração pública.

19. **DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Assinado por 1 pessoa: PATRÍCIA CUNHA BERTINI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/7A35-8879-A416-3CE8 e informe o código 7A35-8879-A416-3CE8

Declaro que a contratação pleiteada é viável e necessária para suprir a demanda da Secretaria Municipal de Cultura.

19 ANEXOS

São partes integrantes da presente Concorrência Eletrônica:

Anexo I: Quiosque – Memorial Descritivo/relação dos itens(quiosques)/atividades predominantes;

Anexo II: Croqui dos Quiosques;

AnexoIII: Lei Complementar Municipal

Anexo IV: Certidão Valor Venal dos Quiosques

GESTOR DE CONTRATO

Gestor: Eduardo José Lourenço

CPF: 396.444.358-18

Leme, 07 de outubro de 2026

Patrícia Cunha Bertini

Secretária de Cultura e Turismo

Eduardo José Lourenço

Responsável Técnico

Assinado por 1 pessoa: PATRÍCIA CUNHA BERTINI
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/7A35-8879-A416-3CE8 e informe o código 7A35-8879-A416-3CE8

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 7A35-8879-A416-3CE8

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

PATRÍCIA CUNHA BERTINI (CPF 171.XXX.XXX-90) em 07/10/2026 13:56:36 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/7A35-8879-A416-3CE8