



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1- INFORMAÇÕES BÁSICAS

Área Requisitante: Secretaria Municipal de Turismo e Lazer.

Objeto: Outorga de permissão de uso de bem público, para a exploração comercial, a título precário e oneroso, por tempo determinado, do imóvel localizado na Praça Santo Antônio, s/nº, bairro Centro, Guaratinguetá/SP.

2 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

Considerando que o imóvel está localizado na Praça Santo Antônio, s/nº, bairro Centro, próximo a Catedral de Santo Antônio, importante ponto turístico e religioso da cidade;

Considerando a necessidade de se fomentar o turismo e de dar suporte e infraestrutura aos turistas que são recebidos diariamente na cidade, bem como dos munícipes que frequentam o centro da cidade;

Considerando que o imóvel onde funcionava o PIT- Ponto de Informações Turísticas estava fechado e sem utilização;

Considerando que recentemente o referido imóvel passou por uma obra objetivando a sua remodelação;

Tendo em vista a necessidade da redução de custos de manutenção e conservação por parte da municipalidade, além de proporcionar espaço remodelado com estrutura adequada.

3- DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A permissão de uso de bem público, conforme Lei Municipal nº 4.302, de 31/05/2011, será por prazo determinado para uso e exploração remunerada do PIT - Ponto de Informações Turísticas a fim de dotar o espaço de infraestrutura necessária para o recebimento e atendimento dos turistas e demais munícipes, possibilitando o fornecimento de produtos e serviços que seguem:

- Venda de bolos, lanches, porções e refeições rápidas;
- Venda de cafés e bebidas em geral, sendo proibida a venda de bebida alcoólica para menores de 18 anos;
- Venda de sorvetes e sobremesas em geral;
- Venda de outros itens comuns em lojas de conveniência.
- É permitido o uso de música ambiente, desde que não exceda os limites toleráveis de som, capazes de interferir na tranquilidade do ambiente;
- Compromisso de divulgação dos atrativos turísticos da cidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTÂNCIA TURÍSTICA DE GUARATINGUETÁ
Secretaria Municipal de Turismo e Lazer

Ao permissionário caberá utilizar a estrutura para o atendimento de sua finalidade, respeitando o horário de funcionamento de segunda a sexta em horário comercial e no mínimo nos finais de semana (sábados e domingos até no mínimo às 18:00 horas (no sábado) e 13:00 horas (no domingo) e no máximo até às 00:00 horas), bem como a promoção de entretenimento social e turístico, ressalvada e respeitada qualquer legislação vigente, aplicada ao caso.

4 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A Permissão de Uso para exploração comercial a título precário e oneroso, demonstra-se como a solução mais viável, está prevista na legislação municipal e na Lei 14.133, inclusive visa proporcionar melhor utilização do espaço público, bem como economia a longo prazo no que tange a necessidade de manutenção, quando for o caso.

O permissionário deverá providenciar todas as regulamentações referentes a vigilância sanitária; normas de acessibilidade; normas para emissão do AVCB; manutenção preventiva e corretiva da estrutura utilizada, manutenção do fornecimento de energia, água e internet.

5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO, ESTIMATIVA DO VALOR E DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Realização de Laudo de Avaliação de Aluguel de Imóvel realizado pela Comissão de Avaliação Imobiliária, sendo:

Valor mensal mínimo de R\$2.200,00 (dois mil e duzentos reais).

Valor total estimado (120 meses): R\$ 264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais)

No que se refere às quantidades será cedido o direito real sobre o imóvel localizado na Praça Santo Antônio, s/nº, bairro Centro, conforme Laudo de Avaliação Imobiliária e Planta de Layout com indicação do mobiliário e suas dimensões (a estrutura mobiliária deverá ser providenciada pelo permissionário).

6- JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não haverá parcelamento, haja vista que o objeto é único e indivisível.

7 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há contratações correlatas ou interdependentes.

8- ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A Municipalidade executou os serviços de reforma desse imóvel público, conforme Tomada de Preços nº 005/2023, sendo que tal reforma já visava a pretendida permissão de uso, para exploração comercial e turística.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ESTÂNCIA TURÍSTICA DE GUARATINGUETÁ
Secretaria Municipal de Turismo e Lazer

9 – RESULTADOS PRETENDIDOS

Economia a longo prazo, otimização da manutenção do imóvel e a fomentação da divulgação turística da cidade. Busca-se, também, proporcionar um atrativo e entretenimento ao espaço público.

10 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Abertura de licitação objetivando a apuração da oferta mais vantajosa a municipalidade e verificação da regularidade fiscal da empresa.

11- POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

O Permissionário deverá atender no que couber, os critérios de sustentabilidade ambiental e normas vigentes.

12- DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

De acordo com as informações constantes no presente estudo preliminar, ora apresentado, tomando-se por base a necessidade premente de fomentar o turismo na cidade, entendemos que a presente outorga de permissão de uso é viável, respeitando as condições estabelecidas.

13- ANEXOS

- Laudo de Avaliação de Aluguel de Imóvel
- Planta de Layout com indicação do mobiliário e dimensões


Mário Augusto Rodrigues Nunes
Secretário Municipal de Turismo e Lazer


João Geraldo Carvalho Canetti
Subsecretário Municipal
de Turismo e Lazer