PREFEITURA DE ITÁPOLIS
Capital Nacional do Sorvete
Avenida Florêncio Terra, nº 399 | Centro
Caixa Postal 140 | CEP 14900-219 | Itápolis | SP
Contato (16) 3263.8000

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Concessão de Uso, a Título Oneroso, de Área Pública para Implantação, Gestão e Exploração de Espaço Gastronômico — Praça Armando Brunelli

Município de Itápolis — Estado de São Paulo

Fundamento legal: art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021 e Instrução Normativa SEGES/ME nº 58/2022

Autorização legislativa: Lei Municipal nº 4.383, de 12 de maio de 2026

Sumário

Sumário 2
0. Identificação 4
Equipe de Planejamento (art. 18, caput, da Lei nº 14.133/2021) 4
Marco Normativo Municipal 4
1. Descrição da Necessidade (art. 18, §1º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021; art. 9º, inciso I, da IN SEGES/ME nº 58/2022) — OBRIGATÓRIO 4
2. Alinhamento com o Planejamento (art. 18, §1º, inciso II; art. 9º, IX, da IN SEGES/ME nº 58/2022) 5
3. Requisitos da Contratação (art. 18, §1º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021; art. 9º, inciso II, da IN SEGES/ME nº 58/2022) — OBRIGATÓRIO 5
3.1. Requisitos técnicos e operacionais 6
3.2. Requisitos de qualificação dos licitantes 6
3.3. Requisitos de sustentabilidade 7
3.4. Requisitos normativos 7
3.5. Prazo e vigência 7
4. Levantamento de Mercado e Análise de Alternativas (art. 18, §1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021; art. 9º, inciso III, da IN SEGES/ME nº 58/2022) 8
4.1. Modalidade licitatória e critério de julgamento 10
5. Descrição da Solução como um Todo (art. 18, §1º, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021; art. 9º, inciso IV, da IN SEGES/ME nº 58/2022) 11
5.1. Modelo de concessão 11
5.2. Obrigações do Concessionário 11
5.3. Obrigações do Poder Concedente 12
5.4. Modelo operacional de limpeza e manutenção 12
5.5. Divisão de responsabilidades por água e energia 12
5.6. Bens reversíveis e ciclo de vida do contrato 13
5.7. Garantia contratual 13
6. Estimativa das Quantidades (art. 18, §1º, inciso IV; art. 9º, inciso V, da IN SEGES/ME nº 58/2022) — OBRIGATÓRIO 14
6.1. Memória de cálculo e curva de ocupação 14
7. Estimativa do Valor da Contratação (art. 18, §1º, inciso VI; art. 9º, inciso VI, da IN SEGES/ME nº 58/2022) — OBRIGATÓRIO 14
7.1. Valor de referência da outorga 15
7.2. Valor global estimado no prazo total do contrato 15
7.3. Indicadores de viabilidade do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira 15
7.4. Análise de sensibilidade 16
7.5. Publicidade do valor estimado 16

8. Justificativa para o Parcelamento ou Não da Solução (art 18, §1º, inciso VIII; art. 9º, inciso VII, da IN SEGES/ME nº 58/2022) — OBRIGATÓRIO 16
8.1. Indivisibilidade funcional do objeto 17
8.2. Economia de escala e unidade de gestão 17
8.3. Baixo valor econômico unitário 17
8.4. Risco de fragmentação da gestão 17
9. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes (art. 18, §1º, inciso XI; art. 9º, inciso VIII, da IN SEGES/ME nº 58/2022) 18
10. Resultados Pretendidos (art. 18, §1º, inciso IX; art. 9º, inciso X, da IN SEGES/ME nº 58/2022) .. 19
10.1. Benefícios econômicos 19
10.2. Benefícios sociais e urbanísticos 19
10.3. Indicadores mensuráveis de resultado 19
11. Providências Prévias à Celebração do Contrato (art. 18, §1º, inciso X; art. 9º, inciso XI, da IN SEGES/ME nº 58/2022) 20
12. Impactos Ambientais e Medidas Mitigadoras (art. 18, §1º, inciso XII; art. 9º, inciso XII, da IN SEGES/ME nº 58/2022) 20
13. Análise Preliminar de Riscos (art. 22 e art. 103 da Lei nº 14.133/2021) 21
14. Posicionamento Conclusivo (art. 18, §1º, inciso XIII; art. 9º, inciso XIII, da IN SEGES/ME nº 58/2022) — OBRIGATÓRIO 22
Assinaturas 23

0. Identificação

Campo	Preenchimento
Órgão/Entidade	Município de Itápolis/SP
Unidade requisitante	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico
Objeto	Concessão de uso, a título oneroso, de área pública (Praça Armando Brunelli) para implantação, gestão e exploração de espaço gastronômico
Fundamento legal específico	Lei Municipal nº 4.383, de 12 de maio de 2026

Equipe de Planejamento (art. 18, caput, da Lei nº 14.133/2021)

A elaboração deste Estudo Técnico Preliminar contou com a atuação conjunta da área técnica e da área requisitante, nos termos do art. 18, caput, da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Instrução Normativa SEGES/ME nº 58/2022, sendo a equipe de planejamento composta pelos seguintes integrantes:

Nome	Função na equipe de planejamento
Eduardo Augusto de Souza Oliveira (Setor de Licitações e Compras)	Integrante técnico
Gabriel Veraldi Sgarbi	Integrante requisitante
Priscila Bueno de Campos Baptista	Integrante requisitante

Marco Normativo Municipal

Não foi identificada referência a decreto municipal próprio regulamentando a Lei Federal nº 14.133/2021 no âmbito do Município de Itápolis. Este Estudo Técnico Preliminar adota, portanto, os parâmetros e a estrutura da Instrução Normativa SEGES/ME nº 58/2022, com fundamento na aplicação subsidiária de regulamentos da Administração Pública Federal pelos demais entes federativos, na forma do art. 187 da Lei Federal nº 14.133/2021.

1. Descrição da Necessidade (art. 18, §1º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021; art. 9º, inciso I, da IN SEGES/ME nº 58/2022) — OBRIGATÓRIO

A Praça Armando Brunelli, situada na Guerino Cizotti, nº 12, Área Industrial, é bem de propriedade do Município de Itápolis e espaço de convivência histórico já amplamente utilizado pela população local e por visitantes, consolidado como ponto de lazer, cultura e recreação.

O problema público a ser enfrentado não é a ausência de um contrato de concessão, mas a subutilização econômica de um espaço público de uso já consolidado, no qual inexiste, atualmente, oferta organizada de atividades gastronômicas, e cuja limpeza e conservação são atualmente realizadas diretamente pelo Município, sem a contrapartida de receita patrimonial que a exploração comercial organizada do espaço poderia gerar. Essa subutilização representa, simultaneamente:

- a perda de oportunidade de geração de receita não tributária ao Município, mediante a exploração onerosa de bem público, sem custeio direto pela Administração Municipal das atividades de limpeza, manutenção e gestão comercial do espaço;
- a ausência de ordenamento do comércio de alimentação no espaço, com risco de ocupação desorganizada, informal ou espontânea, sem padrão de qualidade, segurança sanitária ou uniformidade estética;
- a perda de oportunidade de fomento ao empreendedorismo local nos ramos de alimentação e eventos, em particular a pequenos e médios empresários dos ramos de gastronomia e food trucks;
- a subutilização do potencial de atratividade turística, cultural e de lazer do espaço, que já é ponto de referência da comunidade.

A necessidade pública, portanto, consiste em dotar a Praça Armando Brunelli de um modelo de exploração comercial organizado, seguro e continuamente conservado, que amplie a oferta de serviços de alimentação e entretenimento à população, gere receita patrimonial ao Município e transfira a estrutura de gestão cotidiana do espaço (limpeza, manutenção, seleção e fiscalização dos comerciantes) a um agente privado especializado, mediante contrapartida onerosa (outorga), sem comprometer o uso público e gratuito das áreas comuns da praça.

A concessão de uso — modalidade contratual analisada nas Seções 4 e 5 deste Estudo — é a solução técnica proposta para atender a essa necessidade, e não a necessidade em si.

2. Alinhamento com o Planejamento (art. 18, §1º, inciso II; art. 9º, IX, da IN SEGES/ME nº 58/2022)

O alinhamento desta contratação com o planejamento da Administração Municipal decorre da autorização legislativa específica conferida pela Lei Municipal nº 4.383, de 12 de maio de 2026, que autoriza expressamente o Poder Executivo a outorgar concessão de uso, a título oneroso, da Praça Armando Brunelli para exploração de espaço gastronômico. Essa autorização legislativa específica evidencia a deliberação do Poder Legislativo municipal sobre a conveniência e a oportunidade da concessão, e fixa os parâmetros essenciais que orientam o planejamento desta contratação, entre eles o prazo máximo de vigência, a onerosidade da outorga, o critério de julgamento e a forma de reajuste.

A existência de lei municipal específica autorizando esta concessão constitui, portanto, o instrumento de planejamento próprio desta contratação, dispensando a análise de outros instrumentos de planejamento genéricos da Administração Municipal para a demonstração do alinhamento exigido pelo art. 18, §1º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

3. Requisitos da Contratação (art. 18, §1º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021; art. 9º, inciso II, da IN SEGES/ME nº 58/2022) — OBRIGATÓRIO

3.1. Requisitos técnicos e operacionais

A solução exige a fixação de nível de serviço mínimo a ser observado pelo futuro Concessionário, compreendendo, no mínimo: o banheiro deverá estar limpo e higienizado antes do início do funcionamento comercial, e mantido em condições adequadas de limpeza e higiene durante todo o período de funcionamento, com reposição de insumos e ronda durante todo o período de funcionamento comercial (17h às 02h); limpeza da área comum antes do início do funcionamento comercial, com recolhimento de resíduos ao longo do dia; prestação contínua do serviço, sem interrupção, todos os dias da semana, inclusive sábados, domingos e feriados; vedação de acúmulo de resíduos sólidos por mais de 24 horas; manutenção paisagística com frequência mínima definida, permanecendo sob responsabilidade do Município a manutenção corretiva da estrutura física e das instalações (inclusive a estrutura do banheiro público e a iluminação pública), bem como a manutenção do monumento aeronáutico e do parquinho infantil; e custeio, pelo Concessionário, do consumo de água e energia elétrica das áreas comuns e dos banheiros públicos.
A Administração Municipal, ao fixar esse nível de serviço, deve optar deliberadamente por não prescrever o regime de contratação de mão de obra a ser adotado pelo Concessionário para o cumprimento dessas obrigações, deixando à sua responsabilidade empresarial a escolha entre contratação de empregado em regime CLT (jornada integral ou parcial), contratação de empresa terceirizada especializada, execução direta pelo titular ou sócios, ou modelo misto. Essa opção decorre de orientação técnica no sentido de que cabe à Administração definir o resultado a ser entregue, e não a forma de organização interna da operação do particular, o que amplia a competitividade do certame sem reduzir a exigência de qualidade do serviço.

3.2. Requisitos de qualificação dos licitantes

Devem ser exigidos, na fase de habilitação, requisitos de habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista, econômico-financeira e técnica compatíveis com a natureza e a complexidade do objeto. Quanto à qualificação técnica, deve-se exigir comprovação de capacidade técnica operacional, emitido(s) por pessoa(s) jurídica(s) de direito público ou privado, o(s) qual(is) comprove(m) a experiência do licitante na administração e/ou gestão e/ou operação e/ou organização de empreendimento e/ou espaço de uso público ou privado, destinado às atividades de turismo, comércio, eventos, cultura ou lazer, sem exigência de quantitativo mínimo de unidades geridas ou de prazo mínimo de experiência, à luz do princípio da proporcionalidade das exigências de qualificação técnica ao objeto licitado.

Quanto à qualificação econômico-financeira, além da certidão negativa de falência, deve-se exigir comprovação de capital social mínimo de 10% (dez por cento) do valor total estimado da contratação, correspondente a R$ 11.700,00 (onze mil e setecentos reais), calculado sobre o valor global mínimo estimado de R$ 117.000,00 (Seção 7.2). A exigência fundamenta-se no art. 69, §4º, da Lei Federal nº 14.133/2021, aplicado por analogia, observado o limite máximo ali fixado, e justifica-se pela natureza de longo prazo do vínculo (10 anos) e pela relevância das obrigações assumidas pelo Concessionário, que não se limitam ao pagamento da outorga mensal, abrangendo também o custeio contínuo da limpeza, da manutenção paisagística e do consumo de água e energia das áreas comuns e dos banheiros públicos, bem como o investimento inicial nos medidores individualizados (R$ 4.540,05).

Considerando que não será exigida garantia contratual (Seção 5.7), o capital social mínimo constitui o principal indicador objetivo de que o licitante dispõe de estrutura patrimonial compatível com a execução do contrato, mitigando o risco de inadimplência da outorga e de descontinuidade do serviço identificado na matriz de riscos (Seção 13). O percentual adotado resulta em valor de baixa expressão econômica, compatível com o porte de micro e pequenas empresas dos ramos de gastronomia e eventos, de modo que a exigência não compromete a competitividade do certame nem contraria a diretriz de ampliação da participação de pequenos e médios empresários locais adotada neste Estudo.

Deve ser vedada a participação de consórcios, com fundamento na baixa complexidade técnica e no baixo valor econômico do objeto, que não demandam a soma de capacidades técnicas, operacionais ou econômico-financeiras de mais de uma empresa, e na constatação de que a admissão de consórcios tenderia a restringir a competitividade do certame em favor de agentes econômicos de maior porte, em detrimento de pequenos e médios empresários dos ramos de eventos e gastronomia.

3.3. Requisitos de sustentabilidade

Deve ser exigida manutenção paisagística com metodologia de precificação baseada em múltiplas cotações de mercado, bem como individualização do consumo de energia elétrica por unidade comercial mediante medidor próprio, o que incentiva o uso racional de energia por cada permissionário. Dada a natureza da atividade gastronômica, deve-se exigir, ainda, que o Concessionário supervisione os permissionários quanto à destinação adequada do óleo residual de fritura, mediante coleta seletiva, logística reversa por empresa especializada ou outro meio tecnicamente adequado, vedado o descarte junto aos demais resíduos sólidos ou na rede de drenagem ou esgotamento sanitário.

3.4. Requisitos normativos

Deve ser exigida, dos permissionários das unidades comerciais, documentação sanitária vigente, alvarás, licenças e certificados exigidos pelos órgãos competentes, com observância das boas práticas de manipulação e comercialização de alimentos, bem como o cumprimento das normas sanitárias e de segurança vigentes na fabricação e operação dos veículos tipo food truck. O banheiro público destinado ao uso da praça deve observar as normas de acessibilidade para pessoas com deficiência. Dada a natureza da atividade (preparo de alimentos com uso de gás e equipamentos elétricos), deve-se exigir, ainda, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou documento equivalente para cada trailer, food truck ou estrutura fixa instalada na área concedida, cabendo ao Concessionário exigir e manter arquivada essa documentação de cada permissionário.

3.5. Prazo e vigência

O prazo de vigência da concessão deve corresponder ao prazo máximo admitido pela Lei Municipal nº 4.383/2026 (art. 3º, §1º), fixado em 10 (dez) anos, contado da data de assinatura do contrato, não admitida prorrogação. Tratando-se de contrato que gera receita à Administração sem investimento relevante do Concessionário (CAPEX limitado aos medidores de energia individualizados, R$ 4.540,05), aplica-se o limite de 10 (dez) anos do art. 110, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, que alcança a vigência total do contrato. Ao término da vigência, a Administração deverá realizar nova licitação, precedida da atualização do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira.

4. Levantamento de Mercado e Análise de Alternativas (art. 18, §1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021; art. 9º, inciso III, da IN SEGES/ME nº 58/2022)

Nos termos do art. 18, §1º, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, a Administração Municipal avaliou as seguintes soluções alternativas para o atendimento da necessidade descrita na Seção 1, antes de concluir pela concessão de uso a operador único como solução mais vantajosa:

Alternativa	Vantajosidade econômica	Riscos	Capacidade administrativa exigida do Município	Segurança jurídica	Aderência à Lei nº 4.383/2026
(a) Gestão direta pelo Município	Nula ou negativa — o Município assumiria integralmente os custos de limpeza, manutenção, jardinagem e gestão comercial, sem receita de outorga, invertendo o fluxo financeiro identificado no Estudo de Viabilidade (Opex mensal entre R$ 2.364,21 e R$ 14.113,89, conforme o modelo operacional).	Elevado risco orçamentário e de continuidade, dada a ausência de estrutura municipal dedicada à gestão comercial cotidiana de múltiplas unidades gastronômicas.	Muito alta — exigiria contratação direta de mão de obra, gestão de contratos de fornecimento e fiscalização sanitária cotidiana pela própria Administração.	Alta, mas onerosa ao erário.	Não aderente — a Lei Municipal nº 4.383/2026 autoriza expressamente a concessão onerosa a terceiro, e não a exploração direta.
(b) Permissões de uso individuais e precárias por box	Menor — cada permissionário responderia isoladamente pela outorga de sua unidade (R$250 a R$600 mensais, conforme o Laudo Técnico de Avaliação), sem economia de escala na limpeza e manutenção das	Fragmentação da gestão; ausência de responsável único pela limpeza e manutenção da área comum; maior risco de inadimplência dispersa entre até 15 permissionários distintos; maior custo de fiscalização municipal (15 relações jurídicas	Alta — a fiscalização, cobrança e gestão da limpeza das áreas comuns permaneceriam sob responsabilidade municipal direta, dada a natureza precária e individual das permissões.	Menor — permissões de uso são, por definição, discricionárias e revogáveis unilateralmente, o que reduz o incentivo a investimentos de médio e longo prazo pelos permissionários.	Parcialmente aderente — a Lei autoriza a concessão como instrumento, sem impedir permissões individuais, mas o modelo não corresponde ao desenho de outorga unificada

Alternativa	Vantajosidade econômica	Riscos	Capacidade administrativa exigida do Município	Segurança jurídica	Aderência à Lei nº 4.383/2026
	áreas comuns, que permaneceriam a cargo do Município.	autônomas em vez de 1).			previsto no Estudo de Viabilidade.
(c) Concessão de uso a operador único (gestor da praça) — SOLUÇÃO ESCOLHIDA	Maior — o Estudo de Viabilidade identifica cenário (Otimizado) com VPL positivo de R$ 65.673,00, TIR de 69,7% e payback de 3 anos com o valor mínimo de outorga de R$ 12.000,00 anuais, e ponto de equilíbrio em outorga anual de aproximadamente R$ 25.168,60; o Município transfere a totalidade dos custos operacionais ao Concessionário, preservando receita líquida de outorga.	Concentração da gestão comercial das 15 unidades em um único agente privado, com dependência de sua capacidade técnica e financeira; mitigável mediante exigências de qualificação técnica e econômico-financeira proporcionais ao objeto e matriz de riscos que aloque adequadamente esse risco ao Concessionário.	Baixa — a fiscalização municipal pode concentrar-se no acompanhamento de um único contrato, com indicadores objetivos de desempenho.	Alta — comporta contrato administrativo de longo prazo, com regime jurídico de concessão de uso de bem público, matriz de riscos definida e hipóteses de extinção objetivamente fixadas e prazo de 10 anos, não admitida prorrogação.	Integralmente aderente — corresponde ao desenho de outorga mensal única previsto na Lei Municipal nº 4.383/2026.
(d) Concessão de uso por box a múltiplos concessionários	Intermediária — cada concessionário pagaria outorga individual (R$250 a R$600 mensais), mas a ausência de gestor único da área comum exigiria solução adicional para custeio da limpeza, manutenção paisagística e monitoramento da praça como um todo, elevando o custo de transação da Administração.	Risco de disputa sobre a responsabilidade pela limpeza e manutenção das áreas comuns entre até 15 concessionários distintos; maior custo de fiscalização municipal (múltiplos contratos); risco de inadimplência dispersa.	Alta — a Administração assumiria a fiscalização de até 15 contratos de concessão simultâneos, além de necessitar de instrumento adicional (rateio de despesas comuns, condomínio de fato) para custear a limpeza e manutenção da área comum.	Média — cada contrato individual seria juridicamente sólido, mas a inexistência de gestor único da área comum geraria lacuna de responsabilidade a equacionar.	Parcialmente aderente — tecnicamente possível sob a Lei, mas não corresponde ao modelo de outorga unificada e responsabilidade única pela limpeza e manutenção da área comum concluído como mais adequado neste Estudo.

A alternativa (c) — concessão de uso a operador único — foi a solução tecnicamente adotada pela Administração Municipal, e é a que deve fundamentar o instrumento contratual a ser elaborado. A escolha se justifica, em síntese: (i) pela unicidade da responsabilidade pela limpeza, conservação e manutenção da área comum da praça, que não é divisível entre múltiplos concessionários de forma eficiente; (ii) pela baixa complexidade técnica e baixo valor econômico do objeto, que tornam desproporcional a fragmentação da gestão em contratos individuais (fundamento também da conclusão pela vedação à participação de consórcios, retomada na Seção 3.2, e da análise de não parcelamento da Seção 8 deste Estudo); e (iii) pela demonstração de viabilidade econômico-

financeira do modelo de operador único no Estudo de Viabilidade, em ao menos um dos quatro cenários operacionais testados (Cenário Otimizado), com margem suficiente para sustentar o pagamento de outorga mínima ao Município.

4.1. Modalidade licitatória e critério de julgamento

Definida a concessão de uso a operador único como solução técnica, cabe fundamentar a escolha da modalidade licitatória e do critério de julgamento a ela aplicáveis: Concorrência, sob a forma eletrônica, com julgamento pela maior oferta de outorga mensal.

A Lei Federal nº 14.133/2021 aplica-se expressamente às concessões e permissões de uso de bens públicos (art. 2º, inciso IV), mas não instituiu, para essas hipóteses, regime completo e específico de modalidade licitatória e de critério de julgamento, distinto do regime geral de contratações. Diante dessa lacuna, a Administração Municipal adotou a modalidade Concorrência, com julgamento por maior oferta, por reputá-la mais defensável do que o Leilão, pelas seguintes razões:

- a definição legal de leilão (art. 6º, inciso XL, da Lei Federal nº 14.133/2021) vincula-se à alienação de bens, hipótese distinta da concessão de uso aqui tratada, que não implica transferência de propriedade do bem público, mas apenas de seu uso oneroso e temporário;
- o rol de critérios de julgamento aplicáveis à concorrência não exclui o critério de maior oferta, compatível com a natureza onerosa desta concessão;
- a Lei Municipal nº 4.383/2026, ao dispor sobre a modalidade licitatória, utiliza a expressão “preferencialmente na modalidade leilão”, e não obrigatoriamente, o que autoriza a adoção motivada de modalidade diversa, desde que preservado o que a norma local efetivamente pretendeu assegurar: a competição pela maior outorga.

Reforça essa fundamentação o precedente do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo — órgão de controle ao qual o Município de Itápolis está submetido — no processo TC nº 18.019/989/24, referente à outorga de concessão onerosa para exploração, administração, manutenção, obras complementares, limpeza, conservação e vigilância do Terminal Rodoviário Urbano Central e do Terminal Rodoviário Urbano Estudantes, do Município de Mogi das Cruzes/SP, no qual o Tribunal examinou, em outubro de 2024, Concorrência do tipo maior oferta para outorga de concessão onerosa de bem público, sem reprovar a combinação “Concorrência + maior oferta” ali adotada, ainda que tenha se manifestado sobre outros aspectos do planejamento e da habilitação daquele certame.

Por se tratar de precedente do próprio órgão de controle externo ao qual o Município de Itápolis se submete, envolvendo objeto aproximado (concessão onerosa de bem público destinado a terminal de uso coletivo, com obrigações de exploração, administração, manutenção e limpeza análogas às desta concessão), a Administração Municipal reputa a modalidade Concorrência, com critério de maior oferta de outorga, tecnicamente defensável para o presente certame, devendo essa fundamentação constar expressamente do processo administrativo que autoriza a licitação, o que este Estudo Técnico Preliminar ora consigna.

5. Descrição da Solução como um Todo (art. 18, §1º, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021; art. 9º, inciso IV, da IN SEGES/ME nº 58/2022)

5.1. Modelo de concessão

A solução consiste na concessão de uso, a título oneroso, da área pública da Praça Armando Brunelli a um único concessionário, selecionado por procedimento licitatório, para implantação, gestão e exploração comercial de espaço gastronômico composto por 15 (quinze) unidades comerciais destinadas à instalação de food trucks, trailers e estruturas fixas do tipo contêiner, mediante pagamento de outorga mensal ao Município.

Não se trata de concessão de serviço público, nos moldes da Lei Federal nº 8.987/1995, mas de concessão de uso de bem público dominical para exploração econômica privada, com as obrigações de limpeza, conservação e manutenção do espaço vinculadas à própria exploração do bem concedido, e não caracterizadas como prestação de serviço público remunerada pela Administração.

5.2. Obrigações do Concessionário

Devem ser impostas ao Concessionário, no mínimo, as seguintes obrigações:

- explorar comercialmente o espaço concedido e gerir a cessão de uso das 15 unidades comerciais a terceiros interessados (permissionários), mediante processo de seleção pautado pelos princípios da publicidade, objetividade e isonomia, observado como teto do preço mensal de cessão de cada unidade o valor fixado no Laudo Técnico de Avaliação (R$ 400,00 para o Tipo A, R$ 600,00 para o Tipo B e R$ 250,00 para o Tipo C), reajustado anualmente pelo IPCA/IBGE;
- realizar a limpeza, higienização, conservação e gestão cotidiana da área concedida, incluindo banheiros públicos e áreas comuns, nos termos do nível de serviço concluído na Seção 3.1 deste Estudo;
- realizar a manutenção paisagística (corte de grama e poda de árvores) da área concedida, permanecendo sob responsabilidade do Município a manutenção corretiva da estrutura física e das instalações (inclusive a estrutura do banheiro público e a iluminação pública), bem como a manutenção do monumento aeronáutico e do parquinho infantil;
- custear o consumo de água e energia elétrica das áreas comuns e dos banheiros públicos;
- reparar, às suas expensas, os danos causados à área concedida, inclusive a itens de responsabilidade do Município, por ele, seus empregados, permissionários ou participantes de eventos por ele organizados;
- pagar ao Município a outorga mensal, no valor mínimo a ser fixado com base na Seção 7 deste Estudo, devida a partir de 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato, e reajustada anualmente pelo IPCA/IBGE;
- instalar medidor de energia individualizado por unidade comercial, como investimento próprio (CAPEX), cobrando de cada permissionário o consumo correspondente;

- garantir a continuidade do serviço mediante plano de contingência para substituição da pessoa ou equipe responsável pela limpeza em prazo não superior a 24 horas, independentemente do modelo de mão de obra adotado;
- apresentar relatório periódico de acompanhamento à Administração Municipal, incluindo taxa de ocupação e receitas auferidas.

5.3. Obrigações do Poder Concedente

Em contrapartida, devem ser impostas ao Poder Concedente, no mínimo, as seguintes obrigações:

- fiscalizar a execução do contrato por meio de fiscal e gestor formalmente designados;
- fornecer e manter a infraestrutura de iluminação pública de toda a área concedida, incluindo troca de lâmpadas e reparos;
- manter a estrutura, as instalações permanentes e as adequações de acessibilidade do banheiro público já instalado, ficando a cargo do Concessionário sua limpeza e higienização;
- manter o parquinho infantil existente na praça;
- realizar a manutenção corretiva da estrutura física e das instalações da praça, inclusive do banheiro público, cabendo ao Concessionário a reparação dos danos causados por ele, seus empregados, permissionários ou participantes de eventos por ele organizados;
- zelar pela conservação e segurança patrimonial do monumento aeronáutico existente na praça, área que deve ser excluída do objeto da concessão.

5.4. Modelo operacional de limpeza e manutenção

O Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira testou quatro cenários operacionais possíveis para o cumprimento das obrigações de limpeza e manutenção, concluindo pela inadequação de a Administração Municipal prescrever qual deles o futuro Concessionário deve adotar, pelas razões já expostas na Seção 3.1:

Cenário	Modelo de mão de obra	Opex mensal total
Conservador	Empregado CLT, jornada integral (44h semanais), com diarista de cobertura da folga de domingo	R$ 8.635,16
CLT Meio Período	Empregado CLT, meio período (24h semanais), com diarista de cobertura da folga de domingo	R$ 6.648,65
Otimizado	Execução direta pelo titular, sócio ou representante legal do Concessionário, sem empregado	R$ 2.364,21
Terceirizado	Empresa terceirizada especializada, 2 auxiliares de limpeza em regime de rodízio (5x2 + fim de semana)	R$ 14.113,89

Todos os quatro cenários compartilham as mesmas premissas de receita, ocupação, jardinagem, água e energia das áreas comuns, contabilidade (R$ 500,00 mensais) e investimento inicial (CAPEX de R$ 4.540,05, correspondente a 15 medidores de energia bifásicos individualizados por unidade comercial). A escolha do modelo operacional deve ser decisão empresarial do licitante vencedor.

Essa conclusão tem base nos dados do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira e do Modelo Financeiro Consolidado.

5.5. Divisão de responsabilidades por água e energia

O consumo de energia elétrica das unidades comerciais individuais deve ser medido e cobrado individualmente pelo Concessionário a cada permissionário, mediante medidor bifásico próprio, cujo custo de aquisição (CAPEX) deve ser do Concessionário. O consumo de água e energia elétrica das áreas comuns e dos banheiros públicos, por sua vez, deve ser de responsabilidade direta do Concessionário perante as concessionárias de água e energia, estimado no Estudo de Viabilidade em R$ 482,38 mensais (R$ 446,58 de energia e R$ 35,80 de água, com base em médias de consumo dos últimos 12 e 13 meses, respectivamente).

5.6. Bens reversíveis e ciclo de vida do contrato

Encerrado o período da concessão, o imóvel deve ser desocupado em prazo razoável e devolvido em condições iguais ou melhoradas em relação ao recebimento, sendo vedado ao Concessionário alterar a finalidade de utilização do espaço.

Devem ser considerados bens reversíveis, passando ao patrimônio do Município ao término da concessão, independentemente de indenização, salvo na hipótese de investimentos não amortizados em razão de extinção antecipada por interesse público, os equipamentos, instalações e benfeitorias diretamente vinculados à operação da área concedida e necessários à continuidade do uso público do espaço, tais como os medidores de energia individualizados e eventuais sistemas de sinalização e monitoramento instalados pelo Concessionário. Não devem ser considerados bens reversíveis os veículos, trailers, food trucks, estruturas em contêiner de propriedade individual, mobiliário e equipamentos de propriedade dos permissionários, que devem ser retirados por estes ao término de seus Termos de Permissão de Uso ou da concessão.

O ciclo de vida do contrato deve compreender: (i) fase de seleção e formalização com os comerciantes interessados nas unidades comerciais, a ser conduzida pelo próprio Concessionário em prazo inicial razoável, contado da assinatura do contrato; (ii) fase de execução contratual, com prazo de vigência de 10 (dez) anos, sujeita a monitoramento contínuo e apuração periódica de nota de desempenho; e (iii) fase de extinção, seja pelo termo natural do prazo contratual, seja por rescisão antecipada nas hipóteses de descumprimento contratual, com restituição do bem ao Município.

5.7. Garantia contratual

Não deve ser exigida garantia contratual. A exigência de garantia é facultativa (art. 96 da Lei Federal nº 14.133/2021), e sua dispensa se justifica pelo baixo investimento envolvido, pelo baixo valor econômico dos bens reversíveis previstos e pela ausência de investimentos de elevada materialidade capazes de justificar a exigência de garantia contratual, pela conveniência de não elevar a barreira de entrada para pequenos empreendedores locais e pela existência de mecanismos contratuais de correção de atraso, multa e rescisão por inadimplência (Seção 13 deste Estudo). O Estudo de Viabilidade não inclui custo de garantia.

6. Estimativa das Quantidades (art. 18, §1º, inciso IV; art. 9º, inciso V, da IN SEGES/ME nº 58/2022) — OBRIGATÓRIO

O objeto da concessão compreende 15 (quinze) unidades comerciais, distribuídas em 3 (três) tipologias, conforme o Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel Urbano (Comissão de Avaliação, Portaria nº 7.740/2026, método comparativo NBR 14.653), replicado nas Premissas Gerais do Modelo Financeiro Consolidado:

Tipo	Dimensão	Modalidade	Quantidade	Preço-teto mensal de cessão (Laudo)
A	5,00m x 2,20m	Fixa (vagas internas da praça)	6	R$ 400,00
B	8,00m x 2,20m	Fixa (vagas internas da praça)	3	R$ 600,00
C	5,00m x 2,20m	Móvel (vagas de rua)	6	R$ 250,00

6.1. Memória de cálculo e curva de ocupação

A receita potencial da concessão, a 100% de ocupação de todas as unidades comerciais, é de R$ 5.700,00 mensais (6 × R$ 400,00 + 3 × R$ 600,00 + 6 × R$ 250,00 = R$ 2.400,00 + R$ 1.800,00 + R$ 1.500,00 = R$ 5.700,00), conforme aba “Premissas Gerais” do Modelo Financeiro Consolidado. Os valores do Laudo Técnico correspondem ao teto do preço mensal de cessão que o Concessionário poderá cobrar de cada permissionário, reajustado anualmente pelo IPCA/IBGE; o Estudo de Viabilidade adota a hipótese de cobrança no teto, de modo que preços inferiores reduzem proporcionalmente a receita e a capacidade de pagamento de outorga.

O Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira adota curva de ocupação estimada, da seguinte forma:

Período	Taxa de ocupação adotada	Justificativa da premissa
Ano 1	40%	Ramp-up inicial — período de divulgação, seleção e instalação dos primeiros permissionários
Ano 2	70%	Consolidação da ocupação, à medida que o espaço se torna referência
Ano 3 em diante	95%	Estabilização, com margem residual de vacância entre trocas de permissionários

Adicionalmente, o Modelo Financeiro Consolidado estima receita de “outras receitas” (eventos, patrocínio, comunicação) equivalente a 5% da receita de cessão das vagas, classificada como estimativa conservadora.

7. Estimativa do Valor da Contratação (art. 18, §1º, inciso VI; art. 9º, inciso VI, da IN SEGES/ME nº 58/2022) — OBRIGATÓRIO

Por se tratar de contratação que gera receita ao Município — e não despesa —, o valor estimado da contratação corresponde ao valor de referência da outorga mensal mínima a ser exigida no Edital, e não a um preço a ser pago pela Administração.

7.1. Valor de referência da outorga

O valor mínimo de outorga mensal foi fixado em R$ 1.000,00 (mil reais), equivalente a R$ 12.000,00 (doze mil reais) anuais, com base no Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, que o calibrou com folga expressiva em relação ao ponto de equilíbrio identificado no Cenário Otimizado (cerca de R$ 25.168,60 anuais), de modo a preservar a atratividade do certame e permitir que a disputa pela maior oferta eleve o valor final. O Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel Urbano (Comissão de Avaliação, Portaria nº 7.740/2026) não fixa a outorga: seus valores (R$ 400,00, R$ 600,00 e R$ 250,00) constituem o teto do preço mensal de cessão cobrado dos permissionários, reajustado anualmente pelo IPCA/IBGE, e figuram apenas como premissa de receita do Estudo de Viabilidade. A outorga é devida a partir de 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato, prazo que considera os 60 (sessenta) dias de que o Concessionário dispõe para o chamamento dos permissionários e o início da atividade, com folga de implantação.

7.2. Valor global estimado no prazo total do contrato

Considerando o valor mínimo de outorga (R$ 1.000,00 mensais), o prazo de vigência de 10 (dez) anos e o início da cobrança 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato (117 meses de outorga devidos), sem os efeitos do reajuste anual pelo IPCA/IBGE nem da disputa competitiva do certame (que tende a elevar o valor final ofertado), o valor global mínimo estimado da contratação é de R$ 117.000,00 (cento e dezessete mil reais) ao longo de todo o prazo contratual. Este valor constitui piso de referência para fins de julgamento por maior oferta, e não projeção do valor efetivamente arrecadado, que dependerá do resultado do certame e da aplicação do reajuste anual.

7.3. Indicadores de viabilidade do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira

O Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira e o Modelo Financeiro Consolidado apresentam os seguintes indicadores, calculados a uma Taxa Mínima de Atratividade (TMA) de 18% ao ano (Selic de 13,75% a.a., conforme decisão do Copom de 16/09/2026, mais prêmio de risco de concessão de pequeno porte de 4,25 p.p.), para os quatro cenários operacionais descritos na Seção 5.4 deste Estudo, considerando outorga anual de R$ 0,00 para os Cenários Conservador, CLT Meio Período e Terceirizado, e de R$ 12.000,00 para o Cenário Otimizado — valor mínimo de outorga fixado neste Estudo:

Indicador	Conservador	CLT Meio Período	Otimizado	Terceirizado
Outorga anual testada	R$ 0	R$ 0	R$ 12.000	R$ 0
TIR do projeto (10 anos)	inviável	inviável	69,7%	inviável
VPL (à TMA de 18%)	-R$ 265.712,00	-R$ 141.778,00	R$ 65.673,00	-R$ 607.518,00
Payback aproximado	não recuperado	não recuperado	3 anos	não recuperado

O Cenário Otimizado — execução direta pelo titular ou sócios do Concessionário, sem contratação de empregado — apresenta a maior margem de segurança financeira entre os quatro, com ponto de equilíbrio (VPL = 0) em outorga anual de aproximadamente R$ 25.168,60, valor que serve de

referência técnica para a calibração do valor mínimo de outorga do Edital, com folga expressiva em relação ao valor efetivamente fixado (R$ 12.000,00 anuais).

Os Cenários Conservador, CLT Meio Período e Terceirizado apresentam resultado financeiro negativo nas premissas conservadoras adotadas no Estudo de Viabilidade, o que não impede, por si só, a Administração Municipal de prosseguir com a licitação: o Estudo de Viabilidade expressamente reconhece que reduções de custo não capturadas na modelagem conservadora — como receitas acessórias ainda não mapeadas, contratação de mão de obra em condições de mercado mais vantajosas, ou acúmulo de funções com outras atividades do próprio negócio — podem aproximar esses cenários da viabilidade, sem prejuízo do rigor da análise conservadora apresentada (Seção 11 do Estudo de Viabilidade).

7.4. Análise de sensibilidade

A tabela abaixo, extraída da aba "Sensibilidade Consolidada" do Modelo Financeiro, testa a mesma faixa de valores de outorga anual (de R$ 0 a R$ 50.000, reajustados pelo IPCA, com cobrança a partir do 4º mês) nos quatro cenários, mantendo as demais premissas de cada um:

Outorga anual	VPL Conservador	VPL CLT Meio Período	VPL Otimizado	VPL Terceirizado
R$ 0	-R$ 265.712,00	-R$ 141.778,00	R$ 125.519,00	-R$ 607.518,00
R$ 10.000	-R$ 315.583,00	-R$ 191.649,00	R$ 75.648,00	-R$ 657.389,00
R$ 20.000	-R$ 365.454,00	-R$ 241.520,00	R$ 25.776,00	-R$ 707.260,00
R$ 30.000	-R$ 415.325,00	-R$ 291.391,00	-R$ 24.095,00	-R$ 757.131,00
R$ 40.000	-R$ 465.197,00	-R$ 341.263,00	-R$ 73.966,00	-R$ 807.002,00
R$ 50.000	-R$ 515.068,00	-R$ 391.134,00	-R$ 123.837,00	-R$ 856.874,00

7.5. Publicidade do valor estimado

O valor de referência da outorga mínima deve ser tornado público no Edital, e não sigiloso. Diferentemente do orçamento estimado em contratações nas quais a Administração figura como pagadora — hipótese em que o sigilo pode se justificar, excepcionalmente, para prevenir sobrepreço ou conluio entre licitantes, nos termos do art. 24 da Lei Federal nº 14.133/2021 —, na concessão de uso remunerada por outorga o valor mínimo constitui o próprio piso de lance ascendente da disputa, sendo da essência do critério de julgamento por maior oferta que os licitantes conheçam esse piso para formular suas propostas. A publicidade do valor mínimo de outorga é, portanto, condição de eficácia do próprio critério de julgamento adotado, e não risco a ser mitigado por sigilo.

8. Justificativa para o Parcelamento ou Não da Solução (art. 18, §1º, inciso VIII; art. 9º, inciso VII, da IN SEGES/ME nº 58/2022) — OBRIGATÓRIO

A regra geral do art. 40, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021 é o parcelamento do objeto em tantos itens ou lotes quantos se comprovarem técnica e economicamente viáveis, sem perda de escala, de modo a ampliar a competitividade. A presente contratação, no entanto, optou pelo operador único (não parcelamento por unidade comercial), por razões técnicas e econômicas específicas, detalhadas a seguir.

8.1. Indivisibilidade funcional do objeto

O objeto da concessão não se limita à cessão de 15 espaços físicos isolados: compreende a gestão unificada de um espaço público de uso comum, com áreas de circulação, banheiros públicos, canteiros e mobiliário compartilhados por todas as unidades comerciais e pelos usuários da praça. A limpeza, a manutenção paisagística e a continuidade do serviço, tal como concluídas na Seção 3.1 deste Estudo, são obrigações que recaem sobre a área concedida como um todo, e não sobre unidades comerciais isoladas — não sendo tecnicamente divisíveis, sem perda de eficiência e de unidade de responsabilidade, entre 15 concessionários distintos.

8.2. Economia de escala e unidade de gestão

O parcelamento por box (alternativa "(d)" da Seção 4 deste Estudo) reduziria a economia de escala na contratação da limpeza e manutenção — hoje precificada, no Estudo de Viabilidade, como custo único aplicável à totalidade da área concedida (jardinagem: R$ 710,05 mensais; água e energia das áreas comuns: R$ 482,38 mensais) — e fragmentaria a responsabilidade contratual entre até 15 relações jurídicas autônomas, com custo de transação e de fiscalização municipal proporcionalmente mais elevado do que o acompanhamento de um único contrato de concessão.

8.3. Baixo valor econômico unitário

O preço-teto mensal de cessão de cada unidade comercial, isoladamente (R$ 250,00 a R$ 600,00, conforme o Laudo Técnico de Avaliação, reajustados anualmente pelo IPCA/IBGE), é baixo a ponto de não justificar, técnica e economicamente, a estruturação e fiscalização de um processo licitatório autônomo para cada uma das 15 unidades, tal como já concluído na Seção 3.2 deste Estudo quanto à vedação à participação de consórcios, fundamentada na baixa complexidade técnica e no baixo valor econômico do objeto, lógica que se estende, com igual força, à análise do não parcelamento.

8.4. Risco de fragmentação da gestão

A concentração da responsabilidade de gestão da praça em um único concessionário — que, por sua vez, seleciona e formaliza vínculo com os comerciantes interessados nas unidades comerciais mediante chamada pública própria, sob fiscalização municipal — permite que a Administração Municipal fiscalize um único contrato administrativo, com indicadores objetivos de desempenho unificados, tal como propostos na Seção 10.3 deste Estudo, em vez de fiscalizar, direta e simultaneamente, até 15 relações contratuais autônomas de outorga individual, com o correspondente risco de dispersão da responsabilidade pela limpeza e conservação da área comum.

Diante do exposto, a Administração Municipal conclui que o não parcelamento do objeto — mediante concessão de uso a operador único — é técnica e economicamente mais vantajoso do que o parcelamento por unidade comercial, sem prejuízo de o próprio Concessionário, no exercício de sua atividade, promover a subdivisão comercial interna das 15 unidades mediante Termos de Permissão de Uso com terceiros interessados — o que preserva, a um só tempo, a unidade de gestão do bem público e a pluralidade de agentes econômicos que efetivamente exercerão a atividade gastronômica no local.

9. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes (art. 18, §1º, inciso XI; art. 9º, inciso VIII, da IN SEGES/ME nº 58/2022)

Identificam-se as seguintes obrigações e providências correlatas à concessão, mantidas sob responsabilidade municipal direta, que não integram o objeto contratual da concessão, mas dele são pressuposto ou dele decorrem:

Item	Responsável	Observação
Manutenção da iluminação pública de toda a área concedida (troca de lâmpadas, reparos)	Município	Já contratada mediante o Contrato nº 33/2026, celebrado com a empresa 2D Construções e Serviços LTDA, cujo objeto é a prestação de serviços contínuos de manutenção elétrica corretiva e emergencial da iluminação pública, abrangendo vias urbanas, praças, parques e demais logradouros públicos do Município de Itápolis/SP.
Estrutura física e adequações de acessibilidade do banheiro público	Município	Conclusão deste Estudo. Estrutura já instalada; não foram identificadas obras adicionais necessárias.
Manutenção do parquinho infantil	Município	Conclusão deste Estudo.
Manutenção corretiva da estrutura física e das instalações da praça (inclusive banheiro público)	Município	Conclusão deste Estudo.
Conservação, manutenção e segurança patrimonial do monumento aeronáutico	Município	Conclusão deste Estudo.
Aquisição e instalação de medidores de energia individualizados por unidade comercial	Concessionário (CAPEX)	Conclusão deste Estudo; investimento estimado em R$ 4.540,05 (15 medidores bifásicos), integralmente absorvido pelo Concessionário, sem ônus ao Município.
Ligação e custeio de água e energia das áreas comuns e banheiros públicos	Concessionário (custeio corrente)	Conclusão deste Estudo; não há obra de ligação nova identificada — presume-se infraestrutura já existente.

Não há obra ou contratação específica para adequação elétrica geral da praça (rede de distribuição até os pontos de conexão das unidades comerciais), distinta da instalação dos medidores individualizados pelo Concessionário.

10. Resultados Pretendidos (art. 18, §1º, inciso IX; art. 9º, inciso X, da IN SEGES/ME nº 58/2022)

10.1. Benefícios econômicos

- geração de receita patrimonial não tributária ao Município, mediante outorga mensal, com valor mínimo de R$ 1.000,00 (R$ 12.000,00 anuais) e valor global mínimo estimado de R$ 117.000,00 ao longo dos 10 anos de vigência (117 meses de outorga, com início da cobrança 90 dias após a assinatura), sujeito a incremento pela disputa competitiva do certame e pelo reajuste anual;
- economia de despesa pública, na medida em que o Município deixa de custear diretamente a limpeza, a manutenção e a gestão comercial cotidiana da praça, encargos que passam a ser do Concessionário. Esse benefício é parcialmente quantificável a partir dos custos atualmente incorridos pelo Município com água, energia elétrica e roçagem dos canteiros da praça — despesas que, uma vez concedida a área, passam a ser de responsabilidade do Concessionário: R$ 35,80 mensais de consumo de água e R$ 446,58 mensais de consumo de energia elétrica (apurados a partir de faturas dos últimos 13 e 12 meses, respectivamente), e R$ 900,00 por operação de roçagem dos canteiros de grama, conforme estimativa da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Ambiental, que inclui mão de obra de servidor público, equipamentos e combustível. Considerando a mesma frequência de roçagem adotada no Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira (1 vez ao mês no período chuvoso e 0,5 vez ao mês no período de estiagem, média de 0,75 vez ao mês), a economia mensal mínima estimada é de R$ 1.157,38 (R$ 13.888,56 anuais);
- fomento à atividade econômica local, mediante a criação de até 15 pontos comerciais destinados a pequenos e médios empresários dos ramos de alimentação e eventos.

10.2. Benefícios sociais e urbanísticos

- ampliação organizada da oferta de serviços de alimentação e lazer à população e a visitantes, sem comprometer o uso público e gratuito das áreas comuns da praça, devendo ser vedada a cobrança de ingresso;
- ordenamento do espaço público, com padronização estética das instalações e vedação de concentração de ramos de atividade idênticos, em benefício da diversidade gastronômica oferecida à população;
- preservação e valorização do monumento aeronáutico existente na praça, que deve ser expressamente excluído da exploração comercial e mantido sob responsabilidade municipal direta.

10.3. Indicadores mensuráveis de resultado

O cumprimento do nível de serviço e a geração dos benefícios pretendidos devem ser aferidos por meio de sistema de monitoramento e avaliação, com apuração periódica de nota de desempenho (escala de 0 a 100 pontos), calculada pela soma ponderada dos seguintes indicadores, que este Estudo propõe:

Indicador	Peso	Meta
Limpeza dos banheiros públicos	30%	≥ 90% das vistorias em conformidade
Limpeza das áreas comuns	15%	≥ 90% das vistorias em conformidade
Manutenção paisagística	10%	100% do cronograma cumprido
Regularidade documental dos permissionários	15%	100%
Manifestações de usuários	20%	Até 2 reclamações procedentes no trimestre; resposta em até 72h
Adimplência da outorga	10%	100% dos pagamentos em dia

A nota de desempenho resultante deve subsidiar, ainda, eventuais processos sancionatórios e pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro, constituindo o Instrumento de Medição de Resultados desta concessão.

11. Providências Prévias à Celebração do Contrato (art. 18, §1º, inciso X; art. 9º, inciso XI, da IN SEGES/ME nº 58/2022)

Antes da assinatura do contrato, ou como condição para o início da execução, a Administração Municipal e o futuro Concessionário devem adotar as seguintes providências, concluídas a partir da análise das Seções anteriores deste Estudo:

Providência	Responsável	Prazo/momento
Capacitação dos fiscais quanto ao sistema de monitoramento e avaliação	Município	Antes do início das vistorias periódicas
Reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização ao Concessionário	Município	Após a assinatura do contrato
Aquisição e instalação de medidores de energia individualizados por unidade comercial	Concessionário	Até o início da atividade comercial

12. Impactos Ambientais e Medidas Mitigadoras (art. 18, §1º, inciso XII; art. 9º, inciso XII, da IN SEGES/ME nº 58/2022)

Embora a Lei Federal nº 14.133/2021 não relacione, entre os elementos obrigatórios do art. 18, §1º, a análise de impactos ambientais, a IN SEGES/ME nº 58/2022 recomenda sua avaliação como elemento de boa prática, dada a natureza da atividade objeto desta concessão (comercialização de alimentos e bebidas em espaço público, com fluxo intenso de usuários).

Aspecto ambiental	Necessidade de tratamento	Medida mitigadora identificada ou recomendada
Resíduos sólidos comuns	Deve ser tratado	Vedação de acúmulo de resíduos por mais de 24 horas; recolhimento em intervalos regulares, em recipientes providos de tampa
Óleo de cozinha usado	Deve ser tratado	Supervisão do Concessionário sobre a destinação adequada do óleo residual de fritura pelos permissionários, mediante coleta seletiva, logística reversa por empresa especializada ou outro meio tecnicamente adequado, com vedação expressa de

Aspecto ambiental	Necessidade de tratamento	Medida mitigadora identificada ou recomendada
		descarte junto aos demais resíduos ou na rede de drenagem/esgotamento sanitário
Ruído	Deve ser parcialmente tratado	Vedação de uso de equipamentos de som próprios pelos permissionários; eventual som ambiente ou apresentações musicais são iniciativa facultativa do Concessionário, associada à geração de outras receitas (eventos e patrocínios), e não custo obrigatório da concessão, observados os limites legais de emissão sonora
Eficiência energética	Deve ser tratado indiretamente	Individualização do consumo de energia por unidade comercial, mediante medidor próprio, o que tende a incentivar o uso racional de energia por cada permissionário
Vegetação e paisagismo	Deve ser tratado	Manutenção paisagística com frequência mínima definida, e poda de árvores por profissional habilitado, observada a legislação ambiental aplicável
Preservação de bem de valor histórico/simbólico (monumento aeronáutico)	Deve ser tratado	Exclusão expressa do monumento aeronáutico do objeto da concessão, com manutenção e segurança patrimonial mantidas sob responsabilidade municipal direta

13. Análise Preliminar de Riscos (art. 22 e art. 103 da Lei nº 14.133/2021)

A matriz de riscos abaixo constitui a análise preliminar de riscos desta equipe de planejamento (art. 22 e art. 103 da Lei nº 14.133/2021), com estimativa qualitativa de probabilidade e impacto, alocação entre as partes e medidas de mitigação, elaborada para os fins deste Estudo Técnico Preliminar:

Risco	Probabilidade	Impacto	Alocação	Mitigação
Baixa ocupação comercial (abaixo da curva projetada no Estudo de Viabilidade)	Média	Alto — compromete a receita do Concessionário e, indiretamente, a regularidade do pagamento da outorga	Concessionário	processo de seleção de comerciantes conduzido pelo próprio Concessionário, com interesse direto na ocupação plena
Variação de custos operacionais (mão de obra, materiais, manutenção) acima da inflação geral	Média	Médio — o Estudo de Viabilidade testou 4 cenários operacionais com Opex variando de R$ 2.364,21 a R$ 14.113,89 mensais, absorvendo parte dessa variabilidade na própria modelagem	Concessionário	Liberdade de escolha do modelo de mão de obra, permitindo ao Concessionário adaptar sua estrutura de custos

Risco	Probabilidade	Impacto	Alocação	Mitigação
Alteração tributária geral (criação, majoração ou redução de tributos de incidência geral)	Baixa a média	Médio	Concessionário	Inerente à atividade econômica privada; não é hipótese de reequilíbrio econômico-financeiro automático
Caso fortuito ou força maior	Baixa	Alto — pode inviabilizar temporária ou definitivamente a execução	Ambas as partes	Hipóteses de rescisão e de reequilíbrio econômico-financeiro a serem previstas no contrato
Interesse público superveniente que demande a retomada do espaço concedido	Baixa	Alto para o Concessionário — perda do direito de exploração	Poder Concedente, com direito à indenização do Concessionário pelos investimentos não amortizados	Indenização assegurada nos termos do art. 138 da Lei Federal nº 14.133/2021
Descumprimento de obrigações pelo Poder Concedente (atraso ou omissão em obrigações essenciais)	Baixa	Médio a alto, conforme a obrigação descumprida (ex.: manutenção da iluminação)	Poder Concedente	Exceção de contrato não cumprido, mediante notificação prévia, em caso de atraso superior a 2 meses
Inadimplência do Concessionário no pagamento da outorga mensal	Baixa a média	Alto para o Município — compromete a receita patrimonial esperada	Concessionário	Correção monetária, multa moratória de 2% e juros de mora de 1% ao mês; rescisão contratual em caso de atraso superior a 90 dias

14. Posicionamento Conclusivo (art. 18, §1º, inciso XIII; art. 9º, inciso XIII, da IN SEGES/ME nº 58/2022) — OBRIGATÓRIO

À luz do exposto nas Seções anteriores, esta equipe de planejamento manifesta-se pela VIABILIDADE e RAZOABILIDADE da contratação, mediante concessão de uso, a título oneroso, da Praça Armando Brunelli para implantação, gestão e exploração de espaço gastronômico, pelas seguintes razões:

- a necessidade pública identificada na Seção 1 — subutilização econômica de espaço público consolidado, ausência de ordenamento comercial e perda de oportunidade de geração de receita não tributária — é adequadamente atendida pela solução técnica escolhida;
- a análise de alternativas da Seção 4 demonstra que a concessão de uso a operador único é a solução mais vantajosa para a Administração Municipal, tanto sob a ótica econômica quanto sob a ótica da capacidade administrativa de fiscalização, quando comparada à gestão direta, às permissões individuais e à concessão por box a múltiplos concessionários;
- o Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira demonstra a existência de, ao menos, um cenário operacional (Cenário Otimizado) com retorno financeiro positivo (VPL de R$ 65.673,00, TIR de 69,7% e payback de 3 anos com o valor mínimo de outorga de R$ 12.000,00 anuais), com ponto de equilíbrio em outorga anual de aproximadamente R$ 25.168,60;

- o modelo contratual não deve prescrever o regime de mão de obra do Concessionário, o que amplia a competitividade do certame sem reduzir a exigência de qualidade do serviço, mediante fixação de obrigações de resultado (nível de serviço) e sistema de monitoramento e avaliação com indicadores objetivos de desempenho, tal como concluído nas Seções 3.1 e 10.3 deste Estudo;
- a matriz de riscos (Seção 13) aloca adequadamente entre as partes os riscos identificados, sem transferir ao Município riscos que deveriam permanecer com o particular, nem vice-versa.

Itápolis, 13 de outubro de 2026.

Assinaturas

Equipe de Planejamento

_____

Eduardo Augusto de Souza Oliveira — Integrante Técnico (Setor de Licitações e Compras)

_____

Gabriel Veraldi Sgarbi — Integrante Requisitante

_____

Priscila Bueno de Campos Baptista — Integrante Requisitante