



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SERINGUEIRAS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR- ETP

INFORMAÇÕES BÁSICAS

NÚMERO DO PROCESSO: PROCESSO 574 / 2024

ORGÃO REQUISITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO- SEMAD

1.INTRODUÇÃO

As contratações governamentais produzem significativo impacto na atividade econômica, tendo em vista o volume de recursos envolvidos, os quais, na maioria, são instrumentos de realização de políticas públicas. Neste sentido, um planejamento bem elaborado propicia contratações potencialmente mais eficientes, posto que a realização de estudos previamente delineados conduz ao conhecimento de novas modelagens/metodologias ofertadas pelo mercado, resultando na melhor qualidade do gasto e em uma gestão eficiente dos recursos público.

A Lei nº 14.133/2021 traz que a descrição da necessidade da contratação deve ser fundamentada em estudo técnico preliminar que caracterize o interesse público envolvido.

Neste sentido, afirma que o estudo técnico preliminar deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação.

Dessa forma, o presente documento tem o intuito de assegurar a viabilidade (técnica e econômica) da contratação pretendida e o levantamento dos elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência ou Projeto Básico.

2. PARÂMETROS NORMATIVOS

Os bens/serviços elencados terão como parâmetros as normativas vigentes para as contratações públicas, em geral, bem como aquelas que tratam especificamente a respeito do objeto, sendo:

- Constituição da República Federativa do Brasil de 1988;
- Decreto-Lei nº 200/1967, que dispõe sobre a organização da Administração Federal, estabelece diretrizes para a Reforma Administrativa e dá outras providências;
- Lei nº 14.133/2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativo

3.DESCRICÃO DO OBJETO.

Concessão onerosa de uso de espaço público para exploração comercial de 02 (dois) quiosques da praça do buritis, espaço público municipal, visando a instalação e exploração de serviços comerciais no ramo alimentício, pelo período de 05 (cinco) anos.

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O objetivo desta concessão de uso de bem público <02 (dois) quiosques localizados na Praça dos Buritis, neste Município, que encontra-se atualmente sem atingir a finalidade social a que foi destinado, qual seja, o atendimento aos





ESTADO DE RONDÔNIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE SERINGUEIRAS

anseios da população na abertura de pontos de apoio ao lazer dos cidadãos, além de proporcionar uma maior comodidade aos munícipes e visitantes que dele se utilizam para a prática diária de lazer, encontros ao ar livre, entre tantas outras práticas que podem ser realizadas no referido espaço público, bem como a preservação e conservação do patrimônio público. A necessidade da formalização da concessão que se pretende com o objeto, está relacionada a clara demanda de se ativar os quiosques que ali se encontram, com a instituição de preços justos para os interessados exercerem as atividades comerciais para exploração de gêneros alimentícios, bebidas e congêneres. Requisitos mínimos para a concessão de uso de bem público. Desta forma, a concessão onerosa de espaços para o funcionamento de quiosques localizados na Praça do Buritis, presta-se a atender à necessidade de transeuntes e frequentadores, a opção de local adequado para a realização de refeições e lanches. As áreas destinadas aos quiosques ensejará aos usuários maior comodidade e ganho de tempo, com reflexos positivos na rotina diária e na qualidade de vida dos munícipes e turistas. A concessão, será a título oneroso de concorrência pública. Lembrando que, a concessão será outorgada pelo prazo de 05 (cinco) anos, contados a partir da celebração da concessão administrativa, sendo facultada a renovação por igual período. O Concessionário utilizará o imóvel público exclusivamente para a exploração comercial dos quiosques, na Praça do buritis, estabelecimento que será destinado somente para exploração comercial, cujo foco principal é a comercialização de gêneros alimentícios bebidas e congeneresa. Sendo expressamente vedada à transferência ou cessão da concessão a terceiros pelo concessionário, inclusive o mesmo não poderá, sem prévia e expressa autorização do Município mudar o quadro societário da empresa. No caso de encerramento ou fechamento da empresa por qualquer motivo, ficará automaticamente rescindida a concessão, retornando o referido ao Município, para nova Concessão Administrativa de Uso. Em caso de desistência do uso após a vigência do primeiro ano, a concessão será restituída ao Município para que seja redistribuída. Quando a desistência ocorrer durante o primeiro ano, a concessão será dada ao segundo habilitado.

5. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO.

O processo referente a concessão onerosa de uso de espaço público para exploração comercial de 02 (dois) quiosques da praça do buritis, espaço público municipal, visando a instalação e exploração de serviços comerciais no ramo alimentício, pelo período de 05 (cinco) anos. não consta no plano anual de contratação por se tratar de um processo para título oneroso de espaços público e não há despesas a serem assumidas pelo Município na presente concessão.

6. Área Requisitante

Secretaria Municipal de Administração

Responsável

Valdirene de Oliveira Caitano Rocha

7. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.

Utilizar o imóvel cujo uso lhe é permitido de acordo com as especificações e condições apresentadas pela PERMITENTE, contidas no Termo de Permissão, sendo vedada a utilização de áreas que não se encontrem limitadas no instrumento;





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SERINGUEIRAS

7.2. Equipar o espaço físico para o início das atividades, no prazo de até 30 (trinta) dias da assinatura do termo, com as condições e características necessárias e indispensáveis para realizar plenamente suas atividades, de acordo com as normas vigentes para o funcionamento do estabelecimento;

7.2. Não ceder ou transferir a terceiros, a qualquer título, a Permissão objeto deste Termo, nem emprestar ou sublocar, no todo ou em parte, seja de forma gratuita ou onerosa, ou sob qualquer forma que permita a terceiros o uso desta, ainda que tenha a mesma finalidade;

7.3. Não promover modificação da finalidade ou da estrutura societária que prejudique a execução do termo, desde que previamente submetida à PERMITENTE para análise e aceite, com a verificação do interesse público e mantidas as condições de exigências contratuais;

7.4. Cumprir e fazer cumprir as instruções e ordens de serviço determinadas pela PERMITENTE, respondendo por seus atos e pelos de seus prepostos e empregados, que impliquem em inobservância deste dispositivo;

7.5 Manter as características físicas da construção, submetendo previamente à apreciação e aprovação e/ou escrita da PERMITENTE – que poderá vetar parcial ou totalmente – qualquer modificação que se pretenda fazer nas instalações externas e internas do imóvel objeto desta permissão, bem como reforma e/ou alteração compreendendo benfeitorias, decoração, móveis, equipamentos, acessórios de iluminação e outros;

7.6. Manter em boas condições de uso e funcionamento as instalações.

7.7. As benfeitorias aprovadas pela PERMITENTE serão incorporadas ao imóvel, à exceção daquelas que possam ser retiradas sem prejuízo para este, não cabendo à PERMISSIONÁRIA qualquer direito à indenização ou retenção, findo o termo;

7.8. Não será permitida a utilização do bem público concedido para uso diferente do qual foi selecionado, garantindo-se as demais exigências pactuadas, sob pena de revogação do termo;

7.9. Não guardar ou depositar produtos inflamáveis, explosivos, corrosivos, tóxicos ou de forte odor;

7.10. Utilizar o imóvel cujo uso lhe é permitido de acordo com as especificações e condições apresentadas pela PERMITENTE, contidas neste instrumento, sendo vedada a utilização de áreas que não se encontrem limitadas neste Termo;

1 Adotar as providências adequadas em relação a qualquer empregado cujo procedimento, a critério da PERMITENTE, for considerado inconveniente, fato detectado a partir da fiscalização realizada pelo Setor Municipal responsável;

7.12. Manter seus empregados devidamente em perfeitas condições de higiene e





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SERINGUEIRAS

saúde.

7.13 A vencedora de cada restaurante/quiosque deverá fazer uso de Letreiros com identificação do Restaurante/Quiosque, para a exibição da identidade de sua empresa, desde que estejam dentro dos padrões definidos pelo Departamento Comunicação do Município e seu projeto seja previamente avaliado e autorizado por esta.

7.14. Manter o ambiente limpo e organizado. No caso de Banheiros, deverão igualmente mantê-los limpos e em condições diárias de higiene e uso, sendo possível a instituição de cobrança posterior pelo uso de tais dependências, somente após autorização do poder executivo municipal;

7.15. Indicar e qualificar preposto da empresa através de procuração para atuar durante a vigência do Termo com poderes específicos para receber em nome da PERMISSIONÁRIA notificações e intimações emitidas pela PERMITENTE;

7.16. Prestar todas as informações e/ou esclarecimentos à PERMITENTE, sempre que lhe forem solicitadas;

7.17.A PERMISSIONÁRIA não poderá instalar ou armazenar nenhum equipamento, utensílio ou produto na área externa do Restaurante/Quiosque, exceto quando houver prévia e expressa autorização da PERMITENTE e todo e qualquer mobiliário deverá ser acondicionado no interior do Quiosque após a sua utilização;

7.18. A PERMISSIONÁRIA não poderá criar ou alojar animais domésticos no Restaurante/Quiosque;

7.19. Cumprir as normas legais federais, estaduais e municipais, notadamente aquelas relativas à legislação urbana, ambiental e sanitária, registros de inspeção trabalhista, providenciando licenças e alvarás exigidos na forma da Lei, mantendo-os atualizados e em locais visíveis e de fácil identificação;

7.20. Responder por todas as despesas com pessoal para exercício das suas atividades, honrando todos os encargos trabalhistas, sociais e previdenciários, de acordo com a legislação em vigor, obrigando-se a saldá-los em época própria, uma vez que seus empregados não manterão nenhum vínculo empregatício com a PERMITENTE;

7. 21. Arcar com todas as despesas decorrentes da instalação de telefone e de qualquer outro serviço utilizado, assim como custos como impostos, taxas e contribuições federais, estaduais e municipais que incidam direta ou indiretamente sobre o imóvel, bem como as atividades econômicas nele desenvolvidas, que não integralmente arcadas pela PERMISSIONÁRIA;

7.22. Responder civilmente por seus atos, de seus empregados e de quaisquer pessoas físicas ou jurídicas a ela vinculadas, que causarem danos a terceiros e a(s) instalação(ões) física(s) do Restaurante/Quiosque, cujo uso lhe é permitido,





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SERINGUEIRAS

sendo que a ocorrência destes deverá ser imediatamente comunicada ao órgão fiscalizador, para as providências que se fizerem necessárias;

7.23. Restabelecer e manter o imóvel, e os sanitários que o compõem, objeto desta permissão em perfeitas condições de uso, estética, conservação e limpeza, de acordo com as normas estabelecidas pela PERMITENTE e legislação em vigor;

7.24. Acompanhar a vistoria de recebimento do imóvel, apondo a sua assinatura no laudo respectivo;

7.25. Comercializar exclusivamente produtos lícitos e em rigorosa obediência à legislação pertinente;

7.26. Manter, durante toda a execução do Termo, a compatibilidade com as obrigações aqui assumidas, e todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no edital.

Requisitos Legais

Atendimento à Lei 14.133/2021 em todas as etapas do processo licitatório;
Cumprimento das exigências do Código de Defesa do Consumidor;
Respeito às regulamentações ambientais vigentes;
Observância das normativas específicas de segurança e saúde no trabalho.

Requisitos de Sustentabilidade

Materiais com baixo consumo de energia;
Produtos que apresentem maior durabilidade e menor necessidade de Manutenção;
Preferência por materiais recicláveis ou que apresentem menor impacto ambiental na produção;
Adoção de práticas de logística reversa pelos fornecedores.

8. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SER CONTRATADAS

A estimativa de quantidade a ser contratadas são as seguintes de acordo com a tabela abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	ESPEC	QUANT	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	concessão onerosa de uso de espaço público para exploração comercial de 01(um) quiosques da praça do buritis, espaço público municipal, visando a instalação e exploração de serviços comerciais no ramo alimentícios doces em gerais , pelo período de 05 (cinco) anos.	Serviço	1	R\$ 220,00	R\$ 220,00
2	concessão onerosa de uso de espaço público para exploração comercial de 01(um) quiosques da praça do buritis, espaço	Serviço	1	R\$ 220,00	R\$ 220,00





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SERINGUEIRAS

	público municipal, visando a instalação e exploração de serviços comerciais no ramo alimentícios salgados em gerais , pelo período de 05 (cinco) anos				
--	---	--	--	--	--

9. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi procedida consulta e foram encontradas as seguintes soluções:

Solução 01 – Exploração de atividade comercial pela Administração Municipal; Verifica-se que a secretaria demandante pretende que os cômodos localizados na praça dos buritis sejam utilizados para fins de exploração comercial no ramo de alimentação e afins. Ocorre que a utilização do espaço, com o fim de exploração de atividade econômica pela Prefeitura Municipal, não se mostra uma alternativa aplicável ao presente caso.

Cumpramos ressaltar que no tocante ao aspecto objetivo, funcional e material de Administração Pública, tem-se que a atuação do Poder Público na Ordem Econômica deve ocorrer somente como ente/órgão fiscalizador e regulador a fim evitar abuso do poder econômico. Isso porque a exploração de atividade econômica “estrito senso” não é uma função típica do Estado, o qual deve permitir que tal exploração seja realizada por conta e risco de particulares.

Outrossim, é importante destacar que a utilização do espaço pelo poder público para os fins pretendidos, demandaria o dispêndio de inúmeros gastos, a saber: aquisição de mobiliários; aquisição de itens de consumo; contratação de recursos pessoais, entre outros. Desta feita, a alternativa acima proposta não se amolda a melhor solução, pois se contrapõe a necessidade de racionalização de recursos, que é um objetivo desta Administração.

Solução 02 – Concessão de direito real de uso e exploração de atividade por empresa.

A concessão de direito real de uso é o contrato administrativo pelo qual o Poder Público concede direitos reais sobre um espaço de que tenha a propriedade, de forma onerosa ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para diversos fins que contemplem algum interesse público, devidamente reconhecido e declarado.

Ressalte-se que a finalidade primordial da Administração Pública é maximizar o bem-estar da sociedade, otimizando o uso dos recursos públicos, portanto a pretensa Concessão encontra-se claramente alinhada com o conceito contemporâneo de gestão de políticas públicas.

Cumpramos esclarecer que a concessão de uso, ora em questão, visa o cumprimento da função social da propriedade e, além de gerar nova receita para o município, propiciará sua desoneração com eventuais despesas.

A solução escolhida será a solução 2 pois é a mais viável para essa contratação que melhor atende.

Modalidade de licitação a ser adotada





ESTADO DE RONDÔNIA

PREFEITURA MUNICIPAL DE SERINGUEIRAS

Nota-se que a lei 14.133/21 possui aplicabilidade expressa (art. 2º, inciso IV) nos casos de concessão e permissão de uso de bens públicos. Contudo, o diploma legal em comento não menciona sobre qualquer procedimento específico para esses casos.

Considerando tal omissão e que, em geral, as licitações para concessões e permissões de uso de bem pública adotam o critério de julgamento de maior lance, de acordo com as novas interpretações introduzidas pela nova lei de licitações, as licitações que objetivam tal fim devem ser processadas pela modalidade leilão (art. 6º, inciso XL).

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.

O custo estimado da contratação é de 440,00 (quatrocentos e quarenta reais) mensal. O valor estimado da contratação foi elaborado seguindo as regras previstas no art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021, acompanhados dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte realizados pelo setor de cotações, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos, os quais foram utilizados para elaboração da estimativa do valor da contratação a média de preços.

11. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO.

Concessão de direito real de uso e exploração de atividade por empresa, adotando o modelo de licitação por leilão eletrônico, com o critério de julgamento por maior lance.

12. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO.

Não se aplica a essa contratação devido tratar se de de licitação por leilão eletrônico, com o critério de julgamento por maior lance.

13. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO.

A concessão onerosa de uso de espaço público para exploração comercial de quiosques em praças municipais, especialmente no ramo alimentício, pode trazer diversos benefícios tanto para o poder público quanto para a comunidade local. Alguns desses benefícios são:

1. Geração de Receita Pública:

A concessão onerosa prevê o pagamento de uma taxa ou aluguel pelo uso do espaço público, o que gera receita direta para o município, que pode ser investida em melhorias urbanas, infraestrutura, saúde ou educação.

2. Valorização do Espaço Público:

A presença de quiosques pode revitalizar áreas públicas pouco usadas, trazendo mais movimento e atraindo pessoas para frequentar e usufruir do espaço. Isso pode aumentar a percepção de segurança e a qualidade de vida no entorno.

Fomento ao Empreendedorismo Local:

Concessão de quiosques é uma oportunidade para pequenos empreendedores do ramo alimentício iniciarem ou expandirem seus negócios, promovendo o desenvolvimento econômico local e criando oportunidades de trabalho.





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SERINGUEIRAS

4. Diversificação de Serviços:

A oferta de quiosques com serviços de alimentação diversifica as opções de lazer e consumo na praça, tornando o local mais atrativo para moradores e turistas.

5. Melhoria da Infraestrutura Urbana:

As exigências para concessão de quiosques geralmente incluem manutenção e melhorias na infraestrutura, como banheiros, iluminação e segurança, o que beneficia o uso geral do espaço público.

6. Promoção do Turismo e Cultura Local:

Praças com quiosques podem se tornar pontos turísticos ou de encontro cultural, atraindo visitantes e gerando maior visibilidade para o município. Além disso, a comercialização de produtos alimentícios locais ajuda a promover a cultura gastronômica da região.

7. Segurança e Manutenção:

A ocupação regular de áreas públicas pode contribuir para a manutenção da segurança, pois quiosques em operação geram circulação constante de pessoas. Com mais atividade, áreas que antes poderiam ser subutilizadas ou propensas a vandalismo podem se tornar mais seguras.

8. Sustentabilidade e Responsabilidade Social:

Em algumas concessões, podem ser exigidos compromissos de sustentabilidade, como a utilização de materiais recicláveis, redução de resíduos ou iniciativas sociais, como parcerias com produtores locais, o que promove um impacto positivo no ambiente e na comunidade.

Esses benefícios, quando bem planejados e executados, podem transformar praças municipais em centros vibrantes e integrados à vida cotidiana da população, gerando vantagens econômicas e sociais de longo prazo para o município.

14. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Não serão necessárias providências por parte da Administração previamente à celebração do contrato, uma vez que toda a solução será promovida pela empresa a ser contratada.

15. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES.

Contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas juntamente com o objeto principal para sua completa prestação. Não se aplica a essa contratação.

16. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS.

1. Uma concessão onerosa de uso de espaço público para exploração comercial
02 (dois) quiosques de, espaço público municipal pode ter diversos impactos ambientais, tanto positivos quanto negativos. Alguns dos principais impactos são:





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SERINGUEIRAS

Impactos Negativos

1. Degradação do Solo e Vegetação: O aumento da circulação de pessoas e atividades comerciais pode levar ao pisoteio excessivo, compactação do solo e danos à vegetação existente na praça.
2. Geração de Resíduos Sólidos: Atividades comerciais, como bancas de alimentos e artesanato, geralmente geram resíduos. A gestão inadequada desses resíduos pode resultar em lixo espalhado, poluição do solo e corpos d'água.
3. Poluição Sonora: O aumento de atividades comerciais pode elevar os níveis de ruído, o que pode afetar a fauna local e a qualidade de vida dos frequentadores da praça.
4. Consumo de Energia e Recursos Naturais: Dependendo das atividades autorizadas, pode haver um aumento no consumo de energia e água, além do uso de recursos naturais para a fabricação e manutenção de instalações temporárias.
5. Impacto na Fauna Local: A presença constante de pessoas e atividades pode afastar espécies de aves e outros animais que habitam ou visitam a praça, prejudicando a biodiversidade local.

Impactos Positivos

1. Manutenção e Conservação: As taxas cobradas pelo uso do espaço público podem ser reinvestidas na manutenção e melhoria da infraestrutura da praça, incluindo jardinagem, limpeza e segurança.
2. Educação Ambiental: O credenciamento pode incluir exigências para que os usuários promovam práticas sustentáveis, como a separação de resíduos, uso de materiais recicláveis e conscientização ambiental para o público.
3. Revitalização do Espaço Urbano: A presença de atividades organizadas pode revitalizar a praça, tornando-a mais atraente e segura para a comunidade, o que pode incentivar um uso mais responsável e cuidados coletivos com o espaço.
4. Desenvolvimento Sustentável: Se bem planejado, o uso comercial pode ser sustentável, promovendo o comércio local de maneira que respeite e preserve o meio ambiente.

Medidas Mitigadoras

Para minimizar os impactos ambientais negativos, é essencial implementar medidas mitigadoras, tais como:

1. Planejamento e Zoneamento: Delimitar áreas específicas para diferentes tipos de atividades, preservando áreas verdes sensíveis.
2. Gestão de Resíduos: Estabelecer sistemas eficazes de coleta e destinação de resíduos sólidos, incluindo a reciclagem.
3. Educação e Conscientização: Promover campanhas educativas sobre a importância de manter o espaço limpo e preservar o meio ambiente.





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SERINGUEIRAS

- Monitoramento Contínuo: Realizar monitoramento regular para avaliar os impactos ambientais e ajustar as políticas conforme necessário.
- Infraestrutura Sustentável: Incentivar ou exigir o uso de estruturas temporárias sustentáveis e a adoção de práticas ecologicamente corretas pelos permissionários.

Ao considerar esses impactos e implementar medidas adequadas, é possível minimizar os efeitos negativos e potencializar os benefícios ambientais e sociais da utilização onerosa de espaços públicos.

17.DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO.

Declaro viável esta contratação de acordo com as informações prestadas pela secretaria demandante.

17.1. Justificativa da Viabilidade

Sendo assim a contratação em comento é viável e necessária, conforme estudo técnico preliminar apresentado, elaborado a partir das informações prestadas pela secretaria demandante com o objetivo de concessão onerosa de uso de espaço público para exploração comercial de 02 (dois) quiosques da praça do buritis, espaço público municipal, visando a instalação e exploração de serviços comerciais no ramo alimentício, pelo período de 05 (cinco) anos.

18.RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR.

ANIZIA PIRES NUNES

Coordenadora de projeto básico. Estudo Téc. Preliminar
port. 086/gab/pms/2023

19.RESPONSÁVEL PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

VALDIRENE DE OLIVEIRA CAITANO ROCHA
Secretaria municipal de
administração port.
068/gab/pms/2025

Seringueiras-RO 15 de setembro de 2025.

