



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Identificação do Objeto

Solicitante: Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo

Estudo Técnico Preliminar para futura concessão onerosa de uso de espaço público, sendo uma área de 936,76m² (novecentos e trinta e seis metros quadrados e setenta e seis decímetros quadrados), com finalidade comercial, localizado no Portal do Turismo (Centro Comercial Parque das Araucárias), situado às margens da Rodovia BR-277, Km 343, no município de Guarapuava-PR.

2. Identificação dos servidores:

Aline Stelle Borges Musial

Luciane Ferreira Rocha do Nascimento

3. Justificativa da Necessidade de Contratação:

O Município de Guarapuava, em consonância com os princípios da transparência, eficiência e planejamento previstos na Constituição Federal e na Lei nº 14.133/2021, considerando ainda a Lei Municipal 3.883/2025 que autoriza o município a promover a concessão onerosa do espaço público supracitado, identifica a necessidade de promover a concessão onerosa de uso de parte de área pública com o objetivo de viabilizar sua requalificação e aproveitamento eficiente do espaço, ampliando o acolhimento, conforto e tempo de permanência dos visitantes, mediante oferta de serviços. A medida visa à instalação de empreendimento comercial voltado ao setor alimentício, tal como bar, café, restaurante ou lanchonete, compatível com a vocação turística e ambiental do local.

A concessão pretendida não implica alienação do bem público, mantendo-se a titularidade sob a responsabilidade do Município, que estabelecerá cláusulas de reversão, fiscalização e penalidades em caso de descumprimento contratual. Trata-se, portanto, de uma forma legal de destinação de espaços públicos para fins que ampliem o acesso da população a serviços de qualidade, fomentem o turismo e fortaleçam a identidade regional.

Além de estimular o desenvolvimento econômico local, com geração de empregos, renda e valorização do entorno, a adoção do modelo de concessão onerosa assegura contrapartida financeira ao erário, contribuindo para a sustentabilidade econômica da política de gestão urbana. A medida também promove maior segurança jurídica e transparência, conforme diretrizes da nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

A proposta está alinhada com os princípios constitucionais da Administração Pública, especialmente os da eficiência, economicidade, interesse público e planejamento, refletindo uma ação estratégica que busca conciliar o uso racional do espaço público com a melhoria da experiência dos visitantes, a proteção ambiental e a promoção do





desenvolvimento urbano sustentável.

4. Requisitos de Contratação:

4.1 Poderão participar do leilão pessoas jurídicas capazes de atuarem no ramo pertinente ao objeto desta licitação, que atendam a todas as exigências contidas no termo de referência, edital e demais anexos.

4.2. O CONCESSIONÁRIO vencedor do presente processo licitatório passará a ser responsável por toda a área concedida, ficando autorizado a explorar comercialmente e obrigado a executar as contrapartidas estabelecidas, conforme os termos deste processo licitatório.

4.3. O CONCESSIONÁRIO assumirá todas as obrigações elencadas no Termo de Referência, Edital e anexos deste processo, sujeito às sanções administrativas previstas no contrato.

4.4. A finalidade e uso do espaço, com aproximadamente 936,76 m² (novecentos e trinta e seis metros quadrados e setenta e seis decímetros quadrados), deverá ser destinada, de forma exclusiva, ao desenvolvimento de atividade comercial do ramo alimentício, devendo atender integralmente às normas de uso e ocupação do solo, ao Plano Diretor Municipal e às demais legislações urbanísticas vigentes.

5. Levantamento de Mercado:

A análise de mercado para a exploração comercial do espaço presente no objeto da contratação levou em consideração três alternativas principais:

a) Gestão direta pelo Poder Público, com controle total sobre a manutenção e preservação do espaço. Desvantagens: Elevado custo operacional e financeiro para o município, que incluiria despesas com pessoal, manutenção e infraestrutura sem a contrapartida financeira;

b) Permissão de Uso para ente privado, permitindo a comercialização de alimentos e aluguel do espaço. Desvantagens: a Permissão de Uso é um instrumento jurídico que não permite a exigência de contrapartidas do permissionário. Ou seja, além de outorgar a permissão de uso para terceiro, a administração continuaria tendo os custos sobre a manutenção e preservação do espaço;

c) Concessão Onerosa de Uso para entes privados: transferência da gestão e exploração comercial para a iniciativa privada mediante concessão onerosa, que garante a responsabilidade pela manutenção, preservação ambiental e oferta de serviços turísticos e gastronômicos sem onerar o orçamento público. Além disso, o modelo promove o desenvolvimento econômico local, amplia as opções de lazer para os munícipes e gera arrecadação financeira direta ao município por meio do recolhimento da outorga mensal.





A concessão de uso onerosa configura-se como a solução juridicamente mais adequada ao atendimento do interesse público municipal, por reunir os seguintes fundamentos legais e atributos administrativos:

- **Previsão legal e segurança jurídica**

A concessão de uso de bem público, quando onerosa, está prevista no art. 2, inciso II, Lei nº 8.987/1995 e na Lei nº 14.133/2021, notadamente nos arts. 6º, XL, 31, 33, V, e 76, sendo modalidade de contratação que exige licitação na forma da lei, garantindo transparência e concorrência. A medida também encontra respaldo no art. 175 da Constituição Federal, que trata da delegação da exploração de serviços ou bens públicos a particulares.

- **Eficiência na gestão do patrimônio público**

Nos termos do art. 11 da Lei nº 14.133/2021, a Administração Pública deve observar os princípios da eficiência, economicidade, interesse público e sustentabilidade. A concessão de uso onerosa atende a esses princípios ao permitir que bens públicos subutilizados sejam empregados de forma produtiva, gerando receita e benefícios sociais ao Município, sem comprometer a titularidade do bem.

- **Promoção do interesse público primário**

A concessão onerosa harmoniza-se com o princípio da supremacia do interesse público, previsto implicitamente na Constituição Federal (art. 37), ao viabilizar a destinação de bens públicos para atividades que promovam desenvolvimento econômico, geração de empregos e oferta de serviços de interesse coletivo, com o devido retorno ao erário.

- **Transparência, isonomia e seleção da proposta mais vantajosa**

A outorga de uso de bem público mediante leilão encontra amparo no art. 28, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021, sendo o procedimento adequado para assegurar igualdade de condições a todos os interessados e a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, observados os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

Nos termos do art. 5º da Lei nº 14.133/2021, o leilão garante a transparência do certame, a isonomia entre os participantes e a vedação de práticas que comprometam a competitividade, promovendo eficiência na gestão do patrimônio público municipal.





6. Descrição da solução

A solução definida pela Administração Pública para atender à necessidade de regularização e aproveitamento do espaço consiste na realização de Leilão do tipo maior oferta de preço. O certame terá por objeto a concessão onerosa do uso do espaço sendo uma área de 936,76m² (novecentos e trinta e seis metros quadrados e setenta e seis décimos quadrados), com finalidade comercial, localizado no Portal do Turismo (Centro Comercial Parque das Araucárias), situado às margens da Rodovia BR-277, Km 343, no Município de Guarapuava, Estado do Paraná.

A concessão será destinada exclusivamente à exploração da atividade de comercialização no ramo alimentício. O critério de julgamento será o de maior oferta(lance) de outorga.

A concessão será formalizada por contrato administrativo, com prazo de 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogado por igual período, a depender do interesse público e da conveniência administrativa.

A solução adotada atende aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e isonomia, promovendo a adequada destinação do espaço público.

A concessionária será responsável integral por:

- Implantação da estrutura necessária;
- Manutenção e conservação do espaço concedido;
- Operação das atividades propostas;
- Regularização junto aos órgãos competentes e obtenção de licenças e alvarás.

A concessão não transfere a titularidade do bem, assegurando à Administração Pública o direito de retomada em caso de descumprimento contratual ou interesse público superveniente.

7. Estimativa das quantidades

A área total objeto da concessão é de 936,76 m², conforme metragem apurada e constante no cadastro físico do imóvel junto ao Portal do Turismo.

A escolha pela quantidade foi baseada na capacidade do espaço em comportar atividades comerciais, e da preservação ambiental necessária para garantir a sustentabilidade da área.

8. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT	UNIDADE DE MEDIDA	Valor mínimo unitário do LANCE INICIAL (valor mensal) Valor mínimo Global do	Valor mínimo unitário do LANCE INICIAL (valor mensal) Valor mínimo Global do





				LANCE INICIAL	LANCE INICIAL
1	CONCESSÃO ONEROSA DE USO DE ESPAÇO PÚBLICO. O espaço está localizado no Portal do Turismo (Centro Comercial Parque das Araucárias), situado às margens da BR-277, Km 343, no município de Guarapuava - PR. A área objeto da concessão possui 936,76m² (novecentos e trinta e seis metros quadrados e setenta e seis décimos quadrados), sendo parte integrante de uma área pública maior de 181.053,75 m ² , devidamente registrada sob a matrícula nº34.265 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava, Cadastro Imobiliário Municipal nº 661895001.	60	MESES	R\$ 10.652,07	R\$ 639.124,20

O valor mínimo no leilão será: por metro quadrado: R\$ 11,37 (onze reais e trinta e sete centavos), sobre a área edificada. Valor mensal mínimo esperado: R\$ 10.652,07 (dez mil, seiscentos e cinquenta e dois reais e sete centavos), considerando a totalidade da área. Valor total da concessão - 60 meses, R\$ 639.124,20 (seiscentos e trinta e nove mil, cento e vinte e quatro reais e vinte centavos).

Esse valor será utilizado como **lance mínimo no leilão público**. A receita auferida com a outorga de uso integrará a arrecadação municipal, com destinação conforme legislação orçamentária vigente.

Fontes consultadas para formação da estimativa

Para definição do valor mínimo mensal a ser exigido na concessão de uso onerosa, foram consideradas múltiplas fontes de referência, visando assegurar razoabilidade, aderência ao mercado local e retorno adequado ao interesse público. As seguintes bases foram utilizadas:

- I. Orçamento obtido junto a fornecedor local, com atividade semelhante em área urbana equivalente;
- II. Parecer Técnico Mercadológico – PTAM nº 121/2025, emitido por setor competente.

Com base nos dados apurados, adotou-se metodologia de exclusão de valores destoantes (outliers) e definiu-se como valor mínimo de referência a quantia de 11,37/m² (onze reais e trinta e sete centavos por metro quadrado), a ser aplicada mensalmente sobre a área concedida.





A utilização do instituto da concessão de uso onerosa apresenta-se mais vantajosa à Administração Pública que a celebração de contratos de locação ou cessões gratuitas, pois garante a remuneração mensal ao erário, alinhada aos princípios da eficiência e da economicidade previstos na Lei nº 14.133/2021 (art. 11, caput e incisos).

9. Justificativa para parcelamento

A presente contratação não contempla parcelamento, visto que trata-se de apenas um único item a ser licitado, resultando em apenas um licitante vencedor.

10. Contratações correlatas e/ou interdependentes

Não há contratações interdependentes em curso. Contudo, o sucesso da concessão contribuirá com outros esforços de valorização do Portal do Turismo, como ações culturais e de fomento ao artesanato.

11. Previsão no Plano Anual de Contratações

A referida contratação, não está prevista no PCA pois o mesmo não vai gerar despesas para o município.

12. Resultados pretendidos

A concessão para a exploração comercial de espaços na fração de área delimitada, popularmente conhecida como "Portal do Turismo", tem como objetivo a maximização da eficiência na utilização dos recursos públicos disponíveis, tanto humanos quanto materiais e financeiros. Ainda, a concessão de uso por meio de leilão, com critério de maior outorga mensal, visa garantir à Administração Pública Municipal obtenha o maior retorno financeiro possível pela exploração desses espaços, sem comprometer a sustentabilidade.

Em termos de economicidade, a delegação da exploração comercial para um ente privado reduz significativamente a necessidade de investimentos diretos por parte do município na gestão e manutenção dessas áreas. A responsabilidade pela conservação, pagamento de tributos, despesas operacionais, manutenção e eventuais melhorias recairão sobre a concessionária, liberando recursos municipais que poderão ser realocados para outras necessidades prioritárias. Ao mesmo tempo, a arrecadação de valores provenientes da contrapartida financeira da concessionária (aluguéis) trará novos ingressos ao município.

- Geração de receita para o Município.
- Fomento à atividade econômica local.
- Melhoria da infraestrutura turística.
- Uso adequado e sustentável de bem público.





- Estímulo à formalização de empreendedores.
- Valorização do patrimônio público e do entorno ambiental.

Portanto, os resultados pretendidos, em termos de economicidade e melhor aproveitamento dos recursos disponíveis, incluem o aumento da eficiência no uso de recursos públicos, o incentivo à iniciativa privada para o desenvolvimento econômico local, a redução de custos diretos para o município, e a preservação da área de convivência de forma sustentável e autossuficiente.

13.Providências prévias à realização do Leilão

- Divulgação do edital de leilão público.
- Adequação do espaço para visita dos interessados.
- Definição de responsáveis pela gestão e fiscalização da outorga de uso.
- Divulgação institucional da oportunidade de exploração do espaço.

14.Impactos ambientais e medidas mitigadoras

A concessão do espaço público para instalação e funcionamento de empreendimentos do ramo alimentício poderá gerar impactos ambientais relacionados à geração de resíduos sólidos, consumo de recursos naturais e uso de materiais com potencial poluente. Para mitigação desses efeitos, serão exigidas as seguintes medidas:

- **Implantação obrigatória de sistema de coleta seletiva**, com destinação adequada dos resíduos recicláveis e orgânicos, conforme normas municipais e estaduais vigentes;
- **Vedação ao uso de materiais não recicláveis**, sempre que houver alternativa técnica e economicamente viável, visando à redução de rejeitos;
- **Incentivo à utilização de produtos reutilizáveis ou biodegradáveis**, especialmente em embalagens, utensílios e insumos utilizados na operação do estabelecimento;
- Cumprimento integral da Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010), com foco na responsabilidade compartilhada pelo ciclo de vida dos produtos e na logística reversa, quando aplicável;
- Observância de toda a legislação ambiental vigente, em âmbito federal, estadual e municipal, incluindo obtenção de licenças e autorizações quando exigidas.

15.Posicionamento conclusivo





A presente concessão onerosa de bem público, revela-se juridicamente viável, tecnicamente adequada e compatível com o interesse público, atendendo aos objetivos institucionais da Administração Municipal.

A solução está em conformidade com os princípios constitucionais da Administração Pública previstos no art. 37 da Constituição Federal, notadamente os da legalidade, eficiência, economicidade, supremacia do interesse público e gestão democrática dos recursos públicos.

Nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, a concessão de uso de bem público, precedida de leilão público, constitui instrumento legítimo e transparente para permitir a utilização econômica de áreas públicas, mediante remuneração à Administração. Essa modelagem assegura retorno financeiro ao erário, promove a valorização do patrimônio público e estimula o desenvolvimento econômico local, em especial quando associada à instalação de atividades que geram emprego, renda e movimentação turística ou comercial.

Do ponto de vista operacional, a concessão transfere ao particular a responsabilidade pela implantação, manutenção e operação da estrutura, sem ônus direto para o Município, o que contribui para a eficiência na alocação de recursos públicos e para a sustentabilidade fiscal e ambiental da intervenção.

Dessa forma, a concessão onerosa, conforme delineado neste instrumento, atende plenamente às exigências legais, às diretrizes técnicas e aos interesses institucionais da Administração, devendo ser formalizada mediante leilão público nos termos da legislação vigente.

