



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTAGALO/PR

CNPJ: 78.279.981/0001-45
Rua Cinderela, nº 379, Centro, Cep: 85160-000
Fone/Whats: (42)3636-1185

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por fim encontrar a melhor solução para atender concessão de salas da rodoviária municipal.

I. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A concessão onerosa das salas da rodoviária municipal de Cantagalo/PR é uma medida estratégica para impulsionar o desenvolvimento econômico e otimizar o uso de um bem público que atualmente se encontra subutilizado. Ao permitir a exploração comercial desses espaços por meio de um processo licitatório transparente e competitivo, o município poderá gerar receita adicional para os cofres públicos, que poderá ser reinvestida em melhorias urbanas e serviços essenciais para a população. Além disso, a iniciativa fomentará o comércio local, criando novas oportunidades de negócios e empregos, ao mesmo tempo em que revitaliza a rodoviária, tornando-a um ponto mais atrativo e funcional para moradores e visitantes.

A concessão também trará benefícios indiretos, como a redução dos custos de manutenção do espaço, uma vez que o concessionário assumirá a responsabilidade pela conservação e adequação das salas para fins comerciais. Essa parceria entre o poder público e a iniciativa privada está alinhada com as melhores práticas de gestão de ativos municipais, garantindo que a administração pública atue com eficiência, sem abrir mão do interesse coletivo.

A experiência de outras cidades demonstra que a concessão de espaços em terminais de transporte para atividades comerciais tem sido bem-sucedida, gerando dinamismo econômico e melhorando a qualidade dos serviços oferecidos à população.

Portanto, a concessão onerosa das salas da rodoviária municipal é uma solução vantajosa para todas as partes envolvidas: o município ganha uma fonte de recursos e um espaço mais bem aproveitado, os empreendedores têm novas oportunidades de negócio, e a população passa a contar com mais opções de serviços e comodidade em um local de grande circulação.

II. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Esta contratação alinha-se com o Plano Anual de Contratações de 2026.

III. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Requisitos Legais e Normativos: Para operação da solução, necessária a observância das normas relativas à contratação de serviços na Administração Pública Federal: Lei nº 14.133/21.

Requisito temporal: O prazo de vigência da Concessão de Uso será de 05 (cinco) anos, podendo ser prorrogado por interesse das partes até o limite de 10 (dez) anos, com base nos artigos 107 e 110, I da Lei 14.133, de 2021.

A prestação dos serviços nos locais permitidos não gera vínculo empregatício entre os empregados da Concessionária e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação.

A concessão onerosa das salas comerciais na rodoviária municipal está condicionada estritamente à exploração de atividades lícitas e compatíveis com o ambiente público. O edital e os contratos estabelecerão claramente a vedação absoluta de qualquer comércio ou serviço ilegal, bem como atividades que perturbem o funcionamento do terminal ou firam a moralidade pública. A prefeitura manterá um regime permanente de fiscalização, com



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTAGALO/PR

CNPJ: 78.279.981/0001-45

Rua Cinderela, nº 379, Centro, Cep: 85160-000

Fone/Whats: (42)3636-1185

vistorias periódicas e apuração imediata de denúncias, assegurando que os concessionários cumpram as normas estabelecidas.

Em caso de descumprimento, estão previstas sanções graduais que incluem multas, suspensão das atividades e, em situações mais graves, a rescisão contratual com desocupação imediata do espaço. Essas medidas garantem que a concessão cumpra seu objetivo de desenvolvimento econômico local sem comprometer a legalidade, a segurança e o bom funcionamento da rodoviária.

IV. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Verifica-se como possibilidades para solução da demanda: (i) concessão onerosa de espaço público individualmente por salas; (ii) concessão, com caráter de exclusividade, para a delegação da gestão, manutenção, operação do serviço público e correspondentes infraestruturas de apoio ao embarque e desembarque de passageiros dos serviços internacional, interestadual e intermunicipal de transporte coletivo rodoviário, compreendendo também a execução de reformas, adequação e ampliação do terminal rodoviário.

- (i) **CONCESSÃO ONEROSA DE USO DE ESPAÇOS PÚBLICOS INDIVIDUALMENTE**, destinado a instalações de comércio de alimentos, bens e serviços, a fim de possibilitar o atendimento à demanda de usuários dos serviços disponibilizados no local, proporcionando-lhes maior conforto e comodidade, conforme especificações, exigências e quantidades estabelecidas nesse documento e em Termo de Referência, conforme descritivos dos locais, o quantitativo pretendido e os valores mínimos a serem pagos conforme avaliações realizadas pela comissão municipal.
- (ii) **CONCESSÃO PARA A GESTÃO, MANUTENÇÃO, OPERAÇÃO DO SERVIÇO PÚBLICO E CORRESPONDENTES INFRAESTRUTURAS DE TODO O ESPAÇO PÚBLICO**, Compreendendo a gestão da locação das salas comerciais, infraestrutura de apoio ao embarque e desembarque de passageiros, compreendendo também a execução de reformas nos espaços comuns, adequação e ampliação do terminal rodoviário.

V. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A concessão onerosa individual por salas é a opção mais vantajosa para a Prefeitura de Cantagalo/PR porque oferece maior controle e flexibilidade ao poder público, permitindo a definição de regras específicas para cada espaço comercial. Essa modalidade gera receita direta e diversificada, já que cada sala pode ser licitada separadamente, com valores ajustados conforme seu potencial, além de ser mais acessível a pequenos empreendedores locais.

Ao contrário da concessão global, que transfere toda a gestão do terminal a um único agente privado, exigindo reformas e investimentos complexos, a concessão individual é mais ágil e de menor risco, mantendo a prefeitura como responsável pela operação essencial. Dessa forma, preserva-se a finalidade pública primária da rodoviária enquanto se estimula o comércio local, sem comprometer a qualidade do serviço aos usuários.

Portanto, a concessão por salas é a alternativa mais equilibrada, combinando benefícios econômicos, praticidade na implementação e manutenção do interesse coletivo, sendo a escolha mais adequada para as necessidades atuais do município.

VI. ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO

A execução do objeto será dividida em lotes, ampliando a participação no certame, da



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTAGALO/PR

CNPJ: 78.279.981/0001-45

Rua Cinderela, nº 379, Centro, Cep: 85160-000

Fone/Whats: (42)3636-1185

seguinte forma:

LOTE	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT.
1	SALA DE 24M ² DISPOSTA NA PLANTA DA RODOVIÁRIA COMO SALA COMERCIAL 02	MÊS	60
2	SALA DE 24M ² DISPOSTA NA PLANTA DA RODOVIÁRIA COMO SALA COMERCIAL 04	MÊS	60
3	SALA DE 25M ² DISPOSTA NA PLANTA DA RODOVIÁRIA COMO SALA COMERCIAL 07	MÊS	60
4	SALA DE 25M ² DISPOSTA NA PLANTA DA RODOVIÁRIA COMO SALA COMERCIAL 08	MÊS	60
5	SALA DE 25M ² DISPOSTA NA PLANTA DA RODOVIÁRIA COMO SALA COMERCIAL 09	MÊS	60
6	ÁREA DE 10,23M ² DISPOSTA NA PLANTA DA RODOVIÁRIA COMO LANCHONETE 01	MÊS	60
7	ÁREA DE 10,23M ² DISPOSTA NA PLANTA DA RODOVIÁRIA COMO LANCHONETE 02	MÊS	60
8	SALA DE 16,08M ² DISPOSTA NA PLANTA DA RODOVIÁRIA COMO SALA GUICHE 01	MÊS	60
9	SALA DE 16,18M ² DISPOSTA NA PLANTA DA RODOVIÁRIA COMO SALA GUICHE 02	MÊS	60
10	SALA DE 16,29M ² DISPOSTA NA PLANTA DA RODOVIÁRIA COMO SALA GUICHE 03	MÊS	60

VII. ESTIMATIVA DE PREÇO

Fora efetuada pesquisa de preços pela Secretaria de Administração, com fornecedores capacitados a execução do objeto, pelo qual obteve-se os preços:

LOTE	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT.	R\$ UNIT	R\$ TOTAL
1	SALA DE 24M ² DISPOSTA NA PLANTA DA RODOVIÁRIA COMO SALA COMERCIAL 02	MÊS	60	R\$ 609,12	R\$ 36.547,20
2	SALA DE 24M ² DISPOSTA NA PLANTA DA RODOVIÁRIA COMO SALA COMERCIAL 04	MÊS	60	R\$ 609,12	R\$ 36.547,20
3	SALA DE 25M ² DISPOSTA NA PLANTA DA RODOVIÁRIA COMO SALA COMERCIAL 07	MÊS	60	R\$ 634,61	R\$ 38.076,60
4	SALA DE 25M ² DISPOSTA NA PLANTA DA RODOVIÁRIA COMO SALA COMERCIAL 08	MÊS	60	R\$ 634,61	R\$ 38.076,60
5	SALA DE 25M ² DISPOSTA NA PLANTA DA RODOVIÁRIA COMO SALA COMERCIAL 09	MÊS	60	R\$ 634,61	R\$ 38.076,60
6	ÁREA DE 10,23M ² DISPOSTA NA PLANTA DA RODOVIÁRIA COMO LANCHONETE 01	MÊS	60	R\$ 259,63	R\$ 15.577,80
7	ÁREA DE 10,23M ² DISPOSTA NA PLANTA DA RODOVIÁRIA COMO LANCHONETE 02	MÊS	60	R\$ 259,63	R\$ 15.577,80
8	SALA DE 16,08M ² DISPOSTA NA PLANTA DA RODOVIÁRIA COMO SALA GUICHE 01	MÊS	60	R\$ 408,11	R\$ 24.486,60
9	SALA DE 16,18M ² DISPOSTA NA PLANTA DA RODOVIÁRIA COMO SALA GUICHE 02	MÊS	60	R\$ 410,64	R\$ 24.638,40
10	SALA DE 16,29M ² DISPOSTA NA PLANTA DA RODOVIÁRIA COMO SALA GUICHE 03	MÊS	60	R\$ 413,44	R\$ 24.806,40

O valor das salas foi definido conforme o valor do m² conforme avaliação imobiliária para locação com o valor de R\$ 25,38 por m², sendo este valor atualizado anualmente pelo índice IGP-M, enquanto durar os contratos oriundos da presente concessão.

Diante da avaliação e mercado e laudo da comissão avaliadora, a administração optou por estabelecer o preço de locação a R\$ 25,38 porm² devido a este ter sido avaliado como o valor mínimo para locação, este valor está adequado aos objetivos da administração em tornar a concessão das salas atrativas, buscando evitar que o processo reste deserto por estabelecimento de valores incompatíveis.

VIII. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

Considerando as características da solução adotada mediante concessão, será parcelado cada sala a ser concedida em lotes distintos, havendo a possibilidade de mais de um concessionário receber a outorga do direito de uso das salas, mediante o pagamento do valor



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTAGALO/PR

CNPJ: 78.279.981/0001-45
Rua Cinderela, nº 379, Centro, Cep: 85160-000
Fone/Whats: (42)3636-1185

definido na proposta.

IX. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há necessidade de contratações correlatas, para a implantação e operacionalização do objeto.

X. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a concessão dos referidos espaços, pretende-se disponibilizar uma maior gama de serviços aos usuários da rodoviária municipal, bem como aprimorar o desenvolvimento econômico na região central do município, tendo em vista o grande número de circulação de pessoas, trazendo maior diversidade de serviços aos usuários, dando oportunidade para empreendedores locais e gerando recursos para a administração municipal, visando o retorno para a população com serviços de qualidade e espaços bem conservados.

XI. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CONTRATAÇÃO

A contratante, antes da formalização da futura contratação, definirá gestores e fiscais da contratação, orientando-os com base na legislação vigente sobre acompanhamento contratual da administração pública.

XII. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E DAS RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS QUE PODEM SER ADOTADAS

A(s) empresa(s) contratada(s), sempre que possível, deverá(ão) adotar práticas e/ou critérios sustentáveis, dentre eles relativos a:

- I - Menor impacto sobre recursos naturais como flora, fauna, ar, solo e água;
- II - Preferência para materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local;
- III - Maior eficiência na utilização de recursos naturais como água e energia;
- IV - Maior geração de empregos, preferencialmente com mão de obra local;
- V - Maior vida útil e menor custo de manutenção do bem;
- VI - Uso de inovações que reduzam a pressão sobre recursos naturais;
- VII - Origem sustentável dos recursos naturais utilizados nos bens e serviços contratados;

XIII. ANÁLISE DE RISCO

A concessão onerosa de salas comerciais na rodoviária municipal, embora vantajosa, apresenta riscos que devem ser mitigados para garantir o sucesso da contratação. A seguir, identificam-se os principais riscos e suas medidas de controle:

Risco de Licitação Deserta

Causa: Falta de interesse do mercado ou valores mínimos inadequados.

Impacto: Processo licitatório desertado ou com propostas inviáveis.

Mitigação: Realizar pesquisa de mercado prévia para ajustar valores mínimos e divulgar amplamente o edital, inclusive para associações comerciais locais.

Risco de Inadimplência dos Concessionários

Causa: Dificuldades financeiras dos concessionários ou má gestão.

Impacto: Perda de receita para o município e espaços ociosos.

Mitigação: Exigir garantias contratuais e prever multas por atraso, além de fiscalização



PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTAGALO/PR

CNPJ: 78.279.981/0001-45

Rua Cinderela, nº 379, Centro, Cep: 85160-000

Fone/Whats: (42)3636-1185

periódica.

Risco de Conflitos com a Operação da Rodoviária

Causa: Atividades comerciais incompatíveis com o fluxo de passageiros.

Impacto: Desorganização do terminal e reclamações de usuários.

Mitigação: Estabelecer regras claras no edital e monitorar o cumprimento.

Risco de Degradação do Espaço Público

Causa: Falta de manutenção pelos concessionários.

Impacto: Desgaste da infraestrutura e custos futuros para a prefeitura.

Mitigação: Incluir obrigações de conservação nos contratos e realizar vistorias regulares.

Risco Jurídico

Causa: Irregularidades no processo licitatório ou contestação por terceiros.

Impacto: Suspensão da contratação ou ações judiciais.

Mitigação: Garantir estrita conformidade com a Lei 14.133/21 e consultar a Procuradoria Jurídica em todas as etapas.

A análise demonstra que os riscos são administráveis mediante medidas preventivas, como planejamento adequado, clareza contratual e fiscalização. A modalidade escolhida concessão individual por salas, reduz exposições críticas, como dependência de um único agente ou altos investimentos iniciais, sendo a mais segura para o município.

XIV. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

De acordo com a portaria municipal nº 08 de 05 de fevereiro de 2025, ficam nomeados para a gestão da contratação pelo Sr. Clerson Moraes, e a fiscalização será desempenhada pelo Sr. Josmar Alexandre de Oliveira.

XV. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO ACERCA DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução descrita, mostra-se possível tecnicamente e fundamentalmente necessária.

Diante do exposto, DECLARO SER VIÁVEL a contratação pretendida

Cantagalo 11 de fevereiro de 2026

Atenciosamente

Clerson Moraes
Secretário de Industria e Comercio