

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. Descrição do Objeto

Constitui objeto desta licitação a Concessão de uso de bem público, denominado Praça Pio XII, localizada no município de Florianópolis, para a reforma, operação, administração, manutenção e exploração comercial.

1.2. Fundamentação da Necessidade

A concessão de uso de bem público é um instrumento de outorga de uso de um bem estatal a um particular de forma privativa que vem ganhando espaço nos últimos tempos, seja por sua valia como mecanismo capaz de melhorar a gestão dos bens públicos, seja pela possibilidade de a Administração Pública auferir receita a partir do uso otimizado de seus bens.

Apesar das concessões de uso de bem público nem sempre envolverem exploração econômica, destacam-se aqui aquelas que possibilitam a exploração do objeto concedido e a transferência dos riscos ao privado (concessionária). Isso porque tais modalidades concessórias vêm se apresentando à Administração Pública não só como uma forma de enxugar seus gastos e até mesmo de obter receitas, mas, especialmente, como uma forma de agregar aos bens públicos investimentos e tecnologias, a partir da expertise do particular.

O imóvel pertence ao Município de Florianópolis. A praça e o estacionamento possuem aproximadamente 27 anos de idade, e o estacionamento esteve sob concessão de uma mesma empresa durante todo esse período. Atualmente, o estacionamento está inativo. O estacionamento fica abaixo da Praça Pio XII, e é composto por dois pavimentos subsolo.

A construção da Praça Pio XII com o estacionamento subsolo foi realizada na década de 1990 e o espaço atualmente conta com as seguintes edificações: floricultura, banca de revista/conveniência, bar/restaurante e sanitários, além do estacionamento rotativo no subsolo. O imóvel integra o patrimônio público municipal, com zoneamento de Área Verde de Lazer e sobrezoneamento de APC1 - Área de Interesse Histórico-Cultural, segundo o GeoFloripa.

2. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Não se aplica neste Estudo Técnico Preliminar.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O concessionário deverá respeitar as normas legais vigentes e, em especial, as diretrizes contidas no Parecer Técnico nº 25865686, emitido pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Manutenção

da Cidade disponível em https://docs.google.com/document/d/11ojiSd5ZIBqIhLr-Ilb0u6VpEfUK_Bu7/edit?usp=sharing&oid=100609856999652115538&rtpof=true&sd=true.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

A oferta de vagas de estacionamento tem grande impacto na mobilidade e na economia das cidades e suas regiões. Quanto maior o número de vagas ofertadas, maior a tendência de deslocamento das pessoas para esta região.

Setores comerciais ou que abrigam grande número de órgãos públicos tendem a ter uma demanda maior de vagas para estacionamento, sejam vagas públicas, ou em estacionamentos privados.

O Município de Florianópolis possui algumas áreas já concedidas e destinadas à exploração do espaço para estacionamento. O próprio espaço em questão foi objeto de concessão.

5. ESTIMATIVA DO VALOR

Em relação aos valores estimados, informamos que o detalhamento pode ser verificado através do documento disponível no seguinte endereço eletrônico: https://docs.google.com/document/d/1UWdriUiTCfdrRbkrtajvuZfaKmO_k9h-/edit?usp=sharing&oid=116339677707460633399&rtpof=true&sd=true.

6. ESCOLHA DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em relação a ocupação de um espaço público, o Município possui as seguintes opções:

- 1 - Operação direta do espaço;
- 2 - Concessão do espaço para exploração de particular.

Em relação a primeira opção, esta se mostra de difícil operacionalização e de custo elevado, uma vez que o Município deveria custear as reformas do estacionamento e também as intervenções a serem realizadas na praça. Embora seja a opção que traria maior receita, esta também seria destinada basicamente a amortizar custos da reforma e custeio. Além disso, o Município precisaria destinar recursos humanos para o gerenciamento de um serviço que não possui relevância coletiva suficiente.

A opção mais vantajosa está na concessão do espaço para o setor privado, que possui maior expertise na operacionalização do espaço. Além dos ganhos em eficiência, há também a questão da arrecadação de recursos com as outorgas, tanto a inicial quanto as variáveis. Também é a opção em que o município não precisará investir recursos na melhoria dos espaços.

7. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Entende-se que a concessão do espaço deve envolver tanto a área destinada ao estacionamento quanto às áreas destinadas a espaços comerciais. Essa unificação tem como intuito tornar o processo atrativo e com maior facilidade na sua gestão. Portanto, não haverá parcelamento das áreas.

8. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

O resultado pretendido com a contratação é a revitalização dos espaços públicos objetos da concessão, trazendo melhorias urbanísticas, visuais, de lazer e de mobilidade na região central de Florianópolis.

9. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Não se aplica neste Estudo Técnico Preliminar.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há contratações interdependentes.

11. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Os impactos ambientais decorrentes das obras de revitalização dos espaços devem ser minimizados seguindo a legislação vigente quanto à destinação de resíduos de construção.

12. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Após concluir os Estudos Técnicos Preliminares aqui registrados, a equipe de contratação declarou ser viável e necessária a realização de processo visando a concessão para exploração do espaço público denominado Praça Pio XII.

Florianópolis, 16 de maio de 2025

Willyan Kayser da Rosa
Superintendente de Licitações e Contratos

Juarez José Schwed Junior
Economista

Assinaturas do documento

"Estudo Técnico Preliminar (atualizado)"



Código para verificação: **65CAVYLF**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



JUAREZ JOSÉ SCHWED JUNIOR (CPF: ***.224.939-**) em 20/05/2025 às 15:21:59 (GMT-03:00)

Emitido por: "SolarBPM", emitido em 11/01/2024 - 18:16:13 e válido até 11/01/2124 - 18:16:13.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://servicos.floripa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMF I 00193454/2024** e o código **65CAVYLF** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.