

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1 Descrição do Objeto

Constitui objeto da contratação a CONCESSÃO precedida por obra de REFORMA, CONSTRUÇÃO, OPERAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, MANUTENÇÃO E DA EXPLORAÇÃO COMERCIAL de bem público denominado Praça Pio XII (Largo Fagundes), de seus respectivos edifício comercial e estacionamento público de veículos, situado entre as Ruas Tenente Silveira e Felipe Schmidt, no Centro do município de Florianópolis.

1.2 Fundamentação da necessidade

A concessão de uso de bem público é um instrumento jurídico que permite à Administração Pública transferir a um particular o direito de uso privativo de um bem estatal, mediante condições previamente estabelecidas, com vistas à adequada gestão e otimização de sua utilização. Tal instituto vem ganhando relevância por possibilitar a captação de investimentos privados, a modernização da infraestrutura urbana e a redução dos custos diretos de manutenção para o poder público.

No caso em análise, o imóvel pertence ao Município de Florianópolis e compreende a Praça Pio XII (Largo Fagundes) e o estacionamento subterrâneo existente, localizado entre as ruas Tenente Silveira e Felipe Schmidt, no Centro da cidade. O local possui cerca de 27 anos, tendo o estacionamento sido operado por uma mesma empresa durante praticamente todo esse período. Atualmente, encontra-se inativo e necessitando de reforma estrutural e adequações técnicas.

A construção da Praça Pio XII com estacionamento subsolo foi realizada na década de 1990, e o espaço abrigava edificações como floricultura, banca de revistas/conveniência, bar/restaurante e sanitários públicos, além do estacionamento rotativo no subsolo. O imóvel integra o patrimônio público municipal, com zoneamento de Área Verde de Lazer e sobrezoneamento APC1 – Área de Interesse Histórico-Cultural, conforme o GeoFloripa, o que exige a análise e aprovação dos projetos junto à Gerência de Patrimônio Histórico e Paisagem Urbana (SEPHAN).

Considerando o estado de conservação e o potencial de valorização urbana e econômica da área, justifica-se a realização de concessão precedida de obra para construção da praça e a revitalização do estacionamento, bem como construção de um novo edifício comercial anexo, composto por 2 pavimentos (aproximadamente 302m² de área construída fechada), a ser explorado pela concessionária.

Essa solução permitirá não apenas a requalificação de um espaço público central e de importância histórica, mas também o retorno financeiro ao Município, mediante outorga onerosa e percentual sobre a receita bruta anual, além da transferência dos riscos e responsabilidades pela operação, manutenção e investimentos ao parceiro privado.

2 PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Não se aplica neste Estudo Técnico Preliminar.

3 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 3.1 A área de CONCESSÃO está localizada na Praça Pio XII (Largo Fagundes), entre as ruas Tenente Silveira e Felipe Schmidt, Centro.
- 3.2 A CONCESSIONÁRIA poderá explorar comercialmente o estacionamento privado (208 vagas), edifício comercial anexo à praça, com área total construída fechada de 302 m² (trezentos e dois metros quadrados), distribuídos em 2 (dois) pavimentos, e 453m² (quatrocentos e cinquenta e três metros quadrados) de área construída coberta aberta, totalizando 755m² (setecentos e cinquenta e cinco metros quadrados) de área construída.
 - 3.2.1 No nível de acesso pela Rua Felipe Schmidt, deverá ser priorizado um mix de atividades e serviços compatível com o elevado fluxo de pedestres, especialmente em horário comercial, privilegiando usos dinâmicos e de atendimento rápido, alinhados às demandas cotidianas dos usuários do Centro.
 - 3.2.2 No nível de acesso pela Rua Tenente Silveira, deverá ser priorizado um mix de atividades que estimule a permanência e a fruição do espaço público, favorecendo usos voltados à contemplação, convivência e estadia prolongada, inclusive com funcionamento em horário estendido após as 18h, de modo a contribuir para a ativação do espaço.

- 3.3 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. Desta maneira, se faz necessária a análise do SEPHAN (Gerência de Patrimônio Histórico e Paisagem Urbana), o que pode ensejar alterações das diretrizes a seguir emitidas.
- 3.4 A CONCESSIONÁRIA deverá construir a Praça Pio XII, atendendo aos requisitos e às diretrizes estabelecidas no APÊNDICE I DO ANEXO I - DIRETRIZES DE ADEQUAÇÃO E MELHORIAS PAISAGÍSTICAS DA PRAÇA PIO XII.
- 3.5 A CONCESSIONÁRIA deverá revitalizar o estacionamento, atendendo aos requisitos e às diretrizes estabelecidas no APÊNDICE I DO ANEXO I - DIRETRIZES DE ADEQUAÇÃO E MELHORIAS PAISAGÍSTICAS DA PRAÇA PIO XII.
- 3.6 A CONCESSIONÁRIA deverá construir um edifício comercial anexo à praça, sem descaracterizar sua função pública, com área total de 302 m² (trezentos e dois metros quadrados), distribuídos em 2 (dois) pavimentos e 453m² (quatrocentos e cinquenta e três metros quadrados) de área construída coberta aberta, totalizando 755m² (setecentos e cinquenta e cinco metros quadrados) de área construída, atendendo aos requisitos e às diretrizes estabelecidas no APÊNDICE I DO ANEXO I - DIRETRIZES DE ADEQUAÇÃO E MELHORIAS PAISAGÍSTICAS DA PRAÇA PIO XII.
- 3.7 A CONCESSIONÁRIA deverá realizar a manutenção da área de concessão ao longo dos 35 (trinta e cinco) anos.
- 3.8 A CONCESSIONÁRIA deverá providenciar a instalação, operação e manutenção de sistema de videomonitoramento composto por câmeras compatíveis com os sistemas utilizados pela Secretaria Municipal de Segurança e Ordem Pública (SMSOP), incluindo fornecimento das licenças de vídeo necessárias, e assegurar o compartilhamento das imagens em tempo real com a central de monitoramento da GMF.

- 3.8.1 Afim de garantir a integração com o sistema da Secretaria Municipal de Segurança e Ordem Pública, será realizado Prova de Conceito.
- 3.8.2 Os equipamentos e sistemas a serem instalados poderão ser de padrão superior ou de tecnologia aprimorada, desde que integrem o sistema da Secretaria Municipal de Segurança e Ordem Pública.
- 3.8.3 As alterações de equipamentos e sistemas deverão ser previamente aprovadas pela Secretaria Municipal de Segurança e Ordem Pública.

4 ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

- 4.1 Em relação às quantidades estimadas, informamos que o detalhamento pode ser verificado através do Estudo de Viabilidade Econômica apêndice do Termo de Referência.

5 LEVANTAMENTO DE MERCADO

A oferta de vagas de estacionamento exerce impacto direto sobre a mobilidade urbana e a dinâmica econômica das cidades e de suas regiões. Em regra, quanto maior a disponibilidade de vagas, maior tende a ser o fluxo de deslocamentos para a área atendida, intensificando o uso do espaço e a demanda por serviços. No centro de Florianópolis, onde há concentração elevada de atividades comerciais e de órgãos públicos, essa relação se evidencia: a procura por vagas — tanto em logradouros públicos quanto em estacionamentos privados — é constante e significativa.

O Município de Florianópolis já dispõe de áreas concedidas para exploração de estacionamento, o que comprova as previsões técnicas, econômicas e jurídicas desse modelo.

O próprio espaço em análise foi objeto de concessão pretérita, hoje inativa, reforçando sua vocação para tal especificamente. A reativação do estacionamento, combinada à revitalização da Praça Pio XII e à implantação de um centro comercial anexo, visando ampliar o potencial de uso do local, qualificando a experiência urbana e elevando a atratividade econômica do núcleo central. Soma-se a isso a adoção de um sistema de videomonitoramento compatível com os padrões da Secretaria Municipal de Segurança e Ordem Pública (SMSOP), na medida em que agrega valor sob a perspectiva da segurança, da gestão operacional e da integração com outras políticas públicas de melhor ocupação e maior segurança do centro de

Florianópolis.

Registre-se que o imóvel já foi objeto de procedimento licitatório anterior, por meio do **Pregão Eletrônico nº 141/SMLCP/SULIC/2025**, destinado à concessão de uso do estacionamento e da Praça Pio XII. No referido certame houve empresa vencedora, a qual não apresentou a documentação necessária para a formalização da contratação, resultando em sua desclassificação. Em decorrência da situação, foi ajuizada demanda judicial relacionada ao procedimento licitatório. Na sequência, foi convocada a empresa classificada em segundo lugar para assumir a contratação. Contudo, diante do cenário de judicialização e da consequente insegurança jurídica quanto à execução do objeto, a empresa convocada manifestou desistência da celebração do contrato.

Por isso, optou-se por aperfeiçoar a solução urbanística e funcional, complementando a proposta de três quiosques por um edifício comercial, sem descaracterizar a natureza pública do uso e preservando o interesse coletivo que orienta a intervenção.

6 ESTIMATIVA DO VALOR

- 6.1 Em relação aos valores estimados, informamos que o detalhamento pode ser verificado através do Estudo de Viabilidade Econômica apêndice do Termo de Referência.
- 6.2 A remuneração da CONCESSIONÁRIA poderá ser proveniente das seguintes receitas:
 - 6.2.1 Exploração dos serviços de estacionamento privado.
 - 6.2.2 Exploração das áreas comerciais dentro do limite da área de Concessão.
 - 6.2.3 Exploração de publicidade, de acordo com a legislação vigente.
 - 6.2.4 O Estudo da projeção das receitas consta no documento de Viabilidade econômico-financeira, apêndice do Termo de Referência.

7 ESCOLHA DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Para a ocupação e utilização do espaço público objeto deste estudo, o Município disponibiliza, em termos gerais, de dois formatos: a operação direta pela Administração ou a concessão de uso para exploração por particular.

A primeira revela-se de difícil execução e de elevado custo, pois exigiria

aporte de recursos próprios para custear obras de reforma e revitalização do estacionamento e da praça, além das despesas permanentes de manutenção e operação. Ainda que pudesse haver alguma receita, ela seria majoritariamente absorvida pela amortização dos investimentos e pelos custos correntes, resultando em baixa eficiência econômico-financeira. Além disso, seria necessária a alocação de equipes técnicas e administrativas para administrar um serviço sem caráter essencial ou de alta relevância coletiva, desviando recursos humanos de atividades prioritárias.

Nesse contexto, a concessão de uso ao setor privado se apresenta como alternativa mais vantajosa, uma vez que transfere para a iniciativa privada os investimentos iniciais e a gestão operacional, valendo-se de sua maior expertise e capacidade técnica para executar e manter empreendimentos desse tipo. Além de ganhos em eficiência e qualidade do serviço, o modelo permite a geração de receitas ao Município, por meio de outorgas fixas e variáveis, sem necessidade de aplicação de recursos públicos na revitalização e modernização dos espaços. Assim, atenda aos princípios da economicidade, da eficiência e da sustentabilidade da gestão, configurando-se como a solução mais adequada ao interesse público.

Quanto ao âmbito, propõe-se a concessão que abrange a exploração do estacionamento e de um edifício comercial, opção considerada superior ao modelo anterior licitado Pregão Eletrônico nº 141/SMLCP/SULIC/2025 por dois motivos centrais: em primeiro lugar, amplia a capacidade de geração de receita para o Município, na medida em que viabiliza a exploração de um imóvel com área total fechada de 302 m², distribuída em dois pavimentos, e 453m² de área construída coberta aberta, totalizando 755m² de área construída, em contraste com a proposta anterior, limitada à receita de três quiosques; em segundo lugar, promove maior ocupação e vivência do espaço, com reflexos positivos na segurança e na vitalidade do centro urbano.

8 JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A concessão deve abranger de forma conjunta a área do estacionamento subterrâneo, a praça e o edifício comercial anexo. A unificação tem como objetivo garantir a viabilidade técnica e econômica do projeto, tornando-o mais atrativo para a iniciativa privada e facilitando sua gestão. Assim, não haverá parcelamento das áreas.

9 DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

O resultado pretendido é a revitalização completa da Praça Pio XII (Largo Fagundes), incluindo o estacionamento subterrâneo e o edifício comercial anexo, promovendo melhorias urbanísticas, paisagísticas, funcionais e de mobilidade, além de valorização da região central de Florianópolis e melhor aproveitamento dos espaços públicos.

10 PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Não se aplica neste Estudo Técnico Preliminar.

11 CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há contratações interdependentes.

12 DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Os impactos ambientais decorrentes das obras de reforma e revitalização deverão ser minimizados por meio do cumprimento da legislação ambiental vigente, especialmente quanto à gestão e destinação adequada dos resíduos de construção, controle de ruídos, emissões e poeira, e preservação das áreas verdes existentes.

13 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, 27 de fevereiro de 2026.