

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Nº DO PROCESSO ADMINISTRATIVO: 19247/2026

OBJETO: O objeto do presente estudo é demonstrar a viabilidade técnica e econômica da concessão de uso oneroso de espaços localizados no Mercado Público Municipal, para exploração comercial.

REQUISITANTE: SECRETARIA DE MUNICÍPIO DE AGRICULTURA E PECUÁRIA – GERÊNCIA DE ABASTECIMENTO

1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

1.1. O Mercado Público Municipal foi edificado em 1863, é uma típica construção lusitana, de arquitetura neoclássica destinada ao comércio. Além de ser importante ponto turístico, concentra um grande número de chalés e quartos destinados ao comércio. No interior do Mercado Municipal os chalés e quartos oferecem desde a compra de souvenirs e artesanato, material destinado a pesca, bem como restaurantes e lancherias. Local de grande circulação de pessoas está localizado na zona central do município, apesar de ser um prédio antigo, as reformas realizadas acrescentaram novos sistemas de água encanada, recuperação de esgotos, sistema de gás encanado, bem como rede elétrica compatível com sua estrutura. Á título de esclarecimento:

Quarto - espaço individual, cercado e coberto com abertura para a parte externa do prédio, portanto não depende do horário de funcionamento do Mercado para operar.

Chalé - espaço individual, cercado e coberto sem abertura para a parte externa do prédio, portanto depende do horário de funcionamento do Mercado para operar.

1.2. Justificativa da concessão:

- * vacância do espaço a ser concedido
- * guardar e promover espaço histórico e cultural
- * promover o comércio local.
- * gerar empregos no município.
- * promover o turismo.
- * gerar arrecadação

Considerando as alegações apresentadas, justificamos tal concessão, mediante regular processo licitatório e posterior assinatura do Termo de Concessão.

2. ALINHAMENTO COM O PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL - PCA:

2.1. O Município do Rio Grande/RS possui Plano de Contratações Anual, porém a demanda surgiu após sua publicação



Prefeitura Municipal
do **RIO GRANDE**

Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE.
SECRETARIA DE MUNICÍPIO DE AGRICULTURA E PECUÁRIA.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

3.1. Relação de Quartos, Área e Ramo de Atividade obrigatório.

Tabela 01

QUARTOS		
NÚMERO	ÁREA (M²)	RAMO DE ATIVIDADE
21/21a	101,78	Restaurante, lancheria, bar e similares

3.2. Só poderão participar do processo licitatório interessado constituídos como pessoa Jurídica.

3.3. Será permitida a participação de permissionários do Mercado Público Municipal, desde que, em caso de vitória, se desfaça da concessão anterior.

3.4 Qualificação:

a) A título de qualificação junto ao processo licitatório não será exigido Alvará de Funcionamento, porém a licitante deverá, após regular assinatura do Termo de Concessão, providenciar junto à Secretaria de Município da Fazenda o Alvará de Funcionamento, sem o qual não poderá dar início as atividades.

b) Não será exigido atestado de capacidade técnica, porém o registro no CNPJ deverá ser compatível com o objeto do certame.

c) Mesmo com jurisprudência que faculta a visita técnica, neste caso, esta se faz necessária para que o interessado tenha conhecimento das condições do prédio, instalações, melhorias etc..

c1) Após realizada a visita, a participação no certame será entendida como concordância quanto as condições da dependência, não podendo o participante alegar o desconhecimento de tais condições para assinatura do Termo de Concessão.

* Os interessados em realizar a visita deverão agendá-la junto a Secretaria de Município de Agricultura e Pecuária, com prazo de até 01 (hum) dia útil anterior a data marcada para abertura do certame, pelo Telefone (53) 3233.8430 ou diretamente no endereço Rua Conselheiro João Alfredo 532, , em horário de expediente externo das 13:00 hs às 17:30 hs de segunda a sexta feira.

d) Declarações Específicas:

d1) Declaração de aceitação das condições do Edital de Convocação e seus anexos, sem restrição de qualquer natureza e de que é conhecedor das disposições gerais especiais, bem como das atuais condições do espaço licitado.

d2) Declaração de que, se vencedor da licitação, manterá as características da referida dependência, obedecendo-se o padrão existente, bem como todos os pagamentos relativos às despesas decorrentes da instalação, uso e manutenção do bem imóvel, ora cedido, bem como tributos municipais, estaduais, taxas de água, esgoto, condomínio de energia elétrica, encargos sociais e outros que por ventura vierem a surgir.

d3) Declaração de que tem pleno conhecimento do Decreto 13.335 de 04 de maio de 2015, que regulamenta a organização e o funcionamento das dependências do Mercado Público Municipal.

d4) Declaração que concorda em efetuar todas as exigências de funcionamento da Secretaria de Município da Saúde – SMS, Vigilância Sanitária.

d5) Demais documentos para habilitação e declarações deverão seguir o determinado pelo

Edital de Convocação regrado pela LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021.

3.5. Requisitos Legais e Normativas:

3.5.1 Para a implementação da solução pretendida, deverão ser observadas as normas relativas às contratações e à utilização dos espaços públicos municipais, especialmente a **Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021**, no que couber, bem como a legislação municipal que autoriza e regulamenta a utilização dos espaços do Mercado Público Municipal.

A concessão encontra fundamento na **Lei Municipal nº 5.348/1999**, que autorizou o Poder Executivo Municipal, por intermédio da então Secretaria Municipal da Agricultura, Pesca e Meio Ambiente – SMAPMA, a comercializar 36 (trinta e seis) boxes no Mercado Público Municipal, bem como nos **Decretos Municipais nº 13.335/2015 e nº 17.044/2020**, que regulamentam a organização e o funcionamento das dependências do Mercado Público Municipal.

Aplica-se, ainda, a **Lei Municipal nº 7.713/2014**, que dispõe sobre a regularização, controle e cobrança da inadimplência das permissões de uso dos chalés administrados pelo Município e cria o Fundo de Manutenção do Mercado Público Municipal – FUNMERCADO.

a) A vigência do Contrato de Concessão será de 20 (vinte) anos, conforme justificativa de viabilidade técnico-econômica apresentada neste Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência, considerando os investimentos obrigatórios a serem realizados pela Concessionária, o período necessário para execução das obras e a exploração econômica do espaço.

Eventual prorrogação não será automática e somente poderá ocorrer caso exista fundamento legal que a autorize, mediante demonstração do interesse público, da vantajosidade para a Administração, do cumprimento satisfatório das obrigações contratuais e observados os limites e requisitos estabelecidos pela legislação vigente à época da prorrogação.

O prazo foi definido com base em estudo de viabilidade técnico-econômica, considerando a necessidade de amortização dos investimentos a serem realizados pela concessionária, especialmente em razão das obras de reforma estrutural e adequação arquitetônica do espaço.

A fixação do prazo observa os princípios da eficiência, da economicidade e da vantajosidade, previstos na Lei nº 14.133/2021, não se aplicando de forma restritiva o limite previsto no art. 110, por se tratar de contratação com características de concessão e com investimento relevante por parte do particular.

b) o valor de concessão será reajustado anualmente, tendo a data da assinatura do Termo de Concessão como data base, e será calculado através dos índices vigentes de variação do INPC-IBGE.

c) o prazo para pagamento da concessão será até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido.

d) em caso de atraso no pagamento mensal, será aplicada multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do débito, acrescida de juros legais.

e) o não cumprimento reiterado de cláusulas ajustadas constituirá motivo para a plena rescisão do Termo, e estará a Concessionária sujeita às sanções previstas em lei.

f) não será permitido alterar as características arquitetônicas das dependências.



Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE.
SECRETARIA DE MUNICÍPIO DE AGRICULTURA E PECUÁRIA.

Prefeitura Municipal
do RIO GRANDE

g) não será permitido alterar a razão social e também o ramo de atividade, durante o período de vigência da presente concessão. O seu descumprimento autorizará a rescisão do termo de imediato.

h) quaisquer benfeitorias que se julgar necessário deverá ser de conformidade com o Plano de Restauro do Mercado Público Municipal, com a devida autorização pela concedente, fiscalizada e com projeto aprovado pela Secretaria de Município de Planejamento, Habitação e Regularização Fundiária – SMPLANH. Os custos das benfeitorias realizadas não serão abatidos no valor das prestações mensais.

i) as benfeitorias realizadas, devidamente autorizadas, não terão direito a indenização no final da vigência, eis que as mesmas passam a integrar o patrimônio do Município.

j) a Concessionária ao término da vigência de Concessão deverá devolver a dependência em perfeitas condições de uso, independente de notificação judicial ou extrajudicial.

k) deverá a Concessionária manter o comércio em perfeito funcionamento, durante os doze meses de cada ano de vigência, sem interrupção, sendo que o seu descumprimento sem qualquer justificativa, devidamente comprovada, sujeitará à aplicação de uma multa diária de 10% (dez por cento) do valor da concessão pelo lapso de tempo devidamente comprovado pelo não funcionamento da atividade.

l) a Concessionária durante a vigência do Termo de Concessão, será a única responsável, perante terceiros, excluindo a municipalidade de qualquer reclamação e indenização.

m) qualquer cessão, subcontratação ou transferência, será nula de pleno direito e sem qualquer efeito, além de constituir infração passível das cominações legais e do termo de concessão, cabíveis.

n) não serão permitidas a colocação e comercialização de mercadorias fora da dependência locada ou colocação de mesas e cadeiras no passeio público (calçada), salvo autorização da SMAP.

o) fica proibido a utilização de recipientes (botijões) de GLP (gás de cozinha) no interior dos espaços para todos os concessionários, o abastecimento será feito exclusivamente aos estabelecimentos atendidos pela Central de Distribuição de GLP (gás de cozinha).

3.5.2. DAS ÁREAS INTERNAS DE COMUM ACESSO:

3.5.2.1. UTILIZAÇÃO

a) Via de regra os espaços internos de uso comum não devem ser utilizados pelos concessionários:

b) Os espaços internos não deverão ser utilizados como depósito ou extensão do espaço concedido:

c) Os espaços internos devem ser utilizados exclusivamente como área para recolhimento do lixo diário:

c1) O lixo deverá estar acondicionado em contêiner fechado:

c2) O lixo deverá ser recolhido no mínimo 01 (uma) vez por dia

3.5.2.2. Poderá a Administração do Mercado Público, mediante solicitação formal, permitir o uso de parte da área interna para a Concessionária, como segue:

a) A área concedida não poderá impedir ou dificultar o livre acesso de pessoas:

b) A área concedida não poderá acarretar ações que vão de encontro as normas determinadas por órgãos fiscalizadores (Vigilância Sanitária, Bombeiros e outros)

c) A cedência da área ajustada entre as partes ficará oficializada através de aditivo ao Termo de Concessão, onde deverá constar as dimensões acordadas, bem como o valor a ser pago:

c1) O valor a ser pago tomará como referência o valor do metro quadrado (m²) proposto pela Concessionária no processo licitatório

3.6. Da Rescisão

a) A falência provocará a rescisão de pleno direito do Termo de Concessão, como também a



Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE.
SECRETARIA DE MUNICÍPIO DE AGRICULTURA E PECUÁRIA.

Prefeitura Municipal
do RIO GRANDE

declaração judicial de insolvência e abertura do concurso de credores.

b) Constituirão motivos para rescisão do Termo de Concessão o não cumprimento das cláusulas nele contidas.

c) A rescisão poderá ocorrer no caso de falta de pagamento, pelo Concessionário, dos valores mensais acordados, decorridos **90 (noventa) dias consecutivos** da data do vencimento do débito, independente de qualquer notificação, ficando o mesmo suspenso de participar de licitação e de contratar com a Administração Pública Municipal pelo período de 02 (dois) anos.

d) A alteração da razão social ou do ramo de atividade, durante o período de vigência acordado, autorizará a rescisão de pleno direito deste Termo.

e) Constitui motivo para imediata rescisão a alteração das características arquitetônicas das dependências

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES:

Trata-se de 01 (UM) espaço vago no interior do Mercado Público Municipal.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

5.1. Conforme pesquisa de mercado realizada, para solução da necessidade administrativa, objeto do presente Estudo Técnico Preliminar, vislumbra-se possível, sob o aspecto técnico e econômico, a concessão das dependências no Mercado Público Municipal.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

6.1. Os valores utilizados como referencial para estimativa de preços foram definidos através de LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO PREÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, emitido pela Secretaria de Município de Planejamento, Habitação e Regularização Fundiária, anexo a este Termo.

Tabela 02

QUARTOS		
NÚMERO	ÁREA (M²)	VALOR MÍNIMO ACEITÁVEL (\$)
21/21a	101,78	3.165,36

6.2. O valor mensal será reajustado anualmente, a partir da data da assinatura do Termo de Concessão, pelos índices vigentes de variação do INPC-IBGE.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:

7.1. Consiste na concessão de uso, oneroso, para fins de comércio de espaços no Mercado Público Municipal. A solução pretendida fica definida conforme razões apresentadas no Item 1.2 deste Estudo.

7.1.1. A solução compreende não apenas a concessão, mas a obrigatoriedade de execução prévia das obras de reforma estrutural e adequação arquitetônica, conforme o Memorial Descritivo

8. PARCELAMENTO DO OBJETO:

8.1. Não será admitido o parcelamento do objeto

9. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

9.1. Pretende-se, com o presente processo licitatório, assegurar a seleção da proposta apta a gerar a contratação mais vantajosa para o Município.

9.2. Almeja-se, igualmente, assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, a justa competição.



Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE.
SECRETARIA DE MUNICÍPIO DE AGRICULTURA E PECUÁRIA.

Prefeitura Municipal
do **RIO GRANDE**

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

10.1. Para a contratação pretendida não haverá necessidade de providências prévias no âmbito da Administração.

10.2. A Secretaria de Município indica como os servidores, em consonância com os arts. 18 a 24, do Decreto Municipal 19.707, de 19/01/2023 e, observando o princípio da segregação das funções:

Gestor do Contrato: Nilson Roberto da Rosa Pinheiro - Secretário de Município de Agricultura e Pecuária

Fiscal Técnico: Edailson da Silva Almeida – Gerente de Abastecimento – SMAP Fiscal Administrativo: Vitor Paulo Carmo dos Santos – Matrícula 1349602

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

11.1. Não se verifica contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS DE TRATAMENTO:

Visando a efetiva aplicação de critérios, ações ambientais e socioambientais quanto a inserção de requisitos de sustentabilidade ambiental nos editais de concessão promovidos pela Administração Pública, serão exigidos os seguintes critérios de sustentabilidade ambiental:

- a) uso de produtos de limpeza e conservação de superfície e objetos inanimados que obedeçam às classificações e especificações determinadas pela ANVISA;
- b) utilização de medidas para evitar o desperdício de água tratada e energia elétrica
- c) descartar os resíduos sólidos em local específico e predeterminado pela Concedente.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

O presente Estudo Técnico Preliminar conclui pela viabilidade técnica e econômico-financeira da concessão de uso oneroso do espaço denominado Quarto nº 21/21A, localizado no Mercado Público Municipal, para exploração das atividades previstas neste estudo.

A definição do prazo de **20 (vinte) anos** considera, especialmente, a necessidade de realização de investimentos obrigatórios pela futura Concessionária, estimados em **R\$ 382.858,54**, destinados à reforma estrutural, restauração arquitetônica e adequação funcional do espaço, bem como o prazo estimado de até **240 (duzentos e quarenta) dias para execução das obras** antes do início da exploração comercial.

Considera-se, ainda, o valor mínimo mensal da outorga estabelecido no Laudo Técnico de Avaliação elaborado pela Secretaria de Município de Planejamento, Habitação e Regularização Fundiária – SMPLANH, no valor de **R\$ 3.165,36**.

Considerando exclusivamente o investimento obrigatório estimado e o valor mínimo mensal da outorga, o investimento corresponde a aproximadamente **121 (cento e vinte e uma) mensalidades da outorga mínima**, sem considerar os custos de operação, manutenção, pessoal, tributos, encargos e demais despesas inerentes à exploração comercial.

Dessa forma, entende-se que o prazo de 20 (vinte) anos apresenta-se **razoável e proporcional aos investimentos e obrigações atribuídos à futura Concessionária**, permitindo período adequado para a exploração econômica do espaço, sem afastar o interesse público na recuperação, conservação e valorização do patrimônio municipal e na geração de receita para o FUNMERCADO.



Estado do Rio Grande do Sul
PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE.
SECRETARIA DE MUNICÍPIO DE AGRICULTURA E PECUÁRIA.

Prefeitura Municipal
do **RIO GRANDE**

Ressalta-se que a definição do prazo não representa garantia de retorno econômico à Concessionária, cabendo aos interessados avaliar previamente os custos, riscos e condições de exploração do empreendimento.

Diante dos elementos técnicos, econômicos e administrativos analisados, declara-se **viável a contratação pretendida**, mediante procedimento licitatório, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Rio Grande, 24 de abril de 2026.

MAICON VIANA SAPATA
Mat. 8044802