



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA**

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1 - DESCRIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES GERAL

O processo visa a abertura de Edital de CHAMAMENTO/CREDENCIAMENTO PÚBLICO para uso de espaço público das “salas comerciais/quiosques da praça municipal José Ferrari”, no município de Terra de Areia/RS, para exploração comercial, com área total de 15,20 m² cada.

2 - ANÁLISE DE SOLUÇÕES

Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público.

Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução.

O presente processo tem por objeto a abertura de Edital de Chamamento/Credenciamento para utilização dos espaços públicos correspondentes às salas comerciais/quiosques localizados na Praça Municipal “José Ferrari”, no município de Terra de Areia/RS, cada um com área total de 15,20 m², destinados à exploração comercial.

A iniciativa justifica-se pela necessidade de fomentar a ocupação qualificada do espaço público, garantindo à população e visitantes o acesso a uma diversidade de produtos e serviços em local de grande circulação, promovendo o convívio social, o lazer e o fortalecimento da economia local.

Os quiosques poderão ser destinados a qualquer atividade comercial legalmente permitida, observadas as normas municipais aplicáveis, o ordenamento urbano e as exigências sanitárias e de segurança. Será autorizada a comercialização de produtos diversos, alimentos e bebidas, inclusive alcoólicas, permanecendo a vedação expressa de comercialização em garrafas de vidro, medida que visa à segurança dos frequentadores e à preservação da integridade do patrimônio público.

Cumprando-se destacar que a Administração Municipal já havia instaurado processo administrativo para realização de Pregão Eletrônico (Protocolo nº 8106/2024), o qual restou deserto, ainda que tenha havido ampla divulgação, inclusive no grupo de WhatsApp institucional, que atualmente conta com 322 membros, bem como nas redes sociais oficiais do Município.

Apesar da publicidade conferida, não houve participação de interessados dentro do prazo estipulado em edital. Após a finalização do certame, surgiram interessados, porém em número insuficiente para



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA

a ocupação de todos os espaços disponíveis. Essa situação evidencia a necessidade de adoção do procedimento de chamamento/credenciamento, o qual, por sua natureza, permite a manutenção de prazo estendido para apresentação de propostas, possibilitando que novos interessados ingressem ao longo do período.

Além disso, observa-se que a ocupação progressiva dos quiosques tende a incentivar a instalação de novos permissionários, na medida em que o funcionamento de algumas unidades estimula maior fluxo de pessoas e, conseqüentemente, desperta o interesse de novos investidores, fator essencial para garantir que todas as salas comerciais permaneçam em pleno uso e em benefício da comunidade.

Dessa forma, o chamamento/credenciamento busca assegurar igualdade de condições aos interessados, selecionar permissionários de forma transparente e possibilitar que a utilização do espaço público atenda ao interesse coletivo, alinhando-se às diretrizes de ordenamento urbano, estímulo à atividade econômica e bem-estar da comunidade.

As pessoas físicas ou jurídicas interessadas deverão apresentar proposta indicando o quiosque de sua preferência. No caso de mais de um interessado pelo mesmo espaço, terá prioridade aquele que realizar o credenciamento primeiro, devendo os demais indicar outro quiosque disponível, sucessivamente.

3 – DESCRIÇÃO DO OBJETO, QUANTIDADE, BENS, SERVIÇOS E REQUISITOS

Estimativa das quantidades a serem contratadas e dos documentos que lhe dão suporte.

ITEM:	ATIVIDADE PERMITIDA	UN.	QUANTIDADES:
1	Credenciamento para uso de espaço público da SALA COMERCIAL 02 da praça municipal “José Ferrari”, no município de Terra de Areia/RS, para exploração comercial, com área total de 15,20 m2.	un	12
2	Credenciamento para uso de espaço público da SALA COMERCIAL 03 da praça municipal “José Ferrari”, no município de Terra de Areia/RS, para exploração comercial, com área total de 15,20 m2.	un	12



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA**

3	Credenciamento para uso de espaço público da SALA COMERCIAL 04 da praça municipal “José Ferrari”, no município de Terra de Areia/RS, para exploração comercial, com área total de 15,20 m2.	un	12
---	---	----	----

4 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO A SER CONTRATADA

Descrito no item 3.

5 - ESTIMATIVA DE CUSTO TOTAL DA CONTRATAÇÃO

Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais e documentos que lhe dão suporte.

Por se tratar de um imóvel, cuja o objetivo é compor o valor médio mensal de aluguel, a pesquisa de preço foi realizada através três avaliações de corretores locais:

Avaliação 01 – R\$ 400,00 (mês) / R\$ 4.800,00 (anual)

Avaliação 02 – R\$ 431,00 (mês) / R\$ 5.172,00 (anual)

Avaliação 03 – R\$ 480,00 (mês) / R\$ 5.760,00 (anual)

Valor mediana – R\$ 431,00 (mês) / R\$ 5.172,00 (anual)

ITEM	DESCRIÇÃO	UN	QUANT	VALOR UNITÁRIO REFERÊNCIA (MENSAL)	VALOR TOTAL REFERÊNCIA (ANUAL)
01	Credenciamento para uso de espaço público da SALA COMERCIAL 02 da praça municipal “José Ferrari”, no município de Terra de Areia/RS, para exploração comercial, com área total de 15,20 m2.	UN	12	R\$ 431,00	R\$ 5.172,00
02	Credenciamento para uso de espaço público da SALA COMERCIAL 03 da praça municipal “José	UN	12	R\$ 431,00	R\$ 5.172,00



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA**

	Ferrari”, no município de Terra de Areia/RS, para exploração comercial, com área total de 15,20 m2.				
03	Credenciamento para uso de espaço público da SALA COMERCIAL 04 da praça municipal “José Ferrari”, no município de Terra de Areia/RS, para exploração comercial, com área total de 15,20 m2.	UN	12	R\$ 431,00	R\$ 5.172,00

6 – TEMPO DE RESPOSTA OU DE ENTREGA

Apresentar prazo de entrega e/ou execução e tempo de substituição.

Após a assinatura do contrato, o concessionário terá até 90 (noventa) dias para iniciar as atividades no local.

O pagamento da remuneração da concessão deverá ser efetuado diretamente na tesouraria do Município com carência de 90 dias, em parcela única ou em 12 (doze) parcelas, divididas em parcelas iguais nos meses subsequente ao tempo de carência.

7 – INDICAÇÃO DE FISCAL DO CONTRATO

Deste modo fica indicado como Fiscal do contrato o(a) servidor (a) Letícia Masschmann Reck Rosa, matrícula, 821164, que se responsabilizara pela fiscalização ou recebimento do objeto contratado:

- 1) Modificá-los, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades de interesse público, respeitados os direitos do contratado;
- 2) Extingui-los, unilateralmente, nos casos especificados nesta Lei;
- 3) Fiscalizar sua execução;
- 4) Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste;
- 5) Ocupar provisoriamente bens móveis e imóveis e utilizar pessoal e serviços vinculados ao objeto do contrato nas hipóteses de:
 - a) Risco à prestação de serviços essenciais;
 - b) Necessidade de acautelar apuração administrativa de faltas contratuais pelo contratado, inclusive após extinção do contrato.
- 6) Anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA DE AREIA**

- 7) Informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.
- 8) Será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.

Declarando o mesmo ciente da designação ora atribuída, e das funções que são inerentes em razão da função.

8 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

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

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Terra de Areia/RS, 12 de junho de 2026.

Documento assinado digitalmente
gov.br LETICIA MASSCHMANN RECK ROSA
Data: 12/06/2026 15:32:44-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Letícia Masschmann Reck Rosa
ASSINATURA DO FISCAL DO CONTRATO
SERVIDOR RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO

Documento assinado digitalmente
gov.br JAQUELINE BERTOLDI DE MATTOS
Data: 12/06/2026 15:20:41-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Jaqueline Bertoldi de Mattos
SECRETÁRIA MUNICIPAL