



**prefeitura de
PORTO ALEGRE**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PATRIMÔNIO
UNIDADE DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO - DGPAT/SMAP**

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

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

1.1. O órgão possui o seguinte problema a ser resolvido: vacância da Loja 105-107-109-111-94-96-98-100, situada no Mercado Público Central de Porto Alegre. Justifica-se a necessidade, em razão do disposto no art. 7º do Decreto Municipal nº 21.285/2021 e alterações para instauração de procedimentos licitatórios dos espaços vagos no Mercado Público Central.

2. Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração.

2.1. O Decreto Municipal 22.820/2024 estabelece, em seu art. 8º, os itens que devem ser previstos no PCA, não constando neste rol a outorga de permissões de uso, o que dispensa a inclusão da contratação no PCA de 2024 conforme orientação da AAT-DLC constante no documento [30024343](#).

3. Requisitos da contratação.

3.1. Os procedimentos para outorga de permissões de uso de imóveis municipais a terceiros particulares e sua formalização por meio de instrumentos legais estão disciplinados pelo Decreto Municipal nº 20.355/2019.

3.2. A Informação Jurídica Referencial PMS-05 nº 25/2023 ([24309636](#)) sintetiza os requisitos jurídicos e documentos necessários à formalização de Termo de Permissão de Uso Onerosa no âmbito da Administração Municipal, a fim de estabelecer orientação padronizada na temática.

3.3. O estabelecimento comercial a ser instalado deverá ter experiência reconhecida no ramo gastronômico, objetivando a segurança do Poder Público na contratação e sua continuidade, tendo em vista a grande metragem e localização privilegiada da loja, características que geram um custo elevado para instalação e de permissão de uso mensal.

4. Estimativa das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala.

4.1. A contratação inclui 1 (uma) área localizada no Mercado Público Central a seguir identificada com a metragem correspondente:

4.1.1. Loja 105-107-109-111-94-96-98-100 - 388,63 m²

4.2. O método para a estimativa da quantidade a ser contratada está balizado na vacância das lojas do Mercado Público.

5. Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar.

5.1. A demanda está alinhada ao disposto no § 1º do artigo 13 da Lei Orgânica Municipal e ao objetivo do Programa de Gestão do Patrimônio Imobiliário de Porto Alegre (PGPI), de dar a correta destinação a bens imóveis próprios e de suas autarquias e fundações considerados ociosos ou subutilizados.

5.2. O art. 4º do Decreto Municipal nº 20.355/2019 e alterações estabelece a obrigatoriedade de licitação para outorga de permissões de uso de imóveis municipais a terceiros particulares e sua formalização por meio de instrumentos legais.

5.3. Pelo exposto, há apenas uma alternativa possível para a destinação da loja vaga no Mercado Público, qual seja, realização de licitação para Permissão de Uso do espaço.

5.4. A formação do preço do valor de outorga segue a metodologia de avaliação e cálculo do valor correspondente instituído pela Instrução Normativa SMF nº 2/08.

5.4.1. O modelo utilizado acompanha o mercado imobiliário.

5.5. Considerando o requisito estabelecido no item 3.3, foram buscadas referências de licitações realizadas onde houve a necessidade de qualificação do licitante e foi localizado o Edital da Concorrência nº 014/2023 - SEAPA, do Município de Juiz de Fora - MG, do TIPO MELHOR TÉCNICA, cujo objeto é a "seleção de pessoas físicas ou jurídicas para outorga de permissão remunerada de uso do espaços físicos do ANDAR TÉRREO do Mercado Municipal de Juiz de Fora, nos ramos de atividades, relação de vagas e especificações detalhadas dos espaços físicos", anexado no documento [29816356](#). Objetivando, além da segurança em razão da qualificação técnica, um retorno financeiro compatível com o porte da operação, a opção foi pelos critérios de técnica e preço, conforme demonstrado no item 7.8.

6. Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação.

6.1. O valor mínimo de outorga inicial e o valor mensal de permissão são os a seguir discriminados:

LOJA	OUTORGA INICIAL	OUTORGA MENSAL
105-107-109-111-94-96-98-100	R\$ 66.489,36	R\$ 26.595,74

6.2. Os valores de outorga inicial e outorga mensal foram estabelecidos tendo como base o Laudo de Avaliação LA_114_2024 ([29829332](#)), elaborado pela SMF, conforme Planilha de Cálculo [29829350](#) emitida pela Unidade de Gestão do Patrimônio Imobiliário da Secretaria Municipal de Administração e Patrimônio, observados os ajustes de metragens de áreas úteis de permissão de uso.

6.3. O valor mínimo da outorga inicial estabelecido é equivalente a 2 (dois) meses do valor mensal obtido a partir do laudo de avaliação após o ajuste de área útil da permissão de uso.

6.3.1. Justifica-se o valor mínimo de outorga inicial com base nos modelos de praxe adotados para as licitações relativas a permissão e uso de próprios municipais - vide Termos de Referência nº [21362163](#) (Mercado Público); nº [25544374](#) (Avenida Osvaldo Aranha, nº 1.195) e nº [27019053](#) (Avenida Loureiro da Silva, nº 200).

6.4. Os valores das outorgas inicial e mensal serão destinados ao Fundo Municipal para Restauração, Reforma e Manutenção do Patrimônio Imobiliário do Município de Porto Alegre (Fun-Patrimônio), para serem aplicados nas ações e projetos do Programa de Gestão do Patrimônio Imobiliário, instituído pela Lei Complementar Municipal nº 942/2022.

7. Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso.

7.1. Licitação para Permissão de Uso do espaço.

7.2. Os procedimentos para outorga de permissões de uso de imóveis municipais a terceiros particulares e sua formalização por meio de instrumentos legais estão disciplinados pelo Decreto Municipal nº 20.355/2019.

7.3. A Informação Jurídica Referencial PMS-05 nº 25/2023 ([24309636](#)) sintetiza os requisitos jurídicos e documentos necessários à formalização de Termo de Permissão de Uso Onerosa no âmbito da Administração Municipal, a fim de estabelecer orientação padronizada na temática.

7.4. O imóvel objeto da permissão de uso poderá ser utilizado pelo vencedor da licitação exclusivamente para exploração comercial, devendo apresentar, junto com a proposta, projeto detalhado das atividades que pretende desenvolver no local.

7.4.1. É vedada a exploração de lojas para a realização de atividades típicas de supermercados e hipermercados.

ITEM	LOJA	CÓDIGO – DESCRIÇÃO (CNAE IBGE)
1	105-107-109-111-94-96-98-100	5611-2/01 – restaurante, rotisseria, trattoria 5611-2/03 – bar, browneria, cafeteria, casa de doces e salgados, casa de sucos, casa de chá, sorveteria, hamburgueria, lancheria, pastelaria, pizzeria 5611-2/04 – bar com fabricação própria de cerveja, bar com serviço completo sem entretenimento, choperia sem entretenimento, petiscaria

7.5. É proibido à empresa permissionária:

7.5.1. Sublocar, ceder, arrendar, alienar ou transferir a terceiros, total ou parcialmente, a qualquer título, o imóvel objeto da permissão de uso, bem como permitir que terceiros o utilizem, sob pena de multa e revogação automática da permissão;

7.5.2. Desenvolver no imóvel atividades estranhas às permitidas, em desacordo com as finalidades da permissão de uso;

7.5.3. Praticar ou permitir a prática de jogos de azar ou assemelhados no local;

7.5.4. Realizar no imóvel atividades de cunho político-partidário ou propaganda eleitoral, tais como promover eventos, distribuir ou armazenar material, afixar faixas, placas, cartazes e outros meios de divulgação ou promoção pessoal, de candidato ou de partido político;

7.5.5. Colocar letreiros, placas, anúncios luminosos ou quaisquer objetos fora do alinhamento da área permitida, sem prévia e expressa autorização do MUNICÍPIO;

7.5.6. Comercializar artigos proibidos por lei;

7.5.7. Descumprir o horário mínimo de funcionamento estabelecido em regulamento;

7.5.8. Fechar ou descontinuar as atividades desenvolvidas na área permitida, de forma reiterada ou continuada, sem prévia autorização do MUNICÍPIO;

7.5.9. Utilizar passeios e corredores internos e externos ou periféricos do prédio para colocação de lixos ou mercadorias para descarte, de displays, placas, bancas avulsas, "stands" de jornais e revistas, caixas contendo produtos ou quaisquer outros entraves que comprometam a livre circulação dos espaços que constituem áreas comuns, sob pena de multa na forma prevista no termo de permissão de uso e regulamento do Mercado Público;

7.5.10. Favorecer ou praticar, sob qualquer forma, comércio ambulante no âmbito do Mercado Público Central.

7.6. Deverá ser assegurado o prazo improrrogável de 180 (cento e oitenta) dias de carência para pagamento do valor de outorga mensal, de forma a oportunizar que o permissionário promova as adequações necessárias à utilização do espaço para a finalidade de uso permitido.

7.7. Além dos valores de outorga inicial e mensal, o PERMISSIONÁRIO arcará, mensalmente, na proporção de sua cota de pagamento sobre o total da receita mensal de outorga, com o rateio das despesas condominiais ordinárias e comuns, tais como limpeza, eletricidade, manutenção e conservação de áreas comuns do Mercado Público Central.

7.8. O critério de avaliação das propostas técnicas e de preços é o proposto a seguir:

7.8.1. A Nota Final (NF) terá o valor máximo de 100 pontos sendo ponderado em:

		Nota máxima
1	Nota da proposta técnica (NPT) (1.1 + 1.2 + 1.3)	60
1.1	Tempo de atuação no segmento de gastronomia (TAEP) Até 30 (trinta) pontos, sendo 1 (um) ponto para cada ano comprovado de atividade. Formas de comprovação: - Alvará de localização; - Certidão ou atestado emitido por órgãos públicos; - Outros documentos hábeis a comprovar o tempo em atividade.	30
1.2	Relevância histórica, cultural e social – premiação (PR) Até 20 (vinte) pontos, sendo 1 (um) ponto por prêmio, considerando-se, no máximo, 2 (duas) premiações recebidas por ano. Formas de comprovação: - Premiações reconhecidas. Os prêmios deverão ter sido concedidos até a data de publicação do edital.	20
1.3	Relevância histórica, cultural e social – outros reconhecimentos (OR) Até 10 (dez) pontos, sendo 1 (um) ponto por comprovante, considerando-se, no máximo, 2 (dois) comprovantes por ano. Formas de comprovação: - Matérias de jornais, revistas e similares (impressos e/ou online); - Certificados e similares;- Homenagens e similares; - Demais documentos hábeis a comprovar o quesito. Os documentos deverão ter sido emitidos até a data da publicação do edital.	10
2	Nota da proposta de preço (NPP) O cálculo da Nota da Proposta de Preços (NPP) dos LICITANTES será realizado conforme equação a seguir: $NPP = (P \times 40) / ML$ Sendo: NPP = Nota da Proposta de Preços	40

	P = Proposta da licitante ML = Maior lance entre as licitantes Serão consideradas 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento.	
3	TOTAL (1 + 2) NF = NPT + NPP Sendo: NF = Nota final NPT = Nota da proposta técnica NPP = Nota da proposta de preços	100

7.8.2. Em caso de empate em pontos na nota final, o desempate procederá conforme a seguinte sequência:

7.8.2.1 Melhor pontuação NPT;

7.8.2.2 Melhor pontuação NPP;

7.8.2.3 Sorteio público.

7.8.3. A ordem de classificação das propostas será em ordem decrescente de acordo com a NOTA FINAL obtida pelas licitantes, sendo classificada em primeiro lugar aquela com a maior nota final e assim sucessivamente.

8. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação.

8.1. A licitação deverá contemplar 1 (um) único item, sem possibilidade de parcelamento do objeto. O não parcelamento do objeto se justifica tendo em vista que o conjunto de lojas constitui um espaço contíguo, sem paredes divisórias e será ofertado no estado em que se encontra.

9. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

9.1. Uso do espaço público.

9.2. Receita patrimonial vinculada ao Fun-Patrimônio, instituído pela Lei Complementar Municipal nº 942/2022.

9.3. Repercussão na economia de manutenção e conservação da área pública municipal e qualificação do Mercado Público Central.

9.4. Repercussão na economia do Município como um todo, em função da comercialização que ocorrerá na loja.

10. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual.

10.1. Publicação do Decreto autorizativo, conforme minuta

10.2. Capacitação dos servidores fiscais.

11. Contratações correlatas e/ou interdependentes.

11.1. Não há contratações correlatas e/ou interdependentes.

12. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável.

12.1. O permissionário estará submetido ao regramento instituído pela Instrução Normativa 013/2023 que institui normas e procedimentos de utilização e funcionamento do Mercado Público Central.

12.2. O permissionário estará sujeito a observância e atendimento à legislação ambiental e de segurança e a outras que venham a substituí-las, bem como às exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais quanto à aprovação e licenciamento para o funcionamento da atividade econômica.

12.3. O permissionário deverá realizar ações adequadas nas etapas de coleta, armazenamento, transporte, tratamento, destinação e disposição final ambientalmente adequada de resíduos gerados na área de uso permitido, minimizando, assim, a geração de resíduos e preservando a saúde pública e a qualidade do meio ambiente.

12.4. O permissionário deverá atender ao disposto no [Guia Nacional de Contratações Sustentáveis](#), no que for possível e aplicável.

12.5. O permissionário deverá atender ao disposto no [Plano de Logística Sustentável \(PLS\) da Administração](#), no que for possível e aplicável, nos termos do [Decreto Municipal 21.869/2023](#).

13. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

13.1. O presente estudo técnico preliminar evidenciou a viabilidade aos critérios estabelecidos. Nesse sentido, a solução se mostra passível de permissão de uso, sendo a mais vantajosa para a administração pública e determinada pela legislação. Portanto, opta-se pelo prosseguimento do planejamento, com a posterior formalização do termo de permissão de uso.



Documento assinado eletronicamente por **Ana Cristina Avila de Souza, Técnico Responsável**, em 05/09/2024, às 09:42, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **30124280** e o código CRC **3BBEF9A2**.