



PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO SÁ/MG

CNPJ: 22.681.423/0001-57

Av. Getúlio Vargas, 1014 – Centro, CEP: 39580-000

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada. O objetivo principal é estudar a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Fundamentação: Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público. (inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

O Parque dos Namorados é um importante ponto turístico do município de Francisco Sá, que fornece uma excelente área de lazer para seus munícipes.

Em suas imediações, encontram-se quiosques que fornecem produtos para que os visitantes tenham um melhor aproveitamento em sua visita, por isso é importante mantê-los funcionando.

1. **Diversidade cultural:** Os Quiosques do Parque dos Namorados têm uma importante função na prestação de serviços municipal, vez que atendem todas as pessoas que frequentam o mais popular ponto turístico da cidade e, desta forma, tornam-se indispensáveis para a diversidade cultural de Francisco Sá.
2. **Expressão artística:** Com os Quiosques funcionando regularmente, acontecem, em especial aos finais de semana, shows artísticos, que contribuem para levar uma melhor experiência aos presentes, proporcionando diversão e fornecendo uma excelente oportunidade aos artistas locais de mostrarem seus trabalhos.
3. **Turismo e economia local:** O turismo de Francisco Sá tem crescido significativamente nos últimos anos e manter boas instalações no Parque dos Namorados, seu principal destino turístico, com uma oferta de prestação de serviços de qualidade ajuda a manter o turismo e conseqüentemente fortalecer a economia local.
4. **Integração com a comunidade:** Com ofertas de produtos, eventos e serviços de qualidade, o Quiosque se torna imprescindível para que a população de Francisco Sá



PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO SÁ/MG

CNPJ: 22.681.423/0001-57

Av. Getúlio Vargas, 1014 – Centro, CEP: 39580-000

visite e aproveite as imediações do Parque dos Namorados, o que contribui com a integração da comunidade e propicia uma melhor vida em sociedade.

5. **Geração de Empregos:** A atividade comercial no quiosque irá gerar empregos diretos e indiretos para moradores locais, contribuindo para a renda das famílias e o aquecimento da economia.
6. **Estímulo ao Comércio Local:** A oferta de produtos e serviços no quiosque valoriza a produção local, incentivando o consumo de produtos regionais e fortalecendo a economia do município.

Em síntese, a concessão onerosa de uso de bem público para a exploração de um quiosque no Parque dos Namorados pode ser vista como uma oportunidade para celebrar a diversidade cultural, promover expressões artísticas, impulsionar o turismo local e fortalecer os laços comunitários.

A concessão de uso de bem público para exploração de 01 (um) quiosque localizado nas instalações do Parque dos Namorados no município de Francisco Sá/MG encontra amparo legal na Lei Municipal nº. 1.697, de 25 de setembro de 2018.

O Quiosque nº 01 foi explorado até o mês de fevereiro de 2024, conforme procedimento Licitatório nº: 01/2019 Concorrência nº 001/2019 e fim da vigência do Termo de Concessão firmado e constante nos autos do procedimento retro mencionado.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A outorga da concessão de uso de bem público para exploração comercial dos Quiosques localizados no Parque dos Namorados está prevista na Lei Municipal nº 1.697, de 25 de Setembro de 2018, bem como está alinhada com os demais instrumentos de planejamento do Município. Não se aplica ao plano anual de contratações, uma vez que se trata de geração de receitas para o município.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução. (Inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

- A Concessionária deverá iniciar as atividades comerciais no bem público até o dia 30 DE ABRIL DE 2024, sendo este um período de carência concedido pela Concedente/Contratante;
- Qualquer dano às estruturas do prédio quando da exploração do imóvel será de responsabilidade da Concessionária que o consertará no prazo máximo de 30 (trinta) dias;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO SÁ/MG

CNPJ: 22.681.423/0001-57

Av. Getúlio Vargas, 1014 – Centro, CEP: 39580-000

- A Concessionária deverá arcar com as obrigações legais, tributárias, trabalhistas, previdenciárias, etc, tanto na execução da reforma quanto na comercialização dos produtos, sendo responsável exclusivo em caso de inadimplência das obrigações, não respondendo a Concedente nem solidária, nem subsidiariamente pelas obrigações da Concessionária;
- Em caso de eventual condenação da Concedente a pagar verba, a qualquer título, decorrente de inadimplemento de obrigação por parte da Concessionária, poderá a Concedente reter eventuais verbas relacionadas ao contrato até o montante do valor a ser pago;
- A Concessionária não poderá ceder, sublocar, emprestar, arrendar, etc., sob qualquer hipótese, a exploração do bem público objeto deste certame;
- A manutenção, conservação e limpeza do bem público serão de responsabilidade exclusiva da Concessionária, que não poderá alterar a área a ela destinada;
- A aquisição, instalação, manutenção e retirada dos equipamentos e utensílios, será de responsabilidade exclusiva da Concessionária, assim como a contratação de pessoal, e limpeza diária do local, necessários à prestação deste serviço. Deverá se responsabilizar ainda pela aquisição de todos os insumos (alimentos, bebidas, etc.) necessários à comercialização no local;
- Deverá a Concessionária cumprir com o disposto nas portarias da ANVISA (Vigilância Sanitária) e demais normas técnicas vigentes, inclusive as normas nutricionais; a Concessionária deverá providenciar, após a assinatura do Termo de Concessão, Alvará de Funcionamento, Alvará Sanitário, recolhimento de tributos e atendimento a demais normas;
- É obrigatório o funcionamento do imóvel de quinta-feira a domingo das 19h00min. às 00h00mi, aproximadamente, ficando a critério da Concessionária seu funcionamento nos outros dias da semana;
- É obrigatório o funcionamento nas datas de eventos realizados pela Administração, enquanto perdurar o evento;
- A Concessionária deverá oferecer entretenimento de qualidade aos seus clientes, e, portanto, garantirá a realização de apresentações musicais ao vivo, com a presença de um cantor, pelo menos uma vez por semana.
- A Concessionária deverá mobiliar o estabelecimento com mobílias novas. Os vasilhames, talheres e demais utensílios domésticos deverão estar em perfeito estado para uso;
- A Concessionária disponibilizará de 10 (dez) mesas com 04 (quatro) cadeiras, sendo essas mesas e cadeiras de madeira, e, padronizadas. Os modelos deverão ser previamente aprovados pela Administração. As mesas deverão ser mantidas sempre limpas e higienizadas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO SÁ/MG

CNPJ: 22.681.423/0001-57

Av. Getúlio Vargas, 1014 – Centro, CEP: 39580-000

- Fica a Concessionária obrigada a realizar demonstração prévia do mobiliário a ser utilizado, para que seja objeto de autorização por parte da Concedente;
- Pelo fornecimento dos cardápios, a Concessionária, estabelecerá os seus preços dentro do limite de preços praticados no mercado local, o que será fiscalizado pelo Gestor do Termo de Concessão (Contrato);
- Os preços dos produtos alimentícios poderão ser reajustados, desde que devidamente justificados, levando-se em consideração o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA;
- Substituir, por solicitação da Concedente, qualquer produto cujo uso seja considerado prejudicial à boa conservação de suas instalações, equipamentos ou pertences ou, ainda, que não atendam às necessidades dos usuários;
- Manter os estoques de gêneros alimentícios e de outros materiais necessários à execução dos serviços, em conformidade com legislação sanitária vigente;
- É proibido realização de shows sem autorização expressa da Concedente.
- A Concessionária efetuará, mensalmente, pagamento no dia 10 (dez), no Departamento de Tributos da Concedente, onde funciona a sede administrativa do município, av. Getúlio Vargas, nº 1014, Centro, Francisco Sá/MG, CEP: 39.580-000; 15.21.
- A exploração dos quiosques pelos vencedores deverá abranger atividades como lanchonete, hamburgueria, bar, pizzaria ou restaurante; sendo livre a comercialização de bebidas legalizadas;
- Durante os eventos e festas de grande porte realizadas pela Administração Pública Municipal será proibida a comercialização de bebidas em recipientes de vidro, sendo permitidos embalagens plásticas ou de alumínio.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Fundamentação: Estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala (inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

O dimensionamento do quantitativo foi obtido com base no fato de haver um quiosque em desuso que pode ser objeto de licitação.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO



PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO SÁ/MG

CNPJ: 22.681.423/0001-57

Av. Getúlio Vargas, 1014 – Centro, CEP: 39580-000

Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. (inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

O Levantamento foi feito com base no Laudo de Avaliação, realizado pela Comissão Permanente de Avaliação, instituída pelo Decreto nº 3.654, de 04 de Janeiro de 2021.

Ademais, a Lei Municipal nº 1697/2018 dispõe sobre a Concessão de Uso dos Quiosques Localizados no Parque dos Namorados. Portanto, não há que se falar em outras alternativas disponíveis no mercado.

6 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1. CONCESSÃO ONEROSA DE USO DE BEM PÚBLICO PARA EXPLORAÇÃO DE 01 (UM) QUIOSQUE LOCALIZADO NAS INSTALAÇÕES DO PARQUE DOS NAMORADOS, NO MUNICÍPIO DE FRANCISCO SÁ/MG, EM OBSERVÂNCIA À LEI MUNICIPAL Nº 1.697, DE 25 DE SETEMBRO DE 2018

7 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

7.1. O valor mínimo aceitável para o aluguel do Quiosque é de **R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais)** mensais, com base em Laudo de Avaliação e Relatório Fotográfico.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

8.1. A regra a ser observada pela Administração nas licitações é a do parcelamento do objeto, conforme disposto no inciso V, alínea "b" do art. 40 da Lei Federal nº 14.133/2021, mas é imprescindível que a divisão do objeto seja tecnicamente viável e economicamente vantajosa e não represente perda de economia de escala.

8.2. No presente caso, o aluguel será pago mensalmente, no dia 10 (dez) de cada mês, não se aplicando o parcelamento uma vez que só há um imóvel disponível.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. Pretende-se com esta contratação atingir os seguintes resultados:

a) Promoção do Turismo e Desenvolvimento Local:

- Atrair visitantes de outras cidades e regiões, impulsionando a economia local.
- Divulgar a cultura de Francisco Sá para todos os públicos.
- Geração de renda e oportunidades de trabalho para a comunidade local.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO SÁ/MG

CNPJ: 22.681.423/0001-57

Av. Getúlio Vargas, 1014 – Centro, CEP: 39580-000

c) Fortalecimento da Identidade Cultural:

- O Quiosque pode se tornar um estabelecimento tradicional no cenário da cidade, atraindo visitantes de toda a região.
- Reforço da identidade cultural de Francisco Sá como uma cidade de bons bares e boa cultura.
- Oportunidade para promover outras manifestações culturais da cidade.

d) Integração Social e Diversão:

- Local de confraternização e interação entre os cidadãos, criando laços de amizade e companheirismo.
- Oportunidade para a comunidade local se divertir e conhecer pessoas de diferentes lugares.
- Promoção de um ambiente familiar e seguro para todos os cidadãos.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

10.1. Não há providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, visto que o imóvel já se encontra em condições ideais de uso..

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

11.1 - Contratações correlatas são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam, necessariamente, ser contratadas para a completa prestação do objeto principal. Já as contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas juntamente com o objeto principal para sua completa prestação.

11.2 - Entendemos não haver para o objeto em questão a previsão de contratação correlatas.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. Não há previsão de impactos ambientais.

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

13.1. Por todo o Exposto, verifica-se que a presente contratação possui viabilidade.

Francisco Sá/MG, 06 de março de 2024.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO SÁ/MG

CNPJ: 22.681.423/0001-57

Av. Getúlio Vargas, 1014 – Centro, CEP: 39580-000

Wesley Oliveira Darne
Engenheiro Civil

Nadson Vinicius Santana Cardoso
Secretaria Municipal de Administração