



ESTUDO TÉCNICO

PRELIMINAR

O presente processo trata-se da **CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO DE ESPAÇOS FÍSICOS DESTINADOS A FINS COMERCIAIS PARA A SELEÇÃO DA PROPOSTA MAIS VANTAJOSA PARA A CONCESSÃO ONEROSA DE USO DAS INSTALAÇÕES FÍSICAS PARA EXPLORAÇÃO DE ATIVIDADE ECONÔMICA NA PRAÇA CEL. ANTÔNIO BARBOSA, S/N, CENTRO, SERRANIA /MG E NO POLIESPORTIVO AMÉLIO BUENO DA FONSECA, RUA CEL. ANTÔNIO FAUSTINO S/N, CENTRO, SERRANIA/MG.**

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação tem por objeto a concessão administrativa de uso de espaços físicos destinados a fins comerciais, visando à seleção da proposta mais vantajosa para a concessão onerosa de uso das instalações públicas do município de Serrania/MG.

A necessidade da concessão justifica-se pela importância de promover a adequada utilização de bens públicos municipais, garantindo sua função social, a conservação das instalações e a geração de benefícios econômicos e sociais à comunidade. A exploração das áreas concedidas possibilitará:

- Fomentar a atividade econômica local;
- Ampliar a oferta de serviços e produtos à população;
- Assegurar a ocupação organizada e regular dos espaços públicos;
- Gerar receita para o Município;
- Valorizar os equipamentos públicos, promovendo seu uso racional e sustentável, em conformidade com o interesse público.

Dessa forma, a concessão administrativa de uso dos referidos espaços configura-se como medida necessária e vantajosa, atendendo aos princípios da eficiência, economicidade e transparência, ao mesmo tempo em que incentiva o desenvolvimento local e a dinamização dos espaços públicos municipais.

2 - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A Prefeitura Municipal de Serrania/MG não conta com plano de contratação anual, de acordo com o disposto na lei 14.133/2021 para municípios com menos de 20 (vinte) mil habitantes.

3- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para a concessão administrativa de uso de espaços físicos destinados a fins comerciais do município de **Serrania/MG**, deverão ser observados os seguintes requisitos:

Finalidade da Concessão

- Utilização dos espaços exclusivamente para exploração de atividades econômicas de natureza comercial (Bar, Lanchonete, Sorveteria ou congêneres), em conformidade com a legislação vigente e com as finalidades previstas no edital.

Requisitos Jurídicos e Fiscais

- Conforme lei federal n.º 14.133/2021.
- Apresentar CNPJ com no mínimo 06 (seis) meses de constituição;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANIA

CNPJ: 18.243.261/0001-06

- Comprovar regularidade fiscal perante União, Estado e Município, FGTS e Trabalhista, bem como perante a Seguridade Social;
- Estar apto a contratar com o Poder Público, nos termos da legislação.
- **Obrigações da Concessionária**
Fornecer alimentação atendendo a critérios de higiene, técnicas culinárias e normas de nutricionismo apropriadas, em especial à **RDC 216/ANVISA**;
- Assumir os custos de qualquer adaptação exigida pela legislação aplicável, desde que previamente autorizada pelo CONTRATANTE;
- Realizar manutenção, limpeza e conservação de equipamentos e instalações, incluindo o fornecimento de materiais de higiene e substituição de peças danificadas;
- Responsabilizar-se pela limpeza e manutenção dos banheiros públicos externos, fornecendo mão de obra e materiais necessários;
- Manter o acondicionamento e armazenamento de materiais e equipamentos exclusivamente dentro do espaço concedido;
- Observar a correta distribuição de mesas e cadeiras, sem obstruir o fluxo de visitantes, mediante aprovação da Administração;
- Respeitar a restrição de entrada de veículos para abastecimento no período entre 09h e 21h; Submeter previamente à aprovação da Administração a exposição e fixação de qualquer material publicitário;
- Arcar integralmente com os custos de consumo de água, energia elétrica, gás, telefone e esgoto, apresentando comprovantes de pagamento mensalmente;
- Comprovar mensalmente, até o 10º dia útil, o pagamento da outorga da concessão de uso (DAM autenticado);
- Devolver a estrutura, ao final do contrato, no mesmo estado de conservação em que foi recebida; Observar rigorosamente a legislação sanitária, o Código de Posturas Municipal e providenciar a correta destinação de resíduos sólidos;
- Obter o **Alvará de Funcionamento** e demais licenças necessárias junto aos órgãos competentes; Manter a Administração informada sobre ocorrências e atender às orientações formais expedidas pelo CONTRATANTE;
- Comercializar produtos e serviços de acordo com preços compatíveis ao mercado;
- Não realizar qualquer modificação estrutural sem autorização expressa do CONTRATANTE;
- Designar profissional responsável com poderes de representação perante a Administração;
- Submeter previamente à Administração qualquer programação, divulgação ou realização de eventos;
- Obter anuência prévia quanto ao modelo de móveis (mesas e cadeiras) instalados em área externa;
- É proibida a venda de produtos ilícitos, vencidos ou sem nota fiscal de origem;
- Efetuar o pagamento de todos os impostos e taxas incidentes sobre a atividade exercida, salvo disposição contratual em contrário.

Fiscalização e Penalidades

- O Município poderá fiscalizar a execução das obrigações contratuais, aplicando as penalidades cabíveis em caso de descumprimento, inclusive a rescisão da concessão.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A administração, haja vista a necessidade de realizar a concessão dos espaços públicos para ocupação e exploração comercial tipo bar/lanchonete e sorveteria, visando proporcionar espaços de convivências e lazer, conforme a tabela abaixo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANIA

CNPJ: 18.243.261/0001-06

ITEM:	UNID.:	QUANT.:	DESCRIÇÃO:	V. Médio Mensal	V. Médio Total:
01	Mês	12	PONTO 01 – BOX 01 – Poliesportivo. Localizado na Rua Cel. Antônio Faustino nº, com 9,40 metros quadrados.	R\$: 350,00	R\$: 4.200,00
ITEM:	UNID.:	QUANT.:	DESCRIÇÃO:	V. Médio Mensal	V. Médio Total:
02	Mês	12	PONTO 02 – BOX 01 – Quiosque César Moreira. Localizado na Praça Cel. Antônio Barbosa, com 12 metros quadrados, lado DIREITO.	R\$: 350,00	R\$: 4.200,00
ITEM:	UNID.:	QUANT.:	DESCRIÇÃO:	V. Médio Mensal	V. Médio Total:
03	Mês	12	PONTO 03 – BOX 02 – Quiosque César Moreira.. Localizado na Praça Cel. Antônio Barbosa, com 12 metros quadrados, lado ESQUERDO.	R\$: 350,00	R\$: 4.200,00

5- LEVANTAMENTO DE MERCADO

Com vistas a assegurar a economicidade, a transparência e a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, foi realizado levantamento de mercado acerca do valor de referência a ser adotado na concessão administrativa onerosa de uso dos espaços físicos destinados à exploração de atividade comercial na **Praça Cel. Antônio Barbosa, s/n, Centro, Serrania/MG**, e no **Poliesportivo Amélio Bueno da Fonseca, Rua Cel. Antônio Faustino, s/n, Centro, Serrania/MG**.

Os valores de referência foram **definidos com base em laudo de avaliação técnica elaborado por profissional regularmente inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI**, garantindo-se a observância dos parâmetros de mercado praticados na região, considerando a localização, a infraestrutura disponível e o potencial de exploração comercial das áreas em questão.

Este procedimento visa conferir legitimidade e respaldo técnico à fixação dos preços mínimos de outorga, assegurando:

- Compatibilidade com o valor de mercado;
- Respeito aos princípios da isonomia, da competitividade e da vantajosidade;
- Transparência na definição dos parâmetros econômicos do certame;
- Equilíbrio entre a justa remuneração ao Município e a atratividade ao setor privado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANIA

CNPJ: 18.243.261/0001-06

Assim, os valores estabelecidos no edital refletem a realidade mercadológica, tendo sido fundamentados em parecer técnico habilitado, de modo a garantir a legalidade e a eficiência da presente concessão administrativa.

6- ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

A presente concessão administrativa de uso de espaços físicos destinados à exploração comercial não implica em despesa financeira por parte do Município de Serrania/MG, uma vez que se trata de **concessão onerosa**, cujo resultado será a arrecadação de receitas decorrentes do pagamento da outorga pelos particulares concessionários.

Os valores de referência para a outorga foram definidos com base em **laudo técnico de avaliação imobiliária**, elaborado por profissional legalmente habilitado e devidamente inscrito no CRECI, que considerou os seguintes parâmetros:

- Localização central dos imóveis e sua atratividade comercial;
- Estrutura física disponível e potencial de utilização;
- Valores médios de locação praticados no mercado regional para imóveis com características semelhantes.

Com fundamento nesse estudo, estabeleceu-se o valor mínimo de outorga mensal no montante de **R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais) por imóvel**, conforme quadro:

Tal metodologia assegura que a arrecadação municipal reflita parâmetros de mercado, em observância aos princípios da economicidade, vantajosidade e justa remuneração ao patrimônio público.

7 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A presente solução tem como objetivo a concessão onerosa de uso das instalações localizadas na Praça Cel. Antônio Barbosa e no Poliesportivo Amélio Bueno da Fonseca, em Serrania/MG, para exploração de atividades econômicas compatíveis com o interesse público. Busca-se, por meio deste procedimento, selecionar a proposta mais vantajosa para a Administração Municipal, assegurando geração de receita, estímulo à economia local, segurança, acessibilidade e preservação do patrimônio público.

A solução envolve a análise técnica dos espaços, verificando condições estruturais, disponibilidade e eventuais adequações necessárias; a regulamentação da concessão, definindo critérios de seleção, condições contratuais e responsabilidades do concessionário; a condução do processo de seleção por meio de edital público e avaliação das propostas; e a implementação e fiscalização da concessão, com assinatura do contrato, acompanhamento do uso e aplicação de medidas corretivas quando necessário. Espera-se, com a adoção desta solução, otimizar o uso dos espaços públicos, incentivar o comércio local, gerar receita e garantir a preservação e manutenção do patrimônio municipal.

8- JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO

Não há parcelamentos, tendo em vista que os objetos são únicos e indivisíveis.

9- DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a concessão administrativa onerosa de uso dos espaços físicos destinados à exploração comercial na **Praça Cel. Antônio Barbosa** e no **Poliesportivo Amélio Bueno da Fonseca**, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

- Geração de receitas para o Município, mediante o pagamento mensal da outorga;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANIA

CNPJ: 18.243.261/0001-06

- Estímulo ao desenvolvimento econômico local, por meio da criação de oportunidades de negócio para empreendedores;
- Dinamização da economia municipal, com circulação de renda e geração indireta de empregos;
- Ampliação da oferta de produtos e serviços de alimentação e lazer à comunidade;
- Valorização e maior utilização dos espaços públicos de convivência e prática esportiva;
- Estímulo à ocupação regular e organizada dos espaços, coibindo o uso irregular ou a ociosidade;
- Assegurar a correta conservação, manutenção e limpeza das áreas concedidas, sem ônus para o Município;
- Garantir o cumprimento de normas sanitárias, ambientais e urbanísticas, promovendo segurança e qualidade no atendimento ao público;
- Facilitar a gestão municipal por meio da formalização da concessão, assegurando controle, fiscalização e transparência.

10- PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Antes do início da vigência contratual a Comissão designada para a fiscalização deverá realizar a vistoria do imóvel junto com o licitante vencedor de modo que seja relatado detalhadamente o estado em que o imóvel será entregue à cessionária inclusive com laudo fotográfico devendo ser descritas eventuais imperfeições, laudo esse o qual será utilizado no momento da devolução do imóvel por parte da CESSIONÁRIA ao término do contrato.

11- CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes.

12- IMPACTOS AMBIENTAIS

A concessão administrativa de uso de espaços físicos destinados à exploração comercial na **Praça Cel. Antônio Barbosa** e no **Poliesportivo Amélio Bueno da Fonseca**, ambos localizados no Centro do Município de Serrania/MG, poderá ocasionar impactos ambientais diretos e indiretos, os quais devem ser previamente identificados e mitigados.

Impactos Potenciais Negativos

- **Geração de resíduos sólidos:** descarte de embalagens, sobras de alimentos e materiais de consumo;
- **Poluição visual:** instalação de materiais publicitários e disposição inadequada de mobiliário;
- **Aumento do consumo de água e energia:** decorrente da atividade comercial;
- **Poluição sonora:** em razão de funcionamento em áreas de convivência e lazer;
- **Risco de contaminação ambiental:** descarte inadequado de óleo de cozinha, resíduos orgânicos e produtos de limpeza.

Medidas Mitigadoras Exigidas da Concessionária

- Implantar sistema de coleta seletiva e acondicionamento adequado de resíduos, com destinação à coleta pública municipal;
- Cumprir rigorosamente as normas da **Resolução RDC 216/ANVISA** e legislação sanitária municipal;
- Observar normas de higiene e limpeza, incluindo manutenção dos banheiros e áreas externas;
- Respeitar os limites de emissão sonora estabelecidos pela legislação municipal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANIA

CNPJ: 18.243.261/0001-06

- Promover uso racional da água e energia elétrica, com equipamentos eficientes e práticas sustentáveis;
- Manter o espaço organizado e limpo, evitando degradação da área pública;
- Destinar corretamente óleo de cozinha usado e resíduos orgânicos, por meio de empresas ou programas de coleta autorizados.

Impactos Positivos Esperados

- Valorização e revitalização dos espaços públicos, evitando abandono ou uso irregular;
- Incentivo à educação ambiental junto à comunidade, mediante práticas de descarte adequado e limpeza;
- Geração de atividade econômica sustentável, integrando lazer, esporte e comércio de forma organizada;
- Melhoria da percepção de segurança e conservação ambiental da área, em razão da ocupação regular.

Assim, os impactos ambientais decorrentes da presente concessão são considerados **de baixa magnitude e controláveis**, desde que observadas as medidas preventivas e mitigadoras estabelecidas no edital e no contrato de concessão.

13- VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A cessão administrativa onerosa de uso dos espaços físicos, mostra-se plenamente viável, sob os aspectos jurídico, econômico, social e administrativo, conforme a seguir exposto:

- A cessão de uso é amparada pela legislação vigente, que autoriza a Administração a conceder o uso de bens públicos a particulares mediante licitação, assegurando isonomia, transparência e observância ao interesse público.
- A modalidade onerosa atende ao princípio da economicidade, garantindo justa remuneração ao Município pela exploração de espaços públicos.
- A arrecadação contribui para a receita municipal sem gerar despesa adicional, configurando resultado positivo para os cofres públicos.
- A cessão possibilitará a oferta de serviços de alimentação e lazer à comunidade, em locais de grande circulação, estimulando a convivência social e o uso adequado dos espaços públicos.
- A atividade fomentará o comércio local e poderá gerar empregos diretos e indiretos.
- A utilização regular e organizada dos espaços evita a ociosidade e o uso irregular de bens públicos;
- A responsabilidade pela manutenção, limpeza e conservação será transferida ao concessionário, desonerando o Município;
- O contrato permitirá fiscalização e acompanhamento da execução, garantindo o cumprimento de normas sanitárias, ambientais e urbanísticas.

Diante do exposto, a cessão administrativa onerosa de uso dos referidos espaços é **considerada viável e vantajosa para o Município de Serrania/MG**, atendendo ao interesse público, à eficiência administrativa e ao desenvolvimento econômico e social local.

Serrania, 04 de Novembro de 2025.

Rodrigo Silva Candido
Diretor Departamento de Administração e Convênios.