



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VENDELINO / RS

Secretaria Municipal do Planejamento

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo a concessão de uso de bem público – especificamente o quiosque localizado na Rua Cônego Caspary, s/nº, no centro do Município de São Vendelino – para instalação e funcionamento de um restaurante/lanchonete. A medida atende à demanda da população e dos visitantes por um ponto de alimentação, com funcionamento contínuo, promovendo a valorização do espaço público e fomentando o turismo e a economia local.

1.2. Ressalta-se que o objeto desta contratação não se enquadra na categoria de bens de luxo, conforme disposto no Decreto nº 10.818, de 27 de setembro de 2021.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação será realizada por meio de licitação, na modalidade Pregão, na sua forma eletrônica, por meio de Concessão de Uso, com critério de julgamento por MAIOR PREÇO, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Exploração do espaço como restaurante/lanchonete, com funcionamento mínimo de terça a domingo, das 9h às 22h, inclusive em feriados;

3.2. Comercialização de alimentos, bebidas e produtos típicos locais, conforme cardápio e itens mínimos definidos pela Administração;

3.3. Obrigatoriedade de reformas estruturais do imóvel conforme projeto arquitetônico e memorial descritivo fornecidos pelo Município;

3.4. Apresentação de responsável técnico (nutricionista) e cumprimento das normas sanitárias, trabalhistas e ambientais vigentes;

3.5. Vedação à sublocação ou transferência da concessão a terceiros;

3.6. Manutenção contínua do espaço e adequação às exigências normativas aplicáveis ao ramo alimentício.



4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

4.1. A concessão objeto deste estudo refere-se à cessão de uso de uma única unidade – o quiosque público localizado na Rua Cônego Caspary, no centro do Município de São Vendelino – pelo prazo de 60 (sessenta) meses, prorrogável por igual período, conforme critérios de conveniência e oportunidade administrativa.

4.2. O valor mínimo mensal estimado para a outorga da concessão foi fixado em R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), resultando em uma estimativa total de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) durante o período inicial de vigência.

4.3. Além disso, a concessionária deverá realizar, às suas expensas, obras de reforma e adequação do imóvel, conforme projeto arquitetônico e memorial descritivo fornecidos pela Administração, cujo custo total estimado é de R\$ 96.539,56 (noventa e seis mil quinhentos e trinta e nove reais e cinquenta e seis centavos).

4.4. O valor investido nessas melhorias poderá ser compensado por meio de abatimento mensal do valor da concessão, até o limite do montante efetivamente comprovado. O cálculo baseou-se em levantamento de preços de mercado para imóveis com características semelhantes, considerando localização, área construída, infraestrutura existente e potencial de exploração comercial do espaço, especialmente diante de sua proximidade com a Rua Coberta – espaço estratégico de eventos e fluxo turístico.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. Foi realizado levantamento junto a imóveis similares na região central do Município, considerando fatores como localização estratégica, proximidade da Rua Coberta (local de eventos), metragem do imóvel e estrutura existente. A opção pela concessão onerosa com exigência de reforma foi considerada a solução mais vantajosa para a Administração, pois evita dispêndios públicos, transfere os custos de adequação ao particular, gera receita ao erário e promove o uso eficiente do patrimônio público.

6. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. O valor mínimo mensal da concessão foi estimado em R\$ 2.500,00, com base em comparação com aluguéis de imóveis semelhantes na região central; Estimativas de receitas potenciais com as atividades econômicas previstas; e custo de manutenção e uso do imóvel.

6.2. O investimento obrigatório de R\$ 96.539,56 poderá ser abatido da remuneração mensal até o limite do valor total investido, mediante comprovação.



7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. A solução consiste na concessão de uso de imóvel público para fins de exploração comercial de restaurante/lanchonete, com reforma integral da edificação às expensas da concessionária. A atividade deverá operar em regime contínuo, com cardápio mínimo, respeito às normas sanitárias e comerciais e oferta de produtos locais. A concessão será fiscalizada pelo Município e todo o investimento realizado será incorporado ao patrimônio público ao final do contrato.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

8.1. Não é recomendável o parcelamento da contratação, considerando que a operação, reforma e responsabilidade sobre o espaço devem ser atribuídas a um único ente. A fragmentação comprometeria a qualidade dos serviços prestados e dificultaria a fiscalização e a integridade do contrato.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. A presente contratação busca alcançar diversos resultados de interesse público, destacando-se, em primeiro lugar, a otimização do uso de um bem imóvel municipal que atualmente se encontra parado.

9.2. Com a concessão onerosa de uso, o Município pretende não apenas assegurar a prestação contínua e qualificada de serviços de alimentação à população local, turistas e visitantes, mas também gerar receita direta aos cofres públicos, por meio do valor mensal pago pelo concessionário. Adicionalmente, espera-se a redução de despesas públicas com manutenção do espaço, uma vez que todos os encargos relacionados à reforma, conservação, adequação e operação do imóvel ficarão sob responsabilidade da concessionária.

9.3. A contratação também objetiva fomentar o empreendedorismo local, criar oportunidades de emprego e estimular a economia do Município, sobretudo no setor de comércio e turismo. A comercialização obrigatória de produtos típicos da região, prevista no escopo do serviço, contribuirá para a valorização da cultura e da identidade local, promovendo o desenvolvimento sustentável do território. Em síntese, almeja-se o aproveitamento eficiente dos recursos públicos disponíveis – patrimoniais, financeiros e humanos – com foco na economicidade, na geração de benefícios sociais e no fortalecimento das políticas públicas voltadas à dinamização dos espaços urbanos centrais.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATADAS/INTERDEPENDENTES

10.1. A concessão integra o plano de revitalização da área central do Município e está interligada à programação de eventos realizados na Rua Coberta, sendo complementar a outras ações de incentivo ao turismo e ocupação qualificada de espaços públicos.



11. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

11.1. Considerando a natureza da atividade a ser desenvolvida — operação de restaurante/lanchonete — os impactos ambientais previstos são considerados de baixa relevância, não havendo necessidade de licenciamento ambiental específico.

11.2. No entanto, por se tratar de serviço relacionado à manipulação e comercialização de alimentos, exige-se da concessionária a adoção de práticas que promovam a sustentabilidade e a preservação ambiental. Entre as medidas mitigadoras obrigatórias, destacam-se a implantação de sistema de coleta seletiva de resíduos sólidos, a utilização de lixeiras com tampa e acionamento por pedal, o manejo correto de resíduos orgânicos e recicláveis e a observância de normas sanitárias relativas ao acondicionamento e descarte de alimentos.

11.3. Além disso, recomenda-se o uso de equipamentos e eletrodomésticos com certificação de eficiência energética, visando à redução do consumo de energia elétrica, bem como a utilização de materiais de limpeza biodegradáveis sempre que possível.

11.4. Tais exigências têm por objetivo garantir que a exploração do espaço público ocorra em conformidade com os princípios do desenvolvimento sustentável e da responsabilidade socioambiental, promovendo o equilíbrio entre o uso econômico do imóvel e a preservação do meio ambiente.

12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

12.1. A concessão onerosa de uso do quiosque municipal configura solução viável e vantajosa sob os aspectos técnico, operacional e econômico. Atende plenamente ao interesse público, promove o uso racional do patrimônio público, assegura prestação de serviço de qualidade à comunidade e fortalece o desenvolvimento local, recomendando-se, portanto, a continuidade do processo licitatório.

São Vendelino, 17 de julho de 2025.

FERNANDO LUIS ANGST
Secretário Municipal do Planejamento



Município de São Vendelino
Estado do Rio Grande do Sul



Aprovo o estudo e autorizo a licitação.

Em ____/____/____

RÉGIS PAULO FRITZEN

Prefeito Municipal

São Vendelino/RS