

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO****ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR****1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA**

O objeto do presente Estudo Técnico Preliminar é a exploração comercial dos espaços do Café da Casa do Produtor Rural e a Cafeteria da Estação da Cultura de Montenegro

A contratação é necessária pois, além de proporcionar aos visitantes o serviço de cafeteria, servirá para suprir a demanda existente e estimular a visitação turística ao local, irá também potencializar o comércio da Casa do Produtor Rural, valorizando o espaço, uma vez que a localização geográfica da Estação da Cultura e Casa do Produtor Rural é convidativa para se tornar um ponto de encontro e de contemplação da natureza e patrimônio histórico.

**1.1. ÁREA DEMANDANTE:** Secretaria Municipal de Desenvolvimento Rural

**1.2. ÁREAS PARTICIPANTES E DESCRITIVO DAS QUANTIDADES:**

LOTE	ITEM	UNIDADE DE MEDIDA	DESCRIÇÃO	SMDR	SMDECT	TOTAL
1	1	Mês	Concessão de uso de espaço público do café da Casa do Produtor Rural com área de 306,76m <sup>2</sup> com cobertura de telhas francesas, e terreno respectivo, localizado no quarteirão das ruas Osvaldo Aranha, Bento Gonçalves, Olavo Bilac e Otelo Rosa, em Montenegro/RS destinado à instalação de cafeteria, café colonial com cozinha de preparo ou congêneres	0	1	1
	2	Mês	Concessão de uso de espaço público da Cafeteria da Estação da Cultura com área de 41,50m <sup>2</sup> , de formato regular, situado na Rua Osvaldo Aranha, s/n, Bairro Ferroviário, nesta cidade, zona urbana, no quarteirão incompleto formado pelas ruas: Osvaldo Aranha, Leopoldo Gemmer, João Wohlgemuth e Tristão Fagundes. Medindo e confrontando-se: ao	1	0	1



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

		SUDESTE, onde mede 4,08m com a via de acesso ao Prédio da Estação; ao NOROESTE, onde mede 6,60m com a área coberta nos fundos do prédio; a SUDOESTE, em dois segmentos, um onde mede 4,75m e outro de 3,35m com o restante do prédio principal; e a NORDESTE, onde mede 8,10m com o acesso aos fundos do prédio. destinado à instalação de cafeteria, lancheira ou congêneres			
Total			1	1	2

Legenda:

<b>SMDR:</b> Secretaria Municipal de Desenvolvimento Rural
<b>SMDECT:</b> Secretaria Municipal de Desporto, Cultura e Turismo

### 1.3. NECESSIDADE DE PARCELAMENTO:

- ( ) SIM, justificativa:  
 (X) NÃO, justificativa:

De acordo com o [artigo 40, inciso V, alínea b\) da Lei nº 14.133/21](#), em regra, as compras ou serviços devem ser divididos em tantas parcelas quantas forem viáveis técnica e economicamente. Isso é feito para promover o melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e ampliar a competitividade sem perda da economia de escala.

O parcelamento acarretaria aumento de custos de gestão, fiscalização e manutenção contratual, exigindo multiplicidade de contratos e maior complexidade de acompanhamento básico técnico e administrativo, o que contraria os princípios da eficiência e da economicidade previstos no art. 11 da Lei nº 14.133/2021

Considerando o exposto acima, o princípio do parcelamento não deverá ser aplicado à presente contratação, tendo em vista se tratar de concessão de uso, sendo a concessão para uma única licitante que restar vencedora

### 1.4. SE TRATA DE UMA CONTRATAÇÃO CORRELATA OU INTERDEPENDENTE:

- ( ) SIM, indique a qual contratação está vinculada (nº do processo/objeto):  
 (X) NÃO.

Não se verifica contratações correlatas ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

### 1.5. INDICAÇÃO DA PREVISIBILIDADE DE AQUISIÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratações Anual do Município de Montenegro referente ao exercício de 2025 como se verifica no **item n.º 258 E 489** desse documento, estando assim alinhada com o planejamento desta Administração.

### 2. ANÁLISE DA CONTRATAÇÃO ANTERIOR

**Café da Casa do Produtor Rural:** Na contratação anterior, foi através de um termo de cedência no ano de 2016, verificamos que todas as expectativas relacionadas as atividades foram plenamente atendidas, conforme os critérios previamente definidos. O trabalho foi realizado com eficiência, responsabilidade e alinhamento entre as partes envolvidas, garantindo um desfecho positivo e satisfatório.

**Café da Estação:** Na contratação anterior, contrato de prestação de serviços nº 093072019, vinculado ao Edital de Concorrência nº 04/2019 - Processo nº 1730/2018, verificamos que durante a execução do contrato não foi devidamente respeitada a proibição de produção (cozimento e fritura) dos alimentos dentro do espaço da cafeteria. Esse ponto foi levado em consideração na elaboração deste Estudo Técnico Preliminar e serão observados na elaboração do Termo de Referência decorrente deste documento.

### 3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para a prestação dos serviços pretendidos, os eventuais interessados deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, bem como apresentar os documentos elencados nos termos da legislação aplicável, como qualificação mínima de habilitações fiscal, social e trabalhista.

Em relação à concessão de espaço público para prestação de serviço de alimentação, observar-se ser necessário estabelecer algumas exigências mínimas relacionadas à manutenção e à assistência técnica para garantir a qualidade e o bom funcionamento do serviço, por isso é permitido a subcontratação parcial do objeto.

A avaliação prévia do local de execução dos serviços é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser concedido, dessa forma será assegurado ao interessado o direito de realização de vistoria prévia.

Não haverá exigência da garantia da contratação pois trata-se de uma concessão onerosa de uso.

### 4. LEVANTAMENTO DAS SOLUÇÕES EXISTENTES E VIABILIDADE DE MERCADO, ECONÔMICA E OPERACIONAL

O objeto a ser contratado enquadra-se na categoria de bens e serviços comuns, por possuir padrões de desempenho e características gerais e específicas, usualmente, encontradas no mercado, podendo, portanto, ser licitado por meio da modalidade a ser indicada pela área jurídica.

A análise de mercado identificou que a contratação em questão é comumente objeto de licitações no âmbito da Administração Pública, por meio de cessão onerosa de uso de espaço público, cuja onerosidade se caracteriza pela cobrança de locação de espaço próprio para especificamente para funcionamento de cafeteria.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO**

Do levantamento realizado no mercado, constatou-se a existência das seguintes soluções:

**a) Solução 1: Gestão direta pela administração**

**a.1) Viabilidade de mercado:** Contratação de pessoal, aquisição de equipamentos, insumos . A administração pública não possui a agilidade necessária para responder com rapidez às variações do mercado, tampouco para adotar políticas comerciais e operacionais típicas da iniciativa privada.

**a.2) Viabilidade econômica:** Os custos fixos e variáveis representariam ônus contínuo ao orçamento público.

**a.3) Viabilidade operacional:** A administração não dispõe de estrutura técnica, equipe especializada nem instrumentos administrativos adequados para gerenciar diretamente esse tipo de serviço.

**b) Solução 2: Concessão onerosa de uso administrativo de espaço público destinado à exploração comercial**

**b.1) Viabilidade de mercado:** para atendimento da demanda , conforme a análise de contratações similares realizadas por órgãos regionais, assim como do próprio município, pois a diretoria de patrimônio Histórico já celebrou contrato de mesma natureza de serviços em anos anteriores.

**b.2) Viabilidade econômica:** considerando a necessidade de atendimento da comunidade com esses tipos de serviços e o caráter mercantil deste tipo de contratação, não há previsão de pagamento direto da instituição à concessionária.

**b.3) Viabilidade operacional:** O prédio da Estação da Cultura e da Casa do Produtor Rural já foi adaptado com espaço próprio , independente e reservado para este fim.

Produto	Quant.	Valor Estimado Unit.	Valor Estimado Total
Concessão de uso de espaço público do café da Casa do Produtor Rural com área de 306,76m <sup>2</sup> com cobertura de telhas francesas, e terreno respectivo, localizado no quarteirão das ruas Osvaldo Aranha, Bento Gonçalves, Olavo Bilac e Otelo Rosa, em Montenegro/RS destinado à instalação de cafeteria, café colonial com cozinha de preparo ou congêneres	1	R\$964,30	R\$ 57.858,00
Concessão de uso de espaço público da Cafeteria da Estação da Cultura com área de 41,50m <sup>2</sup> , de formato regular, situado na Rua Osvaldo Aranha, s/n, Bairro Ferroviário, nesta	1	R\$ 723,22	R\$ 43.393,50



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

cidade, zona urbana, no quarteirão incompleto formado pelas ruas: Osvaldo Aranha, Leopoldo Gemmer, João Wohlguemuth e Tristão Fagundes. Medindo e confrontando-se: ao SUDESTE, onde mede 4,08m com a via de acesso ao Prédio da Estação; ao NOROESTE, onde mede 6,60m com a área coberta nos fundos do prédio; a SUDOESTE, em dois segmentos, um onde mede 4,75m e outro de 3,35m com o restante do prédio principal; e a NORDESTE, onde mede 8,10m com o acesso aos fundos do prédio. destinado à instalação de cafeteria, lancheira ou congêneres			
---	--	--	--

**5. ANÁLISE E COMPARAÇÃO DAS SOLUÇÕES EXISTENTES E JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ELEITA DE ACORDO COM A VIABILIDADE DE MERCADO, ECONÔMICA E OPERACIONAL.**

A solução proposta é a concessão onerosa de uso administrativo de espaço público destinado à exploração comercial de ambiente reservado ao Café da Casa do Produtor Rural e a Cafeteria da Estação da Multiculturalismo dos serviços comerciais, visto que a concessão desses espaços possibilitará o atendimento à demanda da comunidade com fornecimento de lanches e bebidas com qualidade e segurança higiênico-sanitária.

A análise de mercado identificou que a contratação em questão é comumente objeto de licitações no âmbito da Administração Pública, por meio de cessão onerosa de uso de espaço público, cuja onerosidade se caracteriza pela cobrança de locação de espaço próprio especificamente para funcionamento de cafeteria.

Por se tratar de uma prestação de um serviço comum, em razão das especificações técnicas serem de conhecimento amplo, que atendem a métodos e técnicas pré- estabelecidas, padrões de desempenho, de qualidade e especificações usuais de mercado, e comumente conhecidas, onde operam diversos agentes comerciais hábeis à contratação, o levantamento de mercado foi feito através da análise de licitações com mesmo objeto, não se levando em consideração pequenas particularidades, extraídas do site licitacon (<https://portal.tce.rs.gov.br/aplicprod/f?p=50500:19:::NO:::>).

## Concorrência Lei 14.133/21 Presencial 1 / 2024

Órgão	42700 - PM DE BUTIÁ
Objeto	Concessão Onerosa de Uso de bem público, para utilização do prédio antigamente denominado Shopping Rural, localizado as margens da BR 290, em Butiá-RS.
Abertura	18/09/2024
Situação	Encerrada
Valor Estimado	7.050,00

LicitaCon / Busca de Licitações /

LicitaCon / Busca de Licitações /

## Concorrência Lei 14.133/21 Presencial 3 / 2025

Órgão	85000 - PM DE VALE VERDE
Objeto	CONCESSÃO ONEROSA DE USO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL COM BAR, LANCHEIRA E ATIVIDADES RELACIONADAS AO ESPORTE NA ÁREA DO GINÁSIO MUNICIPAL DE ESPORTES OLÍVIA KAPPEL (centro).
Abertura	07/05/2025
Situação	Encerrada
Valor Estimado	8.398,08
Valor Homologado	8.398,08
Resultado	Concluída
Homologação	12/05/2025

Revi



## PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTENEGRO

### 6. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS.

O uso proposto **não gera impactos ambientais significativos**. O concessionário deverá:

- observar a legislação sanitária e ambiental aplicável;
- realizar manejo adequado de resíduos sólidos;
- obter licença sanitária junto à vigilância local.

### 7. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos a viabilidade de contratação da solução concessão onerosa de uso do espaço do Café da Casa do Produtor Rural e da Cafeteria da Estação da Cultura de Montenegro.

Realizadas as tarefas pertinentes ao ETP, encaminho o documento solicitando ciência e aprovação para posterior elaboração do TR.

Montenegro, 13 de Novembro de 2025

Raquel de Campos Araujo

*Chefe de seção de*

*Abastecimento*

*Responsável pela Elaboração*

Gustavo Zanatta

*Chefe do Poder Executivo*

*Autoridade Responsável*