



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Concessão onerosa de uso de bem público municipal, consistente no quiosque localizado na Rua Cônego Caspary, na área central do Município de São Vendelino/RS, para exploração de atividade econômica destinada ao funcionamento de restaurante e/ou lanchonete, compreendendo a execução das obras de reforma e adequação do imóvel previstas no projeto, memorial descritivo, planilha orçamentária e demais documentos técnicos elaborados.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VENDELINO / RS

Secretaria Municipal do Planejamento e Desenvolvimento Econômico

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade analisar a necessidade e a viabilidade da concessão onerosa de uso do quiosque municipal localizado na Rua Cônego Caspary, na área central de São Vendelino/RS, destinado à exploração de atividade econômica no ramo de alimentação, mediante instalação e funcionamento de restaurante e/ou lanchonete. A medida busca assegurar destinação adequada e contínua ao patrimônio público municipal, promovendo sua utilização em benefício da população, visitantes e turistas que frequentam a região central do Município.

O imóvel encontra-se em localização estratégica, junto à Rua Coberta, espaço que concentra eventos públicos, atividades culturais, festividades e demais programações municipais. Nesse contexto, a manutenção de estabelecimento de alimentação em funcionamento regular contribui para qualificar a infraestrutura disponível no entorno, ampliar os serviços oferecidos aos usuários do espaço público e favorecer a permanência e circulação de pessoas na área central, com reflexos positivos sobre o comércio, o turismo e a economia local.

Além da exploração econômica do espaço, foi identificada a necessidade de realização de obras de reforma e adequação do quiosque, destinadas a melhorar suas condições físicas, funcionais, sanitárias e de conservação. O projeto elaborado pelo Município contempla intervenções internas e melhorias externas, abrangendo serviços preliminares e demolições, construções, revestimento cerâmico, intervenções de funilaria e telhado, esquadria metálica e pintura, conforme detalhamento constante do Memorial Descritivo, projeto arquitetônico e planilha orçamentária.

Entre as intervenções previstas estão a renovação dos revestimentos da cozinha, adequações construtivas, substituição e reparo de elementos da cobertura para eliminação de vazamentos e infiltrações, instalação e adequação de esquadrias



e execução de pinturas internas e externas. As melhorias possuem relação direta com a conservação do patrimônio municipal e com a necessidade de disponibilizar estrutura adequada ao desenvolvimento da atividade pretendida, especialmente considerando as exigências de higiene e funcionamento inerentes a estabelecimentos do ramo de alimentação.

A execução dessas intervenções integrará as obrigações atribuídas ao futuro concessionário, que deverá realizá-las em conformidade com o projeto, memorial descritivo, planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e demais documentos técnicos fornecidos pela Administração. O orçamento elaborado pelo responsável técnico estima atualmente o custo das obras em R\$ 40.428,70 (quarenta mil, quatrocentos e vinte e oito reais e setenta centavos), compreendendo materiais, mão de obra, encargos e BDI.

Dessa forma, a necessidade administrativa não se limita à ocupação do imóvel, mas compreende sua adequação física, conservação e exploração econômica regular, reunindo em uma única solução a execução das melhorias previamente definidas pelo Município e a posterior utilização do espaço para atividade compatível com sua finalidade. Busca-se, assim, promover o aproveitamento eficiente do patrimônio público, melhorar as condições da estrutura existente e disponibilizar serviço de interesse da população e dos visitantes, sem que a Administração assuma diretamente a operação comercial do estabelecimento.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A concessão pretendida encontra-se alinhada às ações municipais de gestão e valorização do patrimônio público, desenvolvimento econômico, turismo e qualificação dos espaços localizados na área central. A utilização do quiosque para atividade de alimentação mostra-se compatível com sua localização e características, especialmente pela proximidade com a Rua Coberta e com os espaços destinados à realização de eventos e atividades de interesse da comunidade.

A solução contempla, ainda, a recuperação e adequação da estrutura física do imóvel mediante execução das intervenções definidas tecnicamente pela Administração. As obras foram objeto de projeto e memorial descritivo elaborados sob responsabilidade técnica, abrangendo intervenções necessárias à melhoria das condições de utilização do espaço, observadas as especificações, materiais, técnicas construtivas e critérios de aceitação estabelecidos nos documentos de engenharia.

A vinculação da execução das melhorias à concessão possibilita concentrar em uma mesma solução a recuperação do patrimônio e sua efetiva utilização



econômica, evitando que a Administração realize isoladamente as intervenções para posteriormente promover novo procedimento destinado à ocupação do espaço. A medida permite, ainda, que as melhorias sejam executadas considerando a finalidade para a qual o imóvel será utilizado, mantendo-se a fiscalização técnica do Município quanto ao cumprimento dos projetos e especificações estabelecidos.

Considerando que a concessão envolve utilização privativa de patrimônio municipal, execução de melhorias no imóvel e exploração de atividade econômica por particular, o procedimento deverá estabelecer de forma objetiva as responsabilidades das partes, as condições para execução e recebimento das obras, a forma de remuneração pelo uso do bem, as regras relativas ao investimento realizado, as obrigações de conservação e funcionamento e os mecanismos de fiscalização durante toda a vigência contratual.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá contemplar a concessão onerosa de uso do quiosque municipal para exploração de atividade econômica destinada ao funcionamento de restaurante e/ou lanchonete, juntamente com a obrigação de execução das obras de reforma e adequação previstas pela Administração. A futura concessionária deverá assumir integralmente as responsabilidades decorrentes da exploração comercial do espaço e da execução das melhorias, observando as condições estabelecidas no edital, contrato e respectivos anexos técnicos.

3.1. Requisitos relativos à exploração do espaço

O imóvel deverá ser utilizado exclusivamente para as finalidades admitidas pela concessão, especialmente para funcionamento de restaurante e/ou lanchonete, sendo vedada a alteração de sua destinação, cessão, transferência ou sublocação a terceiros sem autorização da Administração. A concessionária deverá manter o estabelecimento em efetivo funcionamento durante a vigência contratual, observando os dias e horários mínimos definidos pelo Município e as condições necessárias ao atendimento adequado da população, visitantes e turistas.

A atividade deverá compreender a comercialização de refeições, lanches, bebidas e demais produtos compatíveis com o ramo alimentício, bem como a oferta de produtos típicos, artesanais e outros itens relacionados à valorização da produção e da identidade local, conforme condições que serão detalhadas no Termo de Referência. A exploração comercial será realizada por conta e risco da concessionária, não cabendo ao Município assegurar faturamento mínimo, quantidade de consumidores ou rentabilidade da atividade.

A concessionária deverá obter e manter durante toda a vigência da concessão as licenças, autorizações, alvarás e demais documentos necessários ao



regular funcionamento do estabelecimento, cumprindo a legislação sanitária, consumerista, trabalhista, tributária, ambiental, de segurança e demais normas aplicáveis à atividade desenvolvida. Também será de sua responsabilidade a contratação e remuneração dos trabalhadores necessários à operação do estabelecimento, inexistindo qualquer vínculo trabalhista entre estes e o Município.

Caberá igualmente à concessionária manter o imóvel, suas instalações e equipamentos em adequadas condições de higiene, segurança, conservação e funcionamento, responsabilizando-se pelas despesas decorrentes da utilização e exploração do espaço, inclusive aquelas relacionadas ao consumo de água, energia elétrica, limpeza, conservação ordinária, manutenção e demais encargos diretamente relacionados à atividade, conforme disciplina a ser estabelecida no instrumento convocatório e contratual.

3.2. Requisitos relativos às obras de reforma e adequação

A concessionária ficará obrigada a executar as obras de reforma e adequação do quiosque previstas no projeto arquitetônico, Memorial Descritivo, Planilha Orçamentária, Cronograma Físico-Financeiro e demais documentos técnicos elaborados pela Administração Municipal, os quais integrarão o procedimento licitatório e o futuro contrato. As intervenções deverão observar rigorosamente as especificações técnicas, quantitativos, materiais e métodos construtivos definidos nos respectivos documentos, não sendo admitidas alterações sem prévia anuência do setor técnico municipal. O próprio Memorial estabelece que modificações realizadas sem consentimento da Municipalidade não serão admitidas como alterações regulares do projeto.

As obras compreendem, em síntese, serviços preliminares, demolições e remoção de materiais, intervenções construtivas, revestimento cerâmico, funilaria e telhado, esquadria metálica e pintura. A planilha orçamentária elaborada pelo Município estabelece valor global estimado de R\$ 40.428,70 (quarenta mil, quatrocentos e vinte e oito reais e setenta centavos), distribuído entre essas etapas de execução.

Entre as principais intervenções encontram-se a remoção e substituição dos revestimentos da cozinha; adequações construtivas no depósito; substituição da calha central e reparos necessários na cobertura; instalação de nova esquadria no banheiro masculino e reinstalação da porta existente do depósito; além da execução de pintura das paredes internas e externas, estruturas de madeira e esquadrias metálicas. Os serviços destinam-se especialmente a melhorar as condições de conservação, higiene, estanqueidade e funcionalidade da edificação.



A execução deverá ocorrer mediante acompanhamento e fiscalização do Município, cabendo à concessionária permitir o acesso dos responsáveis pela fiscalização sempre que necessário e atender às determinações relacionadas à correção de serviços executados em desconformidade. Deverão ser observadas, ainda, as normas de segurança do trabalho aplicáveis, especialmente aquelas relativas à execução de obras, utilização de equipamentos de proteção, trabalho em altura e instalações elétricas, conforme previsto no Memorial Descritivo.

Durante a execução, o local deverá permanecer devidamente isolado, considerando especialmente sua proximidade com área de lazer e circulação de pessoas, sendo obrigatório o emprego de equipamentos de proteção individual e demais medidas necessárias à segurança dos trabalhadores e terceiros. A concessionária será responsável pela organização do canteiro, proteção do patrimônio existente, retirada e destinação adequada dos resíduos, entulhos e materiais provenientes das intervenções.

Concluídos os serviços, a concessionária deverá promover a limpeza integral da área da obra e de seu entorno e solicitar a realização de vistoria pelo setor competente da Administração Municipal. A conclusão das intervenções ficará condicionada à verificação de sua conformidade com os projetos e especificações técnicas e à emissão do correspondente documento de conclusão pelo setor de engenharia e/ou obras do Município, conforme previsto no Memorial Descritivo.

As obras, adequações e benfeitorias realizadas no imóvel passarão a integrar definitivamente o patrimônio municipal, não conferindo à concessionária direito de retenção sobre o bem ao término da concessão. A forma de consideração econômica do investimento realizado na reforma, inclusive eventual compensação com os valores devidos pela concessão, será disciplinada especificamente no edital e no contrato, observados os valores efetivamente executados, comprovados e aceitos pela Administração.

3.3. Requisitos de qualificação e responsabilidade

Considerando que o objeto reúne a exploração comercial do imóvel e a execução de intervenções de engenharia previamente definidas pela Administração, a futura concessionária deverá demonstrar capacidade para cumprir ambas as parcelas da obrigação, diretamente ou mediante contratação regular de profissionais e empresas habilitados para os serviços que exijam qualificação técnica específica.

A execução das obras deverá contar com profissional legalmente habilitado e observar as exigências de responsabilidade técnica aplicáveis, sem prejuízo da responsabilidade técnica do Município pelos projetos e documentos de engenharia por ele elaborados. A Administração dispõe de projeto, memorial, orçamento e



correspondente documentação de responsabilidade técnica, cabendo ao executor assumir a responsabilidade técnica própria pela efetiva execução dos serviços, quando legalmente exigível.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

A contratação compreende a concessão onerosa de uso de 01 (um) imóvel público municipal, correspondente ao quiosque localizado na Rua Cônego Caspary, junto à Rua Coberta, na área central de São Vendelino/RS, para exploração de atividade econômica destinada ao funcionamento de restaurante e/ou lanchonete. A concessão abrangerá a utilização do imóvel e das estruturas que o integram, observadas as condições, limitações e obrigações estabelecidas pela Administração.

Associada à concessão, será exigida a execução das obras de reforma e adequação do imóvel previstas nos documentos técnicos elaborados pelo Município. Os quantitativos correspondentes aos serviços, materiais e intervenções foram definidos na Planilha Orçamentária, com base no projeto arquitetônico e no Memorial Descritivo, abrangendo seis grupos principais: serviços preliminares, demolições e remoções; construções; revestimento cerâmico; funilaria e telhado; esquadria metálica; e pintura.

Os quantitativos individualizados de cada serviço encontram-se discriminados na Planilha Orçamentária, que contempla, entre outros, as áreas de remoção e instalação de revestimentos, extensão de calhas, quantitativos de esquadrias, áreas de pintura e demais intervenções necessárias à reforma. A definição desses quantitativos decorreu do levantamento técnico realizado no próprio imóvel e das condições verificadas para sua adequação, não se tratando, portanto, de estimativas de consumo ou demanda futura.

Dessa forma, não há necessidade de projeção de múltiplas unidades ou quantitativos históricos para dimensionamento da contratação, uma vez que o objeto está vinculado a um único imóvel e a um conjunto determinado de intervenções previamente projetadas. Os projetos, memoriais, planilhas e demais documentos de engenharia integrarão o procedimento licitatório, permitindo aos interessados conhecer previamente a extensão das obrigações que acompanharão a concessão.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para atendimento da necessidade identificada, foram consideradas alternativas capazes de assegurar a recuperação, adequada utilização e exploração do quiosque municipal, levando-se em conta a natureza comercial da atividade pretendida, a localização do imóvel, os investimentos necessários à sua adequação e a conveniência de sua manutenção no patrimônio público.



Uma primeira alternativa consistiria na execução das obras diretamente pelo Município, seguida da realização de procedimento específico para concessão do imóvel já reformado. Embora tecnicamente possível, essa solução exigiria a realização prévia de contratação destinada exclusivamente à reforma, com utilização imediata de recursos públicos e posterior realização de novo procedimento para selecionar o responsável pela exploração comercial do estabelecimento.

Outra possibilidade seria a concessão do imóvel em suas condições atuais, deixando ao particular liberdade para definir as intervenções necessárias à exploração da atividade. Essa alternativa não se mostra adequada, pois as melhorias necessárias já foram identificadas e tecnicamente definidas pela Administração, inclusive mediante projeto, Memorial Descritivo, Planilha Orçamentária e Cronograma Físico-Financeiro. A ausência de parâmetros previamente estabelecidos poderia resultar em intervenções distintas das necessidades identificadas pelo Município e dificultar o controle sobre modificações realizadas em patrimônio público.

Diante dessas alternativas, mostra-se mais adequada a concessão onerosa de uso do imóvel vinculada à obrigação de execução das obras de reforma e adequação previamente definidas pelo Município. A solução permite selecionar, mediante procedimento competitivo, particular interessado na exploração econômica do espaço e, simultaneamente, assegurar a realização das intervenções necessárias à conservação e qualificação do patrimônio, observados os projetos e especificações estabelecidos pela Administração.

A solução escolhida também possibilita estabelecer relação direta entre o investimento realizado pelo concessionário e a exploração econômica do imóvel, mantendo sob responsabilidade municipal a fiscalização das intervenções e das condições de utilização do bem. Além disso, ao término da concessão, as melhorias e benfeitorias incorporadas ao imóvel permanecerão integradas ao patrimônio público, ampliando os benefícios decorrentes da contratação para além do período de exploração pelo particular.

6. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

A avaliação econômica da contratação compreende duas dimensões distintas e complementares: o valor correspondente à outorga pela utilização privativa e exploração econômica do imóvel público e o investimento obrigatório referente às obras de reforma e adequação do quiosque, a serem executadas pela futura concessionária conforme os documentos técnicos elaborados pela Administração.

O valor mínimo mensal da outorga será de **R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)**, definido a partir das características do imóvel, de sua localização



na área central do Município, da proximidade com a Rua Coberta e do potencial de exploração comercial do espaço. Considerando a vigência inicial estimada de 60 (sessenta) meses, o valor mínimo global da outorga corresponde a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), sem considerar os reajustes que venham a incidir durante a execução contratual.

Além da outorga, a futura concessionária deverá assumir a execução das obras de reforma e adequação do imóvel, cujo orçamento elaborado pelo setor técnico municipal totaliza **R\$ 40.428,70 (quarenta mil, quatrocentos e vinte e oito reais e setenta centavos)**, sendo R\$ 12.128,61 correspondentes à mão de obra e R\$ 28.300,09 aos materiais.

Considerando que as obras constituem investimento realizado pela concessionária diretamente em imóvel pertencente ao Município e que as respectivas melhorias serão incorporadas ao patrimônio público, o montante efetivamente investido poderá ser compensado mediante abatimento dos valores mensais devidos a título de outorga, até o limite dos serviços efetivamente executados, medidos, comprovados e aceitos pela fiscalização municipal. A sistemática de compensação será disciplinada no Termo de Referência, edital e contrato, de modo a permitir o controle individualizado dos valores reconhecidos.

Para fins de compensação, somente serão considerados os serviços integrantes dos projetos, planilhas, memorial descritivo e demais documentos técnicos da contratação, bem como eventuais alterações previamente autorizadas pela Administração. Intervenções executadas por iniciativa exclusiva da concessionária, sem autorização ou que não integrem as obrigações estabelecidas pelo Município, não gerarão direito automático a abatimento, indenização, retenção ou qualquer outra forma de ressarcimento.

A compensação do investimento não afasta a natureza onerosa da concessão, tampouco altera o valor da outorga resultante do procedimento licitatório, constituindo apenas mecanismo de reconhecimento do investimento realizado em patrimônio municipal. Após a compensação integral do valor das obras efetivamente reconhecido pela Administração, a concessionária passará a recolher integralmente o valor mensal da outorga resultante da licitação, observados os reajustes e demais condições estabelecidas contratualmente.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na realização de procedimento licitatório destinado à concessão onerosa de uso do quiosque municipal, localizado na Rua Cônego Caspary, junto à Rua Coberta, para exploração de atividade econômica destinada ao funcionamento de restaurante e/ou lanchonete, pelo prazo inicial estimado de 60



(sessenta) meses, mediante pagamento de outorga mensal e cumprimento das demais obrigações estabelecidas pela Administração.

A concessão estará vinculada à execução obrigatória das obras de reforma e adequação do imóvel, às expensas da concessionária, conforme projeto arquitetônico, Memorial Descritivo, Planilha Orçamentária, Cronograma Físico-Financeiro e demais documentos técnicos elaborados pelo Município. As intervenções contemplam serviços preliminares e demolições, construções, revestimento cerâmico, funilaria e telhado, esquadria metálica e pintura, atualmente estimados em R\$ 40.428,70 (quarenta mil, quatrocentos e vinte e oito reais e setenta centavos).

As obras deverão ser executadas em conformidade com as especificações técnicas estabelecidas pela Administração e serão submetidas ao acompanhamento, medição e aceitação pelo setor competente do Município. Concluídas as intervenções, deverá ser realizada a limpeza integral da área e solicitada vistoria de conclusão, ficando o recebimento condicionado à verificação da conformidade dos serviços executados com os documentos técnicos da contratação.

Os valores correspondentes às obras efetivamente executadas, comprovadas, medidas e aceitas pela fiscalização poderão ser compensados com os valores devidos a título de outorga, na forma estabelecida no edital e no contrato. As obras e benfeitorias realizadas serão incorporadas definitivamente ao patrimônio municipal, não conferindo à concessionária direito de retenção do imóvel ao término da relação contratual.

Durante a vigência da concessão, a exploração econômica ocorrerá por conta e risco exclusivo da concessionária, que será responsável pela organização e funcionamento do estabelecimento, aquisição dos equipamentos, mobiliários, utensílios e insumos necessários, contratação de pessoal, obtenção das licenças pertinentes, conservação do imóvel e cumprimento das normas aplicáveis à atividade. As condições específicas de funcionamento e os requisitos operacionais serão detalhados no Termo de Referência.

O Município permanecerá proprietário do imóvel durante toda a vigência contratual e exercerá a gestão e fiscalização da concessão, tanto em relação à execução das obras quanto à adequada utilização do patrimônio. Encerrada a concessão, o imóvel deverá ser restituído livre e desocupado, em condições adequadas de conservação, ressalvado o desgaste natural decorrente de seu uso regular.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO



Não se mostra técnica ou operacionalmente adequado o parcelamento do objeto, uma vez que a solução envolve a concessão de um único imóvel público, cuja reforma, conservação e posterior exploração econômica constituem obrigações diretamente relacionadas e devem permanecer sob responsabilidade de um único concessionário.

A separação entre a execução das obras e a exploração comercial do imóvel retiraria uma das principais características da solução escolhida, que consiste justamente em vincular o investimento necessário à adequação do patrimônio à futura utilização econômica do espaço. Além disso, a existência de diferentes responsáveis poderia gerar dificuldades na delimitação das responsabilidades por eventuais danos, defeitos, manutenção, conservação e cumprimento das obrigações relacionadas ao imóvel.

A atribuição integral do objeto a um único concessionário permite identificar de forma objetiva o responsável perante o Município pela execução das intervenções, utilização do espaço, pagamento da outorga, conservação do patrimônio e cumprimento das demais condições contratuais, favorecendo o acompanhamento e a fiscalização da concessão.

A impossibilidade de parcelamento da concessão, contudo, não impede que a concessionária contrate terceiros devidamente habilitados para a execução das obras ou de serviços específicos, quando necessário, permanecendo integralmente responsável perante o Município pelo cumprimento das obrigações assumidas e pela observância das exigências técnicas e legais aplicáveis.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a concessão, pretende-se assegurar a recuperação, adequada utilização e conservação do quiosque municipal, evitando a ociosidade ou subutilização de patrimônio localizado em área estratégica do Município. A realização das intervenções previstas permitirá melhorar as condições físicas, funcionais, sanitárias e de conservação da edificação, tornando-a adequada à exploração da atividade pretendida.

Busca-se, ainda, disponibilizar à população, visitantes e turistas estabelecimento destinado à alimentação em local integrado à região central e à Rua Coberta, contribuindo para qualificar a infraestrutura disponível no entorno dos espaços utilizados para eventos, atividades culturais e demais programações municipais.

Sob o aspecto econômico e patrimonial, espera-se assegurar retorno ao Município mediante o pagamento da outorga pela utilização privativa do imóvel, ao mesmo tempo em que as melhorias realizadas pela concessionária serão



incorporadas ao patrimônio público. A solução também transfere ao particular os riscos e custos relacionados à exploração comercial do estabelecimento e à conservação ordinária do espaço durante a vigência da concessão.

Pretende-se, por fim, fomentar a atividade econômica e a ocupação qualificada da área central, favorecendo a geração de oportunidades de trabalho, a circulação de consumidores e o fortalecimento das atividades relacionadas ao comércio, serviços, eventos e turismo, conciliando a exploração econômica do espaço com a preservação e valorização do patrimônio municipal.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATADAS/INTERDEPENDENTES

Não foram identificadas outras contratações públicas cuja realização constitua condição indispensável à formalização ou execução da concessão, uma vez que as obras de reforma e adequação necessárias ao imóvel integrarão as próprias obrigações atribuídas à futura concessionária, juntamente com a exploração econômica do espaço.

A concessão possui relação funcional com as ações municipais voltadas à valorização da área central, ao turismo, à realização de eventos e à utilização qualificada dos espaços públicos, especialmente em razão da localização do quiosque junto à Rua Coberta. Tais ações, entretanto, possuem autonomia administrativa e não constituem condição para a execução da concessão ou garantia de fluxo de consumidores e rentabilidade ao futuro concessionário.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À FORMALIZAÇÃO DA CONCESSÃO

Previamente à publicação do procedimento licitatório, a Administração deverá assegurar que os interessados tenham acesso às informações necessárias à adequada compreensão do objeto, especialmente às características e condições atuais do imóvel e à extensão das intervenções que deverão ser executadas pelo futuro concessionário.

Para tanto, deverão integrar os documentos da licitação o projeto arquitetônico, Memorial Descritivo, Planilha Orçamentária, Cronograma Físico-Financeiro, composição do BDI, documentação de responsabilidade técnica e demais elementos técnicos pertinentes à reforma, possibilitando aos interessados conhecer previamente os serviços, quantitativos e condições de execução. O Memorial atualmente identifica a reforma como abrangendo intervenções internas e melhorias externas e vincula sua execução ao projeto arquitetônico elaborado para o imóvel.

Deverão ser definidos no Termo de Referência, edital e contrato os procedimentos relativos à execução, fiscalização, medição e recebimento das obras, bem como a sistemática de reconhecimento e compensação dos valores investidos



com a outorga devida pela concessionária. Também deverão ser estabelecidas as condições de funcionamento do estabelecimento, as responsabilidades pelas despesas decorrentes da utilização do imóvel e os demais requisitos necessários à adequada execução da concessão.

Antes da disponibilização do imóvel ao concessionário, deverá ser realizada vistoria inicial, preferencialmente acompanhada de registro fotográfico, documentando-se as condições da edificação e de suas instalações. O registro servirá como referência para o acompanhamento das obras, fiscalização da conservação do patrimônio e posterior verificação das condições de devolução do imóvel.

Também deverão ser formalmente designados os servidores responsáveis pela gestão e fiscalização contratual, incluindo o acompanhamento das obrigações relacionadas à concessão e, no que couber, o acompanhamento técnico das intervenções de engenharia.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A execução das obras de reforma e adequação poderá produzir impactos ambientais temporários e de pequena magnitude, especialmente relacionados à geração de resíduos da construção civil, entulhos, restos de revestimentos, embalagens, materiais provenientes das demolições e remoções, além de poeira e ruídos decorrentes das atividades executadas. Tais impactos são inerentes às intervenções previstas e deverão ser adequadamente controlados durante a execução.

A concessionária será responsável pela organização, acondicionamento, transporte e destinação ambientalmente adequada dos resíduos decorrentes da obra, vedado seu descarte em locais não autorizados. A própria Planilha Orçamentária contempla a disponibilização de recipiente para entulho e o descarte dos materiais provenientes das demolições em local licenciado, devendo a execução observar as demais exigências ambientais e municipais aplicáveis.

Durante a realização das intervenções deverão ser adotadas medidas destinadas a reduzir a dispersão de resíduos, poeira e demais incômodos no entorno, considerando especialmente que o imóvel está inserido em área central e próximo a espaços de circulação e lazer. Ao término dos trabalhos, deverá ser realizada a limpeza de toda a área da obra e das áreas limítrofes, com recolhimento dos detritos, entulhos e embalagens utilizados durante a construção, conforme expressamente estabelecido no Memorial Descritivo.

Após o início da exploração comercial, os principais impactos estarão relacionados à própria atividade de restaurante e/ou lanchonete, especialmente à



geração de resíduos orgânicos e recicláveis, embalagens, óleo de cozinha usado, consumo de água e energia e produção de efluentes. A concessionária deverá assegurar o adequado acondicionamento e destinação dos resíduos gerados, mantendo o imóvel e seu entorno em condições adequadas de higiene, limpeza e conservação.

Deverão ser adotadas práticas voltadas ao uso racional de água e energia, à redução do desperdício e à adequada gestão dos resíduos produzidos pelo estabelecimento, observadas as normas sanitárias, ambientais e municipais aplicáveis. Especial atenção deverá ser conferida ao óleo de cozinha usado e aos resíduos orgânicos, que deverão receber destinação compatível com sua natureza, evitando-se descartes inadequados na rede de esgotamento, no solo ou em locais não autorizados.

As medidas previstas buscam assegurar que tanto a execução das intervenções quanto a posterior exploração econômica do imóvel ocorram de maneira ambientalmente responsável, conciliando a utilização do patrimônio público com a adequada gestão dos resíduos e a preservação das condições sanitárias e ambientais do espaço e de seu entorno.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE DA SOLUÇÃO

Com base nos elementos analisados neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a concessão onerosa de uso do quiosque municipal, vinculada à execução das obras de reforma e adequação do imóvel, apresenta-se como solução técnica, econômica e operacionalmente viável para atendimento da necessidade identificada pela Administração.

A solução permite reunir, em um mesmo procedimento, a recuperação e qualificação do patrimônio público e sua posterior exploração econômica por particular, sem que o Município assuma diretamente os riscos e responsabilidades inerentes à operação de restaurante e/ou lanchonete. As intervenções necessárias encontram-se previamente definidas em projeto, Memorial Descritivo, Planilha Orçamentária, Cronograma Físico-Financeiro e demais documentos técnicos, proporcionando condições objetivas para sua execução, acompanhamento e fiscalização.

Sob o aspecto econômico, a concessão possibilitará a obtenção de receita decorrente da utilização privativa do imóvel, mediante outorga mínima mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), ao mesmo tempo em que atribui ao futuro concessionário a execução das melhorias estimadas em R\$ 40.428,70 (quarenta mil, quatrocentos e vinte e oito reais e setenta centavos), observada a sistemática de compensação estabelecida nos documentos da contratação. O investimento previsto



encontra-se tecnicamente detalhado e orçado, permitindo à Administração acompanhar sua efetiva realização.

A contratação também se mostra adequada sob a perspectiva patrimonial e do interesse coletivo, na medida em que promove a utilização contínua de imóvel municipal localizado em área estratégica, melhora suas condições físicas e funcionais, amplia a infraestrutura disponível à população e aos visitantes e favorece a atividade econômica no entorno da Rua Coberta. As obras e melhorias incorporadas permanecerão integradas ao patrimônio público, produzindo benefícios que ultrapassam o período de exploração pelo concessionário.

Diante do exposto, considera-se viável e recomendável o prosseguimento do procedimento licitatório, devendo as condições específicas de execução da concessão, funcionamento do estabelecimento, realização e recebimento das obras, compensação do investimento, fiscalização, pagamento da outorga e demais obrigações das partes ser detalhadas no Termo de Referência, edital e instrumento contratual.

São Vendelino, 11 de Agosto de 2026.

FERNANDO LUIS ANGST
Secretário Municipal do Planejamento

Aprovo o estudo e autorizo a licitação.

RÉGIS PAULO FRITZEN
Prefeito Municipal
São Vendelino/RS