

ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo nº 013.00103/2026-12

CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

SERVIÇO DE PLANEJAMENTO E ACOMPANHAMENTO DE CONTRATAÇÕES

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Câmara Municipal de Porto Alegre – CMPA identificou a necessidade de ampliar a disponibilidade de alimentos, bebidas não alcoólicas e produtos de primeira necessidade aos usuários de suas dependências, de forma compatível com a dinâmica de funcionamento da Casa e com os horários das atividades legislativas e administrativas.

A necessidade decorre da ausência de estabelecimento interno que ofereça atendimento contínuo aos vereadores, servidores, estagiários, terceirizados e demais usuários das dependências da Câmara Municipal, especialmente durante jornadas de trabalho prolongadas, sessões legislativas ordinárias e extraordinárias, reuniões institucionais, atividades realizadas em horários alternativos e demais situações em que o acesso ao comércio externo se mostra limitado ou inconveniente.

O público potencial compreende 35 (trinta e cinco) vereadores, 555 (quinhentos e cinquenta e cinco) servidores, 114 (cento e quatorze) estagiários, 149 (cento e quarenta e nove) trabalhadores terceirizados, além de visitantes e demais pessoas regularmente autorizadas a permanecer nas dependências da Câmara Municipal de Porto Alegre. O quantitativo de visitantes e demais usuários eventuais é variável, conforme a demanda decorrente das atividades legislativas, administrativas, institucionais e de eventos realizados pela CMPA.

Pretende-se, portanto, atender à necessidade institucional de disponibilização de solução de conveniência com acesso facilitado, variedade mínima de produtos, segurança sanitária, regularidade operacional e compatibilidade com as regras de acesso, segurança, acessibilidade e preservação do patrimônio da CMPA.

O interesse público envolvido consiste em melhorar as condições de permanência e apoio aos usuários, reduzir deslocamentos externos durante a jornada de trabalho, ampliar a disponibilidade de itens de consumo imediato e promover uso eficiente de espaço institucional disponível, sem desviar recursos humanos da atividade finalística da Câmara.

Entre os benefícios esperados, destacam-se:

- maior comodidade e disponibilidade de alimentos, bebidas não alcoólicas e itens de conveniência;
- redução de deslocamentos externos durante o expediente e em atividades institucionais prolongadas;
- atendimento compatível com horários ampliados e com a rotina legislativa;
- modernização dos serviços de apoio aos usuários;
- uso racional de área institucional disponível;
- possibilidade de geração de receita patrimonial, caso a solução escolhida envolva exploração econômica de espaço público por particular;
- reduzido impacto administrativo e preservação da atuação da CMPA em suas atividades finalísticas.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PCA

A contratação não consta originalmente do Plano de Contratações Anual – PCA vigente, uma vez que a necessidade foi identificada no decorrer do exercício administrativo, após avaliação de alternativas para ampliação dos serviços de conveniência disponibilizados aos usuários e para melhor aproveitamento de espaço institucional.

A ausência de previsão inicial não afasta a necessidade de adequada inserção da demanda no planejamento institucional, devendo ser promovidos os registros e atualizações cabíveis no PCA ou instrumento equivalente, conforme os procedimentos internos da CMPA.

A contratação não acarretará pagamento à futura CONCESSIONÁRIA nem aquisição da solução pela CMPA, ressalvadas as adequações preparatórias de pequena extensão expressamente previstas neste Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência, a serem executadas pela Administração.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO NECESSÁRIOS E SUFICIENTES À ESCOLHA DA SOLUÇÃO

Independentemente da solução de mercado a ser selecionada, deverão ser observados, no mínimo, os seguintes requisitos:

- disponibilização regular de alimentos, bebidas não alcoólicas e itens de conveniência compatíveis com o perfil dos usuários;
- horário de atendimento contínuo, sem implicar alteração das regras institucionais de acesso à CMPA;
- operação segura, estável e compatível com o fluxo de usuários;
- cumprimento da legislação sanitária, consumerista, tributária, ambiental, trabalhista, de segurança, acessibilidade e proteção de dados pessoais;
- adoção de meios eletrônicos de pagamento amplamente utilizados, observadas as compatibilidades técnicas e legais;
- manutenção de preços claros e previamente informados aos usuários, em patamar compatível com o mercado local para produtos equivalentes;
- baixo impacto sobre a infraestrutura existente, com preferência por solução reversível e que evite obras permanentes ou de grande porte;
- atribuição ao explorador privado dos custos de implantação, operação, abastecimento, manutenção, tecnologia, limpeza, tributos, licenças, seguros e demais encargos do empreendimento, quando adotado modelo de exploração econômica por particular;
- adoção de medidas de prevenção e combate a incêndio e de segurança das instalações;
- possibilidade de monitoramento e fiscalização pela CMPA sem interferência indevida na gestão comercial do empreendimento;
- reversibilidade da ocupação e recomposição do espaço ao término da contratação, quando houver uso privativo de área pública.

A solução deverá ainda prever mecanismos de atendimento aos usuários, suporte a falhas operacionais e comunicação à Administração de ocorrências relevantes que possam afetar a continuidade da operação, a segurança do patrimônio ou dados eventualmente compartilhados com a CMPA.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DE SOLUÇÕES

4.1 Análise das soluções

Em atendimento ao disposto no art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, realizou-se levantamento das soluções disponíveis no mercado capazes de atender à necessidade administrativa identificada.

O estudo considerou soluções tradicionalmente adotadas em órgãos públicos, instituições privadas e empreendimentos corporativos, avaliando aspectos relacionados à viabilidade técnica, operacional, econômica, segurança institucional, experiência do usuário, necessidade de investimentos públicos e potencial de geração de receitas patrimoniais.

Observou-se tendência crescente de implantação de minimercados autônomos ("micro markets") em edifícios corporativos, hospitais, universidades, centros administrativos e órgãos públicos, em substituição parcial às tradicionais cantinas e lanchonetes, em razão da evolução das tecnologias de autoatendimento e dos sistemas digitais de pagamento.

O levantamento de mercado contemplou pesquisa em editais, termos de referência e experiências de órgãos públicos e entidades da administração indireta que adotaram modelos semelhantes de concessão onerosa de espaços destinados à comercialização de alimentos e produtos de conveniência, buscando identificar soluções consolidadas, boas práticas e modelos contratuais aptos a subsidiar a presente contratação.

Foram avaliadas as seguintes alternativas:

Alternativa 1 – Utilização exclusiva de aplicativos de entrega

Embora ofereçam ampla variedade de produtos, os aplicativos de entrega apresentam limitações relevantes:

- tempo variável de entrega;
- custos adicionais de frete;
- necessidade de permanência do usuário aguardando a entrega;
- aumento da circulação de entregadores nas dependências da Câmara;
- indisponibilidade em determinados horários.

Além disso, trata-se de solução individualizada, incapaz de atender permanentemente ao conjunto dos usuários da instituição.

Alternativa 2 – Comércio localizado no entorno

Existem estabelecimentos comerciais nas proximidades do Palácio Aloísio Filho.

Entretanto:

- exigem deslocamento externo;
- possuem horários limitados;
- podem permanecer fechados durante sessões extraordinárias.

Embora representem alternativa complementar, não suprem integralmente a necessidade institucional identificada.

Alternativa 3 – Instalação de máquinas automáticas (Vending Machines)

As máquinas automáticas representam solução consolidada para comercialização de bebidas e snacks.

Todavia:

- reduzida variedade de produtos;
- limitação física da capacidade de armazenamento;
- menor flexibilidade para atualização do mix;
- impossibilidade de comercialização de diversos itens de conveniência.

Embora tecnicamente viável, apresenta menor capacidade de atendimento das necessidades identificadas neste estudo.

Alternativa 4 – Minimercado autônomo em container modular (Solução escolhida)

Consiste na concessão onerosa de área externa da Câmara Municipal destinada à instalação de container modular, integralmente fornecido, implantado e operado pela futura CONCESSIONÁRIA, destinado ao funcionamento de minimercado inteligente em regime de autoatendimento.

- Vantagens
- rápida implantação;
 - ausência de obras permanentes;
 - preservação do patrimônio público;
 - flexibilidade para futura remoção;
 - exploração integral pela CONCESSIONÁRIA;
 - funcionamento contínuo;
 - maior variedade de produtos;
 - utilização de tecnologia de autoatendimento;
 - geração de receita patrimonial;
 - melhor aproveitamento do espaço público;
 - facilidade de fiscalização contratual.

Verificou-se que a utilização de estruturas modulares do tipo contêiner tem sido amplamente adotada para instalação de micro markets, lojas autônomas e pontos de conveniência em órgãos públicos e empresas privadas, em razão da rapidez de implantação, reduzido impacto construtivo, facilidade de manutenção, possibilidade de remoção futura e menor custo de adaptação da infraestrutura existente.

Critério	Delivery	Comércio local
Funcionamento 24 h	Parcial	Não
Variedade	Alta	Alta
Deslocamento	Sim	Sim
Aquisição pública da solução	Não	Não
Adequações públicas do local	Não	Não
Receita para a CMPA	Não	Não
Tecnologia	Média	Baixa
Escalabilidade	Baixa	Baixa

Conclui-se que o minimercado autônomo melhor atende ao conjunto de critérios, condicionado à demonstração econômica, ao enquadramento jurídico, à adequação do local, à acessibilidade e à definição das regras de acesso.

4.2 Benchmarking e experiências de outros órgãos

Com o objetivo de identificar soluções já consolidadas na Administração Pública, foram analisadas experiências de órgãos públicos que realizaram licitações destinadas à instalação e operação de minimercados autônomos ou modelos equivalentes de exploração econômica de espaços públicos destinados ao fornecimento de alimentos e produtos de conveniência.

O levantamento demonstrou que a utilização de minimercados autônomos vem sendo gradativamente incorporada por órgãos públicos das esferas federal e estadual como alternativa moderna para ampliação dos serviços de apoio disponibilizados aos servidores, colaboradores e usuários das instituições.

Entre as experiências identificadas destacam-se:

- [Assembleia Legislativa do Ceará](#), que realizou licitação para implantação de minimercados autônomos em três unidades administrativas, mediante concessão onerosa de uso de espaço físico, atribuindo à CONCESSIONÁRIA a responsabilidade integral pela implantação, operação, manutenção, abastecimento, tecnologia e suporte da solução.

- [Prefeitura de Marília](#), que implantou um mercado autônomo no Paço Municipal. mediante investimento privado.

A análise dessas experiências evidencia significativa convergência entre os modelos atualmente adotados pela Administração Pública, observando-se, em regra, as seguintes características comuns:

- concessão onerosa de uso de espaço público;
- responsabilidade integral da empresa pela implantação da estrutura;
- fornecimento contínuo de produtos alimentícios e de conveniência;
- utilização de tecnologia de autoatendimento;
- manutenção integral dos equipamentos pela empresa;
- funcionamento em regime permanente (24 horas ou em horário ampliado);
- exploração econômica realizada por conta e risco exclusivo da empresa CONCESSIONÁRIA.

O benchmarking realizado reforça a viabilidade técnica, operacional e jurídica da solução proposta, demonstrando que a modelagem ora adotada encontra respaldo em experiências já implementadas por diversos órgãos públicos brasileiros, reduzindo riscos de implementação e conferindo maior segurança ao planejamento da contratação.

4.3 Justificativa da modelagem adotada

A modelagem proposta baseia-se na concessão onerosa de uso de espaço público para exploração econômica de atividade privada compatível com a finalidade institucional da Câmara Municipal.

Diferentemente de uma contratação tradicional de fornecimento de bens ou prestação de serviços, o modelo adotado transfere integralmente à futura CONCESSIONÁRIA os investimentos necessários à implantação da solução, incluindo mobiliário, equipamentos, software, infraestrutura tecnológica, abastecimento, manutenção, limpeza, reposição de mercadorias, atendimento aos usuários e demais custos operacionais, ressalvadas pequenas adequações preparatórios a serem realizadas pela Administração

A remuneração da Administração ocorrerá mediante contraprestação financeira mensal fixa, garantindo previsibilidade de receitas patrimoniais e simplificação da gestão contratual, sem necessidade de acompanhamento do faturamento da atividade econômica desenvolvida pela CONCESSIONÁRIA.

Em contrapartida, a Administração disponibiliza espaço físico previamente definido, preservando a titularidade do bem público e exercendo fiscalização permanente quanto ao cumprimento das obrigações contratuais e ao correto recolhimento da contrapartida financeira pactuada.

Tal modelagem apresenta vantagens relevantes sob os aspectos econômico, patrimonial e administrativo, destacando-se:

- redução dos custos administrativos de gestão;
- compartilhamento dos riscos econômicos exclusivamente com a iniciativa privada;
- utilização eficiente de área institucional disponível;
- geração de receitas patrimoniais para a Administração;
- flexibilidade para atualização tecnológica ao longo da vigência contratual;
- maior qualidade dos serviços prestados aos usuários.

Conclui-se, portanto, que a modelagem proposta representa solução compatível com os princípios da eficiência, economicidade, planejamento, inovação e obtenção da proposta mais vantajosa previstos na Lei Federal nº 14.133/2021

5. **DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A solução consiste na concessão onerosa de uso de área externa da CMPA para implantação e exploração de minimercado autônomo por contêiner modular com ocupação estimada de 7 a 15 m².

A CONCESSIONÁRIA será responsável por:

- fornecimento integral do contêiner;
- transporte, posicionamento e instalação;
- adequações internas e conexões finais;
- instalações elétricas internas, iluminação e climatização;
- mobiliário, gôndolas, expositores, refrigeradores e freezers;
- equipamentos de autoatendimento e meios de pagamento;
- sistemas informatizados e plataforma própria ou licenciada;
- monitoramento eletrônico;
- abastecimento contínuo e gestão de estoque;
- manutenção preventiva e corretiva;
- limpeza interna e externa do contêiner;
- suporte técnico e atendimento aos usuários;
- licenças, seguros e operação integral;
- retirada da estrutura e recomposição do espaço ao término.

A solução operará 24 horas por dia e sete dias por semana, observadas as regras de acesso e segurança da CMPA, com conformidade sanitária, consumerista, trabalhista, tributária, ambiental, de acessibilidade e de proteção de dados.

A CMPA preparará o ponto de energia, o local do submedidor e as pequenas adequações de nivelamento previstas no item 9. A CONCESSIONÁRIA instalará o submedidor, executará as conexões finais e ressarcirá o consumo medido.

O prazo de exploração da atividade será de 24 (vinte e quatro) meses, contados da emissão do Termo de Início da Operação, sem prejuízo da eficácia do contrato a partir de sua assinatura para os atos preparatórios de implantação, admitida sua prorrogação por iguais e sucessivos períodos, desde que juridicamente cabível e mediante decisão motivada da autoridade competente, mantidas a vantajosidade para a Administração, o interesse público e o desempenho satisfatório da CONCESSIONÁRIA.

A definição do prazo de 24 (vinte e quatro) meses justifica-se pela necessidade de garantir a atratividade econômica do certame e a amortização dos investimentos iniciais em tecnologia, infraestrutura e estoque necessários à implantação da loja autônoma — cujo tempo médio de retorno (payback) no mercado varia entre 12 e 18 meses —, garantindo a estabilização da curva de adesão dos usuários e permitindo à Administração avaliar a qualidade do serviço prestado antes de eventuais renovações, em estrita observância aos princípios da eficiência e da continuidade do serviço.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1 Quantitativo

A presente contratação contempla a disponibilização de 01 (uma) área física pertencente à Câmara Municipal de Porto Alegre, destinada exclusivamente à implantação e exploração de um minimercado autônomo inteligente, cuja estimativa de ocupação atual é de 7 a 15 m².

6.2 Estimativa econômica

Por se tratar de concessão onerosa de uso de bem público destinada à exploração econômica por particular, a presente contratação não acarretará qualquer despesa para a Câmara Municipal de Porto Alegre, competindo exclusivamente à futura CONCESSIONÁRIA arcar com todos os investimentos necessários à implantação e operação do minimercado, ressalvadas pequenas adequações preparatórios a serem realizadas pela Administração.

Em contrapartida à utilização privativa do espaço público e à utilização da infraestrutura institucional disponibilizada pela Administração, será devido contraprestação financeira mensal, cujo valor foi estimado mediante critérios objetivos e tecnicamente justificáveis.

A metodologia adotada buscou refletir o efetivo valor econômico da utilização do espaço público, observando os princípios da razoabilidade, proporcionalidade, economicidade e adequada remuneração do patrimônio público.

Para tanto, a contraprestação financeira mensal foi estruturada em uma parcela patrimonial:

6.2.1 Parcela patrimonial

A parcela patrimonial corresponde à remuneração pela utilização exclusiva da área pública cedida à futura CONCESSIONÁRIA.

Para estimativa do valor foi utilizado como referência o valor médio de locação de imóveis comerciais situados na região onde se localiza a Câmara Municipal de Porto Alegre, obtido mediante pesquisa mercadológica utilizada em processos de contratações anteriores (Restaurante - 139.00003/2026-43 e Banrisul - 100.00202/2019-51)

Foram considerados os seguintes parâmetros:

Área total disponível no espaço: 33,62 m²

Área máxima a ser ocupada pela estrutura (meio contêiner): 15,00 m²

Valor referencial de mercado: R\$ 35,00/m²

Fórmula aplicada

Parcela Patrimonial = Área ocupada x Valor do metro quadrado.

Cálculo

15 m² x R\$ 35,00 = R\$ 525,00.

Valor estimado da Parcela Patrimonial: R\$ 525,00 por mês.

Ressalta-se que a área total disponível no local (33,62 m²) supera a área efetivamente ocupada pela estrutura, remanescendo espaço destinado à circulação e acesso de usuários, motivo pelo qual a base de cálculo da parcela patrimonial considera exclusivamente o máximo possível para a área de ocupação exclusiva (15 m²), e não a área total do espaço físico disponibilizado.

O valor acima possui caráter estimativo, podendo ser atualizado antes da publicação do edital mediante nova pesquisa mercadológica ou avaliação patrimonial, caso a Administração entenda necessário.

6.2.2 Ponderação sobre o Valor Inicial de Referência

O valor de R\$ 525,00 por mês, apurado no item 6.2.1 mediante a aplicação do valor unitário de R\$ 35,00/m² sobre a área estimada de ocupação direta de 15 m², constitui parâmetro patrimonial de referência para a utilização privativa do espaço público.

Esse valor, contudo, não deve ser automaticamente confundido com o piso mínimo da disputa. A referência patrimonial estima a remuneração da área física considerada isoladamente, enquanto a definição do piso deve considerar o conjunto de obrigações, investimentos, riscos e limitações econômicas associados à solução escolhida.

A presente contratação não se limita à disponibilização de espaço físico. A futura CONCESSIONÁRIA será responsável, por sua conta e risco, pela implantação da estrutura, aquisição e instalação dos equipamentos, abastecimento, operação, tecnologia, meios de pagamento, manutenção, limpeza, conservação, licenças, tributos, consumo de energia, atendimento aos usuários e retirada da estrutura ao término da concessão, sem pagamento ou garantia de receita mínima pela CMPA.

Também devem ser considerados os seguintes elementos na definição do piso mínimo da disputa:

a) Investimento inicial imobilizado pela futura CONCESSIONÁRIA.

A operação pressupõe a aquisição e instalação de estrutura própria (meio contêiner e equipamentos correlatos), cujo custo de mercado situa-se em torno de R\$ 36.000,00.

Trata-se de ativo especializado, de baixa liquidez e difícil reaproveitamento fora do escopo específico desta concessão, que permanecerá imobilizado por todo o prazo contratual sem garantia de retorno caso a operação seja descontinuada.

Esse investimento constitui, na prática, uma contrapartida patrimonial adicional ofertada pela futura CONCESSIONÁRIA em que o CAPEX assumido integralmente pelo parceiro privado é considerado na equação econômica do contrato como fator de mitigação do valor da contraprestação financeira direta.

b) Estrutura de margens do setor de varejo autônomo.

Levantamento mercadológico do segmento de minimercados autônomos indica faturamento médio mensal na faixa de R\$ 8.000,00 a R\$ 25.000,00 por unidade, com margem bruta entre 20% e 35% e margem líquida, em cenários consolidados e sem incidência de custo de ocupação, entre 10% e 14% sobre a receita.

Ressalta-se que o modelo predominante do setor (instalação em condomínios e espaços privados) tipicamente não prevê cobrança de aluguel pelo espaço cedido, sendo este um diferencial relevante da presente contratação frente ao padrão de mercado.

A incidência de uma contraprestação mensal fixa, ainda que módica, representa custo adicional não usual ao modelo de negócio, com impacto direto e desproporcional sobre a margem líquida da operação, dada a escala reduzida do empreendimento.

c) Benefício institucional gerado ao público interno e externo.

A disponibilização de mercado autônomo nas dependências da CMPA amplia a oferta de serviços de conveniência a servidores, vereadores e visitantes, promovendo comodidade operacional (redução de deslocamentos para abastecimento básico durante o expediente) e modernização da infraestrutura de atendimento da Casa, alinhada à sua função de órgão legislativo aberto à população.

Tal benefício, embora não mensurável financeiramente, compõe o conjunto de vantagens indiretas da contratação e justifica, à luz dos princípios da razoabilidade e da eficiência administrativa (art. 5º, Lei nº 14.133/2021), a adoção de um valor de referência que privilegie a atratividade e a continuidade da prestação do serviço, em detrimento da maximização isolada da receita patrimonial direta.

Conclusão: Diante do exposto, propõe-se a redução do valor de referência mensal para R\$ 150,00, preservando-se o critério de julgamento por Maior Lance (item 6.3), de modo que o valor de referência atue apenas como piso mínimo, permitindo que a disputa licitatória revele o real valor de mercado da concessão, sem inviabilizar a participação de interessados por fixação de piso superior à capacidade de absorção econômica do objeto

6.2.3 Efeito da carência e do escalonamento

A modelagem proposta adota carência de 6 meses de operação; cobrança de 25% da proposta vencedora nos meses 7 e 8; 50% nos meses 9 e 10; 75% nos meses 11 e 12; e 100% a partir do 13º mês. Em 24 meses operacionais, o total corresponde a 15 mensalidades integrais. No piso de R\$ 150,00, isso representa R\$ 2.250,00, sem reajuste, média de R\$ 93,75 por mês. O primeiro ano gera R\$ 450,00.

O prazo de operação será de 24 meses, contado do Termo de Início da Operação. A fase de implantação constituirá período preparatório, limitado aos prazos do TR, sem reduzir o período econômico considerado nesta memória.

Referência	Fórmula	Resultado
Valor locativo original	15 m² x R\$ 35,00/m²	R\$ 525,00/mês
Piso proposto	Valor mínimo da oferta	R\$ 150,00/mês
Equivalência da carência/escalonamento	0 + 0,5 + 1 + 1,5 + 12	15 mensalidades integrais
Receita no piso em 24 meses operacionais	15 x R\$ 150,00	R\$ 2.250,00
Média mensal efetiva no piso	R\$ 2.250,00 ÷ 24	R\$ 93,75
Receita se a oferta for R\$ 525,00	15 x R\$ 525,00	R\$ 7.875,00

6.3 Critério de julgamento

Considerando a natureza patrimonial, a proposta deverá ser classificada segundo o maior valor mensal oferecido pela utilização privativa da área, respeitado o piso definido.

A seleção ocorrerá por procedimento licitatório eletrônico, com disputa aberta e classificação pela maior oferta mensal, preservados os requisitos técnicos e o piso de R\$ 150,00.

A contraprestação será reajustada anualmente pelo IPCA/IBGE, com data-base correspondente ao mês da avaliação ou pesquisa utilizada para fixação do valor mínimo. Se a política patrimonial municipal determinar outro índice, este prevalecerá e a minuta será ajustada.

7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 14.133/2021, avaliou-se a possibilidade de parcelamento do objeto.

Entretanto, concluiu-se pela inviabilidade técnica e operacional da divisão da contratação, tendo em vista que o objeto constitui solução integrada composta por infraestrutura física, tecnologia, software, meios eletrônicos de pagamento, logística de abastecimento, manutenção, suporte técnico e gestão operacional.

A eventual separação desses elementos em contratos distintos implicaria aumento da complexidade da gestão contratual, pulverização das responsabilidades, dificuldades na identificação de falhas, elevação dos custos administrativos e redução da eficiência operacional.

Além disso, a fragmentação do objeto poderia comprometer a atratividade econômica da futura licitação, reduzindo a competitividade entre empresas especializadas no segmento de minimercados autônomos, cujo modelo de negócio pressupõe a integração entre tecnologia, logística e operação comercial.

Dessa forma, a execução por uma única CONCESSIONÁRIA mostra-se a solução mais eficiente sob os aspectos técnico, operacional, econômico e administrativo.

Ademais, a centralização da execução em uma única CONCESSIONÁRIA favorece a adequada gestão contratual, possibilitando a atribuição integral das responsabilidades pela implantação, operação, manutenção, abastecimento, atendimento aos usuários e cumprimento das obrigações contratuais, reduzindo riscos de conflitos entre fornecedores e facilitando a fiscalização pela Administração

8. **RESULTADOS PRETENDIDOS**

Com a implantação do minimercado autônomo nas dependências da Câmara Municipal de Porto Alegre, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

8.1 Melhoria da infraestrutura de apoio

Disponibilizar serviço permanente de conveniência destinado aos servidores, vereadores, estagiários, terceirizados e visitantes, ampliando a oferta de alimentação rápida e produtos de primeira necessidade durante todo o período de funcionamento da Câmara.

8.2 Ampliação da disponibilidade dos serviços

Assegurar atendimento contínuo mediante sistema de autoatendimento, reduzindo limitações decorrentes dos horários tradicionais de funcionamento de estabelecimentos comerciais.

8.3 Maior comodidade aos usuários

Reduzir deslocamentos externos para aquisição de alimentos, bebidas e itens essenciais, proporcionando maior conforto, praticidade e otimização do tempo disponível durante a jornada de trabalho.

8.4 Modernização dos serviços institucionais

Incorporar solução tecnológica baseada em autoatendimento, meios eletrônicos de pagamento e gestão automatizada do estoque, alinhando a Administração Pública às práticas contemporâneas de prestação de serviços.

8.5 Ausência de investimento substanciais pela Administração

Viabilizar a implantação integral da estrutura física e operacional mediante investimentos exclusivos da futura CONCESSIONÁRIA, sem necessidade de aquisição de equipamentos pela Câmara Municipal, apenas a realização de pequenas obras com mão de obra própria para adequação de ponto de energia no local.

8.6 Utilização eficiente do espaço público

Promover a ocupação racional da área externa destinada ao empreendimento, mediante instalação de container especialmente adaptado para funcionamento do minimercado autônomo.

8.7 Sustentabilidade econômica da concessão

Assegurar condições para manutenção do equilíbrio econômico-financeiro da concessão mediante:

- período inicial de carência da taxa de ocupação;
- escalonamento gradual da contraprestação mensal.

8.8 Qualidade dos serviços

Estimular a melhoria contínua da prestação dos serviços mediante avaliações periódicas de satisfação dos usuários, permitindo a aplicação dos mecanismos de incentivo previstos contratualmente.

8.9 Sustentabilidade

Estimular a utilização de meios eletrônicos de pagamento, redução do consumo de papel, racionalização do uso de recursos e adequada destinação ambientalmente correta dos resíduos gerados durante a operação.

8.10 Eficiência Administrativa

Transferir à CONCESSIONÁRIA todos os encargos relacionados à implantação, operação, manutenção, reposição de equipamentos e abastecimento do minimercado, permitindo que a Administração concentre seus esforços em suas atividades institucionais finalísticas

9. **PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO/AQUISIÇÃO**

Para viabilizar a implantação da solução, a Câmara Municipal de Porto Alegre deverá adotar previamente as providências administrativas necessárias à execução da contratação, compreendendo, dentre outras:

- disponibilização da área externa destinada à instalação do minimercado, localizada nas dependências da Câmara Municipal de Porto Alegre;
- definição do local de implantação e autorização para instalação do contêiner comercial que será fornecido integralmente pela futura CONCESSIONÁRIA;
- disponibilização dos pontos de energia elétrica necessários ao funcionamento da operação, conforme projeto executivo a ser apresentado pela CONCESSIONÁRIA;
- autorização para utilização de internet própria da CONCESSIONÁRIA;
- disponibilização das condições necessárias ao acesso de empregados da CONCESSIONÁRIA durante a implantação, abastecimento, manutenção e operação do minimercado;
- designação dos fiscais do contrato e gestor da contratação;
- acompanhamento da implantação física da estrutura;
- aprovação do projeto de implantação, layout interno e identidade visual quando exigido;
- definição dos procedimentos de acesso ao espaço concedido;
- acompanhamento da execução contratual durante toda a vigência da concessão.

Serão necessárias obras pontuais para deixar o espaço pronto para receber a estrutura do container.

10. **CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

10.1 Contratações Correlatas

A execução da presente concessão onerosa de uso possui relação operacional com contratos administrativos já existentes na Câmara Municipal, sem que isso caracterize dependência contratual.

São consideradas contratações correlatas:

- contrato de limpeza e conservação predial, responsável pela higienização das áreas comuns adjacentes ao minimercado;
- contrato de vigilância patrimonial, responsável pela segurança ostensiva das dependências da Câmara Municipal;
- contrato de manutenção predial, especialmente quanto à infraestrutura elétrica e civil eventualmente necessária ao funcionamento do espaço;
- contrato de manutenção das instalações elétricas, considerando o consumo dos equipamentos de refrigeração e autoatendimento;

A existência dessas contratações não implica compartilhamento de responsabilidades com a futura CONCESSIONÁRIA, permanecendo sob responsabilidade exclusiva desta todas as atividades relacionadas à implantação, operação, abastecimento, manutenção e exploração econômica do minimercado.

10.2 Contratações Interdependentes

Não foram identificadas contratações interdependentes cuja celebração constitua condição indispensável para a execução do objeto.

A solução apresenta elevada autonomia operacional, sendo capaz de funcionar independentemente de novas contratações por parte da Administração.

Toda a cadeia logística necessária ao funcionamento do empreendimento, incluindo aquisição de mercadorias, armazenamento, transporte, abastecimento, manutenção de equipamentos, suporte tecnológico, processamento de pagamentos, monitoramento remoto e atendimento aos usuários será executada exclusivamente pela futura CONCESSIONÁRIA.

11. **IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS**

11.1 Consumo de energia

Impacto:

Consumo permanente de energia elétrica decorrente da operação dos refrigeradores, freezers, equipamentos eletrônicos e sistemas de autoatendimento.

Medidas mitigadoras:

- preferência por equipamentos com classificação energética "A" (INMETRO/PROCEL);
- preferência por equipamentos dotados de tecnologia inverter ou equivalente, sempre que disponível comercialmente;
- utilização de iluminação em LED nos equipamentos disponibilizados;
- manutenção preventiva periódica visando preservar a eficiência energética dos equipamentos.

11.2 Geração de resíduos

Impacto:

Produção de embalagens plásticas, metálicas, papel, vidro e resíduos orgânicos decorrentes do consumo dos produtos.

Medidas mitigadoras:

- disponibilização de recipientes para coleta seletiva próximos ao minimercado;
- integração com a política institucional de gerenciamento de resíduos sólidos;
- incentivo à reciclagem de embalagens pelos usuários;
- orientação visual sobre descarte ambientalmente adequado dos resíduos.

11.3 Produtos vencidos

Impacto:

Possibilidade de geração de resíduos alimentares decorrentes da expiração do prazo de validade.

Medidas mitigadoras:

- controle informatizado de validade dos produtos;
- inspeções periódicas realizadas pela CONCESSIONÁRIA;
- retirada imediata de produtos vencidos;
- destinação ambientalmente adequada dos produtos descartados, observando-se a legislação sanitária e ambiental aplicável.

11.4 Sustentabilidade

A futura contratação deverá observar, sempre que tecnicamente possível e economicamente viável, práticas de sustentabilidade compatíveis com os princípios da Administração Pública e com a Política Nacional de Resíduos Sólidos, priorizando:

- equipamentos energeticamente eficientes;

- redução do consumo de energia elétrica;
- minimização da geração de resíduos;
- logística reversa de equipamentos substituídos, quando aplicável;
- destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados durante a operação;
- redução da utilização de materiais descartáveis nas atividades operacionais da CONCESSIONÁRIA;
- utilização de gases refrigerantes com menor potencial de impacto ambiental, sempre que disponíveis comercialmente.

11.5 Aspectos sociais, acessibilidade e inclusão

A contratação também produz impactos sociais positivos, ao ampliar o acesso dos usuários a produtos de conveniência durante todo o período de funcionamento da Câmara Municipal, proporcionando maior conforto, comodidade e qualidade das condições de permanência nas dependências institucionais.

Adicionalmente, a implantação do minimercado autônomo estimula a utilização de soluções tecnológicas inovadoras, incentivando a transformação digital e a modernização dos serviços de apoio disponibilizados pela Administração Pública.

12. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A CONTRATAÇÃO

Após a realização do presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a implantação de minimercado autônomo inteligente nas dependências da Câmara Municipal de Porto Alegre constitui solução tecnicamente viável, operacionalmente adequada, juridicamente possível e economicamente vantajosa, atendendo aos princípios que regem as contratações públicas.

A análise das alternativas disponíveis demonstrou que a concessão onerosa de uso de espaço público para exploração econômica mediante sistema de autoatendimento apresenta vantagens significativas em relação às demais soluções avaliadas, especialmente quanto:

- à disponibilidade permanente dos serviços;
- à utilização de tecnologia de autoatendimento;
- à geração de receitas patrimoniais;
- à melhoria dos serviços de apoio aos usuários;
- à eficiência administrativa;
- à modernização da infraestrutura institucional.

Verificou-se, ainda, que o modelo de contratação proposto permite compatibilizar o atendimento das necessidades dos usuários da Câmara Municipal com a adequada gestão do patrimônio público, promovendo a utilização racional de espaço físico disponível e ampliando o retorno institucional decorrente de sua exploração econômica.

A contratação também se mostra alinhada aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento, inovação, desenvolvimento nacional sustentável, transparência e busca da proposta mais vantajosa previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

Sob o aspecto concorrencial, observa-se que a solução possui ampla disponibilidade no mercado nacional, existindo empresas especializadas aptas a executar integralmente o objeto, circunstância que favorece a competitividade do futuro certame e reduz riscos relacionados à execução contratual.

Por fim, registra-se que a contratação não implica aumento de despesas para a Administração, mas possui potencial de percepção de receita patrimonial decorrente da contraprestação financeira mensal pela concessão de uso do espaço público.

Verificou-se, ainda, que os riscos identificados durante a fase de planejamento mostram-se adequadamente mitigáveis mediante as medidas propostas neste Estudo Técnico Preliminar, não sendo constatados óbices técnicos, jurídicos, operacionais ou econômicos capazes de inviabilizar a contratação.

Diante do exposto, conclui-se que a solução proposta atende ao interesse público, mostra-se compatível com as necessidades institucionais da Câmara Municipal de Porto Alegre, apresenta viabilidade técnica, operacional, econômica e jurídica, bem como observa os princípios do planejamento, da eficiência, da economicidade e da adequada gestão do patrimônio público. Recomenda-se, assim, o prosseguimento da fase preparatória da contratação, mediante elaboração do Termo de Referência, consolidação da pesquisa de mercado, aprovação das peças técnicas e posterior instauração do procedimento licitatório, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

Documento assinado eletronicamente por **Maurício Bergmann, Coordenador(a) da Assessoria Administrativa**, em 27/08/2026, às 16:46, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Art. 10, § 2º da Medida Provisória nº 2200-2/2001 e nas Resoluções de Mesa nºs 491/15, 495/15 e 504/15 da Câmara Municipal de Porto Alegre.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <https://sei.camarapoa.rs.gov.br>, informando o código verificador **1137592** e o código CRC **F0053C5B**.