



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1 INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 INTRODUÇÃO

1.1.1 O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada. O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1.2 ÁREA REQUISITANTE

Secretaria de Planejamento e Finanças
Titular do cargo: Nivaldo Selmo Diniz

1.3 RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ETP

Nome: Enilda Ferreira Menezes Silva
Cargo: Coordenador de Contabilidade

1.4 OBJETO

1.4.1 Concessão onerosa de direito real de uso de um cômodo no recém-inaugurado Terminal Rodoviário de Itapecerica para fins de exploração comercial no ramo de escritório e afins.

1.5 FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

1.5.1 O pretendido processo de contratação será regido pela Lei Federal nº 14.133/2021.

2 DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1 JUSTIFICATIVA

O terminal rodoviário é um ponto de apoio logístico para os usuários do transporte coletivo e a concessão de espaço público lá existente visa possibilitar a sua utilização, por pessoa da iniciativa privada, para fins de exploração comercial no ramo de escritório e afins. A presente proposta tem por objetivo dar cumprimento a mais uma função social do imóvel transformando-o em espaço que possa atender não somente os usuários do transporte coletivo mas também suprir demanda de serviços da população, em especial aquela que circunvizinha o terminal. Outro fator relevante é o fato de gerar receita e desonerar o Município com eventuais despesas com o referido imóvel.

2.2 A presente concessão tem por objetivo regulamentar a utilização de bem de propriedade do Município, estabelecendo um caráter democrático no processo de escolha do particular, tendo como Fundamento Legal a Lei 14.133/21 e suas alterações e a Lei Municipal nº 2.811 de 26 de dezembro de 2023.

2.3 ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

2.3.1 Não há despesas a serem assumidas pelo Município na presente concessão.

2.4 ALINHAMENTO COM PAC

2.4.1 A presente licitação não tem previsão no Plano de Contratações Anual deste Município, haja vista não haver tal obrigatoriedade para o objeto pretendido.

3 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 O objeto da Concessão constitui-se de um Cômodo comercial constante de loja, com área total de 15,54 m², situado no novo terminal rodoviário, localizado na Rua Idalino Cândido Rabelo, s/n, centro, em Itapecerica/MG.

3.2 A Concessão de uso do referido imóvel refere-se à área supramencionada, ficando garantido ao concessionário o direito à exploração da mesma, conforme descrito no laudo de avaliação anexo, mediante pagamento mensal de preço público, cabendo-lhe, ainda, a incumbência onerosa dos encargos operacionais e de suporte do empreendimento.



3.3 A Concessionária se obriga a cumprir as normas de postura, saúde, segurança pública, trânsito, metrologia, edificações, meio ambiente e todas aquelas inerentes à destinação dada à área. Correrá às expensas do Concessionário às atividades desenvolvidas para atendimento das necessidades e conveniências de consumo dos usuários, em consonância com as normas e legislações concernentes.

3.4 A partir da assinatura do contrato de concessão, o concessionário fruirá do imóvel para os fins estabelecidos e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o mesmo e suas rendas.

3.5 A destinação do imóvel será exclusivamente para atividade de escritório e afins

3.6 Os horários de funcionamento serão ajustados conforme a demanda pública e interesse das partes.

3.7 Para manter o estilo do imóvel a mobília do cômodo deverá ser em estilo colonial rústico, fabricados em madeira tipo demolição.

4 RESPONSABILIDADE DA CONCESSIONÁRIA

I- Responsabilizar pela segurança patrimonial das áreas internas e externas das dependências do imóvel cedido;

II- Zelar e manter adequadamente as infraestruturas de forma preventiva e corretiva, assim como os elementos estruturais, urbanização e paisagismo.

III- Notificar o município sempre que precisar realizar obras de manutenção e/ou aperfeiçoamento do espaço.

IV- Responsabilizar pelas obras de manutenção, correção, adequação dos espaços serão executadas pela concessionária, às suas expensas, sob supervisão do município.

V- Cumprir as normas de postura, saúde, segurança pública, trânsito, metrologia, edificações, meio ambiente e todas aquelas inerentes à destinação dada à área, bem como reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados.

VI- Responder pelos danos causados diretamente ao Município ou a terceiros, independentemente de comprovação de sua culpa ou dolo na execução do contrato.

5 REQUISITOS DA ÁREA TÉCNICA:

5.1 Não há documentos técnicos a serem apresentados, senão àqueles referentes à regularidade jurídica e fiscal da empresa, bem como as declarações de idoneidade e não emprega menor.

6 CONDIÇÕES EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1 A CONCESSIONÁRIA será responsável por toda a administração, gestão operacional, manutenção e exploração comercial do local. Todas as atividades desenvolvidas deverão ser divididas, organizadas e coordenadas, contemplando todos os aspectos físicos, humanos, financeiros, jurídicos, administrativos e econômicos necessários ao bom andamento organizacional.

6.2 A Concessionária deverá providenciar os itens de consumo, mobiliários, bem como pessoal responsável pelo desempenho dos serviços, necessários ao adequado funcionamento das atividades.

7 VALOR ESTIMADO DA CONCESSÃO

7.1 Conforme Laudo Técnico de Vistoria e Avaliação, foi estabelecido o valor mínimo da Concessão Onerosa em R\$300,00 (trezentos reais) mensais.

8 CRITÉRIOS DE RECEBIMENTO E ACEITAÇÃO DO OBJETO

8.1 Não se aplica ao presente caso.

9 PRAZO DE VIGÊNCIA



9.1 O prazo de vigência do contrato de concessão será de 10 (dez) anos, podendo ser prorrogado, em favor da Concessionária, de acordo com o interesse da Administração Pública, com manifestação formal da Concessionária da sua intenção de continuidade.

10 CLASSIFICAÇÃO DA VIDA ÚTIL DO OBJETO

10.1 Não se aplica.

11 CLASSIFICAÇÃO DA NATUREZA DO OBJETO, MODALIDADE, TIPO E FORMA DE LICITAÇÃO

11.1 Trata-se de Concessão onerosa de direito real de uso de espaço público, que será formalizada tão somente através de contrato, mediante licitação, a qual se dará na modalidade leilão eletrônico e do tipo maior lance.

12 ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

12.1 Trata-se da concessão de apenas um cômodo situado no Terminal Rodoviário, que será objeto de concessão onerosa de direito de uso.

13 JUSTIFICATIVAS PARA A ADOÇÃO OU NÃO DO PARCELAMENTO DO OBJETO

13.1 Não se aplica, haja vista se tratar de um único item/cômodo, objeto de concessão de direito de uso.

14 LEVANTAMENTO DAS SOLUÇÕES APLICÁVEIS AO PRESENTE CASO

14.1 Foi procedida consulta e foram encontradas as seguintes soluções:

- Solução 01 – Inutilização do Cômodo;

Conforme dito alhures, manter o imóvel sem utilização, além de não gerar receita, oneraria o Município com eventuais despesas com limpeza e outros tipo de manutenção corretiva e preventiva. Deste modo, tem-se que a solução 01, não se mostra uma alternativa economicamente viável ao presente caso, uma vez que o cômodo ficaria inútil, quando poderia ser explorado para algum fim.

- Solução 02 – Exploração de atividade comercial pela Administração Municipal;

Ocorre que a utilização do espaço, com o fim de exploração de atividade econômica pelo Concedente, também não se mostra uma alternativa aplicável ao presente caso, haja vista que a atuação do Poder Público na Ordem Econômica deve ater-se como órgão fiscalizador e regulador e a exploração de atividade comercial não é uma função típica do Estado. Outrossim, devido a localização e o tamanho do cômodo, a utilização deste para fins administrativos, seria inviável.

- Solução 03 – Concessão de direito real de uso e exploração de atividade por empresa concessionária;

A concessão de direito real de uso é o contrato administrativo pelo qual o Poder Público concede direitos reais sobre um espaço de que tenha a propriedade, de forma onerosa ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para diversos fins que contemplem algum interesse público, devidamente reconhecido e declarado.

A finalidade primordial da Administração Pública é maximizar o bem-estar da sociedade, otimizando o uso dos recursos públicos, portanto a pretensa concessão encontra-se claramente alinhada com o conceito contemporâneo de gestão de políticas públicas. A exploração do bem, por pessoa da iniciativa privada, para fins de exploração comercial, além de dar função social da propriedade e gera nova receita para o município e o desonera com eventuais despesas, portanto é a solução que melhor reflete o interesse público e gera economia racionalizando recursos.

14.2 Modalidade de licitação a ser adotada



Nota-se que a Lei 14.133/21 possui aplicabilidade expressa (art. 2º, inciso IV) nos casos de concessão e permissão de uso de bens públicos. Contudo, o diploma legal em comento não menciona sobre qualquer procedimento específico para esses casos.

Considerando tal omissão e que, em geral, as licitações para concessões e permissões de uso de bem pública adotam o critério de julgamento de maior lance, de acordo com as novas interpretações introduzidas pela nova lei de licitações, as licitações que objetivam tal fim devem ser processadas pela modalidade leilão (art. 6º, inciso XL).

14.3 Estudo sobre a realização do leilão por servidores ou leiloeiro oficial

O artigo 31 da Nova Lei de Licitações faculta a possibilidade de o leilão ser conduzido por leiloeiro oficial ou por servidor designado pela autoridade competente. Portanto, fica a critério da Administração decidir, com base na conveniência e oportunidade, qual das opções acarretará melhores resultados.

Pois bem, no caso em tela, considerando que esta prefeitura conta com pessoal qualificado para realização das atribuições pretendidas, bem como dispõe de plataforma eletrônica especializada (COMPRASBR) para realização do certame, tem-se que a melhor solução é a realização do leilão por intermédio de servidores capacitados, integrantes do quadro funcional desta prefeitura.

Frisa-se que a contratação de leiloeiro, através do procedimento auxiliar do Credenciamento ou pela modalidade de licitação leilão é cabível quando a administração não conta pessoal suficiente e capacitado para realização das atribuições pretendidas, o que não é o caso. Ademais, a contratação em referência demandará mais tempo, uma vez que após a conclusão dos trâmites necessários para contratação do leiloeiro será ainda necessário providenciar a realização do leilão público.

Nesse sentido, cabe salientar que a realização do leilão por servidores acarretará uma significativa diminuição de custos para a administração. Isso porque reduzirá o número de publicações de editais e não incidirá o pagamento de honorários pela prefeitura e pelo arrematante, sendo necessário tão somente o custo para utilização da plataforma eletrônica, pelo particular.

Ressalte-se, ainda, que a não incidência de honorários pelo arrematante torna o certame mais atrativo ao público, reduzindo, sobremaneira as chances de torná-lo deserto.

Isto posto, consubstanciado nos princípios da celeridade, da economicidade e do interesse público (art. 5º da Lei 14.133/2021), a realização do leilão por servidores da administração é a forma que melhor atenderá a finalidade de alienação e desfazimento de bens pela Administração Pública.

15 FORMA DE PAGAMENTO

15.1 Pelo uso do imóvel a Concessionária pagará mensalmente ao poder Concedente o valor avençado por meio de depósito na conta, nº 73028-9 - Banco do Brasil, agência 2167-9, impreterivelmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, observando-se a data inicial do contrato.

15.2 A CONCESSIONÁRIA deverá apresentar, à fiscalização do Contrato, os comprovantes de pagamento em até 05 (cinco) dias úteis após sua quitação.

16 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

16.1 O presente estudo, pelas razões e fundamentos legais acima declinados, amparado nos documentos técnicos elaborados por equipe designada, CONCLUIU-SE pela realização de Concessão onerosa de direito real de uso do espaço público no Terminal Rodoviário de Itapeçerica/MG, para fins de exploração comercial no ramo de escritório e afins, a ser realizada pela modalidade leilão, que se dará de forma eletrônica, por meio de servidores capacitados, integrantes do quadro funcional desta prefeitura.

17 RESULTADOS PRETENDIDOS

17.1 Os resultados pretendidos são:

Quadro exemplificativo 1 – Resultados Pretendidos



BENEFÍCIO	RESULTADOS PRETENDIDOS
Produtividade	Espera-se que a empresa concessionária cumpra com exatidão os exatos termos do contrato; Espera-se que o horário de atendimento (que será definido em momento posterior) seja devidamente respeitado pela concessionária; Espera-se que o pagamento mensal ao Poder Concedente ocorra no exato valor estipulado, sem quaisquer atrasos.
Disponibilidade	Espera-se que quando da exploração econômica a Concessionaria tenha disponibilidade de pessoal para o exercício das atividades;
Satisfação dos usuários	Espera-se que o local seja devidamente conservado pela empresa concessionária; Espera-se que o local seja harmonioso para a recepção dos usuários; Espera-se que o ambiente esteja sempre limpo, em respeito às normas de vigilância sanitária; Espera-se que o atendimento aos usuários seja prestado com qualidade, em observância aos direitos de igualdade e repressão às diversas formas de discriminação;

18 PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

18.1 Não há providências a serem tomadas previamente ao contrato.

19 CONTRATAÇÃO CORRELATA

19.1 Não se aplicam, uma vez que o objeto da licitação não se refere a possíveis aquisições/serviços.

20 POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

20.1 Não se aplicam, tendo em vista que não se vislumbram eventuais impactos ambientais a serem causados pelo exercício da atividade proposta.

21 POSICIONAMENTO CONCLUSIVO/DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

21.1 Com base neste Estudo Técnico Preliminar, consoante o inciso XIII, do parágrafo primeiro da Lei 14.133/21, esta equipe técnica declara que há VIABILIDADE técnica, operacional e orçamentária, assim como adequação necessária para a contratação pretendida.

Prefeitura Municipal de Itapecerica–MG, 13 de junho de 2024.

Enilda Ferreira Menezes Silva
Membro da Equipe Técnica

Nivaldo Selmo Diniz
Secretário Municipal de Planejamento e Finanças