



MUNICIPIO DE HULHA NEGRA

Gabinete do Prefeito

ETP – Estudo Técnico Preliminar (Bens e Serviços)

CONCESSÃO DE USO DE LOJAS NO TERMINAL RODOVIÁRIO MUNICIPAL

Base legal: Art. 18 da Lei nº 14.133/2021 e IN SEGES/ME nº 65/2021 e Lei Municipal nº 1.890/2022

1. Apresentação da demanda

A demanda consiste na concessão de uso de três lojas localizadas no Terminal Rodoviário Municipal, com a finalidade de permitir sua exploração comercial, proporcionando melhorias nos serviços aos usuários e geração de receitas ao município.

2. Descrição da necessidade da contratação

Há necessidade de promover o uso eficiente dos espaços públicos disponíveis no terminal rodoviário, atualmente ociosos, por meio de sua concessão a terceiros para atividades comerciais, como lanchonete e outros serviços de conveniência, sendo que as mesmas não servem para uso da Prefeitura Municipal porque o espaço é comercial.

3. Requisitos da contratação

De acordo com a Lei Municipal nº 1.890/2022: *“Fica autorizada a Administração Municipal a realizar a concessão de uso de parte do imóvel da Estação Rodoviária a terceiros, mediante pagamento de preço público, através de processo licitatório.*

§ 1º Serão disponibilizados espaços para instalação de lojas, escritórios e área de alimentação (lancheria) pela melhor oferta a partir de um preço mínimo fixado pela municipalidade, mediante processo licitatório.

§ 2º A concessão prevista neste artigo ocorrerá pelo prazo de 05 (cinco) anos, podendo ser prorrogada por igual período, se satisfazendo os interesses de ambas as partes, bem como, denunciada a qualquer momento, unilateralmente, mediante informação por ofício com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.”

4. Estimativas das quantidades

Serão concedidas 3 unidades:

Lancheria/restaurante: 25,14 m² (área privativa)

Loja 2: 17,52 m²

Loja 1: 13,74 m²



5. Estudo de mercado

O preço público para locação dos imóveis será definido por Comissão de Avaliação designada por Decreto do Executivo, através de um documento denominado LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA que está em anexo.

6. Estimativas de preços

De acordo com LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA realizado pela comissão competente para esse fim em conformidade com a Lei Municipal nº 1.890/2022 é:

- Loja 1: R\$ 280,00
- Loja 2: R\$ 360,00
- Lancheria/restaurante: R\$ 520,00

Obs: o valor unitário NÃO leva em consideração as taxas de condomínio, água, lixo e IPTU caso houver e/ou quaisquer outras taxas inseridas pela administração do prédio.

7. Avaliação de riscos

Riscos:

- Inadimplemento da outorga;
- Abandono do espaço;
- Uso em desconformidade;
- Ausência de interessados.

Medidas mitigadoras:

- Exigência de garantias contratuais;
- Fiscalização periódica;
- Rescisão contratual com retomada do espaço em caso de irregularidades.

8. Justificativa para escolha da solução

A concessão de uso é a solução mais vantajosa para o interesse público, pois permite:

- Geração de receita;
- Atendimento direto ao público do terminal;
- Evita a ociosidade de bens públicos.





- Impossibilidade de uso pela Prefeitura por ser ponto comercial e o formato de sua estrutura ser apropriada para isso;

9. Contratações acessórias

Não se identificou, no âmbito da análise realizada, a necessidade de celebração de contratações acessórias, uma vez que os elementos apresentados mostram-se suficientes para a adequada execução do objeto principal, inexistindo lacunas que demandem ajustes complementares ou suportes contratuais adicionais;

10. Parcelamento da contratação

A análise técnica realizada demonstra que o objeto pretendido é divisível em itens e que sua execução pode ser distribuída em parcelas independentes, sem prejuízo da funcionalidade, da padronização ou da continuidade dos serviços. Dessa forma, o fracionamento do objeto não configura irregularidade, mas sim medida alinhada ao princípio da seleção da proposta mais vantajosa e da busca da maior competitividade entre os participantes.

11. DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO E CONCEDENTE

O concessionário obriga-se a:

- A respeitar e a acatar as normas baixadas pela prefeitura e as supervenientes presentes ou futuras que regulem a prestação do serviço;
- A facilitar a fiscalização do serviço e do local pela Prefeitura Municipal sempre que necessário;
- A manter um serviço ininterrupto apropriado, atualizado e compatível com o interesse público;
- A manter o patrimônio em perfeito estado de conservação, segurança, higiene e conforto;
- A manter-se em dia com as suas obrigações tributárias, trabalhistas e sociais;
- Todos os equipamentos necessários para manutenção do local serão de responsabilidade da contratada;
- Manter a regularidade das licenças de operação;
- Garantir a segurança no local, em especial nos horários de abertura do estabelecimento;
- Manter, zelar e fiscalizar a área interna do espaço concedido, bem como os banheiros disponíveis no local;
- Realizar a limpeza do local sempre que necessário;





- Comunicar, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, a Secretaria Municipal da Administração, acerca da ocorrência de qualquer fato relevante nas dependências;
- Pagar os valores referente a consumo de energia elétrica do local ora concedido;
- Realizar a pintura interna e da fachada do local, com a identificação do estabelecimento comercial, no prazo de 12 (doze) meses a contar da data da assinatura do contrato;
- O concessionário terá o direito de:
- Realizar melhorias necessárias ao bom funcionamento do estabelecimento, ressalvadas as hipóteses de alteração estrutural e arquitetônica que dependerão de prévia autorização do Chefe do Executivo Municipal.

12. Declaração de viabilidade ou não da contratação

Considerando a Lei nº 1890/2022 que diz no seu parágrafo: “§ 3º Para receber a concessão de uso do imóvel descrito na presente Lei, o concessionário deverá atender as seguintes disposições legais:

I - Não poderá estar em débito com a Fazenda Municipal, bem como com a Fazenda Estadual, Federal e Dívida Ativa da União;

II - Apresentar prova de que não está em débito com o Sistema de Seguridade Social (INSS e FGTS), conforme estabelece o § 3º do art. 195 da Constituição Federal; e

III - Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa (CNDT), nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de Maio de 1943.”

13. Impacto ambiental

Sem impacto ambiental significativo. Eventuais atividades a serem desenvolvidas nas lojas devem atender à legislação municipal e estadual de vigilância sanitária e meio ambiente, se aplicável.

14. Impacto na vizinhança

Positivo: a ocupação dos espaços traz segurança, movimentação econômica e comodidade aos usuários do terminal. Não há impacto negativo previsto.

15. Previsão de resultados

- Ocupação legal e efetiva de áreas públicas;
- Aumento da arrecadação municipal com outorga mensal;





- Melhoria nos serviços prestados à população usuária do terminal.

16. Posicionamento conclusivo

Diante do exposto, recomenda-se a abertura de Concorrência Pública Eletrônica para concessão de uso das três lojas do Terminal Rodoviário Municipal, nos moldes da Lei nº 14.133/2021, com julgamento por maior oferta de valor mensal, conforme minuta de Termo de Referência a ser anexada e **LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA..**

Hulha Negra, RS, 10 de dezembro de 2025.

Gabinete do Prefeito





Documento assinado digitalmente em 10/12/2025 14:21:04
Acesse o endereço: <https://sl.govbr.cloud/xxI0d> para
verificar a autenticidade.



Av. Getúlio Vargas, 1562 | Centro | 96460000 | Hulha Negra/RS
0800 09000 63
www.hulhanegra.rs.gov.br