



## 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 DUAS 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 2 unidades:

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

**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 junho de 2026.

---

Gabinete do Prefeito





Documento assinado digitalmente em 10/06/2026 11:40:15  
Acesse o endereço: <https://sl.cidade360.cloud/I8Vbw> para  
verificar a autenticidade.

