



Prefeitura Municipal de Monte Siao

Rua Mauricio Zucato, 111 – Centro, Monte Siao/MG. CEP 37580-000

Telefone (35) 3465-4600 – e-mail: compras@montesiao.mg.gov.br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

I – INFORMAÇÕES GERAIS

1. Identificação do processo e solicitante

Número da Solicitação: 00940/24

Área solicitante: Departamento Municipal de Administração

2. Equipe de Planejamento da Contratação:

Área solicitante: Elcio Francisco do Carmo

Área técnica: Rita de Cassia Moreira da Cunha

Área de contratação: Gabriel Vaz Rodrigues

Fiscal de contrato: Andyara Maria Campos Silva

II – DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

1. Descrição do problema a ser resolvido ou da necessidade apresentada (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO) (art. 18, § 1º, I e IV)

A necessidade em questão se dá pelos quiosques localizados na Praça do Magioli, os quais são uma ótima oportunidade para ponto de comercio alimentício, com tudo, no momento os mesmos se encontram em estado de degradação, em razão da falta de uso.

Atualmente, há no local 6 (seis) quiosques, sendo eles:





Prefeitura Municipal de Monte Sião

Rua Maurício Zucato, 111 – Centro, Monte Sião/MG. CEP 37580-000

Telefone (35) 3465-4600 – e-mail: compras@montesiao.mg.gov.br

1º - Disponível para locação.

2º - Locado. Atualmente há uma empresa utilizando o mesmo para os fins devidos.

3º - Disponível para locação.

4º - Disponível para locação.

5º - Reforma pela Prefeitura. Futuramente a Prefeitura Municipal de Monte Sião pretende elaborar um projeto de reforma do mesmo para transformar em banheiro público, o que impossibilita a locação do mesmo.

6º - Reforma pela Prefeitura. Futuramente a Prefeitura Municipal de Monte Sião pretende elaborar um projeto de reforma do mesmo para transformar em banheiro público, o que impossibilita a locação do mesmo.

Segue abaixo algumas imagens contendo informações da localização da praça e dos quiosques supramencionados, além do projeto dos futuros banheiros a serem realizados pela Prefeitura nos anos seguintes nos quiosques nº 5 e nº 6 conforme citado a cima.

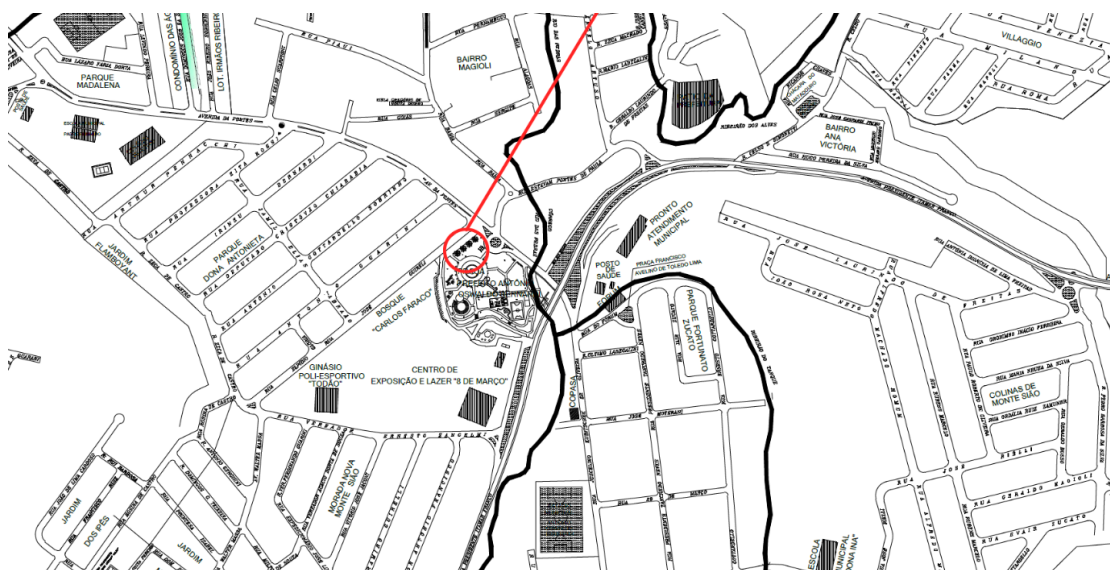


Figura: 01 – Localização da Praça.

Fonte: Departamento Municipal de Obras Urbanas e Rurais.





Prefeitura Municipal de Monte Sião

Rua Maurício Zucato, 111 – Centro, Monte Sião/MG. CEP 37580-000

Telefone (35) 3465-4600 – e-mail: compras@montesiao.mg.gov.br



Figura: 02 – Localização dos Quiosques.

Fonte: Departamento Municipal de Obras Urbanas e Rurais.

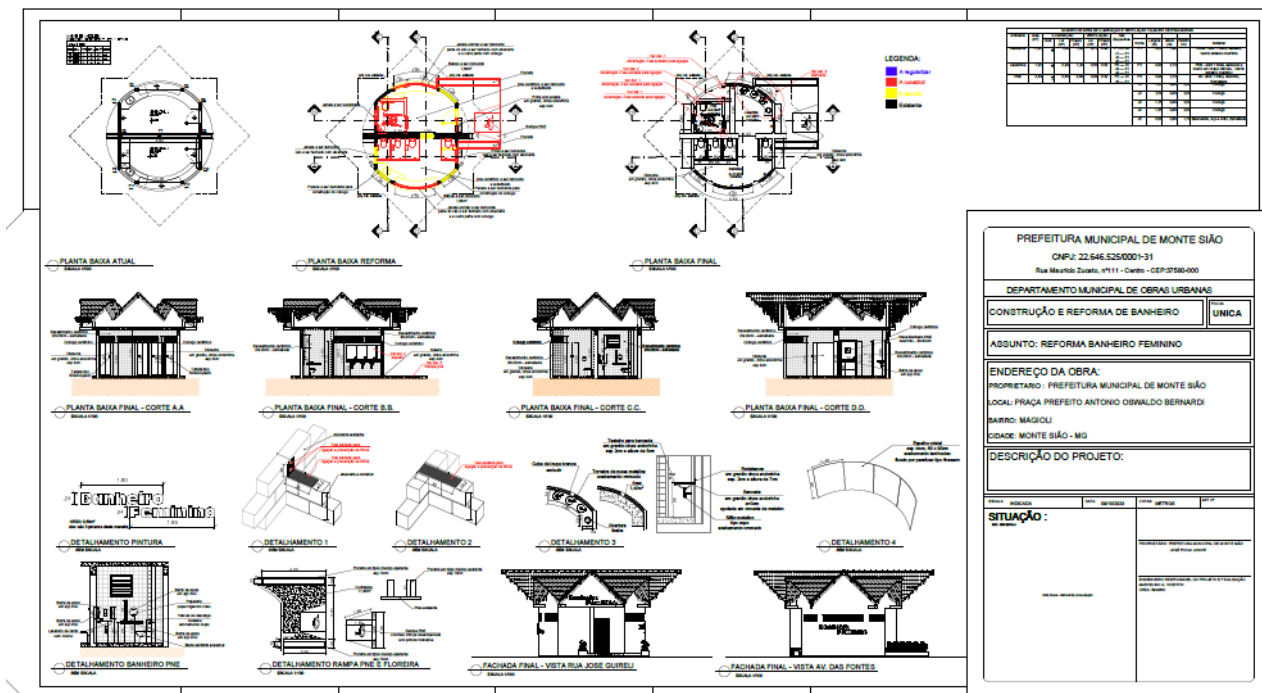


Figura: 03 – Projeto Banheiro Feminino.

Fonte: Departamento Municipal de Obras Urbanas e Rurais.





Prefeitura Municipal de Monte Siao

Rua Maurício Zucato, 111 – Centro, Monte Siao/MG. CEP 37580-000

Telefone (35) 3465-4600 – e-mail: compras@montesiao.mg.gov.br

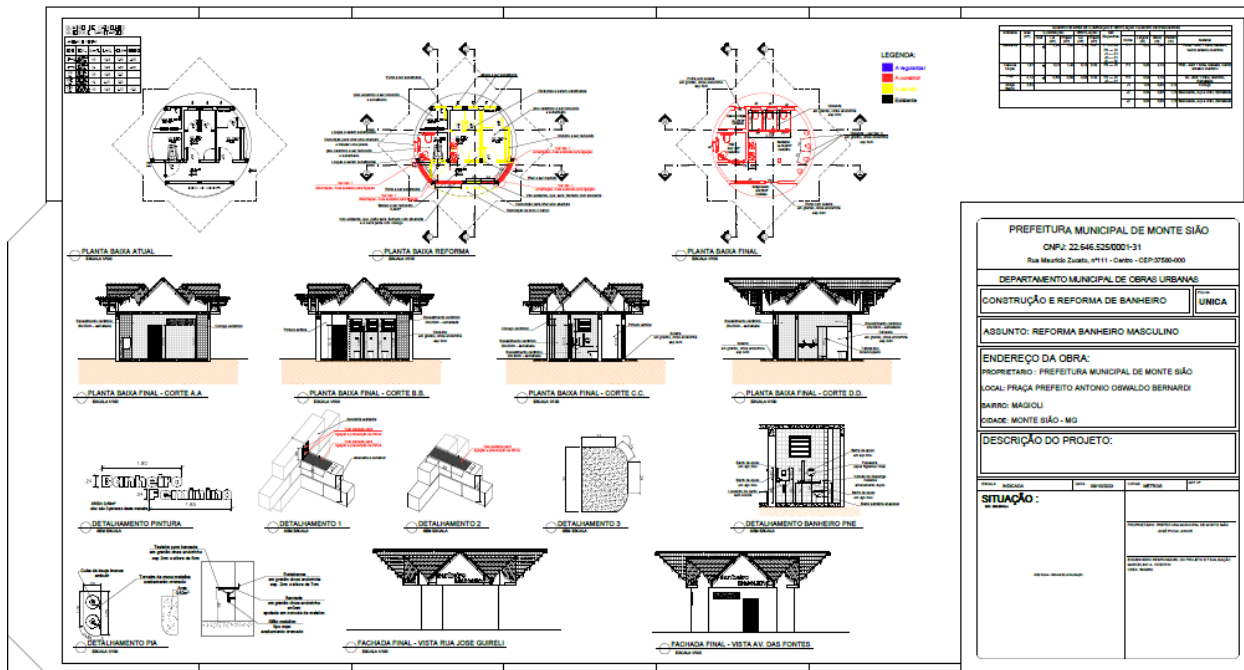


Figura: 03 – Projeto Banheiro Masculino.

Fonte: Departamento Municipal de Obras Urbanas e Rurais.

Portanto, há 3 (três) quiosques disponíveis para locação, cada um com 15m² equipados com rede de água, esgoto e energia elétrica, localizados na Praça Oswaldo Bernardi, no bairro do Magioli, onde contém banheiro feminino e masculino para uso público e gratuito e internet disponível para todos.

Conforme imagens abaixo dispostas, observa-se que os quiosques em seu interior se encontram abandonados e em estado degradado, o que torna necessária a reforma solicitada no processo.

Entende-se que o estado atual dos quiosques é, de certa forma, um prejuízo ao Município, já que o imóvel público precisa de manutenções para evitar a degradação dos mesmos, sendo que como bens ociosos – dominicais, geram despesa ao orçamento sem a obtenção de receita ou destinação de atividades de interesse público.

Ademais, ressalta a necessidade de dar destinação aos imóveis públicos, já que a administração pública deve sempre visar o interesse público, sendo que assim a destinação, mesmo que por meio de concessão





Prefeitura Municipal de Monte Sião

Rua Maurício Zucato, 111 – Centro, Monte Sião/MG. CEP 37580-000

Telefone (35) 3465-4600 – e-mail: compras@montesiao.mg.gov.br

de uso permitiria a manutenção do imóvel por meio do particular – evitando assim sua degradação sem gerar custos extras ao orçamento, além de fomentar a economia local.



Figura: 01 – Interior dos Quiosques.

Fonte: Fiscalização Municipal.



Figura: 2 – Interior dos Quiosques.

Fonte: Fiscalização Municipal.





Prefeitura Municipal de Monte Sião

Rua Maurício Zucato, 111 – Centro, Monte Sião/MG. CEP 37580-000

Telefone (35) 3465-4600 – e-mail: compras@montesiao.mg.gov.br

Com imagens de seu exterior podemos observar também como o local tem potencial para ser um ponto de lazer aos munícipes e turistas da cidade, conforme utilizado por outras empresas anteriormente.

Com o uso dos quiosques para comércio alimentício, o município se beneficiaria com o giro do comércio e o recebimento dos valores de aluguel – preço público, e a população em geral com a variedade de estabelecimentos alimentícios a se frequentar e aproveitar melhor a cidade contudo, por ter apenas uma unidade dos quiosques em funcionamento, o local não está sendo devidamente explorado.



Figura: 3 – Exterior dos Quiosques/Praça.

Fonte: Fiscalização Municipal





Prefeitura Municipal de Monte Sião

Rua Maurício Zucato, 111 – Centro, Monte Sião/MG. CEP 37580-000

Telefone (35) 3465-4600 – e-mail: compras@montesiao.mg.gov.br

Figura: 4 – Exterior dos Quiosques.

Fonte: Fiscalização Municipal



Figura: 5 – Exterior dos Quiosques.

Fonte: Fiscalização Municipal

Um dos fatos que favorecem o ponto, é o fluxo razoável de pessoas no local em seu dia-a-dia pela existência de parquinhos para as crianças, o que leva o núcleo familiar a frequentar o ambiente onde se encontra as presentes concessões, além disso, como se trata de um município predominantemente turístico, o mesmo necessita de um amplo atendimento para atingir a alta demanda do setor de consumo alimentício.

Em dias de quarta-feira e sábado, os munícipes realizam uma feira para venda de produtos orgânicos, produzidos por fabricantes agrícolas do Município. Este evento realizado toda semana na praça onde se localizam os quiosques, aumenta o fluxo de pessoas no local para consumação dos itens oferecidos não só na feira supramencionada, como também nos comércios ao redor, o que inclui os quiosques em foco.

Ressalta que o objeto da concessão é específico para o uso destinado comércios alimentícios como lanchonetes, cafeterias e afins.





Prefeitura Municipal de Monte Sião

Rua Maurício Zucato, 111 – Centro, Monte Sião/MG. CEP 37580-000

Telefone (35) 3465-4600 – e-mail: compras@montesiao.mg.gov.br



Figura: 6 – Feira Semanal.

Fonte: Fiscalização Municipal.

Os banheiros públicos ficam do local também se encontram em situação precária dificultando/impedindo o uso do mesmo, por este motivo eles se unem as responsabilidades dos concessionários, tanto de reforma quanto de manutenção, evitando que este estado degradativo ocorra novamente.



Figura: 7 – Interior dos Banheiros (Banheiro Feminino).

Fonte: Fiscalização Municipal.





Prefeitura Municipal de Monte Sião

Rua Maurício Zucato, 111 – Centro, Monte Sião/MG. CEP 37580-000

Telefone (35) 3465-4600 – e-mail: compras@montesiao.mg.gov.br

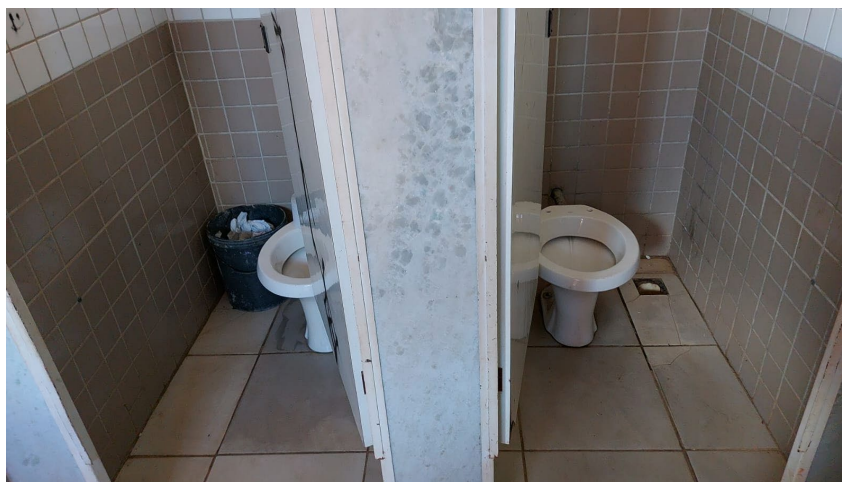


Figura: 8 – Interior dos Banheiros (Banheiro Feminino).

Fonte: Fiscalização Municipal

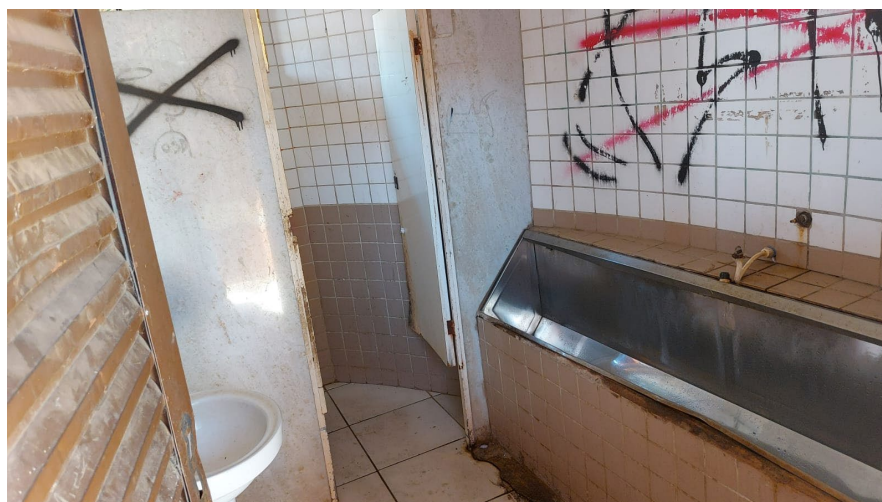


Figura: 9 – Interior dos Banheiros (Banheiro Masculino).

Fonte: Fiscalização Municipal.





Prefeitura Municipal de Monte Sião

Rua Maurício Zucato, 111 – Centro, Monte Sião/MG. CEP 37580-000

Telefone (35) 3465-4600 – e-mail: compras@montesiao.mg.gov.br



Figura: 10 – Interior dos Banheiros (Banheiro Masculino).

Fonte: Fiscalização Municipal.

2. Alinhamento entre a contratação e o planejamento da Administração (Art. 18, § 1º, II)

Em razão de tratar-se de uma concessão, não haverá planejamento estratégico, pois nesse caso o município não estará realizando o pagamento, mas sim recebendo.

Devido à ausência de Plano Anual de Contratação momentaneamente, utiliza-se os indicadores de planejamento interno de cada departamento e o Calendário Anual de Compras norteador das contratações.

3. Descrição dos requisitos do potencial contratação (Art. 18, § 1º, III)

Esse processo será realizado a partir de uma concessão, sendo assim seguem os requisitos para que a mesma seja corretamente realizada:

- a) Certidão do Patrimônio – Demonstrando que o Imóvel pertence ao inventário municipal;
- b) Avaliação do Bem e os custos de reforma inicial (quiosque e banheiro) para a verificação da viabilidade da concessão e o valor máximo a ser pago pelo concessionário;





Prefeitura Municipal de Monte Sião

Rua Maurício Zucato, 111 – Centro, Monte Sião/MG. CEP 37580-000

Telefone (35) 3465-4600 – e-mail: compras@montesiao.mg.gov.br

- c) Croqui/Projeto do banheiro e quiosque ou levantamento de custos referente a reforma a ser realizada pelos concessionários;
- d) Alvará de funcionamento;
- e) Extintores de incêndio;
- f) Licença do Corpo de Bombeiros;
- g) Etiqueta de dedetização;

possibilitando a participação e habilitação de uma ou mais empresas a prestarem serviços relacionados ao ramo alimentício garantindo ao consumidor opções de escolha, além da concorrência de preço, variedade de comércios e variedade de produtos disponíveis aos visitantes do local.

III – PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO)

1. Levantamento de Mercado (Art. 18, § 1º, V)

Opção 1: Depósito – Utilizar o local como depósito para armazenamento de itens pertencentes a Prefeitura Municipal com intuito de expandir o espaço de armazenamento e guardar objetos que não tenham local apropriado.

Opção 2: Demolição - Demolir os quiosques com o intuito de acabar com os problemas de habitação de pessoas em situação de rua, falta de uso e degradação dos mesmos, sendo uma solução prática e sem burocracias.

Opção 3: Concessão – Realizar um processo de concessão para locação dos quiosques para serem utilizados como comercio alimentício.

2. Estimativa do valor da contratação (Art. 18, § 1º, VI)

Em razão de tratar-se de uma concessão, não haverá gastos gerados ao Município, contudo segue abaixo uma tabela com o valor mínimo do aluguel a ser recolhido pelo Município.





Prefeitura Municipal de Monte Sião

Rua Maurício Zucato, 111 – Centro, Monte Sião/MG. CEP 37580-000

Telefone (35) 3465-4600 – e-mail: compras@montesiao.mg.gov.br

Item	Valor
Aluguel Mensal	616,36
Aluguel Anual	7.396,32

O valor apresentado na tabela a cima representa o valor mínimo do aluguel a ser pago ao Município. Esse valor foi baseado no valor atualmente pago pelos quiosques que estão locados e com contrato vigente, tendo esta informação em mente, esta equipe de planejamento entende que para que o valor de aluguel seja imparcial o valor já praticado deverá ser tomado como base.

O valor da reforma a ser realizada pelo locatário será de 3.054,35. Esse valor deverá ser descontado no período de 12 meses, sendo assim, o primeiro ano de locação será isento de aluguel, a partir do próximo ano o valor a ser pago será o valor apresentado em licitação, sendo de no mínimo 616,36 conforme ilustrado na tabela a cima.

Ressalta que a isenção do pagamento de aluguel é limitada a um ano (12 meses), graças a reforma a ser realizada pelos mesmos nos prazos e valores estipulados pelo Município nos quiosques e nos banheiros.

A reforma deverá ser comprovada por meio de documentos fiscais a serem apresentados ao Município para comprovação dos valores gastos na referida reforma.

Todo valor de reforma que for gasto além do estimado neste estudo não acarretará em mais tempo de isenção de aluguel, ficando o prazo de isenção estreitamente restrito a 12 meses.

3. Escolha da solução

Opção 1: Depósito – Utilizar o local como depósito para armazenamento de itens pertencentes a Prefeitura Municipal.

Vantagens	Desvantagens
<ul style="list-style-type: none">Variedade de espaço para armazenamento;	<ul style="list-style-type: none">Falta de segurança;Gastos com reforma;





Prefeitura Municipal de Monte Sião

Rua Maurício Zucato, 111 – Centro, Monte Sião/MG. CEP 37580-000

Telefone (35) 3465-4600 – e-mail: compras@montesiao.mg.gov.br

<ul style="list-style-type: none">• Possibilidade de utilização do espaço para organização conforme necessidade;	<ul style="list-style-type: none">• Permanência dos problemas relacionados a falta de cuidados com os banheiros;• Desperdício de oportunidades para o aumento do comércio alimentício;• Necessidade de pessoal para trabalhar no local;
--	---

Opção 2: Demolição - Demolir os quiosques.

Vantagens	Desvantagens
<ul style="list-style-type: none">• Espaço livre para algo novo;• Dispensa reforma;• Solução rápida;	<ul style="list-style-type: none">• Maior gasto de pessoal e financeiro para elaboração de um novo projeto e realização de uma nova construção;• Falta de banheiros públicos disponíveis;• Desperdício de oportunidades para o aumento do comércio alimentício;• Gastos com mão de obra e maquinários para demolição e descarte dos entulhos dos quiosques;• Descaracterização da praça do Magioli;

Opção 3: Concessão – Realizar um processo de concessão para locação dos quiosques para serem utilizados como comercio alimentício.

Vantagens	Desvantagens
<ul style="list-style-type: none">• Ajudar o comércio local e consequentemente o aumento de	<ul style="list-style-type: none">• Necessidade de fiscalização;





Prefeitura Municipal de Monte Sião

Rua Maurício Zucato, 111 – Centro, Monte Sião/MG. CEP 37580-000

Telefone (35) 3465-4600 – e-mail: compras@montesiao.mg.gov.br

<p>empregos e variedade de comercio alimentício.</p> <ul style="list-style-type: none">• Gerar lucro para o Município.• Gerar atividades que chamem a atenção dos turistas e que beneficiam os munícipes.• Banheiros em bom estado para utilização.	<ul style="list-style-type: none">• Necessidade de supervisão para o cumprimento dos requisitos solicitados;• Riscos de manutenções inadequadas;
---	---

Haja vista as tabelas apresentadas acima, temos que a opção mais plausível a se seguir é a “**Opção 3: Concessão** – *Realizar um processo de concessão para locação dos quiosques para serem utilizados como comercio alimentício*” onde será melhor aproveitado o espaço e os recursos municipais, logo esta é a opção escolhida.

IV – DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

1. Descrição da solução como um todo (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO) (art. Art. 18, § 1º, VII)

A Solução escolhida é a concessão dos quiosques localizados na Praça Osvaldo Bernardi no bairro do Magioli, possibilitando a participação de uma ou mais empresas a locarem os espaços com o intuito de expandir o comercio alimentício e explorar o turismo na cidade.

A concessão terá um prazo de até 5 (cinco) anos consecutivos firmado por meio de contrato, onde o concessionário ficara incumbido de manter os banheiros em pleno estado de uso além do quiosque sob sua responsabilidade.

Art. 1º - O valor da VRM (Valor de Referência do Município) para p exercício de 2024 será de 57,03 (cinquenta e sete reais de três centavos).

Aos concessionários, haverá uma isenção de aluguel durante os 12 primeiros meses (um ano) de locação dos imóveis.





Prefeitura Municipal de Monte Sião

Rua Maurício Zucato, 111 – Centro, Monte Sião/MG. CEP 37580-000

Telefone (35) 3465-4600 – e-mail: compras@montesiao.mg.gov.br

Aos concessionários ficará a responsabilidade dos cuidados e manutenção dos quiosques concedidos e dos banheiros públicos a serem utilizados, incluindo as reformas e melhorias necessárias dos banheiros necessárias.

Os concessionários serão responsáveis pelo custeio do fornecimento de água e energia.

Os concessionários serão responsáveis pela guarda dos bens e/ou equipamentos existentes nos quiosques.

Os locatários serão responsáveis pelas manutenções, preventiva e corretiva dos sistemas hidráulicos e elétricos do imóvel.

A reforma a ser realizada nos banheiros deverá ser dividida entre os concessionários.

O prazo da mencionada locação será de até 5 anos consecutivos.

Aos concessionários ficará a responsabilidade de realizar uma reforma no imóvel no montante de 3.100,00 (três mil e cem reais), sendo eles executados da seguinte forma: 2.000,00 (dois mil reais) no período de 3 (três) meses e, 1.100,00 (mil e cem reais) no período de 9 meses do término do primeiro ano de locação, devendo ser comprovadas por meio de documentos fiscais.

Metragem de cada quiosque: 15m²

2. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO)

O parcelamento da concessão se dá em razão da concessão ser realizada por item, ou seja, por unidade de quiosque, possibilitando de mais de uma empresa possa locar e usufruir dos quiosques. Será elaborado para cada quiosque um contrato para uso constante do espaço público mediante a pagamento mensal do aluguel acordado no dia da realização da concessão, o prazo de vigência dos contratos serão de até 5 (cinco) anos consecutivos.

3. Contratações correlatas e/ou interdependentes (Art. 18, § 1º, XI)

Não existem contratações correlatas e/ou interdependentes.

4. Resultados pretendidos (Art. 18, § 1º, IX)

Reformar e manter os quiosques em pleno funcionamento para promover e possibilitar que mais pessoas possam explorar o comércio alimentício, gerar maior variedade aos consumidores, reverter





Prefeitura Municipal de Monte Sião

Rua Maurício Zucato, 111 – Centro, Monte Sião/MG. CEP 37580-000

Telefone (35) 3465-4600 – e-mail: compras@montesiao.mg.gov.br

lucros ao Município, auxiliar o turismo, diminuir/acabar com a moradias de pessoas em situação de rua nos imóveis públicos do local, gerar mais fluxo de pessoas na praça em questão e consequentemente valorizar o bairro.

5. Providências a serem adotadas (Art. 18, § 1º, X)

Fiscalizar os quiosques e a execução dos requisitos solicitados no processo de concessão, receber e acompanhar os alugueis mensalmente para evitar atrasos.

Notificar e cobrar caso não aja os pagamentos dos alugueis.

6. Possíveis impactos ambientais (Art. 18, § 1º, XII)

Os lixos gerados pelos comércios em questão deverão ser devidamente separados e descartados pelos locatários em suas lixeiras para a devida coleta seletiva do município para diminuir os impactos ambientais e conforme mandam as seguintes Leis Municipais: Lei Municipal 1.437 de 22 de junho de 1999 e Lei Municipal 2.321 de 08 de março de 2016.

V - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO) (Art. 18, § 1º, XIII)

Posiciona-se a favor do processo para concessão dos quiosques localizados na praça Antônio Oswaldo Bernardi, pois a concessão iria beneficiar o comercio local dando oportunidade aos comerciantes para explorarem o comercio alimentício, o que resultara num ambiente mais agradável aos munícipes e visitantes da área além do giro econômico no município.

ASSINATURAS:

- Equipe de Planejamento da Contratação e Autoridade Competente

ELCIO FRANCISCO DO CARMO
Área Requisitante

RITA DE CÁSSIA MOREIRA DA
CUNHA
Área Técnica





Prefeitura Municipal de Monte Sião

Rua Maurício Zucato, 111 – Centro, Monte Sião/MG. CEP 37580-000
Telefone (35) 3465-4600 – e-mail: compras@montesiao.mg.gov.br

GABRIEL VAZ RODRIGUES
Área de Contratação

ANDYARA MARIA CAMPOS SILVA
Fiscal de Contrato





PREFEITURA DE MONTE SIÃO

RUA MAURÍCIO ZUCATO, N 111 - CENTRO - CNPJ: 22.646.525/0001-31

MONTE SIÃO/MG - CEP 37580-000

FONE: (35) 3465 3053



CÓDIGO DE ACESSO

45E0B96E9A80445C949E4BBD573C021B

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://montesiaopmflowdocs.sgpcloud.net:8092/public/assinaturas/45E0B96E9A80445C949E4BBD573C021B>