ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O objeto dessa contratação é a Cessão de Uso Oneroso de Espaço Publico, mediante pagamento de ALUGUEL para a exploração comercial em áreas exclusiva na Praça Hercílio Luz e de quiosque no loteamento Cidade Universitário no Município de Araranguá – SC, destinado à exploração dos serviços de LANCHONETES, RESTAURANTES CONTEINERES e FOODTRUCK, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presença de restaurantes contêineres e foodtrucks na Praça Hercílio Luz, e de quiosque no loteamento Cidade Universitário, proporcionará comodidade aos freqüentadores da praça Central e no espaço ao redores da praça do loteamento Universitário , permitindo-lhes desfrutar de refeições ou lanches durante suas visitas.

A Concessão dos espaços públicos localizados na Praça Hercílio Luz para presença de restaurantes e foodtrucks, irá contribuir para um ambiente social mais vibrante, proporcionando as pessoas um local onde podem se encontrar, socializar e desfrutar de refeições e atividades ao ar livre.

Estes espaços não têm nenhum contrato vigente no qual possa atender a demanda, cujo objetivo é a concessão de uso mediante pagamento mensal de taxa de exploração comercial dos espaços, que é destinado à prestação de serviços de estabelecimentos especializados em refeições e lanches.

Frisa-se que os espaços públicos necessitam do processo de concessão para seu funcionamento, e assim desempenhar os serviços voltados especificamente para a venda de gêneros alimentícios prontos para consumo como bar, restaurante e afins

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Não há Previsão de contratação de Cessão de Uso de Espaço Publico no plano de contratação em vigor, assim não se aplica nessa contratação. ;

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A concessionarias teram as seguintes obrigações:

Deve o concessionário dar início às atividades comerciais no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de assinatura do contrato, que será procedida pela Prefeitura Municipal de Araranguá

Fica o Concessionário responsável a manter em perfeitas condições todo o espaço, assim como restituir o espaço, finda a Concessão, em perfeito estado, responsabilizando ainda por reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, as edificações e instalações que assim o necessitem

Conservar a área concedida em boas condições de conservação em geral, de uso, de higiene e de limpeza, de iluminação. Em caso de má conservação do imóvel, o Concedente poderá oficiar oConcessionário, que terá um prazo de 15 (quinze) dias para apresentar quais providências tomará para adequação, e 30 (trinta) dias para resolutividade da

adequação. Os prazos em questão podem ser prorrogados, desde que justificados por escrito pelo concessionário e aceito pelo concedente

Pagar pontualmente a Taxa de Concessão e os encargos da Concessão, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado

O concessionário deverá arcar com as despesas referentes à manutenção e conservação do bem,sistema de abastecimento de água, esgoto, fornecimento de energia, gás, telefonia e qualquer tipo de despesa vinculada ou imóvel ou atividade exercida ou vinculada a ele, assim como pagar o prêmio do seguro completo do imóvel. Se for o caso, arcar com os custos também de lavratura da Escritura, certidões de praxe, cartoriais, custas, etc

Efetuar o pagamento de todos os tributos federais, estaduais e municipais, impostos, taxas, custas, encargos e outros ônus, fiscais e parafiscais, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto de concessão e sobre as atividades que neles venham a ser desenvolvidas

Dar aos imóveis cuja concessão de uso, onerosa, lhe é concedida, a destinação prevista neste Termo de Referência, no Edital, no Contrato e também expressa no Mix de Produtos,

Respeitar o quadro de horários mínimos. Não é permitido que o imóvel fique fechado e sem atividades. Excepcionalmente, por período determinado e com autorização por escrito do concedente, será permitido que o concessionário mantenha o estabelecimento fechado e sem atividades para fins de reformas e outras adequações. Nestes casos, deve o concessionário expor aviso na área externa a fim de informar a população

O concessionário deverá dar destinação final adequada a todo e qualquer lixo, inclusivede quaisquer materiais com potencial contaminador de água, tais como óleos de cozinha ou lubrificantes, produzidos ou utilizados na execução do objeto contratual, observadas as legislações sanitárias e ambientais próprias. Ainda, deverá implantar e executar a separação dos resíduos recicláveis descartados na fonte geradora, destinando-os à coleta seletiva solidária

Cumprir, na forma e nos prazos estabelecidos neste edital, em seus anexos e no contrato todas as obrigações assumidas, principalmente as relacionadas aos prazos. O eventual descumprimento - conforme o caso – implicará na aplicação de multas, rescisão do contrato, revogação da cessão e na perda de todos os direitos ora concedidos, ensejando a reintegração de posse do espaço pela Prefeitura Municipal de Araranguá, inclusive, das benfeitorias edificadas ou implantadas pela concessionária, sem direito a indenização.

Responder civil e criminalmente por si, seus empregados ou prepostos, por danos materiais e morais causados a terceiros, usuários e funcionários dentro do espaço de concessão, sem a responsabilidade solidária do Município

Arcar, exclusivamente, com aresponsabilidadepela contratação,subordinação, controle e fiscalização de sua mão de obra, que a ele, concessionário, exclusivamente se vincula, pagando os correspondentes salários e encargos trabalhistas, sociais e fiscais. Caso o Município seja diretamente acionado por qualquer empregado do cessionário, a ele caberá indenizar a Fazenda Pública Município das verbas trabalhistas, sociais e indenizatórias que venha, circunstancialmente, ser compelida a pagar

Respeitar todas as determinações da legislação pertinente, e consequentemente, obter os licenciamentos dos órgãos competentes, inclusive de Vigilância Sanitária, se for o caso

Cabe ao concessionário realizar a estruturação do ambiente, reformas e outras alterações, de modo a respeitar as normas e legislação vigentes, e realizar a adequada prestação do serviço

É responsabilidade do concessionário a observação da legislação vigente quanto à segurança do trabalho e proteção contra acidentes e incêndios, atendendo às normas quanto aos sistemas, equipamentos e treinamentos necessários

É responsabilidade do concessionário cumprir e fazer cumprir alegislação de preservação da sanidade animal com objetivo de combater, prevenir, controlar e erradicar doenças e pragas, atendendo legislação vigente e as normas pertinentes quanto às necessidades de instalações físicas adequadas, recolhimento de taxas e controle da documentação e vacinas obrigatórias

É responsabilidade do concessionário a obtenção e manutenção, durante todo o prazo da concessão, das licenças de instalação e de operação, de licenças e dos alvarás de funcionamento do objeto de concessão e qualquer atividade em anexo, dos pagamentos das taxas de Resíduos e de Bombeiros, e/ou outras, diretamente ou através de seus contratados

O concessionário deverá adotar práticas ambientais propícias à eliminação e à minimização do impacto ambiental. Na execução de suas atribuições deverá privilegiar o bem- estar e a saúde dos usuários e a qualidade das áreas lindeiras. Nos projetos executivos deverão ser consideradas soluções técnicas ótimas, de forma a possibilitar no mínimo

Uso racional de água.

Gestão de resíduos.

Consumo eficiente de energia .

Minimização de impactos de vizinhança. A CONCESSIONÁRIA deverá observar a legislação federal, estadual e municipal vigente e responsabilizar-se por todas as autorizações e licenças ambientais e urbanísticas necessárias.

O concessionário deverá, sem prejuízo das exigências legais pertinentes:

a) fornecer 02 (dois) conjuntos completos de uniforme a cada empregado no início da execução do contrato, cada um composto com os seguintes itens: camisa ou blusa; avental longo; gorro ou toca; luvas; máscaras; botas ou sapatos fechados sem salto e antiderrapantes, além de outros itens exigidos por lei.

b) manter seu pessoal devidamente uniformizado, com uniforme limpo e bem passado, em total condição de higiene, quer no aspecto pessoal, quer no vestuário e calçado, com, necessariamente: o rosto barbeado, unhas curtas, cabelos presos, proteção para cabelos, não utilizando anéis, pulseiras, relógios e bijuterias.

c) a partir da data prevista para início da execução dos serviços, a serem contratados independente da data de entrega dos mesmos, deverá ser substituído 01 (um) conjunto completo de uniforme a cada 06 (seis) meses, ou a qualquer tempo, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, ou ainda, após comunicação escrita da CONCEDENTE, sempre que não atendidas as condições mínimas de apresentação.

d) a CONCESSIONÁRIA fornecerá, ainda, uniformes apropriados às empregadas gestantes, substituindo-os sempre que houver necessidade.

e) Os funcionários responsáveis pela atividade de higienização das instalações sanitárias devem utilizar uniformes apropriados e diferenciados daqueles utilizados na manipulação de alimentos.

f) o uso de luvas descartáveis, máscaras e aventais são obrigatórios para as etapas de trabalho relativas ao manuseio de alimentos, de material descartável, de talheres e copos. A troca de máscara deve ser efetuada de acordo com a orientação do fabricante.

g) O concessionário deverá realizar o controle de saúde dos seus funcionários, de acordo com que se preconiza na Portaria nº 1428 de 26/11/93 do Ministério da Saúde e NR7 - Ministério do Trabalho, ou nas que as sucederem.

h) Deverão ser mantidos nos locais de trabalho somente empregados que tenham a idade permitida por lei para o exercício da atividade e que gozem de boa saúde física e mental.

i) O pessoal necessário à execução dos serviços, objeto da presente concessão, será de exclusiva responsabilidade da Concessionária, que deverá cumprir rigorosamente a legislação trabalhista e as normas de Segurança e Higiene do Trabalho.

j) A Concessionária deverá possuir um responsável técnico, sendo este exclusivamente um profissional Nutricionista, conforme determina a Resolução RDC 216 de 15/09/04, portarias nº 1.428/MS e nº 326 – SVS/MS, de 30/07/97.

f) Não empregar, sob qualquer regime ou alegação, pessoas que mantenham vínculo empregatício com a CONCEDENTE.

h) O empregado que trabalhar no caixa não poderá servir ou manipular alimentos.

Constituem, ainda, obrigações do concessionário todas as outras estabelecidas no contrato de concessão

O concessionário deverá dispor de equipamentos, utensílios, maquinários, mobiliários tais como mesas, cadeiras e armários, e demais peças necessárias às atividades a serem desenvolvidas, bem como de eletrodomésticos de cozinha e lanchonete, além de outros que se fizerem necessários ao perfeito funcionamento da lanchonete e ao pleno cumprimento do objeto da contratação;

Todos os materiais, equipamentos e utensílios, devem estar em perfeito estado de funcionamento, com no máximo 5 anos de uso;

O concesseciánario deverá fornecer lixeiras com tampa móvel de acionamento por pedal e sacos de plásticos no interior, para toda área objeto desta Concessão de Uso, de acordo com as normas de coleta seletiva, e/ou, conforme determinado pela CONCEDENTE ou outro órgão competente.

Os concessionários serão responsalveis pela limpeza diária e abastecimento dos produtos de higiene dos banheiros publicos do local, devendo ser estabelecido um revezamento entre os mesmo para a realização de tais responsabilidades.

É proibido a CONCESSIONÁRIA, colocar mesas, cadeiras, guarda-sol, banquetas ou qualquer outro objeto nos passeios publicos dentro da Praça Hercilio Luz para suporte da realização da atividade, bem como, a utilização de equipamentos sonoros de qualquer natureza

O Concessionário deve se comprometer em manter o estabelecimentoem funcionamento, com atendimento ao público, **no mínimo**, nos seguintes horários

Para os Lotes I, II, III, todos os dias das 11h00min às15h00min

Para os Lotes IV a VI, todos os dias: das 18h00min as 22h00min

Para os Lotes VII, todos os dias: das 14h00min as 21h00min

Para fins de esclarecimento aos frequentadores da Praça Hercilio Luz quanto aos dias e horários de funcionamento, o concessionário deve se responsabilizar em manter uma placa, na parte externa, em cada um dos locais de entrada, em local e tamanho visíveis, em material rígido, impermeável, que deve ser submetido a aprovação do concedente antes de sua instalação. A placa deve conter logotipo da Prefeitura Municipal de Araranguá.

O horário mínimo estipulado não impede que o concessionário mantenha o estabelecimento aberto além dos horários determinados neste anexo

Fica o concessionário permitido, mediante aprovação por escrito do concedente após requerimento justificado, a alterar os horários mínimos de funcionamento dispostos neste anexo, de acordo com a conveniência da atividade a ser desenvolvida no local

O concessionário poderá selecionar até 1 (um) dias úteis da semana, preferencialmente segunda feira para não abrir o restaurante, como folga aos funcionários. Estes dias devem ser fixos e constar na placa informativa de horário de funcionamento do restaurante

O Município de Araranguá, poderá determinar que o concessionario e os serviços disciplinados neste termo de referência e no respectivo edital de licitação e contrato de concessão sejam abertos ao público (imóvel) e prestados

(serviços) em ocasião esporádica, além do horário estabelecido, para atender demandas excepcionais, como eventos, festivais, e outros

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Para realizar a Concessão dos espaços na Praça Hercílio Luz e quiosque no loteamento Cidade Universitário, levou-se em consideração o Projeto Básico apresentado pela empresa Realize Arquitetura e Engenharia Ltda, responsável pelo projeto da reforma gral da Praça Hercílio Luz e estrutura já executada no quiosque no loteamento Cidade Universitário.

ITEM	**ESPECIFICAÇÃO**	**UNID. MEDIDA**	**QUANT.**
LOTE 01	Espaço fisico com 64,68 m², distinado a restaurante continer conforme anexo I	64,68 m²	01
ITEM	**ESPECIFICAÇÃO**	**UNID. MEDIDA**	**QUANT.**
LOTE 02	Espaço fisico com 42,76 m², distinado a restaurante continer conforme anexo I	42,76 m²	01
ITEM	**ESPECIFICAÇÃO**	**UNID. MEDIDA**	**QUANT.**
LOTE 03	Espaço fisico com 42,76m², distinado a restaurante continer conforme anexo I	42,76 m²	01
ITEM	**ESPECIFICAÇÃO**	**UNID. MEDIDA**	**QUANT.**
LOTE 04	Espaço fisico com 15,00m², distinado a Food Trucks Conforme anexo I	15,00 m²	01
ITEM	**ESPECIFICAÇÃO**	**UNID. MEDIDA**	**QUANT.**

LOTE 05	Espaço fisico com 15,00m², distinado a Food Trucks Conforme anexo I	15,00 m²	01
ITEM	**ESPECIFICAÇÃO**	**UNID. MEDIDA**	**QUANT.**
LOTE 06	Espaço fisico com 15,00m², distinado a Food Trucks Conforme anexo I	15,00 m²	01
ITEM	**ESPECIFICAÇÃO**	**UNID. MEDIDA**	**QUANT.**
LOTE 07	ESPAÇO, DISTINADO A QUIOSQUE, LOCALIZADA NO LOTEAMENTO CIDADE UNIVERSITÁRIO, CONFORME ANEXO I	140,00 m²	01

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para o levantamento de mercado, a Administração Municipal optou por realizar levantamento através de empresa especializada na cotação do valor do imóvel para chegar ao valor da outorga.

O valor da outorga foi definido pela equipe responsável pelo estudo em um percentual de 5% sobre o valor da avaliação, Administração.

Avaliações:

ITEM	ESPECIFICiÇÃO	UNID. MEDIDA	QUANT.	VALOR
01	Espaço fisico com 64,68 m², distinado a restaurante continer	64,68 m²	01	R$ 136.000,00
02 e 3	Espaço fisico com 42,76 m², distinado a restaurante continer conforme anexo I	42,76 m²	01	R$ 99.800,00
4 a 6	Espaço fisico com 15,00m², distinado a Food Trucks Conforme anexo I	15,00 m²	01	R$ 44.900,00
7	Espaço, distinado a quiosque, localizada no Loteamento Cidade Universitário, Conforme anexo I	140,00 m²	01	R$ 141.000,00

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Os espaços públicos existente na Praça Hercílio Luz e quiosque no loteamento Cidade Universitário serão licitados levando-se em consideração o valor a ser pago a título de concessão onerosa do espaço público presente no Termo de Permissão de Uso.

Para seleção do concessionário será realizada processo licitatório na modalidade de Concorrência , onde o interessado que oferecer o maior valor da outorga será consagrado vencedor. O valor mínimo da Outorga será de 5% do valor apurado no levantamento de mercado, conforme segue:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID. MEDIDA	QUANT.	VALOR MINIMO DA OUTORGA	MODO DE DISPUTA
LOTE 01	Espaço fisico com 64,68 m², distinado a restaurante continer conforme anexo I	64,68 m²	01	R$ 6.800,00	Maior oferta de outorga
LOTE 02	Espaço fisico com 42,76 m², distinado a restaurante continer conforme anexo I	42,76 m²	01	R$ 4.990,00	Maior oferta de outorga
LOTE 03	Espaço fisico com 42,76m², distinado a restaurante continer conforme anexo I	42,76 m²	01	R$ 4.990,00	Maior oferta de outorga
LOTE 04	Espaço fisico com 15,00m², distinado a Food Trucks Conforme anexo I	15,00 m²	01	R$ 2.245,00	Maior oferta de outorga
LOTE 05	Espaço fisico com 15,00m², distinado a Food Trucks Conforme anexo I	15,00 m²	01	R$ 2.245,00	Maior oferta de outorga
LOTE 06	Espaço fisico com 15,00m², distinado a Food Trucks Conforme anexo I	15,00 m²	01	R$ 2.245,00	Maior oferta de outorga
LOTE 07	Espaço, distinado a quiosque, localizada no Loteamento Cidade Universitário, Conforme anexo I	140,00 m²	01	R$ 7.050,00	Maior oferta de outorga

Os concessionários alem do valor da Outorga pagará ao Município o valor de contraprestação mensal de 02 (duas) UFM mensais, para os lotes 01,02, 03 e 07 e de 01(uma) UFM para os demais lotes (decreto 11.483 de 07 de dezembro de 2023)

Valor mínimo com as Outorgas R$ 30.530,00 (trinta mil, quinhentos e trinta mil reais)

Valor com contraprestação mensal no período de 12 meses R$ 52.276,92 (cinqüenta e dois mil, duzentos e setenta e seis reais e noventa e dois centavos).

Valor com contraprestação mensal no período de 120 meses R$ 525.769,20 (quinhentos e vinte e cinco mil, setecentos e sessenta e nove reais e vinte centavos).

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Para que haja um melhor aproveitamento dos espaços públicos na Praça Hercílio luz e no Açude Valter Belizoni, e objetivando proporcionar mais atrativos a população Araranguaense a Administração Municipal optou, em conformidade a Lei 14.133/2021, em realizar Leilão Eletrônico para a concessão dos espaços públicos.

Ainda, conforme Art 1º da Lei complementar Municipal nº 486/2023, e Decreto nº 13122/2026 o prazo de concessão será de 10 anos prorrogáveis por igual período a critério da Administração.

Assim, os benefícios em termos de eficiência, eficácia, economicidade e melhor aproveitamento dos espaço concedidos, são esperados visto que a concessão desses espaços possibilitará o atendimento à demanda da necessidade da comunidade Araranguaense, turista e visitantes, proporcionando maior conforto e comodidade a todos que à freqüentam.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não há que se falar em parcelamento nesse tipo de contratação.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A decisão de permitir o uso de um bem público por terceiros é uma estratégia adotada por muitos municípios como uma forma eficaz de otimizar o uso desses recursos e promover benefícios para a comunidade local. Essa abordagem é fundamentada em diversos benefícios e considerações práticas que justificam sua adoção. Oferecer a opção de alimentação dentro da praça proporcionaria mais comodidade e conforto aos freqüentadores, incentivando um maior fluxo de pessoas e promovendo o uso democrático do espaço público. Além disso, a concessão desse espaço para uma lanchonete pode representar uma fonte adicional de receita para o município. Por meio do pagamento de pagamento mensal, o município poderia obter recursos financeiros que poderiam ser investidos em melhorias na infraestrutura da praça ou em outros projetos de interesse público.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Não há necessidade de providências a serem adotadas.

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não há contratações correlatas e ou interdependentes.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

A Cessionária fica obrigada a orientar os colaboradores no início do contrato sobre maneiras eficientes de reduzir o consumo de energia elétrica e de água e redução de produção de resíduos sólidos, observadas as normas ambientais vigentes, em especial os seguintes critérios e práticas sustentáveis conforme Guia Nacional de Contratações Sustentáveis e Decreto nº 9.178, de 23 de outubro de 2017:

Baixo impacto sobre recursos naturais como flora, fauna, ar, solo e água;

Preferência para materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local;

Maior eficiência na utilização de recursos naturais como água e energia;

Maior geração de empregos, preferencialmente com mão de obra local;

Maior vida útil e menor custo de manutenção do bem e da obra;

Uso de inovações que reduzam a pressão sobre recursos naturais;

Origem sustentável dos recursos naturais utilizados nos bens, nos serviços e nas obras.

Ademais, deve responsabilizar-se pelo correto acondicionamento dos resíduos gerados pelo estabelecimento e fazer a destinação para os locais adequados

Considerando a inexistência de regulamentação sobre critérios de sustentabilidade em relação a jornais impressos, optou-se por não exigir certificação ambiental a fim de não criar restrições à competição não albergados por ato normativo.

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

Data conforme assinatura digital

Fernanda Fascin Rosso
Diretora de Planejamento