



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por objetivo identificar e analisar as soluções para o atendimento da demanda de permissão remunerada de uso de espaço público em caráter pessoal e precário destinado ao funcionamento comercial de lanchonete no espaço denominado "Bar da Praça de Esportes" localizado à Rua Mário Machado s/n bairro Centro nesta cidade, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

2. DIRETRIZES QUE NORTEARÃO ESTE ETP

A contratação respeitará as normativas legais e regulatórias vigentes, incluindo:

- Lei nº 14.133/2021 – Dispõe sobre normas gerais de licitações e contratos administrativos.
- Decreto nº 1787/2023 – Regulamenta a fase preparatória das contratações públicas.
- Decreto nº 3005/2024 – Regulamenta o planejamento das contratações públicas no município.
- Decreto nº 2451/2024 – Estabelece diretrizes para a gestão de riscos nas contratações públicas.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O serviço se faz necessário para atender a demanda de usuários, atletas e visitantes por serviços de alimentação e bebidas, melhorar a experiência de uso do espaço, oferecendo conforto e conveniência.

Gerar receita ao município por meio de contraprestação mensal do permissionário, promovendo o desenvolvimento local, com geração de emprego e renda.

4. SECRETARIA REQUISITANTE

Secretaria Municipal de Esportes

5. PREVISÃO DA DEMANDA NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES (PCA) DE 2025:



A contratação por pregão eletrônico **não estava prevista** no Plano Anual de Contratações (PCA) do exercício de 2025, porém, será **incluída antes da formalização do pregão eletrônico**, conforme autorização a ser obtida junto ao ordenador de despesas.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos detalhados da contratação, incluindo especificações técnicas, quantitativos e critérios de qualidade, estarão descritos no Termo de Referência (TR), que será elaborado posteriormente para subsidiar o processo licitatório

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado, foram adotados métodos permitidos pela Lei nº 14.133/2021, pesquisa de preços em bases públicas, análise de contratações similares realizadas por órgãos públicos e avaliação pela comissão avaliadora de bens imóveis da Secretaria de Obras (conforme solicitação anexa). Essas abordagens garantem um estudo técnico fundamentado, assegurando a melhor solução para a demanda.

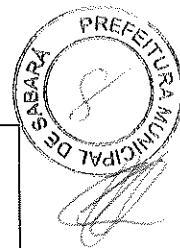
7.1 – IDENTIFICAÇÃO DAS SOLUÇÕES

Id	Descrição da solução
1	Não disponibilizar o espaço – inviável pois deixaria de atender a necessidade de serviços de apoio aos frequentadores do local.
2	Administração direta pela Prefeitura – não recomendada, em virtude da falta de estrutura e de previsão orçamentária para exploração comercial.
3	Permissão de uso remunerada – alternativa mais eficiente e vantajosa garantindo atendimento a população e retorno financeiro ao Município

7.2 – ANÁLISE COMPARATIVA DE SOLUÇÕES

A análise comparativa busca avaliar as soluções disponíveis, considerando critérios técnicos, econômicos e qualitativos para determinar a alternativa mais vantajosa para a Administração.

Critério	Permissão remunerada	Administração direta	Não disponibilizar o espaço
----------	----------------------	----------------------	-----------------------------



Solução implantada em outro órgão ou entidade?	Sim	Depende do órgão	Depende do orçamento
Proporciona economia de escala?	Sim	Não	Não
Reduz tempo e custos administrativos?	Sim	Não	Não
Permite rápida disponibilização do espaço?	Sim	Não	Não
Exige alto investimento inicial?	Não	Sim	Sim
Evita custos com manutenção e depreciação?	Sim	Não	Não
Garante condições previamente negociadas?	Sim	Não	Não

Com base nessa análise, a **permissão remunerada através de pregão eletrônico** se destaca como a solução mais vantajosa, pois proporciona economia de escala, reduz tempo e custos administrativos e garante condições previamente estabelecidas.

7.3. REGISTRO DE SOLUÇÕES CONSIDERADAS INVIÁVEIS

Após o levantamento de mercado e a análise comparativa das soluções disponíveis, verificou-se que todas as alternativas analisadas são viáveis para atender à necessidade identificada. Nenhuma solução foi descartada por inviabilidade técnica, econômica ou operacional, uma vez que todas apresentam potencial para suprir a demanda de forma eficaz.

8. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTDE
1	Permissão remunerada de uso de espaço público em caráter pessoal e precário destinado ao funcionamento comercial de lanchonete em área denominada "Bar da	1



	Praça de Esportes"	
--	--------------------	--

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação é de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais) em 24 (vinte e quatro) meses. A pesquisa detalhada e o mapa comparativo de preços serão anexados ao processo, conforme manifestação.

10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Dado que a solução mais adequada identificada é a permissão remunerada, **haverá possibilidade do parcelamento do objeto**. A permissão será realizada integralmente com o permissionário vencedor do pregão realizando pagamentos mensais, seguindo os termos e condições já estabelecidos no processo licitatório realizado pelo ente federativo responsável.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação pretende garantir maior eficiência na gestão do espaço, redução de custos operacionais e otimização dos serviços de fornecimento de lanches e bebidas, beneficiando os usuários do local.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A permissão remunerada de uso do espaço público pode incluir critérios de sustentabilidade, priorizando métodos de manipulação de alimentos e bebidas, em conformidade com as políticas ambientais vigentes.

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Diante do exposto neste ETP, declaro **VIÁVEL** esta contratação. Os fatores que ensejaram a conclusão incluem a economicidade, a eficiência operacional e a adequação às necessidades do órgão.

Sabará, 21 de agosto de 2025.



Sabará
Prefeitura Municipal



Hebert Hohene de Jesus

APROVO ESTE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR E DETERMINO O INÍCIO DA IMEDIATA ELABORAÇÃO DO(S) RESPECTIVO(S) TERMO(S) DE REFERÊNCIA(S)

Sabará, 21 de agosto de 2025.


Ramon Henrique Cabral Dias

Ramon Henrique Cabral Dias
Secretário de Esportes
Sabará - MG

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ESPORTES

TERMO DE REFERÊNCIA (TR)



Previsão no PCA	Ação n.
Nível de prioridade conforme PCA	

1 – OBJETO E CONDIÇÕES GERAIS DE CONTRATAÇÃO:

1.1. Processo Licitatório para permissão remunerada de uso de espaço público, em caráter pessoal e precário, destinado ao funcionamento comercial de lanchonete *conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento:*

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CÓDIGO CEP	UN. MEDIDA	QUANT.
1	Permissão remunerada de uso de espaço público, em caráter pessoal e precário, destinado ao funcionamento comercial de lanchonete sujeita a prévia licença da Prefeitura Municipal de Sabará, nas áreas denominadas "Bar da Praça de Esportes de Sabará", localizado à Rua Mário Machado s/nº no Bairro Centro	096-03-0008	UN	01

1.2. O prazo de vigência da contratação é de 24 meses contados da data de assinatura do contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133/2021. prorrogável por mais 24 meses

1.3. Os quantitativos previstos para esta contratação encontram-se devidamente justificados no ETP, considerando a expectativa de consumo/necessidade anual.

2. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E DO CICLO DE VIDA DO OBJETO

2.1. A solução a ser implementada consiste na disponibilização do espaço público referido no item 1.1, destinado à exploração de atividades comerciais de lanchonete, devendo o permissionário observar

- I – o atendimento ao público de forma adequada e contínua;
 - II – as normas de higiene, saúde, segurança e acessibilidade;
 - III – a manutenção, conservação e limpeza do espaço utilizado;
-
-

IV – a sustentabilidade no uso do espaço, evitando impactos ambientais e estruturais negativos.

2.2. O ciclo de vida do objeto inicia-se com a assinatura do contrato e imissão na posse do espaço, compreende o período de exploração comercial mediante remuneração à Administração e encerra-se com a desocupação e devolução do espaço em perfeitas condições de uso.



3 - FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. A necessidade decorre da conveniência da Administração em disponibilizar serviço de lanchonete no espaço público em questão, de modo a:

- I – atender à demanda dos usuários do local;
- II – promover a utilização ordenada e regular do espaço público;
- III – garantir retorno financeiro à Administração mediante remuneração mensal;
- IV – assegurar a legalidade, isonomia, eficiência e transparência na gestão do bem público.

4- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Poderão participar do certame interessados que atendam, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- I – comprovação de habilitação jurídica, fiscal e trabalhista;
- II – inscrição regular no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ (ou CPF, quando pessoa física, se admitido);
- III – apresentação de alvará de funcionamento, licença da Vigilância Sanitária e demais documentos exigidos pela legislação;
- IV – observância às normas ambientais, sanitárias, trabalhistas e de segurança.

*Responsável da
contratação*

5 – MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL:

5.1. A execução contratual dar-se-á mediante:

- I – a outorga da permissão remunerada de uso do espaço, em caráter precário e pessoal;
- II – o pagamento mensal da remuneração ajustada;
- III – a fiscalização da Administração quanto ao cumprimento das obrigações pela permissionária;
- IV – a possibilidade de revogação ou rescisão do contrato nos casos de descumprimento ou interesse público.

6 - MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

6.1. O contrato oriundo desta contratação terá como responsáveis:

7.1.1. GESTOR DO CONTRATO:

Nome: Paula Clark Soares Silveira

Cargo: Assessor I,

Matricula: 32517

E-mail; paula.clark@sabara.mg.gov.br

7.1. 2. FISCAL DO CONTRATO:

Nome: Hebert Hohene de Jesus

Cargo: Gerente

Matricula: 1064

E-mail; esporte@sabara.mg.gov.br



7.2. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

7.3. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

7.4. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

7.4.1. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

7.4.2. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

7.5. O permissionário será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante.

7.6. Somente o permissionário será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato.

7.6.1. A inadimplência do permissionário em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato.

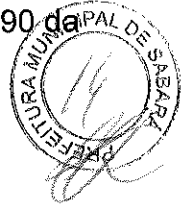
7.7. As comunicações entre a Administração e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

7.8. A Administração poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

7.9. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o Gestor do Contrato convocará o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

8 - FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO LICITANTE/CONTRATADO E ACEITABILIDADE DOS PREÇOS:

8.1. O procedimento licitatório dar-se-á na modalidade **Pregão Eletrônico**, do tipo **maior oferta de preço pela permissão de uso**, em conformidade com os arts. 28, 30, 76 e 90 da Lei nº 14.133/2021.



8.2. Serão observados como critérios de seleção:

I – regularidade da documentação exigida no edital;

II – observância às condições legais e editalícias;

III – proposta de valor mais vantajosa para a Administração, representada pela maior oferta financeira.

8.3. As exigências de habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira são as usuais para a generalidade dos objetos, conforme definido pelo Setor de Licitações.

9 - REALIZAÇÃO DE VISTORIA/VISITA TÉCNICA: NÃO SE APLICA

10 - OBRIGAÇÃO DAS PARTES:

10.1. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

Para a permissão de uso e prestação dos serviços de lanchonete deverão ser observadas as seguintes normas e condições para exercício e funcionamento da atividade, conforme definido adiante:

I. O permissionário fica obrigado a cumprir as exigências legais para o exercício da atividade, mesmo que venham posteriormente a serem estabelecidas, não constituindo direito adquirido do mesmo exercer tal atividade de conformidade com a legislação atualmente vigente, mas sim, se subordinando a todas e quaisquer legislações que venham a ser editadas a respeito da permissão de uso, seja no âmbito federal, estadual ou municipal, desde que aplicável à situação jurídica no Município de Sabará, Minas Gerais.

II. O permissionário não poderá ceder, emprestar, transferir, locar ou por qualquer forma permitir que terceiro exerça a atividade objeto da cessão da área que lhe for permitido, ensejando o descumprimento de tal dispositivo em cassação de pleno direito da permissão, sem direito ao ressarcimento do que foi pago e das sanções cabíveis.

III. O permissionário obriga-se a manter seu espaço em perfeitas condições de higiene e conforto, sempre limpo, com todos seus equipamentos em perfeitas condições de uso, segundo as exigências de posturas, sanitárias, limpeza urbana, segurança pública, trânsito, metrologia, meio ambiente, absoluto respeito ao patrimônio artístico/cultural e todas aquelas inerentes à atividade que será desenvolvida, sob pena de serem retirados do local e somente postos novamente em atividade depois de vistoriados e desde que cumpram as exigências legais e regulamentares.

IV. Deverão ser observadas pelo permissionário as seguintes normas para funcionamento das atividades no estabelecimento:

a) Zelar pelas perfeitas condições de uso e conservação do espaço público permitido, bem como os móveis, utensílios, eletrodomésticos e equipamentos de sua propriedade;

b) Não desviar do objeto e finalidade descritos neste Edital e no contrato de permissão, sob pena de rescisão imediata;

c) Responsabilizar-se pela limpeza dos equipamentos, materiais e das dependências a serem utilizadas, fazendo uso de lixeiras com tampa para armazenamento de resíduos;



- d) Utilizar de produtos e ou gêneros com validade de uso certificada;
- e) Não transferir a terceiros, a qualquer título, o uso do espaço público;
- f) Restringir a utilização de móveis, utensílios, eletrodomésticos e equipamentos de sua propriedade ao espaço físico interno;
- g) Obedecer às normas do Código de Posturas do Município, em especial quanto a colocação de músicas ou qualquer outro tipo de som;
- h) Promover a apresentação de música ao vivo, ou eventos infantis, somente com prévia autorização da Prefeitura de Sabará;
- i) O permissionário poderá contratar canal de televisão esportivo (Sky/Net/Claro, entre outros) com jogos ao vivo de diversas modalidades esportivas, cujo custo será de sua responsabilidade.
- j) Permitir e facilitar à fiscalização ou supervisão do Município a inspeção do local, em qualquer dia e horário, devendo prestar todos os esclarecimentos solicitados;
- k) Usar de lixeira com tampa e acionamento a pedal;
- l) Retirar, frequentemente, o lixo do interior do estabelecimento. O lixo produzido deverá ser acondicionado em sacos adequados e depositados;
- m) O resto de óleos vegetais deverá ser acondicionado em recipiente adequado e eliminado de forma a não causar qualquer espécie de dano ambiental.
- n) o bar não poderá funcionar quando a Praça de Esportes estiver fechado.

V. Em relação aos empregados e manipuladores de alimentos o permissionário deverá observar as seguintes regras:

- a) Possuir pessoal separado para manipulação de alimentos e dinheiro;
- b) Boa apresentação e asseio corporal dos manipuladores de alimentos;
- c) Uso de uniforme de cor clara, em bom estado e rigorosamente limpo, inclusive com gorro para proteção dos cabelos e sapatos fechados para todos os manipuladores de alimentos e caixa;
- d) Lavagem cuidadosa das mãos antes de manipular os alimentos e depois de utilizar o banheiro;

VI. Em relação aos alimentos deverão ser observadas as seguintes regras:

- a) Os alimentos e matérias-primas devem ser adquiridos em estabelecimentos autorizados, com rótulos e embalagens contendo procedência, data de validade e registro;

d.3. Alimentos quentes: acima de 60°C (sessenta graus Celsius).

- e) Higienização apropriada para as matérias-primas, principalmente as que serão consumidas sem tratamento térmico (verduras e legumes);
- f) Os alimentos devem ser separados por espécies e protegidos para evitar contaminação cruzada;
- g) É proibido o uso de maionese, catchup e mostarda em bisnagas. Os mesmos devem ser oferecidos em "saches";
- h) O gelo destinado ao uso alimentar deverá ser fabricado de água potável, protegido e armazenado separadamente de quaisquer outros produtos ou fontes de contaminação;
- i) Eliminação imediata das sobras de alimentos;
- j) Utilizar água de boa procedência e de boa qualidade para consumo humano.



VII. Em relação aos móveis, maquinários e utensílios poderão ser utilizados:

- a) Freezers, geladeiras, caixas térmicas, fogão tipo industrial com 06 (seis) bocas, chapas térmicas, mesas especiais tipo inox ou similar para manipulação de alimentos, estufas, vitrines para salgados e doces, baleiro, equipamento de som, equipamento para suco natural, micro-ondas, misteiras, todos de propriedade do permissionário, em bom estado de conservação, funcionamento e limpeza;
 - b) Poderá ter estantes, vitrines e utensílios de material liso, não contaminante, em bom estado de conservação e limpeza;
 - c) Poderá disponibilizar televisor tipo LED de no mínimo 20 polegadas colorido para transmissão ao vivo de eventos esportivos diversos.
 - d) Uso de mangueiras de gás aprovadas pelo INMETRO com procedência e data de validade;
 - e) As caixas de isopor ou similares para acondicionamento do gelo destinado ao uso alimentar deverão estar em bom estado de conservação, limpeza e tampadas;
-
-

b) É proibido acomodar quaisquer produtos alimentícios e bebidas diretamente no solo sem proteção de estrados ou similares;

c) Alimentos e matérias-primas expostos à venda devem estar em bom estado de conservação e protegidos, sem alterações e mantidos a temperatura adequada;

d) Manter os alimentos em temperatura adequada, como segue:

d.1. Congelados: - 18C (dezoito graus Celsius negativo);

d.2. Resfriados: Frangos de 0°C até 5°C (zero a cinco graus Celsius); Carne bovina e suína 0°C até 8°C (zero a oito graus Celsius); Maionese, conservas, frios (mussarela, presunto, mortadela, etc.), molho e creme de 0°C até 10°C (zero até dez graus Celsius);



f) Utensílios e vasilhames que entram em contato com os alimentos devem estar em bom estado de conservação e limpeza;

g) Uso de vasilhames descartáveis.

OBS: todos os móveis, maquinários e utensílios acima deverão estar disponibilizados pelo permissionário no ato da posse.



VIII. Somente será autorizado a venda de cervejas e refrigerantes em lata, em hipótese alguma poderá ser vendido qualquer bebida em recipiente de vidro.

IX. O infrator dessas normas estará sujeito à penalidade de Advertência, Apreensão e inutilização de produtos, Interdição do Estabelecimento e/ou Multa e à cassação da permissão.

10.2. OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE:

- I – disponibilizar o espaço público objeto da permissão;
- II – fiscalizar a execução do contrato e a utilização adequada do espaço;
- III – aplicar as penalidades cabíveis em caso de descumprimento;
- IV – garantir a publicidade e transparência do certame

11 - AFERIÇÃO E PAGAMENTO:

9.1. A aferição do cumprimento das obrigações será realizada pela fiscalização designada pela Administração.

9.2. O pagamento da remuneração deverá ser efetuado mensalmente, até o 5º dia útil de cada mês, através da Guia Municipal de Arrecadação, constituindo receita pública municipal

12. DO REAJUSTE

12.1. O valor da remuneração será reajustado anualmente, pelo índice oficial de inflação adotado pela Administração (IPCA ou outro que o substitua), nos termos do art. 92 da Lei nº 14.133/2021.

Sabará, 22 de agosto de 2025

Hébert Hohene de Jesus
Gerente



APROVO ESTE TR E DECLARO QUE TENHO CONHECIMENTO DE TODAS AS SUAS CARACTERÍSTICAS, RATIFICANDO, NESTE ATO, O SEU INTEGRAL CONTEÚDO.

Sabará, 22 de agosto de 2025.

Ramon Henrique Cabral Dias
Secretário de Esportes

Sabará - MG

Ramon Henrique Cabral Dias
Secretário Municipal de Esportes



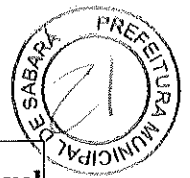
MAPA DE RISCOS

Objeto: Permissão Remunerada de Uso de Espaço Público, em caráter pessoal e precário, destinado ao funcionamento comercial de lanchonete na Praça de Esportes de Sabará.

Base Legal: Lei nº 14.133/2021 – arts. 6º, XXVII; 18, X; 19, II; 22, §3º; 103 a 105.

1. Identificação dos Riscos

Nº	Categoria	Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Medidas de Mitigação / Contingência	Responsável
1	Jurídico	Questionamentos de terceiros sobre legalidade da permissão.	Médio	Médio	Fundamentação no edital e contrato; observância da Lei 14.133/21.	Assessoria Jurídica / Comissão de Licitação
2	Financeiro	Inadimplência do permissionário no pagamento da remuneração.	Médio	Médio	Previsão contratual de rescisão; cobrança administrativa/judicial.	Secretaria de Fazenda / Permissionário
3	Operacional	Uso inadequado do espaço público (poluição sonora, modificações sem autorização).	Médio	Médio	Fiscalização periódica; cláusulas restritivas no contrato.	Fiscal do Contrato
4	Sanitário	Falta de higiene no preparo/comercialização de alimentos.	Médio	Médio	Exigência de alvará sanitário; fiscalização da Vigilância Sanitária.	Vigilância Sanitária / Permissionário
5	Trabalhista	Contratação de mão de obra sem observância da CLT.	Baixo/Médio	Médio	Responsabilidade exclusiva do permissionário; fiscalização eventual.	Permissionário
6	Ambiental	Descarte inadequado de resíduos e óleo de cozinha.	Médio	Médio	Exigência de plano de descarte; fiscalização periódica.	Secretaria de Meio Ambiente / Permissionário
7	Reputacional	Reclamações da comunidade sobre qualidade dos serviços ou perturbação da ordem.	Médio	Médio	Canal de ouvidoria; exigência de padrões mínimos de atendimento.	Prefeitura / Permissionário



Nº	Categoria	Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Medidas de Mitigação / Contingência	Responsável
8	Contratual	Desistência do permissionário antes do fim da vigência.	Médio	Mé-dio	Previsão contratual de rescisão sem ônus à Administração; abertura de nova seleção.	Comissão Gestora
9	Segurança	Acidentes com consumidores (quedas, incêndios, queimaduras).	Baixo/Mé-dio	Mé-dio	Exigência de AVCB (Bombeiros); seguro de responsabilidade civil.	Permissionário / Corpo de Bombeiros
10	Social	Conflitos entre permissionário e usuários da Praça de Esportes.	Médio	Baixo	Mediação pela Administração; cláusula de convivência no contrato.	Prefeitura / Permissionário

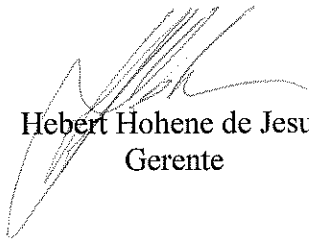
2. Matriz de Risco (Probabilidade x Impacto)

Impacto / Probabilidade	Baixo	Médio	Alto
Baixo		Trabalhista (5) / Social (10)	
Médio		Financeiro (2) / Operacional (3) / Ambiental (6) / Reputacional (7) / Contratual (8) Jurídico (1) Sanitário (4) Segurança (9)	
Alto			-

3. Alocação de Riscos

- **Administração Pública:** riscos de legalidade, reputação institucional e conflitos sociais.
- **Permissionário:** riscos financeiros, sanitários, trabalhistas, ambientais, operacionais e de segurança.
- **Compartilhados:** riscos contratuais e sociais, sujeitos a mediação e gestão conjunta.

Sabará 03 de julho de 2025


Hebert Hohene de Jesus
Gerente



REQUISIÇÃO DE ALTERAÇÃO - PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

DECRETO MUNICIPAL N.º 1.645/2023:

Art. 4º. O planejamento das contratações públicas deverá considerar a expectativa de consumo anual, com a determinação de unidades e quantidades a serem adquiridas em função de consumo e utilização prováveis, cuja estimativa será obtida, sempre que possível, mediante adequadas técnicas quantitativas, exceto em algumas hipóteses de utilização do Sistema de Registro de Preços - SRP, conforme disposto em regulamento específico.

Art. 9º. Durante o ano de sua elaboração, o PCA poderá ser revisado e alterado por meio de inclusão, exclusão ou redimensionamento de itens, a pedido de qualquer Secretaria, desde que a solicitação de alteração seja encaminhada por meio eletrônico para a Secretaria de Administração, devidamente justificada e com a aprovação do Prefeito Municipal.

Art. 10. Durante o ano de sua execução, o PCA poderá ser alterado, por meio de justificativa da Secretaria interessada, previamente aprovada pelo Prefeito Municipal, que definirá o respectivo nível de prioridade, para a sua adequação à LOA aprovada para aquele exercício.

§1º. O PCA atualizado e aprovado pelo Prefeito Municipal será disponibilizado no PNCP e no site oficial da Prefeitura Municipal no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados da data da aprovação, cabendo à Secretaria de Administração realizar os devidos encaminhamentos para garantir a sua publicidade.

§2º. As demandas que não constarem do PCA só poderão ser formalizadas via SC no sistema informatizado depois cumprido previamente disposto no caput.

OFÍCIO N. 238/2025

DATA: 20/08/2025

1 - SOLICITAÇÃO DE ADEQUAÇÃO PARA:

(x) INCLUSÃO DE CONTRATAÇÃO

2 – IDENTIFICAÇÃO DA SECRETARIA: SECRETARIA DE ESPORTES

3 – OBJETO: Permissão Remunerada de Uso de Espaço Público em caráter pessoal e precário, destinado ao funcionamento comercial de lanchonete na Praça de Esportes de Sabará

4 - JUSTIFICATIVA: A instalação de uma lanchonete na Praça de Esportes de Sabará justifica-se pelos seguintes motivos:

- Atender à demanda de usuários, atletas e visitantes por serviços de alimentação e bebidas;
- Melhorar a experiência de uso da Praça de Esportes, oferecendo conforto e conveniência;

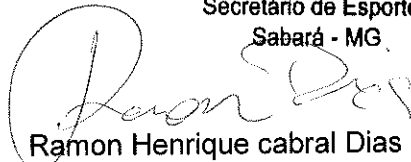


Sabará
Prefeitura Municipal



- Gerar receita ao Município por meio da contraprestação mensal do permissionário;
- Promover o desenvolvimento econômico local, com a geração de emprego e renda.

Ramon Henrique Cabral Dias
Secretário de Esportes
Sabará - MG

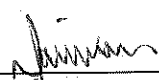

Ramon Henrique cabral Dias

Secretário Municipal de Esportes

**CONCORDÂNCIA E APROVAÇÃO PELO
SECRETÁRIO DE GOVERNO**

DATA PREVISTA: _/_/___

DATA CONCORDÂNCIA E APROVAÇÃO: _/_/___


SAIMON GREGÓRIO DOS SANTOS SILVA
SECRETÁRIO DE GOVERNO



OFÍCIO Nº 240/2025/ES

Sabará, 20 de agosto de 2025.

À Alex Charles Rodrigues

Secretário Municipal de Obras

Assunto: Solicitação de Avaliação de Valor de Locação – Espaço Público (Lanchonete da Praça de Esportes)

Senhor Secretário,

Considerando a necessidade de instrução processual para abertura de procedimento licitatório de **Permissão Remunerada de Uso de Espaço Público, em caráter pessoal e precário**, destinado ao funcionamento comercial de **lanchonete localizada na Praça de Esportes de Sabará à Rua Mário Machado s/nº bairro Centro**, solicitamos a essa Secretária a realização de **avaliação técnica do valor de locação do referido espaço**, de modo a subsidiar a Administração Municipal quanto à definição da remuneração mínima a ser adotada no certame.

Solicitamos, ainda, que o laudo de avaliação contenha os elementos técnicos e legais pertinentes, em conformidade com a legislação vigente, especialmente a **Lei nº 14.133/2021**, garantindo a necessária fundamentação do processo.

Na oportunidade, colocamo-nos à disposição para eventuais informações complementares e para acompanhamento de vistoria no local, caso entendam necessário.

Atenciosamente,

Ramon Henrique Cabral Dias
Secretário de Esportes
Sabará - MG

Ramon Dias
Ramon Henrique Cabral Dias
Secretário Municipal de Esportes



Figura 1 : Google Maps

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 019/2025
Rua Mário Machado, s/nº
Bairro: Centro – Sabará - MG

Sabará, 02 de Setembro de 2025.



Sabará
Prefeitura Municipal



Ao Excelentíssimo Senhor Prefeito Rodolfo Tadeu da Silva

Assunto: Laudo de Avaliação nº 019/2025

Em atenção à solicitação da Secretaria Municipal de Esportes, a Comissão Intersetorial para Avaliação de Bens Imóveis, composta pelos servidores: Alex Charles Rodrigues, Fábio Henrique Ferreira Teixeira e Arísio Eterno Vieira, tem a incumbência de proceder à Avaliação do imóvel – Concessão de uso- Construção, situado à Rua Mário Machado, s/nº - Bairro Centro, em Sabará – MG.

Este trabalho foi conduzido por profissionais qualificados na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base as normas técnicas, somados ao nosso conhecimento na análise e interpretação de tais dados.

Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Alex Charles Rodrigues

Secretário Municipal de Obras

Fábio Henrique Ferreira Teixeira

Especialista em Avaliações e Perícias

Arísio Eterno Vieira

Gerente de Receita



SUMÁRIO

1. INTERESSADO.....	4
2. FINALIDADE DO LAUDO	4
Identificação do Valor de Mercado para permissão onerosa de bem público.	4
3. OBJETIVO.....	4
4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:.....	5
5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES:.....	5
6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:.....	5
7. METODOLOGIA:.....	6
8. VALOR DO IMÓVEL.....	7
9. ENCERRAMENTO:	7
10. ANEXOS	8
a. Relatório fotográfico	8



1. INTERESSADO

Prefeitura Municipal de Sabará, Minas Gerais.

2. FINALIDADE DO LAUDO

Identificação do Valor de Mercado para permissão onerosa de bem público.

3. OBJETIVO

Determinar o valor de Mercado.

De acordo com a NBR 14653-1:

3.1.47 valor de mercado: *quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.*

3.1.5 avaliação de bens, de seus frutos e direitos: *análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes*

3.1.7 bem: *coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio*

3.1.8 benfeitoria: *Resultado de obra ou serviço realizado num bem, e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano*

3.1.30 laudo de avaliação: *relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissional da engenharia de avaliações, em conformidade com esta ABNT NBR 14653, para avaliar o bem.*



4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Sabará, Minas Gerais, de relevo plano e o avaliando composto por construção. Infraestrutura completa (rede de energia elétrica, telefônica, sistema viário com ruas pavimentadas e principais serviços públicos e privados), ocupação residencial, com padrão de ocupação elevado, apresentando facilidade de acessos, estando localizado ao Bairro Centro. De acordo com levantamento georreferenciado, fornecido pela Prefeitura Municipal de Sabará, a área é de 100,00 m². A região possui elevado tráfego de veículos e pedestres.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES:

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653-1/2019 (Procedimentos Gerais), NBR 14653-2/2011 (Imóveis Urbanos).

Como condição limitante para obtenção do valor de mercado temos a especulação imobiliária forte no mercado, o que dificulta a obtenção dos valores quando da utilização efetiva dos dados citados nesse documento.

Utilizamos como referências no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. O valor apurado refere-se à construção em condições cadastrais e de seguranças regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com estado de conservação.

Ressaltamos que, há a necessidade de reforma, devendo os custos da reforma serem negociados entre as partes, da forma mais adequada e conveniente.

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

Através do presente aumento da taxa de juros, financiamentos estão menos acessíveis, mais caros, e com o aumento citado, houve aumento na rentabilidade da renda fixa que, tornou o aluguel menos rentável em comparação com as mesmas e também outras aplicações financeiras conservadoras.



8. VALOR DO IMÓVEL

VI = CR X IFZC, sendo:

VI = R\$ 208.714,58 X 0,53%

VI = R\$ 1.106,18

Com base no trabalho elaborado avalia-se o imóvel em R\$ 1.106,18, ou arredondando-se até o limite de 1%, conforme item 7.7.1 – item a, da NBR 14.653-1/2011, temos o seguinte valor:

Valor do Imóvel: R\$ 1.115,00 (hum mil cento e quinze reais)

Data Base: Setembro/2025

9. ENCERRAMENTO:

Concluimos o presente Laudo em 10 (dez) folhas de papel A4, digitadas e impressas de um só lado, tudo devidamente rubricado pelos Engenheiros que subscrevem este Laudo.

Sabará, 02 de Setembro de 2025

Alex Charles Rodrigues

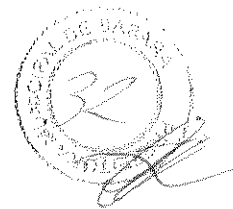
Secretário Municipal de Obras

Fábio M.F. Teixeira
Eng.º Civil Fábio Henrique Ferreira Teixeira

CREA 46.551 MG

Arísio Eterno Vieira

Gerente de Receita



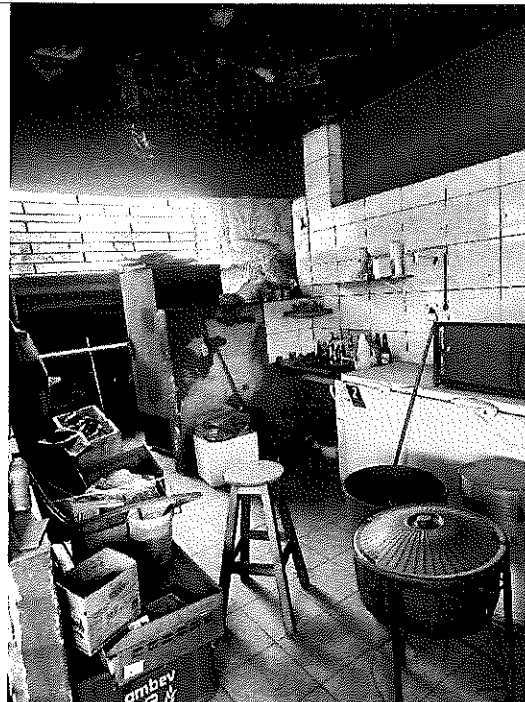
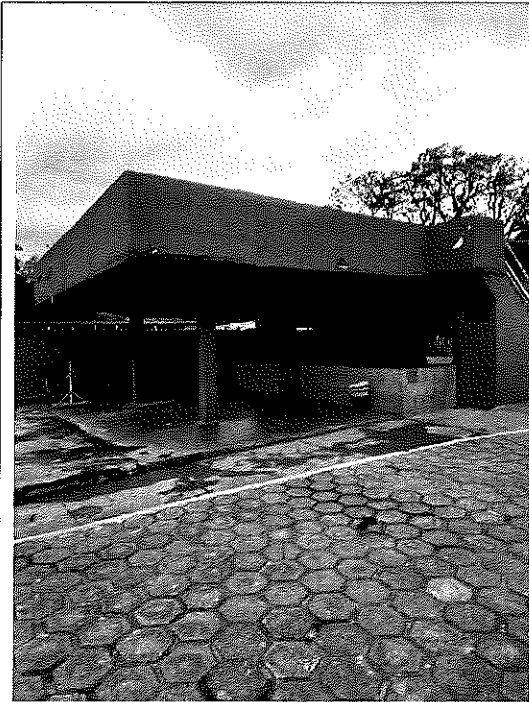
10. ANEXOS

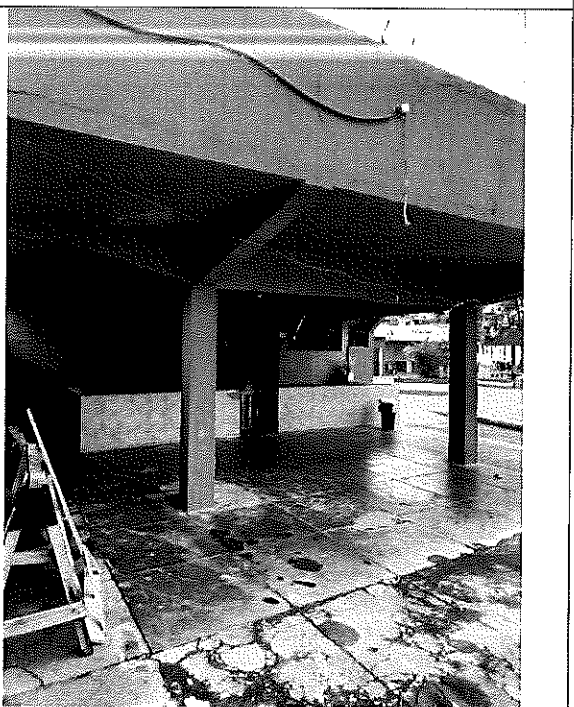
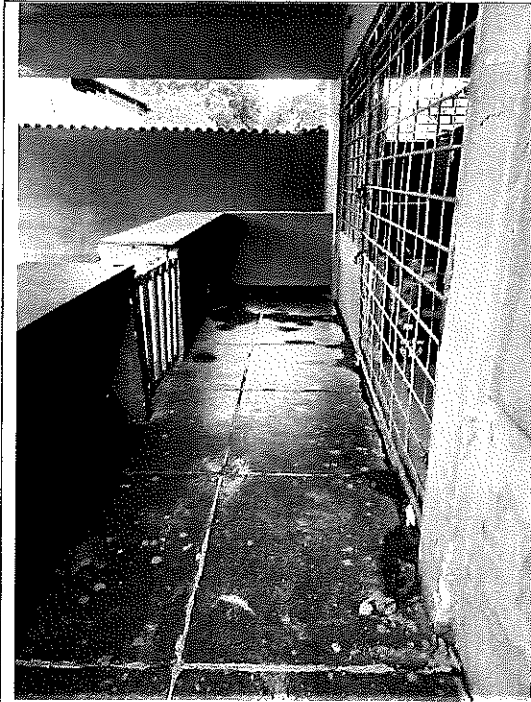
a. Relatório fotográfico





33







DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA (DFD)

1- INFORMAÇÕES GERAIS

1.1- Data prevista para conclusão do processo

31/10/2025

1.2- Descrição sucinta do objeto

Permissão remunerada de uso de espaço público, em caráter pessoal e precário, destinado ao funcionamento comercial de lanchonete, nas áreas denominadas "Bar da Praça de Esportes de Sabará", localizado à Rua Mário Machado s/nº no Bairro Centro

1.3- Grau de prioridade da compra ou da contratação

Alta

2- JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1- Justificativa da necessidade da contratação

A necessidade decorre da conveniência da Administração em disponibilizar serviço de lanchonete no espaço público em questão, de modo a: atender à demanda dos usuários do local; promover a utilização ordenada e regular do espaço público; garantir retorno financeiro à Administração mediante remuneração mensal; assegurar a legalidade, isonomia, eficiência e transparência na gestão do bem público.

3- MATERIAIS/SERVIÇOS

<A tabela abaixo será preenchida de forma automática no Sistema PGC, conforme inclusão dos itens>

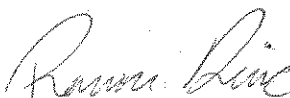
Item	CATMAT / CATSER	Descrição	Unidade	Qtde.	Valor Unitário	Valor Total
1	096-03-0008	Permissão remunerada de uso de espaço público, em caráter pessoal e precário, destinado ao funcionamento comercial de lanchonete sujeita a prévia licença da Prefeitura Municipal de	MENSAL	48	1.115,00	53.520,00



		Sabará, nas áreas denominadas "Bar da Praça de Esportes de Sabará", localizado à Rua Mário Machado s/nº no Bairro Centro				
TOTAL:						R\$53.520,00

4- IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE E RESPONSÁVEIS

Área Requisitante (Unidade/Setor/Depto): Secretaria de Esportes	
Responsável(eis) pela demanda:	
Nome Ramon Henrique Cabral Dias	
CPF 086.287.376-26	Cargo/Função Secretário


Ramon Henrique Cabral Dias
Secretário de Esportes
Sabará - MG