

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

Portalegre/RN, 06 de agosto de 2024

**1. Órgão Requisitante:**

1.1. Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos – SEMARH  
Ana Maria Holanda Diógenes Soares – e-mail: [admportalegre@gmail.com](mailto:admportalegre@gmail.com) – 84-9 9637-9596  
Secretária de Administração Municipal – Portaria nº 002/2021 – GP/PMP

**2. Objeto – Solução**

2.1\*. Esta fase compreende a realização de Estudo Técnico Preliminar ETP, tem como objetivo principal identificar a melhor e mais eficiente forma de realizar a Concessão Onerosa de Uso, a título precário, de espaço destinado a exploração da atividade comercial gastronômica, integrante da área localizada no Terminal Turístico da Bica, visando atender a necessidade da Secretaria Municipal de Administração. Este ETP foi elaborado com base nos fundamentos a Lei nº 14.133/2021 e o Decreto Municipal nº 513/2023.

2.2. O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada. Ele serve de base ao Termo de Referência a ser elaborado, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

2.3. O art. 6º, inciso XX, da Lei nº 14.133/2021, dispõe que o Estudo Técnico Preliminar é definido como o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação.

2.4. E, segundo estabelece o § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, o estudo técnico preliminar deve evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação.

2.5. O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade de identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública. O ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento de demanda registrada no Documento de Formalização da Demanda – DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação.

O objeto da presente contratação é a concessão onerosa de uso, a título precário, de um espaço específico localizado no Terminal Turístico da Bica, pertencente à Prefeitura de Portalegre/RN. Este espaço será destinado à exploração de atividade comercial gastronômica, proporcionando aos visitantes e turistas da região um ponto de alimentação que integre e enriqueça a experiência turística local. A concessão será outorgada a uma pessoa jurídica, que deverá adequar o espaço conforme as diretrizes estabelecidas no Termo de Referência, garantindo a oferta de serviços de qualidade, respeitando as normas de segurança alimentar, higiene, acessibilidade, e preservação ambiental.

Rua José Vieira Mafaldo – 122 – Centro – Portalegre/RN – CEP.: 59.810-000 – Fone/Fax.: (84) 3377 2241/2196

O espaço destinado à concessão está situado em uma área estratégica dentro do Terminal Turístico da Bica, local de grande fluxo de visitantes, especialmente durante a alta temporada e eventos culturais promovidos pela prefeitura. A concessão incluirá a utilização do espaço físico para a instalação de estruturas necessárias ao funcionamento de um estabelecimento gastronômico, como cozinha, área de atendimento, sanitários, e áreas comuns, além de qualquer melhoria que venha a ser realizada pela concessionária no decorrer do contrato. O concessionário deverá operar o espaço de forma a atender às necessidades e expectativas dos turistas e da população local, com cardápios diversificados que valorizem a culinária regional e respeitem as práticas sustentáveis.

O objetivo da concessão é resolver a carência de estabelecimentos gastronômicos de qualidade no entorno do Terminal Turístico da Bica, atendendo a uma demanda crescente de turistas que visitam o local em busca de lazer e contato com a natureza. A oferta de serviços gastronômicos bem estruturados contribuirá para a ampliação da permanência dos visitantes na região, aumentando o fluxo turístico e, conseqüentemente, impulsionando a economia local. A concessão, portanto, busca não apenas resolver um problema prático de falta de infraestrutura, mas também integrar os serviços gastronômicos à estratégia de desenvolvimento turístico sustentável do município de Portalegre.

2.6.\* Este ETP é parte integrante do Processo Administrativo que é motivado pelo Documento de Formalização de Demanda expedido pela Secretaria Municipal de Administração, **com possível objeto Concessão Onerosa de Uso, a título precário, de espaço destinado a exploração da atividade comercial gastronômica, integrante da área localizada no Terminal Turístico da Bica, neste Município de Portalegre - RN, de uso exclusivo para a exploração de atividade econômica lícita, pelo maior preço, reservado para funcionamento de comércio de gêneros alimentícios na categoria RESTAURANTE.** Trata-se de 01 (um) prédio comercial enumerado de 01 cuja área construída corresponde a 146,08m<sup>2</sup>, conforme disposição, em anexo.

### **3. \*Descrição da Necessidade da Contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público: (Decreto Municipal nº 513/24, Art. 7º inciso I**

3.1 A contratação de uma empresa especializada na área gastronômica para realizar o funcionamento de um restaurante localizado no Terminal Turístico da Bica. A necessidade de contratação para a concessão onerosa de uso do espaço destinado à exploração da atividade comercial gastronômica no Terminal Turístico da Bica surge como uma resposta direta à ausência de estabelecimentos que ofereçam serviços de alimentação de qualidade aos visitantes do local. O Terminal Turístico da Bica é um dos principais atrativos de Portalegre/RN, recebendo um fluxo significativo de turistas ao longo do ano, especialmente durante períodos de alta temporada e eventos culturais. Contudo, a falta de um ponto de venda de alimentos e bebidas compromete a experiência dos visitantes, que muitas vezes precisam se deslocar para outras áreas, diminuindo a permanência e o engajamento no local. Esse problema afeta negativamente a percepção do terminal como destino turístico completo e limita o potencial de geração de receitas para o município.

Sob a perspectiva do interesse público, a ausência de uma empresa que ofereça serviços gastronômicos no Terminal Turístico da Bica não apenas reduz a atratividade do local, mas também representa uma oportunidade perdida para estimular a economia local. A exploração comercial gastronômica, quando bem estruturada e gerida, tem o potencial de criar empregos diretos e indiretos, fomentar o turismo gastronômico, e ainda incentivar o consumo de produtos regionais, contribuindo para a valorização da cultura local. Além disso, a concessão de uso de um espaço público para este fim permite

Rua José Vieira Mafaldo – 122 – Centro – Portalegre/RN – CEP.: 59.810-000 – Fone/Fax.: (84) 3377 2241/2196

que o município de Portalegre/RN monetize um ativo subutilizado, gerando receitas que podem ser reinvestidas em melhorias na infraestrutura turística e em outros serviços essenciais para a comunidade.

Portanto, a contratação de uma empresa para assumir a concessão onerosa deste espaço é uma medida necessária e estratégica para resolver a lacuna existente, garantindo que o Terminal Turístico da Bica ofereça uma experiência turística completa e satisfatória. A presença de um estabelecimento gastronômico no local atende à demanda dos visitantes, enriquece o ambiente com opções de alimentação diversificadas e de qualidade, e fortalece a imagem de Portalegre como um destino turístico que valoriza o bem-estar dos seus visitantes e o desenvolvimento sustentável da sua economia.

#### **4. Descrição da JUSTIFICATIVA da Contratação**

4.1\*. A Prefeitura Municipal de Portalegre, conforme já justificado no DFD, reconhece a importância de manter e aprimorar seus espaços públicos e a justificativa para a realização da concessão onerosa de uso do espaço público destinado à atividade comercial gastronômica no Terminal Turístico da Bica é fundamentada na perspectiva do interesse público em promover o desenvolvimento econômico e social de Portalegre/RN.

O Terminal Turístico da Bica é um importante ponto de atração turística no município, mas atualmente carece de uma infraestrutura adequada para atender às necessidades de alimentação dos visitantes. A concessão desse espaço para uma empresa privada especializada permitirá que o município ofereça um serviço essencial para os turistas, melhorando a experiência de visitação e incentivando uma maior permanência no local. Isso, por sua vez, resultará em um aumento do fluxo turístico, contribuindo para o fortalecimento da economia local.

Além disso, a concessão onerosa de uso representa uma forma eficiente e sustentável de utilizar um espaço público, gerando receita para o município sem a necessidade de investimentos diretos por parte da administração pública. Através deste processo, Portalegre/RN poderá monetizar um ativo subutilizado, direcionando os recursos obtidos para outras áreas prioritárias, como educação, saúde e infraestrutura urbana. Ao delegar a gestão do espaço a uma empresa privada, a prefeitura também garante que o espaço seja mantido e operado conforme os padrões de qualidade e segurança exigidos, sem sobrecarregar os cofres públicos.

Finalmente, a concessão onerosa do espaço gastronômico no Terminal Turístico da Bica está alinhada com as políticas públicas de fomento ao turismo e à economia local. A presença de um restaurante bem estruturado e atrativo no local não só atenderá às expectativas dos visitantes, mas também estimulará o consumo de produtos locais e a valorização da gastronomia regional. Isso contribuirá para a geração de empregos diretos e indiretos, o fortalecimento da cultura local e a criação de um ambiente propício para o desenvolvimento sustentável do turismo em Portalegre/RN. A medida, portanto, não é apenas uma solução imediata para a falta de infraestrutura, mas uma estratégia de longo prazo para o crescimento econômico e social do município.

#### **5. Descrição dos requisitos da contratação necessários e suficientes à escolha da solução, prevendo critérios e práticas de sustentabilidade, observadas as leis ou regulamentações específicas, bem como padrões mínimos de qualidade e desempenho: (Decreto Municipal 513/24, Art. 7º inciso II)**

##### **5.1. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Rua José Vieira Mafaldo – 122 – Centro – Portalegre/RN – CEP.: 59.810-000 – Fone/Fax.: (84) 3377 2241/2196

5.1.1. Para a concessão onerosa de uso do espaço destinado à exploração da atividade comercial gastronômica no Terminal Turístico da Bica, alguns requisitos específicos são necessários e suficientes para garantir a escolha de uma solução que atenda ao interesse público, observando critérios de sustentabilidade, leis e regulamentações aplicáveis, e assegurando padrões mínimos de qualidade e desempenho.

**5.1.2. - Critérios de Sustentabilidade:**

A empresa concessionária deverá adotar práticas que promovam a sustentabilidade ambiental, social e econômica. Isso inclui, mas não se limita a, a utilização de materiais e insumos recicláveis ou biodegradáveis na operação do estabelecimento, a gestão responsável de resíduos sólidos, e o incentivo ao uso de produtos alimentares oriundos da agricultura local e sustentável. O concessionário deverá implementar um plano de gerenciamento de resíduos, com foco na redução, reutilização e reciclagem, bem como promover a eficiência energética e o uso racional da água. Além disso, práticas de inclusão social, como a contratação de mão de obra local e a oferta de capacitação para os funcionários, serão critérios diferenciadores na escolha da empresa concessionária.

**5.1.3. Observância das Leis e Regulamentações Específicas::**

O concessionário deverá observar rigorosamente todas as leis e regulamentações aplicáveis ao setor de alimentação e concessões públicas. Isso inclui normas de segurança alimentar, como a Resolução RDC nº 216 da ANVISA, que estabelece boas práticas para serviços de alimentação, e a legislação trabalhista, garantindo condições dignas de trabalho aos seus funcionários. Além disso, a empresa deverá cumprir as exigências de acessibilidade, conforme previsto na Lei Brasileira de Inclusão (Lei nº 13.146/2015), garantindo que o espaço seja acessível a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. A adequação às normas de vigilância sanitária e de segurança do trabalho também será avaliada rigorosamente.

**5.1.4. Padrões Mínimos de Qualidade e Desempenho:**

Para garantir a satisfação dos visitantes e a eficiência da operação, o concessionário deverá atender a padrões mínimos de qualidade e desempenho. Esses padrões incluem a oferta de um cardápio variado e de qualidade, que valorize a gastronomia regional e atenda às necessidades alimentares diversas dos visitantes. O serviço prestado deve ser ágil e eficiente, com atendimento cordial e profissional. A manutenção e limpeza do espaço devem ser constantes, garantindo um ambiente agradável e seguro para todos. Além disso, a empresa deverá apresentar um plano de negócios robusto que demonstre a viabilidade econômica da operação e sua capacidade de investir em melhorias contínuas no espaço concedido, mantendo-o sempre atualizado e atrativo.

**5.2. Devido às características da contratação da Garantia destinada a manutenção e assistência técnica.**

**5.3.** Será exigida a garantia de proposta de que trata o artigo 58, §§ da Lei 14.133/2021, com valor de 1% (um por cento) do valor estimado da contratação.

**5.4.** Será exigida a garantia da contratação de que tratam os arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, no percentual e condições descritas nas cláusulas do contrato.

A concessão é uma medida que está alinhada com as políticas públicas de fomento ao turismo sustentável e à valorização da economia local. Ao conceder o espaço para exploração gastronômica, a prefeitura promove a geração de empregos diretos e indiretos, fomenta a produção local de alimentos e fortalece a identidade cultural através da gastronomia típica. Esta ação contribuirá para o desenvolvimento de Portalegre como destino turístico de referência, promovendo não apenas o crescimento econômico, mas também a inclusão social e a sustentabilidade ambiental.



Esses requisitos visam assegurar que a concessão do espaço para atividades gastronômicas no Terminal Turístico da Bica seja realizada de maneira responsável, sustentável e alinhada aos interesses da população de Portalegre/RN, promovendo o desenvolvimento turístico e econômico da região.

**6. Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar: (Decreto Municipal 513/24, Art. 7º inciso III)**

6.1. A presente contratação envolve solução Nova e no contexto da concessão onerosa de uso, a título precário, de espaço destinado à exploração da atividade comercial gastronômica no Terminal Turístico da Bica, foi realizado um levantamento de mercado que levou em consideração diversas alternativas possíveis, avaliando suas vantagens e desvantagens do ponto de vista técnico e econômico. A análise foi pautada pela busca de uma solução que melhor atenda às necessidades da Administração, promovendo o desenvolvimento turístico local e garantindo a eficiência na utilização do espaço público.

6.2. Analisando o mercado, resultou nas seguintes alternativas, abaixo indicadas:

**Análise das Alternativas Possíveis/Contratações similares**

**Contratações por Órgãos Públicos:**

**a) Análise de Contratações Similares no Contexto Nacional**

Para a elaboração deste levantamento, foram analisadas contratações similares realizadas por outros órgãos e entidades públicas, bem como por organizações privadas, tanto no contexto nacional quanto internacional. Em diversos municípios turísticos do Brasil, a concessão de espaços públicos para exploração gastronômica tem sido uma prática comum e bem-sucedida, especialmente em áreas com grande fluxo de visitantes. Exemplos como a concessão de quiosques em orlas de praias, áreas em parques públicos e centros turísticos mostram que a parceria entre o poder público e a iniciativa privada pode resultar em serviços de alta qualidade, que atendem às expectativas dos visitantes e geram receita para o município. Além disso, foi observada a adoção de metodologias que valorizam a sustentabilidade e a promoção da cultura local, o que contribui para uma experiência turística diferenciada e de valor agregado.

No Brasil, há diversos exemplos de concessões similares em áreas turísticas que se mostraram bem-sucedidas e que podem servir de referência para a concessão do espaço no Terminal Turístico da Bica. Cidades como Salvador (BA), Florianópolis (SC) e Rio de Janeiro (RJ) têm realizado concessões de espaços gastronômicos em praias, parques e centros turísticos, onde a iniciativa privada é responsável por operar restaurantes, quiosques e outros estabelecimentos de alimentação. Essas concessões foram estruturadas para garantir que os serviços oferecidos aos turistas e moradores fossem de alta qualidade, com exigências de sustentabilidade, acessibilidade e valorização da cultura local.

Na região temos os quiosques do município, quiosques da Praça de Eventos de Pau dos Ferros, Mirante de Martins, Mirante de Portalegre, dentre outros da região que empregam a mesma prática e vem dando resultados positivos.

A análise dessas experiências mostrou que o uso de práticas como a inclusão de cláusulas de sustentabilidade (exigindo o uso de materiais biodegradáveis e a gestão eficiente de resíduos) e a promoção da gastronomia regional foram fatores que contribuíram para o sucesso dessas concessões. Outro ponto relevante é a adoção de indicadores de desempenho no contrato, permitindo que a Administração monitore e avalie continuamente a qualidade dos serviços prestados e a satisfação dos usuários.

Rua José Vieira Mafaldo – 122 – Centro – Portalegre/RN – CEP.: 59.810-000 – Fone/Fax.: (84) 3377 2241/2196

**b). Análise de Contratações Similares no Contexto Internacional**

Em termos internacionais, países como Portugal, Espanha e Itália têm experiências consolidadas em concessões de espaços gastronômicos em áreas turísticas. A análise dessas concessões revela que a integração de tecnologia na operação dos serviços é uma tendência crescente. Por exemplo, em destinos turísticos de Portugal, como Lisboa e Porto, concessionários de espaços gastronômicos têm adotado tecnologias para otimizar a gestão de pedidos e pagamentos, utilizando aplicativos móveis que melhoram a experiência do cliente e reduzem o tempo de espera. Além disso, a instalação de painéis solares e sistemas de aproveitamento de água pluvial são inovações que vêm sendo exigidas em contratos de concessão, contribuindo para a sustentabilidade ambiental dos negócios. Essas inovações tecnológicas e metodológicas mostram-se altamente relevantes e podem ser adaptadas para a realidade de Portalegre/RN. A inclusão de tais requisitos no processo de concessão pode garantir que o serviço oferecido seja moderno, eficiente e alinhado às melhores práticas internacionais.

**c) Audiência e/ou Consulta Pública**

Considerando a natureza do objeto demandado, de baixa complexidade e com impacto local, concluiu-se que não há necessidade de realizar uma audiência ou consulta pública para a coleta de contribuições do mercado. A experiência prévia com concessões similares e a previsibilidade do mercado gastronômico local indicam que a realização de uma consulta pública não agregaria informações substanciais ao processo, sendo mais eficiente seguir com os estudos e análises já realizados.

**d) Avaliação de Compra, Locação ou Acesso a Bens**

Dada a especificidade do objeto, que envolve a concessão de um espaço público para fins de exploração comercial, as opções de compra ou locação de bens não são aplicáveis. A natureza da concessão implica que a empresa concessionária será responsável por toda a infraestrutura necessária para o funcionamento da atividade gastronômica, incluindo mobiliário, equipamentos e eventuais reformas ou melhorias no espaço. Assim, o modelo de concessão onerosa de uso, em que o concessionário investe na adequação do espaço e na operação do negócio, é considerado o mais vantajoso para a Administração, pois transfere a responsabilidade de manutenção e operação para o setor privado, ao mesmo tempo em que garante a geração de receita para o município.

**e) Outras Opções Logísticas e Alternativas Menos Onerosas**

Foram consideradas alternativas logísticas que pudessem apresentar menor ônus para a Administração, como a possibilidade de chamamentos públicos para doação ou permuta de serviços. No entanto, dado o caráter comercial do objeto e a necessidade de garantir a operação de um serviço gastronômico de qualidade que atenda ao público visitante do Terminal Turístico da Bica, essas opções não se mostraram adequadas. A concessão onerosa, por outro lado, garante que o espaço seja utilizado de maneira eficiente e sustentável, com benefícios diretos para a Administração e para a comunidade.

**Justificativa Técnica e Econômica**

A escolha pelo modelo de concessão onerosa de uso do espaço público no Terminal Turístico da Bica se justifica tanto do ponto de vista técnico quanto econômico. Tecnicamente, este modelo permite à Administração transferir a responsabilidade de gestão, manutenção e operação do espaço para uma empresa especializada, garantindo que o serviço seja prestado com qualidade e de acordo

Rua José Vieira Mafaldo – 122 – Centro – Portalegre/RN – CEP.: 59.810-000 – Fone/Fax.: (84) 3377 2241/2196

com as normas vigentes. Economicamente, a concessão onerosa gera receita para o município, ao mesmo tempo em que reduz os custos operacionais e de manutenção para a Administração. Além disso, este modelo estimula o desenvolvimento local, gerando empregos e promovendo a economia regional, especialmente através da valorização da cultura e gastronomia locais.

## **Conclusão**

O levantamento de mercado realizado evidencia que a concessão onerosa do espaço destinado à exploração gastronômica no Terminal Turístico da Bica deve seguir práticas bem-sucedidas observadas em outras localidades, tanto no Brasil quanto no exterior. Ao incorporar requisitos de sustentabilidade e inovação tecnológica, a Administração de Portalegre/RN poderá garantir que o espaço concedido se torne uma referência em qualidade de serviço, contribuindo para o desenvolvimento turístico sustentável e para o fortalecimento da economia local.

Dessa forma, a concessão onerosa é a solução mais vantajosa para a Administração, pois alinha os interesses públicos de promover o desenvolvimento turístico e econômico com a eficiência na gestão dos recursos públicos, garantindo um serviço de qualidade para os visitantes do Terminal Turístico da Bica e contribuindo para o fortalecimento da imagem de Portalegre como destino turístico.

## **7. Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso: (Decreto Municipal 513/24, Art. 7º inciso IV)**

7.1 A solução proposta para a concessão onerosa de uso, a título precário, do espaço destinado à exploração da atividade comercial gastronômica no Terminal Turístico da Bica envolve a seleção de uma empresa concessionária que será responsável por toda a operação do estabelecimento, desde a adaptação e manutenção do espaço físico até a prestação contínua dos serviços gastronômicos aos visitantes.

Serão apresentadas soluções neste ETP, porém o detalhamento de toda solução deverá ser observado junto ao Termo de Referência item 3.0.

### **a) Adaptação e Infraestrutura do Espaço**

A empresa concessionária deverá realizar as adaptações necessárias no espaço concedido para garantir que ele atenda às normas de segurança, acessibilidade e conforto estabelecidas pela legislação vigente. Isso inclui a instalação de equipamentos de cozinha, mobiliário adequado para atendimento ao público, sistemas de climatização e ventilação, e instalações sanitárias. Todas as melhorias e adaptações realizadas no espaço deverão seguir as diretrizes estabelecidas pelo município e serão de responsabilidade exclusiva da concessionária, sem ônus para a Administração Pública.

### **b) Operação e Manutenção Contínua**

A concessionária será responsável pela operação diária do estabelecimento gastronômico, devendo garantir que o serviço seja prestado com qualidade e eficiência. Isso inclui a preparação e fornecimento de alimentos e bebidas de acordo com as normas de segurança alimentar, o treinamento e gestão de pessoal, e a implementação de práticas de sustentabilidade, como a gestão

Rua José Vieira Mafaldo – 122 – Centro – Portalegre/RN – CEP.: 59.810-000 – Fone/Fax.: (84) 3377 2241/2196

adequada de resíduos sólidos e a utilização de insumos que promovam a sustentabilidade ambiental. A manutenção contínua do espaço também é uma exigência, incluindo a limpeza regular, a conservação das instalações e equipamentos, e a execução de reparos necessários para manter o ambiente seguro e agradável para os usuários.

### **c) Assistência Técnica e Suporte**

No caso de falhas ou problemas técnicos com os equipamentos e instalações, a concessionária deverá providenciar a assistência técnica necessária de forma imediata, garantindo a continuidade do serviço sem interrupções significativas. A concessionária deve dispor de uma equipe técnica capacitada para realizar reparos e manutenções, bem como estabelecer contratos de assistência com fornecedores de equipamentos e materiais, quando aplicável, para assegurar o rápido atendimento às demandas técnicas.

Além disso, a concessionária será responsável por implementar um sistema de atendimento ao cliente que possa receber e responder a reclamações, sugestões e outras interações dos usuários, garantindo a satisfação dos visitantes e a qualidade do serviço prestado.

### **Conclusão**

A solução como um todo visa garantir que o espaço concedido no Terminal Turístico da Bica seja utilizado de maneira eficiente e sustentável, oferecendo aos visitantes um serviço gastronômico de qualidade, enquanto promove o desenvolvimento turístico e econômico de Portalegre/RN. A responsabilidade da concessionária por todas as fases da operação – desde a adaptação do espaço até a manutenção contínua e a assistência técnica – assegura que o serviço seja prestado com excelência, contribuindo para o fortalecimento do turismo local e para a valorização dos recursos públicos.

## **8. \*Estimativa das QUANTIDADES a serem contratadas, acompanhada das memórias de calculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerado a interdependencia com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala; (Decreto Municipal 513/24, Art. 7º inciso V)**

Para a concessão onerosa de uso do espaço destinado à exploração da atividade comercial gastronômica no Terminal Turístico da Bica, a estimativa das quantidades contratadas foi elaborada com base em análises históricas de movimentação e demanda no local, assim como em comparações com concessões semelhantes realizadas em outros pontos turísticos da região.

A estimativa das quantidades a serem contratadas para a concessão onerosa de uso do espaço destinado à exploração da atividade comercial gastronômica no Terminal Turístico da Bica foi realizada com base no laudo técnico elaborado pela Secretaria de Infraestrutura de Portalegre/RN. Esse laudo incluiu uma avaliação detalhada do valor de aluguel de imóveis similares na região, levando em consideração aspectos como localização, metragem, estado de conservação, e o potencial turístico do terminal. A partir dessas informações, foi possível estabelecer um parâmetro para a concessão do espaço, garantindo que o valor cobrado pela utilização seja compatível com o mercado e viável para atrair interessados, sem onerar o município.

Rua José Vieira Mafaldo – 122 – Centro – Portalegre/RN – CEP.: 59.810-000 – Fone/Fax.: (84) 3377 2241/2196



O laudo técnico apontou que, considerando a localização privilegiada do Terminal Turístico da Bica e o fluxo constante de visitantes, o valor estimado para a concessão do espaço gastronômico deve ser competitivo, mas também deve refletir o potencial de retorno financeiro para o concessionário. A análise considerou não apenas o valor de mercado de imóveis para aluguel, mas também as peculiaridades do espaço público, que requer adaptações específicas para a atividade gastronômica e que possui um valor agregado por estar inserido em um ambiente turístico. Dessa forma, a estimativa foi ajustada para contemplar esses fatores, permitindo que a concessão seja atrativa para o mercado, ao mesmo tempo que assegura a arrecadação justa para o município.

Além disso, o laudo técnico da Secretaria de Infraestrutura também avaliou a necessidade de revisões periódicas no valor da concessão, para acompanhar as flutuações do mercado imobiliário e a evolução do fluxo turístico no terminal. Essa previsão visa assegurar que o contrato permaneça justo e equilibrado ao longo do tempo, tanto para o concessionário quanto para a administração pública. A estimativa das quantidades e valores foi, portanto, fundamentada em critérios técnicos robustos, garantindo que a concessão do espaço no Terminal Turístico da Bica seja realizada de maneira transparente, eficiente e em consonância com o interesse público.

**9. \*Estimativa do valor da contratação acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo, classificado, se a Administração optar por preservar o sigilo até a conclusão da licitação; (Decreto Municipal 513/24, Art. 7º inciso VI)**

9.1. Com base no laudo técnico apresentado pelo setor de infraestrutura, a estimativa global do valor da contratação para a concessão onerosa de uso do espaço destinado à exploração da atividade comercial gastronômica no Terminal Turístico da Bica foi estabelecida considerando diversos fatores, como a avaliação do valor de mercado de imóveis comerciais na região, as características específicas do espaço a ser concedido, e o potencial turístico do terminal.

O laudo indicou um valor mínimo de concessão que reflete o equilíbrio entre a atratividade do contrato para potenciais concessionários e a justa remuneração do município pelo uso do espaço público. Dessa forma, a estimativa global foi fixada em um valor que assegura viabilidade econômica para ambas as partes, levando em conta não apenas o valor de mercado, mas também as particularidades do ambiente turístico e as projeções de fluxo de visitantes, garantindo que a concessão seja sustentável e vantajosa para o município de Portalegre/RN.

**9.2. Valor mínimo estimado é R\$ 818,40 (Oitocentos e dezoito reais e quarenta centavos)**

**10. \*Justificativa para o parcelamento ou não da solução (Decreto Municipal 513/24, Art. 7º inciso VII)**

10.1. Após análise criteriosa, decidiu-se que a solução referente à concessão onerosa de uso do espaço destinado à exploração da atividade comercial gastronômica no Terminal Turístico da Bica não será parcelada. A justificativa para essa decisão está ancorada na necessidade de garantir a integridade e coesão do projeto, visto que o espaço a ser concedido requer uma gestão unificada para assegurar a qualidade e a padronização dos serviços oferecidos aos visitantes. O parcelamento da concessão poderia resultar em fragmentação das responsabilidades, dificultando a coordenação das operações e comprometendo a

Rua José Vieira Maralão – 122 – Centro – Portalegre/RN – CEP.: 59.810-000 – Fone/Fax.: (84) 3377-2241/2196

experiência do usuário, além de criar potenciais conflitos entre diferentes concessionários. Ademais, a concessão única permite um maior controle sobre o cumprimento das exigências contratuais, como as práticas de sustentabilidade e manutenção do espaço, assegurando que todas as diretrizes estabelecidas pela administração pública sejam seguidas de forma eficaz e consistente. Portanto, o não parcelamento é essencial para a concretização de uma solução integrada e eficiente, alinhada com os objetivos estratégicos do município de Portalegre/RN.

### **11. Contratações correlatas e/ou interdependentes (Decreto Municipal 513/24, Art. 7º inciso VIII)**

11.1. Contratações correlatas são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam, necessariamente, ser adquiridas para a completa prestação do objeto principal.

11.2. Contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas combinadas ao objeto principal para sua completa prestação.

No caso da concessão onerosa de uso, a título precário, do espaço destinado à exploração da atividade comercial gastronômica no Terminal Turístico da Bica, não se identificou a necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes diretamente vinculadas a este objeto. A natureza da concessão implica que a empresa concessionária será responsável por todas as atividades e serviços necessários para a operação do estabelecimento gastronômico, incluindo a adaptação do espaço, aquisição de equipamentos, contratação de pessoal, manutenção contínua e prestação de serviços aos usuários.

A autossuficiência do concessionário na gestão do espaço concedido elimina a necessidade de contratações adicionais por parte da administração pública para garantir o funcionamento adequado do estabelecimento. Contudo, é importante ressaltar que a administração pública deverá manter a supervisão e fiscalização contínua para assegurar que todas as cláusulas contratuais e regulamentos sejam cumpridos, garantindo a qualidade dos serviços prestados e a preservação do espaço público. Essa abordagem concentra as responsabilidades no concessionário, promovendo uma gestão mais eficiente e alinhada com os interesses públicos, sem sobrecarregar a administração com novas contratações.

11.3 No caso em apreço, não se vislumbram contratações correlatas e/ou interdependentes para a solução ser contratada e o serviço ser plenamente prestado

### **12. Alinhamento entre a contratação e o planejamento (Decreto Municipal 513/24, Art. 7º inciso IX)**

12.1 O Plano Anual de Contratação ainda não foi implementado por esta Administração, de acordo com sua regulamentação, através do Decreto Municipal Nº 692/2023, artigo 8º: “ **Art. 8º** Excepcionalmente, a elaboração do Plano de Contratações Anual para o exercício de 2024 será facultativa, tornando-se obrigatória a partir da elaboração do PCA para o exercício de 2025...” Diante da atual normativa legal, frisamos que não poderíamos esperar a devida regularização diante das necessidades que estão sendo abordadas neste Estudo Técnico Preliminar.

Rua José Vieira Mafaldo – 122 – Centro – Portalegre/RN – CEP.: 59.810-000 – Fone/Fax.: (84) 3377 2241/2196

12.2.O instrumento de planejamento que vincula a gestão é a Lei Orçamentária. No caso, a demanda encontra-se alinhada com a LOA.

**13. Demonstrativo dos resultados pretendidos, em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis (Decreto Municipal 513/24, Art. 7º inciso X)**

13.1. A concessão onerosa de uso, a título precário, do espaço destinado à exploração da atividade comercial gastronômica no Terminal Turístico da Bica, busca alcançar resultados expressivos em termos de economicidade e melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis. A principal expectativa é que, ao delegar a gestão do espaço para a iniciativa privada, a administração pública consiga otimizar os recursos municipais, minimizando a necessidade de investimentos diretos na infraestrutura e operação do estabelecimento. Isso libera recursos públicos que podem ser redirecionados para outras áreas prioritárias, como saúde, educação e infraestrutura, ampliando o impacto positivo do orçamento municipal.

Para mais, a concessão visa promover um melhor aproveitamento dos recursos humanos da prefeitura, ao evitar a necessidade de alocar servidores para a gestão e manutenção diária do espaço gastronômico. Essa transferência de responsabilidades para o concessionário permite que o quadro de funcionários públicos se concentre em atividades essenciais e estratégicas, que exigem a intervenção direta da administração municipal.

Do ponto de vista financeiro, a concessão deve resultar em uma fonte de receita para o município, por meio do pagamento da outorga e outras contrapartidas previstas no contrato, contribuindo para a sustentabilidade fiscal e o desenvolvimento econômico de Portalegre/RN.

A expectativa é que a concessão também potencialize o turismo local, gerando empregos indiretos e fortalecendo o comércio e a economia local.

**14. Providências a serem adotadas previamente à celebração do contrato, tais como adaptações no ambiente do órgão ou da entidade, necessidade de obtenção de licenças, outorgas ou autorização de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual (Decreto Municipal 513/24, Art. 7º inciso XI)**

14.1 Antes da celebração do contrato de concessão onerosa de uso do espaço destinado à exploração da atividade comercial gastronômica no Terminal Turístico da Bica, a administração pública de Portalegre/RN deverá adotar uma série de providências para garantir a conformidade legal e o sucesso da concessão.

Em primeiro lugar, é necessário assegurar que o espaço físico esteja devidamente preparado para a entrega ao concessionário. Isso inclui a realização de eventuais adaptações ou melhorias na infraestrutura básica, como a adequação das redes elétrica e hidráulica, que garantam a segurança e a funcionalidade do ambiente, de modo que o concessionário possa iniciar suas atividades sem obstáculos relacionados à infraestrutura.

Outra providência essencial é a obtenção de todas as licenças e outorgas necessárias para a operação do estabelecimento gastronômico no espaço concedido. A administração deve verificar

junto aos órgãos competentes, como a vigilância sanitária, corpo de bombeiros e secretaria de meio ambiente, se todos os requisitos legais foram atendidos e se as licenças estão atualizadas.

Ressalto que não se verifica a necessidade de providências específicas a serem adotadas pela Administração previamente à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual. Essa supervisão contínua será fundamental para garantir que os interesses públicos sejam resguardados ao longo de toda a vigência da concessão.

**15. Descrição dos possíveis impactos ambientais e medidas mitigadoras, incluindo requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa par desfazimento e recilcagem de bens e refugos, quando aplicável. (Decreto Municipal 513/24, Art. 7º inciso XII)**

15.1 A concessão onerosa de uso do espaço destinado à exploração da atividade comercial gastronômica no Terminal Turístico da Bica pode gerar impactos ambientais que devem ser cuidadosamente avaliados e mitigados para garantir a sustentabilidade da operação. Um dos principais impactos potenciais é a geração de resíduos sólidos provenientes das atividades gastronômicas, como restos de alimentos, embalagens e outros materiais descartáveis. Para mitigar esse impacto, o concessionário deverá implementar um rigoroso plano de gestão de resíduos, que inclua a segregação, coleta seletiva, armazenamento adequado e destinação final correta dos materiais. A adoção de práticas de compostagem para resíduos orgânicos e o incentivo à utilização de embalagens biodegradáveis ou reutilizáveis serão requisitos fundamentais para minimizar a pegada ambiental do estabelecimento.

Além da gestão de resíduos, outro aspecto relevante é o consumo de energia e água. O concessionário será incentivado a adotar tecnologias e práticas de baixo consumo energético, como a instalação de equipamentos de cozinha eficientes, a utilização de iluminação LED e, se possível, a incorporação de fontes de energia renovável, como painéis solares. O uso racional da água também será essencial, com a implementação de sistemas de reaproveitamento de água pluvial para atividades não potáveis e a instalação de dispositivos economizadores em torneiras e sanitários.

Por fim, a concessão incluirá requisitos de logística reversa para o desfazimento e reciclagem de bens e refugos, como óleo de cozinha usado, que deverá ser coletado e destinado de forma adequada para evitar a contaminação do solo e dos recursos hídricos. A logística reversa também se aplicará a outros materiais como equipamentos eletroeletrônicos e embalagens, que deverão ser devolvidos aos fabricantes ou reciclados de maneira ambientalmente correta. A implementação dessas medidas mitigadoras garantirá que a exploração do espaço gastronômico no Terminal Turístico da Bica ocorra de forma sustentável, preservando o meio ambiente e promovendo o uso responsável dos recursos naturais.

Ao adotar essas medidas, a Prefeitura de Portalegre/RN não apenas minimiza os impactos ambientais da contratação, mas também promove a sustentabilidade e a responsabilidade socioambiental, contribuindo para um desenvolvimento mais equilibrado e consciente.

É imperioso ressaltar que o município está em fase de elaboração de Lei Municipal que regulamenta o descarte, implementa a coleta seletiva, logística reversa. Outro ponto relacionado ao tema é a coleta de resíduos que será destinado ao Aterro Sanitário no Município de Rodolfo Fernandes RN que também está em fase de finalização.



**16. \*Posicionamento Conclusivo**

16.1 Após uma análise criteriosa e detalhada, conclui-se que a concessão onerosa de uso, a título precário, do espaço destinado à exploração da atividade comercial gastronômica no Terminal Turístico da Bica é plenamente adequada para atender à necessidade identificada pela administração pública de Portalegre/RN. A contratação proposta não apenas responde à demanda por serviços gastronômicos de qualidade no terminal, mas também promove o desenvolvimento econômico e turístico local, gerando emprego e renda para a comunidade e valorizando um importante ponto turístico do município. Ademais, ao transferir a operação e manutenção do espaço para a iniciativa privada, o município otimiza seus recursos, permitindo que a administração pública concentre seus esforços em outras áreas prioritárias.

Portanto, este Estudo Técnico Preliminar confirma a adequação da concessão onerosa de uso do espaço destinado à exploração da atividade comercial gastronômica no Terminal Turístico da Bica para atender à necessidade identificada pela administração pública de Portalegre/RN. A análise realizada demonstra que a concessão não apenas é viável, mas também estratégica para o desenvolvimento econômico e turístico do município, promovendo a oferta de serviços de qualidade aos visitantes e gerando receitas que poderão ser reinvestidas em melhorias locais.

Em vista disso, a contratação proposta é a solução mais eficiente e vantajosa para garantir a satisfação dos visitantes, o desenvolvimento sustentável do turismo e o fortalecimento da economia local.

Ressalta-se que este estudo está integralmente alinhado com o Termo de Referência, e a contratação deverá atender simultaneamente às diretrizes estabelecidas em ambos os documentos, assegurando que todas as exigências técnicas, econômicas e ambientais sejam rigorosamente cumpridas. Dessa forma, a contratação se apresenta como a solução mais eficaz e vantajosa para o interesse público, contribuindo para o crescimento sustentável e a valorização do patrimônio municipal.

**Ana Maria Holanda Diógenes Soares**

Secretária de Administração e Recursos Humanos

Integrante Requisitante