



# MUNICÍPIO DE SÃO GERALDO

ESTADO DE MINAS GERAIS  
Rua 21 de Abril, nº 19, Centro - São Geraldo - CEP 36.530-000  
CNPJ: 18.137.935/0001-80 – Tel.: (32)3556-1215 ou 1471



## ANEXO I – A

### ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

#### INTRODUÇÃO

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.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

#### 1. DESCRIÇÃO/JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE

**Fundamentação: Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público. (Inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)**

O município de São Geraldo possui lojas localizadas no Terminal Rodoviário Sr Nadir Correa Lopes, que em partes, é utilizada como lanchonete do referido ponto de parada.

A presença de uma lanchonete no Terminal Rodoviário do Município é necessária por várias razões, especialmente para garantia do bem-estar dos passageiros. Uma lanchonete no Terminal Rodoviário oferece opções rápidas e práticas para os viajantes se alimentarem antes ou depois de suas viagens de ônibus. Os passageiros possuem horários predeterminados e, por esse motivo, não têm tempo para procurar opções de alimentação fora do terminal. Atualmente, três viações de ônibus transitam pelo Terminal, sendo elas a Viação Pássaro Verde, Unida e Oran, fazendo percursos às cidades de Visconde do Rio Branco, Coimbra, Ubá, Viçosa, Ponte Nova, Mariana, Itabirito, Ouro Preto e Belo Horizonte.

Além disso, um ponto com essas características no local atende as necessidades básicas dos viajantes por oferecer alimentos e bebidas essenciais, como café, sanduíches, salgados e água. Outras razões para sua necessidade é a garantia de um ponto de encontro e socialização, bem como o acesso dos passageiros a refeições seguras durante as suas viagens, uma vez que a lanchonete deve seguir as normas de higiene e segurança alimentar.

Logo, se faz necessário realizar um estudo para considerar quais as principais soluções que o mercado oferece para a utilização do referido local por parte do município, de modo que isto possa gerar retorno para a população e atender ao interesse público.

#### 2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

**Fundamentação: Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração; (inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)**

Embora o município de São Geraldo ainda não tenha consolidado seu Plano de Contratações Anual (PAC), a referida contratação encontra-se alinhada ao planejamento do Município de São Geraldo, tendo em vista que possui contrato anterior referente à concessão do local, portanto, está previsto no orçamento do município.

#### 3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

**Fundamentação: Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução. (inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).**

A contratação deverá se basear no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, dentro do que for aplicável para realização das atividades, em especial para o consumo consciente de água, energia elétrica, destinação adequada de resíduos sólidos e conservação das instalações.

##### Visita técnica

Os interessados poderão visitar os locais em que serão executados os serviços, com o objetivo de se inteirar das condições e grau de dificuldades existentes, mediante prévio agendamento de horário junto ao



# MUNICÍPIO DE SÃO GERALDO

ESTADO DE MINAS GERAIS  
Rua 21 de Abril, nº 19, Centro - São Geraldo - CEP 36.530-000  
CNPJ: 18.137.935/0001-80 – Tel.: (32)3556-1215 ou 1471



departamento de licitações através do telefone (32) 3556-1215 ou pelo endereço eletrônico: [licitacoes@saogeraldo.mg.gov.br](mailto:licitacoes@saogeraldo.mg.gov.br).

As visitas poderão ser realizadas até o dia útil imediatamente anterior à sessão pública, no período das 08:00h às 16:00h, de segunda a sexta-feira.

Tendo em vista a faculdade da realização da visita, os proponentes não poderão alegar o desconhecimento das condições e grau de dificuldade existentes como justificativa para se eximirem das obrigações assumidas ou em favor de eventuais pretensões de supressões dos valores em decorrência da execução do objeto, devendo a dispensa da visita ser formalizada como condição para habilitação.

## Da Subcontratação

Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

## Garantia da contratação

Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, uma vez que se trata de objeto comum e a aplicação de garantias pode tornar sua execução mais complexa.

## 4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

**Fundamentação:** *Estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala (inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)*

Para a estimativa da quantidade do item foi considerado o espaço delimitado para a exploração comercial.

Os quantitativos ficaram assim definidos:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT
1	Direito de uso de imóvel de propriedade do Município de São Geraldo, localizados no Terminal Rodoviário Sr. Nadir Correa Lopes, à Av. Visc. Do Rio Branco, s/n, esquina com a Rua João Torrent Gibert, Praça dos Ferroviários em Frente ao Georgina Hotel, referente à LOJA ali existente, conforme Lei Municipal nº 2119/2018 – Loja 01.	Mês	12
2	Direito de uso de imóvel de propriedade do Município de São Geraldo, localizados no Terminal Rodoviário Sr. Nadir Correa Lopes, à Av. Visc. Do Rio Branco, s/n, esquina com a Rua João Torrent Gibert, Praça dos Ferroviários em Frente ao Georgina Hotel, referente à LOJA ali existente, conforme Lei Municipal nº 2119/2018 – Lojas 02 e 03.	Mês	12

## 5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

**Fundamentação:** *Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. (inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).*

**Levantamento de mercado, que consiste na prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções, podendo, entre outras opções: (Art. 7º, inciso III da Portaria Municipal nº 31/2023)**

Na busca pela melhor solução para a questão proposta, foram consultados editais de diversos municípios sobre o referido problema e a concessão do espaço é a mais utilizada por outros entes para dar destinação adequada para prédios públicos com características similares à desta contratação.

O que pode ser considerado neste levantamento são as alternativas à comercialização de gêneros alimentícios, uma vez que o espaço, alternativamente, poderia ser usado como central de informações, espaço cultural ou comunitário, porém, conceder o uso para comerciantes locais, além de garantir uma receita adicional ao município, por meio da arrecadação da concessão, garante estímulo para o comércio



# MUNICÍPIO DE SÃO GERALDO

ESTADO DE MINAS GERAIS  
Rua 21 de Abril, nº 19, Centro - São Geraldo - CEP 36.530-000  
CNPJ: 18.137.935/0001-80 – Tel.: (32)3556-1215 ou 1471



local, uma vez que o uso do local como lanchonete pode atrair passageiros e indivíduos que necessitam do serviço de transporte rodoviário utilizado no Terminal.

## 6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

**Fundamentação:** *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 seu sigilo até a conclusão da licitação (inciso VI do § 1º da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VI da Portaria Municipal nº 31/2023).*

O valor estimado para a concessão, se deu com base no disposto na Lei Municipal 2.119/2018, que na alínea 'a' do art. 1º determina que o valor mensal das lojas do Terminal Rodoviário é de R\$350,00 (trezentos e cinquenta reais). Logo, este valor proposto está compatível com os preços praticados no mercado imobiliário no município, devendo ser corrigido pelo índice IGP-M, conforme o mesmo artigo da mesma Lei Municipal.

## 7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

**Fundamentação:** *Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso. (inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso IV da Portaria Municipal nº 31/2023).*

De modo geral, a solução para o problema já mencionado é a concessão de espaço público para fins de exploração comercial permanente, para utilização de Loja localizada no Terminal Rodoviário Municipal de São Geraldo/MG.

Para que esta contratação atinja o escopo previamente eleito, a contratada deverá:

Pagar mensalmente o valor relativo à concessão de uso e os tributos que incidirem sobre as atividades desenvolvidas, ficando sujeito, também, ao alvará de licença renovável anualmente.

Manter o objeto da concessão em perfeito estado de conservação, segurança, higiene, conforto, responsabilizando-se por qualquer dano que der causa ou em virtude da atividade desenvolvida.

Manter um serviço ininterrupto, apropriado, atualizado e compatível com o interesse público.

Manter-se em dia com as obrigações trabalhistas e sociais.

Respeitar as normas higiênicas estabelecidas por órgãos competentes.

Responder pelos danos que possam afetar o Município ou terceiros em qualquer caso, durante a execução do objeto contratado, bem como custo para a reparação dos mesmos.

Os preços praticados na lanchonete devem ser compatíveis com o preço de mercado.

Os preços dos alimentos e bebidas deverão estar devidamente afixados em quadro em local visível.

Observar os padrões básicos estabelecidos para o atendimento ao público, compatíveis com o local e ramo da atividade desenvolvida.

Atender às normas de higiene e saúde pública estabelecidas por órgãos competentes, com fornecimento ao público de refeições, lanches, alimentação em geral e bebidas.

Será de responsabilidade da concessionária dispor de todos os materiais, equipamentos e pessoal necessário para o fiel cumprimento do contrato. A Prefeitura Municipal não disponibilizará mesas e cadeiras para a lanchonete.

A licitante vencedora deverá instalar e manter em funcionamento no Terminal Rodoviário uma estrutura que garanta no mínimo o fornecimento de lanches rápidos aos usuários.

Deverá desativar as instalações, inclusive com a remoção dos equipamentos e mobiliário, ao término do prazo pactuado, sem direito a qualquer retenção ou indenização, seja a que título for, pelas benfeitorias, ainda que necessárias, obras e trabalhos executados.



# MUNICÍPIO DE SÃO GERALDO

ESTADO DE MINAS GERAIS  
Rua 21 de Abril, nº 19, Centro - São Geraldo - CEP 36.530-000  
CNPJ: 18.137.935/0001-80 – Tel.: (32)3556-1215 ou 1471



Toda alimentação deverá ser fornecida atendendo a critérios e técnicas culinárias e de nutricionismo apropriadas, bem como as condições normativas quanto à higiene e a apresentação dos alimentos exigidos pela ANVISA;

Qualquer adaptação ao imóvel/alteração do projeto, que seja exigida pela legislação aplicada, os custos de projeto e execução ficarão a cargo da CONCESSIONÁRIA, desde que previamente anuída pela CONCEDENTE.

A manutenção e limpeza de equipamentos e instalações ficam sob responsabilidade da CONCESSIONÁRIA;

Não será permitida a estocagem de quaisquer tipos de materiais e equipamentos fora das dependências da área sob Concessão, em especial nas dependências do Terminal Rodoviário não inclusas na Concessão ora avençada, inclusive na área reservada aos banheiros.

A CONCESSIONÁRIA é responsável pela integral conservação do imóvel a ser explorado.

Deverá conservar o bem como se fosse seu, com diligência e zelo, para que possa restituí-lo como o recebeu, condição esta que se verificará através do laudo de vistoria, que será emitido juntamente com o Contrato de Concessão;

Responsabilizar-se pelo pagamento das despesas de água, consumo mensal com energia elétrica e demais acessórias;

A instalação e manutenção de equipamentos de segurança, inclusive extintores ou outros exigidos para o funcionamento, quando necessário, ficará ao encargo da CONCESSIONÁRIA;

Manter o espaço aberto ao público diariamente, com horários a serem definidos, podendo inclusive serem alterados a fim de atenderem aos casos excepcionais;

Obedecer a rígidos critérios de higiene sanitária, atendendo a legislação vigente, pertinente à matéria;

Manter-se regular perante os órgãos públicos de fiscalização, providenciando às suas custas, os devidos alvarás;

Submeter à fiscalização, inspeções e vistorias periódicas da concedente, principalmente às normas de saúde pública;

Contratar, por livre opção, Apólice de Seguro-Garantia emitida por seguradora devidamente constituída e autorizada a operar pela Superintendência de Seguros Privados – SUSEP com cobertura contra roubo, incêndio e acidentes naturais. Em caso de não contratação, toda e qualquer responsabilidade no caso das ocorrências citadas ficarão a cargo da Concessionária.

Atender as regras de urbanidade para com o atendimento aos consumidores, bem como as normas dispostas no Código de Defesa do Consumidor.

O cardápio e os preços cobrados pelos serviços e produtos vendidos na Rodoviária serão definidos pela Concessionária, desde que sejam relacionados com a atividade fim, e que seja comunicado previamente a Prefeitura Municipal.

Se houver interesse da Concessionária, poderão ocorrer vendas a crédito, sob seu controle, eximindo-se a Concedente de qualquer responsabilidade por inadimplência dos credores.

Manter em bom estado de uso o local cedido para uso. Entende-se por manutenção do prédio, os consertos/reparos que se fizerem necessários, tais como, substituição de peças danificadas, substituição de vidros, trincos, torneiras, caixa de descarga, correção de vazamentos, substituição de lâmpadas, pintura, e outros pequenos reparos do gênero, quando necessário;

A Prefeitura Municipal de São Geraldo poderá cancelar a venda de toda e qualquer mercadoria ou produto, quando julgar inconveniente ao interesse público e a sua imagem.



# MUNICÍPIO DE SÃO GERALDO

ESTADO DE MINAS GERAIS  
Rua 21 de Abril, nº 19, Centro - São Geraldo - CEP 36.530-000  
CNPJ: 18.137.935/0001-80 – Tel.: (32)3556-1215 ou 1471



Após o encerramento do contrato, seja por acordo entre as partes ou findado seu lapso temporal, o imóvel ficará ao dispor do Município para sua utilização na forma que bem entender, desde que atendido o interesse público, independentemente de qualquer indenização a CONCESSIONÁRIA.

**Na Rodoviária é expressamente vedado:**

- a) A utilização de alto falante e/ou congênere que produzam som ou ruídos, prejudicial ao funcionamento da Rodoviária;
- b) A guarda ou depósito de produtos inflamáveis, explosivos, corrosivos, tóxicos ou de forte odor.
- c) A venda de qualquer produto ilícito e de produtos fora do prazo de validade.
- d) A produção de ruídos sonoros acima do permitido na legislação vigente, através de aparelhos de som, televisores, telões, megafones e eletroeletrônicos em geral.
- e) A prática de jogos ou de apostas.
- f) A utilização de qualquer dependência interna ou externa na estação como moradia.
- g) Manter em seu estabelecimento funcionários em situação irregular perante a Legislação Trabalhista, Previdenciária e Tributária.

## 8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO/OU NÃO

***Fundamentação: Justificativas para o parcelamento ou não da solução. (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VII da Portaria Municipal nº 31/2023).***

Será adotado o critério de julgamento por maior preço por item (mensal), uma vez que a divisão por item não representa perda de economia de escala e a divisão em item se apresenta técnica e economicamente viável, uma vez que existirá melhor aproveitamento do mercado e ampliação da competitividade.

## 9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

***Fundamentação: Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis; (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)***

***Resultados pretendidos, em termos de efetividade e de desenvolvimento nacional sustentável;***

Espera-se com a concessão:

**Geração de Receita:** A concessão do espaço pode gerar receita por meio do aluguel pago pelo concessionário. Esses recursos podem ser usados para melhorias na infraestrutura do terminal ou para outros projetos públicos.

**Melhoria dos Serviços:** A presença de uma lanchonete pode melhorar os serviços disponíveis no terminal rodoviário, proporcionando maior conforto e conveniência para os passageiros. Isso pode aumentar a satisfação dos usuários do terminal.

**Desenvolvimento Econômico:** A concessão pode incentivar o desenvolvimento econômico local, criando empregos e oportunidades de negócios para os moradores da região.

**Valorização do Espaço Público:** A utilização eficiente e bem-sucedida do espaço pode valorizar o terminal rodoviário, tornando-o um ponto de referência mais atraente e funcional para a comunidade.

**Segurança e Manutenção:** A presença de uma lanchonete pode contribuir para a segurança e manutenção do espaço, pois os concessionários têm interesse em manter o local limpo e seguro para atrair clientes.

**Integração Comunitária:** A lanchonete pode se tornar um ponto de encontro e integração para a comunidade local, promovendo interações sociais e fortalecendo o senso de comunidade.

**Sustentabilidade:** A concessão pode incluir cláusulas que incentivem práticas sustentáveis, como o uso de embalagens recicláveis e a gestão adequada de resíduos, contribuindo para a sustentabilidade ambiental.





# MUNICÍPIO DE SÃO GERALDO

ESTADO DE MINAS GERAIS  
Rua 21 de Abril, nº 19, Centro - São Geraldo - CEP 36.530-000  
CNPJ: 18.137.935/0001-80 – Tel.: (32)3556-1215 ou 1471



## 10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

**Fundamentação:** *Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização; (inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)*

Não necessárias providências prévias a serem tomadas para esta contratação.

## 11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

**Fundamentação:** Contratações correlatas e/ou interdependentes. (inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

Não serão necessárias contratações correlatas para a referida aquisição.

## 12. IMPACTOS AMBIENTAIS

**Fundamentação:** *Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável. (inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)*

**Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento. (Art. 7º, inciso XII da Portaria Municipal nº 31/2023)**

### Impactos:

Geração de Resíduos Sólidos (Lixo Orgânico e embalagens): Resíduos alimentares que podem atrair pragas se não forem gerenciados adequadamente. Além disso, o uso de embalagens descartáveis pode aumentar a quantidade de lixo, especialmente plásticos.

Consumo de Água e energia e emissão de gases: Alto consumo de água para preparação de alimentos e limpeza das instalações; elevado consumo de eletricidade para iluminação, refrigeração e equipamentos de cozinha e uso de equipamentos de cozinha que emitem gases poluentes, como fogões a gás.

Efluentes Líquidos e Poluição sonora: Despejo de águas residuais contendo óleos e gorduras, que podem poluir o sistema de esgoto. Ruídos gerados pelo funcionamento de equipamentos e pela movimentação de pessoas.

### Medidas mitigadoras:

Para minimizar os impactos ambientais negativos, a prefeitura pode incluir cláusulas no contrato de concessão que exigem práticas sustentáveis, como:

Reciclagem e Compostagem: Implementação de programas de reciclagem para plásticos, vidros e metais, além de compostagem para resíduos orgânicos e uso de embalagens biodegradáveis ou reutilizáveis.

Gestão de Resíduos: Sistemas adequados para coleta e tratamento de resíduos, evitando o acúmulo de lixo.

Eficiência Energética e consumo consciente de água: Uso de equipamentos eficientes e fontes de energia renovável e Instalação de dispositivos de economia de água, como torneiras com temporizador e descargas eficientes.

Tratamento de Efluentes: Instalação de sistemas de tratamento de efluentes para evitar a poluição do sistema de esgoto.

## 13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

**Fundamentação:** *Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina. (inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)*

**Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação.**



# MUNICÍPIO DE SÃO GERALDO

ESTADO DE MINAS GERAIS  
Rua 21 de Abril, nº 19, Centro - São Geraldo - CEP 36.530-000  
CNPJ: 18.137.935/0001-80 – Tel.: (32)3556-1215 ou 1471



Diante do exposto, a contratação da solução pretendida se mostra dotada de viabilidade técnica, operacional e orçamentária, estando também adequada à necessidade identificada na demanda de contratação.

São Geraldo/MG, 02 de outubro de 2025.

---

**Jander Jossue Lima Silva**  
**Diretor de Administração Pública**