



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo Administrativo: 315-1/SEMAF/2026.

Objeto: Permissão onerosa de uso de 02 (dois) quiosques de propriedade do Município de Primavera de Rondônia/RO, destinados à exploração comercial por particulares.

Entidade Requisitante: Secretaria Municipal de Administração e Fazenda – SEMAF.

Responsável pela elaboração do ETP: Beatriz N. Ramalho, agente administrativo, mat. 1352.

Responsável pela unidade: Uelinton Ricardo da Silva, Port. 001/GP/2025.

1 INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar constitui etapa da fase preparatória do procedimento administrativo destinado à permissão onerosa de uso de bens públicos municipais, visando subsidiar a elaboração do Termo de Referência, do edital e demais documentos necessários à realização do certame, em observância à Lei Federal nº 14.133/2021 e aos princípios do planejamento, da motivação, da eficiência, da competitividade, da transparência e da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

2 DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA PERMISSÃO ONEROSA DE USO

A presente permissão onerosa de uso tem por objetivo promover a ocupação regular e a adequada utilização de 02 (dois) quiosques pertencentes ao patrimônio do Município de Primavera de Rondônia, localizados em áreas públicas de relevante utilização pela população, sendo um situado na Praça Municipal e outro no Complexo Esportivo Municipal.

A necessidade da presente medida decorre da existência de estruturas públicas já edificadas e aptas à utilização, mas que demandam ocupação contínua para assegurar sua adequada conservação, funcionalidade e aproveitamento social. A manutenção desses espaços desocupados ou subutilizados pode acarretar deterioração gradual das instalações, aumento dos custos de manutenção pelo Poder Público e redução da finalidade pública para a qual foram originalmente concebidos.

O Município de Primavera de Rondônia possui características econômicas e populacionais próprias, sendo composto predominantemente por pequenos empreendedores, comerciantes locais e prestadores de serviços que exercem papel fundamental na movimentação da economia municipal. Nesse contexto, a disponibilização dos quiosques para exploração econômica representa oportunidade de incentivo à atividade empresarial local, fomentando a geração de emprego, renda e circulação de recursos dentro do próprio município.





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA

Além do aspecto econômico, a ocupação dos quiosques contribui para a valorização dos espaços públicos onde estão inseridos. A Praça Municipal e o Complexo Esportivo constituem locais de convivência social, lazer, prática esportiva e realização de eventos promovidos pelo Município, concentrando significativa circulação de pessoas em determinados períodos do dia e durante festividades, competições esportivas, ações institucionais e demais atividades comunitárias.

A presença de atividades comerciais regularmente instaladas nesses espaços tende a proporcionar maior comodidade aos usuários, ampliando a oferta de produtos e serviços, fortalecendo a utilização dos equipamentos públicos e contribuindo para a criação de ambientes mais atrativos, seguros e movimentados pela comunidade.

A medida também atende ao interesse da Administração Municipal em promover a gestão eficiente do patrimônio público, permitindo que bens já existentes gerem benefícios econômicos e sociais à coletividade, sem necessidade de novos investimentos para construção de estruturas semelhantes. Além disso, a exploração econômica dos quiosques proporcionará arrecadação de receitas patrimoniais ao Município, oriundas dos valores pagos pelos permissionários, contribuindo para a manutenção dos próprios espaços públicos e para o financiamento indireto de ações de interesse coletivo.

Destaca-se ainda que a utilização dos quiosques por meio de procedimento licitatório assegura a observância dos princípios da legalidade, impessoalidade, transparência, competitividade e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, garantindo igualdade de oportunidades aos interessados e a adequada destinação dos bens públicos municipais.

Diante desse cenário, verifica-se que a permissão onerosa de uso dos quiosques municipais constitui solução adequada, necessária e alinhada ao interesse público, possibilitando a valorização do patrimônio municipal, o fortalecimento da economia local, a ampliação da utilização dos espaços públicos e a obtenção de receitas patrimoniais para o Município de Primavera de Rondônia.

3 ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

A presente permissão onerosa de uso encontra-se prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) do Município de Primavera de Rondônia para o exercício correspondente, estando alinhada às diretrizes de planejamento da Administração Municipal e às ações voltadas à gestão eficiente do patrimônio público.





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA

A medida possui compatibilidade com os objetivos institucionais de valorização e utilização adequada dos bens públicos municipais, buscando evitar a ociosidade dos imóveis, promover sua conservação, fomentar o desenvolvimento econômico local e ampliar a arrecadação de receitas patrimoniais.

A disponibilização dos quiosques municipais para exploração econômica por particulares contribui para o fortalecimento da atividade comercial no município, para a geração de emprego e renda e para a ampliação da oferta de produtos e serviços à população, estando em consonância com o interesse público e com as estratégias de desenvolvimento econômico e gestão patrimonial adotadas pela Administração Municipal.

Dessa forma, resta demonstrado o alinhamento da presente permissão onerosa de uso com o planejamento institucional do Município e com as ações previstas no Plano de Contratações Anual.

4 REQUISITOS DA PERMISSÃO ONEROSA DE USO

A permissão onerosa de uso deverá observar os requisitos mínimos necessários à adequada utilização dos quiosques municipais, à preservação do patrimônio público e ao atendimento do interesse público.

4.1 Localização e Identificação dos Espaços

Os quiosques objeto da presente permissão onerosa de uso encontram-se localizados em espaços públicos do Município de Primavera de Rondônia/RO, conforme descrição abaixo:

a) **Quiosque nº 01 – Praça Municipal:** área fechada de 31,98 m² e área aberta de 190,06 m², totalizando 222,04 m²;

b) **Quiosque nº 02 – Espaço Alternativo/Complexo Esportivo Municipal:** área fechada de 26,00 m² e área aberta de 22,00 m², totalizando 48,00 m².

4.2 Requisitos de Utilização

O permissionário deverá utilizar o quiosque exclusivamente para a finalidade autorizada no edital e no contrato de permissão onerosa de uso, sendo vedada a alteração da destinação do espaço sem prévia autorização da Administração Municipal.

A atividade desenvolvida deverá ser compatível com o uso regular do espaço público, não podendo causar prejuízo à coletividade, ao patrimônio público, à segurança dos usuários, à higiene, ao sossego público ou às normas municipais aplicáveis.





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA

4.3 Licenças, Autorizações e Regularidade

O permissionário deverá providenciar e manter válidos, quando exigíveis em razão da atividade exercida, os alvarás, licenças, autorizações sanitárias, ambientais, fiscais e demais documentos necessários ao funcionamento regular da atividade comercial.

Quando houver comercialização de alimentos e bebidas, deverão ser observadas as normas sanitárias aplicáveis, especialmente quanto ao preparo, armazenamento, conservação, manipulação e comercialização dos produtos.

O permissionário deverá cumprir integralmente a legislação federal, estadual e municipal aplicável à atividade desenvolvida, especialmente as disposições do Estatuto da Criança e do Adolescente – ECA (Lei Federal nº 8.069/1990), sendo expressamente vedada a venda, o fornecimento, a entrega ou o consumo de bebidas alcoólicas por crianças e adolescentes nas dependências dos quiosques ou em suas áreas de atendimento, sem prejuízo das demais proibições e sanções previstas na legislação vigente.

O descumprimento das normas legais, sanitárias, administrativas ou de proteção à criança e ao adolescente poderá ensejar a aplicação das penalidades previstas no edital, no contrato de permissão onerosa de uso e na legislação aplicável.

4.4 Conservação, Manutenção e Limpeza

O permissionário será responsável pela guarda, conservação, limpeza e manutenção ordinária do quiosque e das áreas diretamente vinculadas à sua utilização durante toda a vigência da permissão.

Eventuais danos causados ao imóvel, às instalações ou aos equipamentos públicos deverão ser reparados pelo permissionário, sem ônus para a Administração Municipal, observadas as condições estabelecidas no contrato.

4.5 Sustentabilidade e Destinação de Resíduos

O permissionário deverá adotar práticas adequadas de limpeza, higiene, uso racional de água e energia elétrica, bem como realizar a correta destinação dos resíduos gerados pela atividade desenvolvida.

Deverão ser observadas as normas ambientais, sanitárias e municipais aplicáveis, ficando o permissionário responsável por eventuais danos decorrentes da utilização inadequada do espaço público.





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA

4.6 Vedação à Transferência do Uso

Não será admitida a cessão, transferência, subpermissão, sublocação, empréstimo ou qualquer forma de repasse do espaço a terceiros, salvo se houver autorização expressa da Administração Municipal e previsão no instrumento convocatório.

Os requisitos acima visam assegurar a adequada utilização dos quiosques municipais, preservar o patrimônio público, garantir a regularidade da atividade desenvolvida e resguardar o interesse público durante toda a vigência da permissão onerosa de uso.

4.7 Requisitos de Habilitação

Poderão participar do procedimento licitatório pessoas físicas ou jurídicas que atendam às condições de habilitação estabelecidas no edital e que possuam capacidade jurídica para assumir as obrigações decorrentes da permissão onerosa de uso.

A comprovação da regularidade jurídica, fiscal e demais requisitos de habilitação será exigida na forma prevista no instrumento convocatório, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

5 ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A PERMISSÃO ONEROSA DE USO

A presente permissão onerosa de uso tem por objeto a disponibilização de 02 (dois) quiosques de propriedade do Município de Primavera de Rondônia, destinados à exploração comercial por particulares, conforme condições a serem estabelecidas no Termo de Referência, no edital e no respectivo instrumento contratual.

A quantidade foi definida com base no levantamento dos bens públicos municipais atualmente disponíveis e aptos à exploração econômica, correspondendo à totalidade dos quiosques identificados pela Administração Municipal para a finalidade pretendida. Ressalta-se que tais espaços se encontram em localização estratégica, com potencial para fomentar a atividade econômica local, incentivar o empreendedorismo e promover a adequada utilização dos bens públicos, garantindo maior dinamização das áreas urbanas e melhor atendimento à população. Além disso, a definição da quantidade considera a viabilidade administrativa de acompanhamento e fiscalização dos contratos, assegurando que a exploração dos quiosques ocorra de forma regular, eficiente e em conformidade com o interesse público.





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA

Item	Descrição	Unidade	Quantidade
01	Permissão onerosa de uso de Quiosque Municipal nº 01 - (área fechada: 31,98 m² e área aberta: 190,06 m², totalizando 222,04 m²), localizado no complexo esportivo municipal de Primavera de Rondônia.	Unidade	01
02	Permissão onerosa de uso de Quiosque Municipal nº 02 - (área fechada: 26,00 m² e área aberta: 22,00 m², totalizando 48,00 m²) localizado na praça municipal de Primavera de Rondônia.	Unidade	01

Quantidade Total: 02 (duas) unidades.

5.1 Memória de cálculo

A memória de cálculo da quantidade decorre do levantamento físico dos espaços públicos disponíveis para a presente permissão onerosa de uso:

Quiosque Municipal nº 01: 01 unidade.

Quiosque Municipal nº 02: 01 unidade

Total: 02 unidades.

Não há previsão de ampliação quantitativa durante a vigência da permissão, considerando que o objeto está vinculado a bens públicos previamente existentes, determinados e individualizados pela Administração Municipal.

5.2 Documentos de suporte

A definição das quantidades encontra suporte nos documentos constantes dos autos, especialmente no levantamento dos imóveis municipais, nas informações técnicas sobre as áreas dos quiosques, no Documento de Formalização da Demanda, no Laudo de Avaliação Imobiliária e nos registros fotográficos anexados ao processo.

5.3 Interdependência com outras contratações e economia de escala

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes.

Também não se verifica possibilidade de economia de escala, uma vez que o objeto não consiste em aquisição de bens ou contratação de serviços em quantidade variável, mas sim na





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA

outorga individualizada de uso de 02 (dois) bens públicos específicos, previamente existentes e delimitados.

6 LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS

Em atendimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, foi realizado levantamento das possíveis alternativas para utilização dos quiosques municipais localizados na Praça Municipal e no Complexo Esportivo Municipal, com o objetivo de identificar a solução mais adequada para atendimento do interesse público.

Foram consideradas as seguintes alternativas:

Alternativa 1 – Manutenção dos quiosques sem utilização

Consiste na manutenção dos imóveis sem ocupação ou exploração econômica por terceiros.

Vantagens:

- Ausência de procedimentos licitatórios e contratuais;
- Ausência de fiscalização contratual específica.

Desvantagens:

- Ociosidade dos bens públicos;
- Maior risco de deterioração das estruturas;
- Ausência de geração de receita patrimonial para o Município;
- Redução da utilização dos espaços públicos pela população;
- Necessidade de manutenção integral custeada exclusivamente pela Administração.

Após análise, conclui-se que esta alternativa não atende adequadamente ao interesse público.

Alternativa 2 – Exploração direta pelo Município

Consiste na exploração dos quiosques pela própria Administração Municipal, mediante estrutura operacional própria.

Vantagens:

- Controle integral das atividades desenvolvidas;
- Gestão direta dos espaços públicos.

Desvantagens:

- Necessidade de alocação de servidores e recursos públicos;
- Aumento dos custos operacionais e administrativos;
- Necessidade de aquisição de equipamentos e insumos;





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA

- Desvio da atuação administrativa de suas atividades finalísticas.

Considerando as limitações operacionais e financeiras da Administração Municipal, esta alternativa não se mostra economicamente vantajosa.

Alternativa 3 – Permissão onerosa de uso mediante licitação

Consiste na disponibilização dos quiosques a particulares, mediante procedimento licitatório, para exploração econômica em conformidade com as condições estabelecidas pela Administração Municipal.

Vantagens:

- Ocupação regular dos espaços públicos;
- Conservação e manutenção dos imóveis pelo permissionário;
- Geração de receita patrimonial para o Município;
- Estímulo ao empreendedorismo e ao desenvolvimento econômico local;
- Ampliação da oferta de produtos e serviços à população;
- Redução dos custos de manutenção suportados pela Administração;
- Valorização dos espaços públicos municipais.

Desvantagens:

- Necessidade de acompanhamento e fiscalização contratual;
- Possibilidade de necessidade de aplicação de sanções em caso de descumprimento contratual.

Após análise técnica, operacional e econômica das alternativas disponíveis, conclui-se que a **Permissão Onerosa de Uso mediante procedimento licitatório** representa a solução mais vantajosa para a Administração Municipal, por conciliar a adequada utilização dos bens públicos, a geração de receitas patrimoniais, a redução dos custos de manutenção e o fortalecimento da atividade econômica local.

Dessa forma, a alternativa escolhida mostra-se compatível com os princípios da eficiência, economicidade, interesse público, planejamento e gestão adequada do patrimônio público municipal.

7 ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES DA PERMISSÃO ONEROSA DE USO

A presente permissão onerosa de uso abrange 02 (dois) quiosques municipais atualmente disponíveis para exploração comercial por particulares.

A quantidade foi definida com base no levantamento dos bens públicos existentes e





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA

aptos à utilização, correspondendo à totalidade dos quiosques disponibilizados pela Administração para este procedimento.

A memória de cálculo corresponde ao próprio levantamento físico dos imóveis: 01 quiosque no Complexo Esportivo + 01 quiosque na Praça Municipal = 02 quiosques.

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes que influenciem a definição das quantidades, nem possibilidade de economia de escala, pois se trata da outorga individualizada de uso de bens públicos específicos.

8 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução escolhida pela Administração Municipal consiste na outorga de Permissão Onerosa de Uso de 02 (dois) quiosques pertencentes ao patrimônio público municipal, localizados no Complexo Esportivo Municipal e na Praça Municipal Central de Primavera de Rondônia, mediante prévio procedimento licitatório na **modalidade Leilão Eletrônico, com adoção do critério de julgamento pelo maior lance ou oferta.**

A solução foi definida após análise das alternativas disponíveis para utilização dos imóveis públicos, concluindo-se que a exploração econômica por particulares, mediante permissão onerosa de uso, representa a medida mais adequada para assegurar a ocupação regular dos espaços, evitar a ociosidade dos bens públicos, promover sua conservação e proporcionar retorno econômico ao Município.

A permissão onerosa de uso permitirá que os imóveis sejam utilizados para o desenvolvimento de atividades comerciais compatíveis com sua finalidade e com o interesse público, observadas as condições estabelecidas no edital, no Termo de Referência e no respectivo instrumento contratual.

A solução contempla a utilização integral dos imóveis pelo permissionário, incluindo as áreas edificadas e áreas de apoio existentes, cabendo ao ocupante a responsabilidade pela conservação, limpeza, manutenção ordinária e utilização adequada dos espaços durante toda a vigência da permissão.

Também integra a solução a obrigação do permissionário de providenciar e manter válidos os alvarás, licenças, autorizações e demais documentos exigidos para o exercício regular da atividade econômica desenvolvida, bem como observar as normas sanitárias, ambientais, tributárias, urbanísticas e de proteção ao consumidor aplicáveis ao seu ramo de atuação.





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA

8.1 Manutenção dos imóveis

A manutenção ordinária dos quiosques será de responsabilidade do permissionário durante toda a vigência da permissão onerosa de uso, compreendendo, entre outras atividades:

- limpeza e conservação das instalações;
- pequenos reparos decorrentes do uso normal do imóvel;
- conservação das instalações hidráulicas, elétricas e sanitárias;
- manutenção das condições adequadas de higiene e segurança;
- preservação das características originais do imóvel.

Eventuais intervenções estruturais, ampliações ou modificações permanentes somente poderão ser realizadas mediante prévia autorização da Administração Municipal.

8.2 Assistência técnica

Considerando a natureza do objeto, não há necessidade de prestação de assistência técnica especializada por parte da Administração Municipal, uma vez que a solução consiste na permissão onerosa de uso de bens públicos para exploração econômica por particulares.

Dessa forma, a solução proposta mostra-se suficiente para atender ao interesse público, promover a adequada utilização do patrimônio municipal, estimular a atividade econômica local e gerar receitas patrimoniais ao Município.

9 FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO PERMISSIONÁRIO

A seleção do futuro permissionário será realizada por meio de procedimento licitatório na modalidade **Leilão Eletrônico**, observando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, competitividade, isonomia e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

Considerando que o objeto consiste na permissão onerosa de uso de bem público municipal para exploração comercial, a escolha do permissionário ocorrerá mediante **o critério de maior lance ou oferta**, tendo como referência os valores mínimos mensais estabelecidos no Laudo de Avaliação Imobiliária e demais documentos que instruem o processo.

Serão considerados para fins de seleção:

- a) apresentação da proposta dentro do prazo e das condições estabelecidas no edital;
- b) oferta do maior valor mensal pela permissão onerosa de uso do respectivo quiosque, observado o valor mínimo estipulado pela Administração;





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA

c) comprovação da capacidade jurídica e da regularidade fiscal do interessado, quando exigível, conforme condições previstas no instrumento convocatório;

d) atendimento integral às normas de utilização do espaço público, às condições previstas no Termo de Referência, no edital e no respectivo instrumento contratual.

O julgamento das propostas será realizado pelo critério de maior lance ou oferta, sendo declarado vencedor o interessado que apresentar a proposta mais vantajosa para a Administração Pública, desde que atendidas as exigências de habilitação e demais condições estabelecidas no certame.

Em caso de empate entre propostas, deverão ser adotados os critérios de desempate previstos na legislação aplicável e no instrumento convocatório.

A adoção do critério de maior lance ou oferta justifica-se pela natureza do objeto, uma vez que a Administração Municipal não realizará pagamento, mas sim receberá contraprestação pecuniária pela utilização de bem público, buscando assegurar a melhor vantagem econômica ao Município e a ocupação regular dos quiosques.

10 ESTIMATIVA DO VALOR DA PERMISSÃO ONEROSA DE USO

A A estimativa dos valores mínimos da presente permissão onerosa de uso foi estabelecida com fundamento no Laudo de Avaliação Imobiliária constante dos autos, elaborado por Comissão de Avaliação designada pela Administração Municipal, considerando as características físicas dos imóveis, sua localização, estado de conservação, potencial de utilização econômica e demais elementos pertinentes à formação dos valores referenciais.

A avaliação teve por finalidade definir os valores mínimos mensais a serem ofertados pelos interessados durante o procedimento licitatório, servindo como parâmetro para a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Municipal.

10.1 Valores Referenciais Mínimos

Item	Descrição	Valor mensal mínimo
01	Quiosque no Centro Poliesportivo Municipal	R\$ 500,00
02	Lanchonete da Praça Municipal Central	R\$ 100,00

10.2 Memória de Cálculo

A memória de cálculo dos valores referenciais encontra-se demonstrada no Laudo de





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA

Avaliação Imobiliária constante dos autos (ID 44678), que serviu de base para a definição dos valores mínimos mensais da permissão onerosa de uso.

Os valores foram obtidos mediante avaliação técnica realizada pela comissão competente, considerando as características individuais de cada imóvel, sua localização, estado de conservação, potencial de exploração econômica, realidade do mercado local, baixa demanda observada e interesse público na efetiva utilização dos espaços públicos municipais.

10.3 Estimativa da Receita Patrimonial Anual

Considerando os valores mínimos mensais estabelecidos e o prazo inicial de 12 (doze) meses da permissão onerosa de uso, estima-se a seguinte receita patrimonial mínima para o Município:

Item	Valor mensal mínimo	Prazo estimado	Receita mínima anual estimada
Quiosque no Centro Poliesportivo Municipal	R\$ 500,00	12 meses	R\$ 6.000,00
Lanchonete da Praça Municipal Central	R\$ 100,00	12 meses	R\$ 1.200,00

Receita patrimonial mínima anual estimada: R\$ 7.200,00.

Registra-se que os valores acima representam os valores mínimos de referência para o procedimento licitatório, podendo a receita efetivamente auferida pelo Município ser superior em razão dos lances ofertados pelos licitantes durante a realização do Leilão Eletrônico.

11 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução escolhida consiste na outorga de Permissão Onerosa de Uso de 02 (dois) quiosques pertencentes ao patrimônio público municipal, localizados no Complexo Esportivo Municipal e na Praça Municipal Central de Primavera de Rondônia, mediante procedimento licitatório na modalidade Leilão Eletrônico, observando-se o critério de julgamento pelo maior lance ou oferta.

A solução tem por finalidade proporcionar a ocupação regular dos imóveis públicos, evitar sua ociosidade, promover a conservação do patrimônio municipal, estimular a atividade





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA

econômica local e gerar receita patrimonial ao Município, por meio da exploração econômica dos espaços por particulares legalmente habilitados.

Os quiosques serão disponibilizados aos permissionários nas condições físicas em que se encontram, cabendo aos ocupantes a responsabilidade pela utilização adequada dos imóveis, observadas as disposições constantes do edital, do Termo de Referência e do respectivo instrumento contratual.

Durante toda a vigência da permissão, os permissionários serão responsáveis pela conservação, limpeza, manutenção ordinária e guarda dos imóveis, bem como pelo adequado funcionamento das atividades desenvolvidas, assumindo integral responsabilidade pelos custos operacionais decorrentes da utilização dos espaços.

Também será de responsabilidade dos permissionários a obtenção, renovação e manutenção dos alvarás, licenças, autorizações sanitárias, ambientais, fiscais e demais documentos exigidos pela legislação aplicável à atividade econômica exercida.

A exploração comercial deverá ocorrer em conformidade com as normas municipais, estaduais e federais pertinentes, observando-se as regras de higiene, segurança, proteção ambiental, acessibilidade, defesa do consumidor e proteção à criança e ao adolescente, quando aplicáveis.

Eventuais melhorias, reformas, ampliações ou modificações permanentes nos imóveis dependerão de prévia autorização da Administração Municipal, permanecendo incorporadas ao patrimônio público ao término da permissão, sem direito a indenização, salvo disposição contratual em sentido diverso.

A fiscalização da utilização dos quiosques será realizada pela Administração Municipal por meio de servidor designado, competindo-lhe acompanhar o cumprimento das obrigações contratuais, verificar a conservação dos imóveis e adotar as providências cabíveis em caso de irregularidades.

Quanto à manutenção, caberá ao permissionário realizar os serviços necessários à preservação das condições normais de uso dos imóveis, incluindo limpeza, conservação, pequenos reparos e manutenção das instalações hidráulicas, elétricas e sanitárias decorrentes do uso regular do espaço.

Considerando a natureza do objeto, não há necessidade de prestação de assistência técnica especializada por parte da Administração Municipal, uma vez que a solução consiste exclusivamente na permissão de uso de bens públicos para exploração econômica por particulares.





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA

Dessa forma, a solução proposta mostra-se adequada para atender ao interesse público, promover a utilização eficiente do patrimônio municipal, incentivar o desenvolvimento econômico local, ampliar a oferta de produtos e serviços à população e assegurar o retorno financeiro decorrente da utilização onerosa dos bens públicos municipais.

12 JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A presente solução **admite parcelamento**, uma vez que o objeto é composto por 02 (dois) quiosques distintos, localizados em diferentes espaços públicos municipais e com características físicas, dimensões e potenciais de exploração econômica próprios.

Dessa forma, cada quiosque constituirá item independente no procedimento licitatório, permitindo que os interessados apresentem propostas para um ou ambos os imóveis, conforme seu interesse e capacidade operacional.

O parcelamento mostra-se tecnicamente viável e vantajoso para a Administração, pois amplia a competitividade do certame, possibilita a participação de maior número de interessados e aumenta as chances de ocupação efetiva dos imóveis públicos disponibilizados.

Além disso, a execução da permissão onerosa de uso ocorrerá de forma autônoma e independente para cada quiosque, não havendo interdependência operacional que justifique a adjudicação conjunta dos imóveis.

Diante disso, conclui-se que o parcelamento da solução atende ao interesse público, promove maior competitividade e está em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

13 DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDO

Com a implementação da presente permissão onerosa de uso, a Administração Municipal pretende alcançar os seguintes resultados:

- Promover a ocupação regular e a utilização eficiente dos quiosques pertencentes ao patrimônio público municipal, evitando a ociosidade dos imóveis;
- Assegurar a conservação e manutenção dos espaços públicos por meio da transferência das responsabilidades de uso, limpeza e manutenção ordinária aos permissionários;
- Gerar receita patrimonial ao Município mediante o pagamento mensal pela utilização dos bens públicos, contribuindo para o fortalecimento das receitas municipais;
- Reduzir os custos diretos suportados pela Administração com conservação, vigilância e manutenção dos imóveis atualmente desocupados ou subutilizados;





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA

- Incentivar o empreendedorismo, a atividade econômica local e a geração de emprego e renda no Município;
- Ampliar a oferta de produtos e serviços à população nos espaços públicos municipais, proporcionando maior comodidade aos usuários da Praça Municipal e do Complexo Esportivo Municipal;
- Melhorar o aproveitamento dos recursos materiais já disponíveis, mediante a utilização de estruturas públicas existentes, sem necessidade de novos investimentos para construção de instalações semelhantes;
- Otimizar a utilização dos recursos humanos da Administração Municipal, evitando a necessidade de estrutura operacional própria para exploração direta dos quiosques;
- Promover a valorização dos espaços públicos municipais, tornando-os mais atrativos, movimentados e adequadamente utilizados pela população.

Dessa forma, a solução proposta apresenta potencial para gerar benefícios econômicos, sociais e administrativos, assegurando melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis e contribuindo para a gestão eficiente do patrimônio público municipal.

**14 PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO
PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO**

Antes da celebração do contrato de permissão onerosa de uso dos quiosques municipais, a Administração deverá adotar as medidas necessárias para assegurar a regularidade do procedimento e a adequada utilização dos bens públicos, dentre as quais destacam-se:

- Juntada e conferência do Laudo de Avaliação Imobiliária já elaborado, a fim de confirmar os valores mínimos da permissão onerosa de uso que servirão de referência para o certame;
- Elaboração, revisão e aprovação dos documentos que compõem a fase preparatória, incluindo Documento de Formalização da Demanda, Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, minuta contratual e demais peças necessárias;
- Verificação das condições físicas e estruturais dos quiosques, certificando-se de que os imóveis estejam aptos para utilização;
- Realização do procedimento licitatório, observando os princípios e requisitos previstos na legislação vigente;
- Análise e julgamento das propostas apresentadas pelos interessados;





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA

- Verificação da documentação de habilitação do licitante vencedor, incluindo regularidade jurídica, fiscal e trabalhista, quando aplicável;
- Adjudicação e homologação do objeto pela autoridade competente;
- Designação formal do gestor e do fiscal do contrato, ou de seus substitutos, responsáveis pelo acompanhamento da execução da permissão onerosa de uso;
- Orientação dos servidores designados para gestão e fiscalização contratual quanto às suas atribuições, especialmente no que se refere ao acompanhamento da utilização dos bens públicos, registro de ocorrências, controle das obrigações do permissionário e adoção de providências em caso de descumprimento contratual;
- Promoção de capacitação específica dos servidores responsáveis pela gestão e fiscalização, quando necessária, considerando a natureza do objeto e a complexidade das obrigações a serem acompanhadas;
- Convocação do vencedor para assinatura do contrato dentro do prazo estabelecido no edital;
- Realização de vistoria conjunta dos quiosques, com elaboração de termo de entrega contendo o registro das condições de conservação dos imóveis no momento da disponibilização ao permissionário.

Ressalta-se que não há necessidade de aquisição de equipamentos, realização de obras ou contratação de pessoal adicional por parte da Administração para viabilizar a presente permissão onerosa de uso, sendo suficientes as providências administrativas, legais e de fiscalização inerentes ao procedimento licitatório e à formalização contratual.

15 CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes que impactem diretamente à execução do objeto da presente permissão onerosa de uso.

A utilização dos quiosques municipais ocorrerá de forma autônoma, cabendo ao permissionário providenciar os meios necessários ao desenvolvimento da atividade econômica autorizada, inclusive eventuais equipamentos, mobiliários, licenças, alvarás e insumos necessários ao funcionamento regular do espaço.

Dessa forma, a presente permissão onerosa de uso não depende de outras contratações públicas para sua execução, sendo suficientes as providências administrativas, licitatórias e contratuais previstas nos autos





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA

16 DESCRIÇÃO DOS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

A permissão onerosa de uso dos quiosques municipais para exploração comercial não apresenta, em princípio, impactos ambientais significativos, uma vez que não envolve obras de ampliação, supressão de vegetação, movimentação de solo ou intervenções capazes de alterar substancialmente o meio ambiente.

Entretanto, em razão das atividades que poderão ser desenvolvidas nos quiosques, poderão ocorrer impactos ambientais de baixa magnitude relacionados à geração de resíduos sólidos, consumo de água e energia elétrica, emissão de ruídos e descarte inadequado de materiais.

Dessa forma, deverão ser observadas as seguintes medidas mitigadoras:

- Destinação adequada dos resíduos gerados pelas atividades comerciais, observando as normas municipais de coleta e limpeza urbana;
- Manutenção da limpeza e conservação dos quiosques e das áreas adjacentes;
- Uso racional e consciente de água e energia elétrica;
- Proibição do descarte de resíduos em locais inadequados, vias públicas, áreas verdes, cursos d'água ou sistemas de drenagem;
- Observância das normas ambientais, sanitárias e de saúde pública aplicáveis à atividade exercida;
- Controle de ruídos e emissão de sons, respeitando os limites estabelecidos pela legislação municipal e demais normas pertinentes;
- Adoção de boas práticas ambientais pelo permissionário, visando minimizar os impactos decorrentes da atividade econômica desenvolvida;
- Responsabilização do permissionário por eventuais danos ambientais causados em decorrência de sua atividade, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis;
- Observância, quando aplicável, das regras de logística reversa, reciclagem e destinação ambientalmente adequada de embalagens, equipamentos, materiais inservíveis e demais resíduos decorrentes da atividade exercida.

Diante da natureza do objeto, conclui-se que os impactos ambientais são reduzidos e plenamente mitigáveis mediante o cumprimento das obrigações legais e contratuais pelos futuros permissionários, não havendo impedimentos ambientais para a realização da permissão onerosa de uso.





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA

17 POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA PERMISSÃO ONEROSA DE USO

Após a realização dos estudos e análises pertinentes, conclui-se que a permissão onerosa de uso pretendida é **adequada, necessária e conveniente ao interesse público**, mostrando-se compatível com as necessidades da Administração Municipal e com os objetivos de gestão eficiente do patrimônio público.

A Permissão onerosa de uso dos 02 (dois) quiosques municipais apresenta-se como a solução mais vantajosa para promover a ocupação regular dos espaços públicos, evitar a ociosidade dos imóveis, contribuir para sua conservação e gerar receitas ao Município, além de fomentar o desenvolvimento econômico local por meio do incentivo às atividades comerciais e à geração de emprego e renda.

Verificou-se, ainda, a viabilidade técnica, operacional e jurídica da permissão onerosa de uso, não sendo identificados impedimentos que inviabilizem a realização do procedimento licitatório e a posterior celebração dos contratos. Ademais, a solução proposta observa os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, transparência e supremacia do interesse público, previstos na legislação vigente.

Dessa forma, considerando os benefícios esperados, a viabilidade da execução e a compatibilidade da solução com as necessidades da Administração Municipal, **opina-se favoravelmente pela continuidade do processo de permissão onerosa de uso**, por meio de procedimento licitatório destinado à Permissão onerosa de uso dos quiosques municipais, nos termos das condições estabelecidas no presente Estudo Técnico Preliminar e demais documentos que instruem o processo administrativo.

18 RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

O presente Estudo Técnico Preliminar foi elaborado pela servidora abaixo identificada, em atendimento às disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, com base nas informações técnicas e administrativas constantes dos autos:

Beatriz N. Ramalho

Equipe de Apoio

Matrícula nº1352





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA

19 DA CIÊNCIA E AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE

Recebido o presente Estudo Técnico Preliminar, a autoridade competente declara ciência de seu conteúdo, verificando que o documento atende às necessidades técnicas, operacionais e estratégicas do órgão, bem como às demandas apresentadas.

Nos termos da legislação vigente, a aprovação do presente Estudo Técnico Preliminar é de responsabilidade da autoridade competente, que, ao validá-lo, manifesta concordância com a solução proposta e autoriza o prosseguimento da permissão onerosa de uso, nos termos aqui definidos.

Dessa forma, fica autorizada a continuidade dos trâmites administrativos para a formalização da permissão onerosa de uso.

Primavera de Rondônia, 24 de junho de 2026.

Uelinton Ricardo da Silva

Secretário Municipal de Administração e Fazenda

Portaria 001/GP/2025





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA

ANEXO I – PLANILHA DE DEMONSTRAÇÃO DE RISCOS

Objeto: Permissão onerosa de uso de 02 Quiosques Municipais para Exploração Comercial

Nº	Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Nível de Risco	Medidas Preventivas/Mitigadoras	Responsável
01	Ausência de interessados no certame	Baixa	Médio	Baixo	Realizar ampla divulgação do edital e definir valor mínimo compatível com o mercado local.	Administração Municipal
02	Inadimplência no pagamento dos aluguéis	Média	Alto	Médio	Exigir garantias previstas no edital e contrato, além de prever penalidades e possibilidade de rescisão contratual.	Locatário / Fiscal do Contrato
03	Utilização dos quiosques para finalidade diversa da autorizada	Média	Médio	Médio	Fiscalização periódica e previsão de sanções contratuais.	Administração Municipal
04	Danos ao patrimônio público durante a vigência da Permissão onerosa de uso	Média	Alto	Alto	Realização de vistoria inicial e final, responsabilização do locatário e previsão de reparação dos danos.	Locatário
05	Abandono ou fechamento dos quiosques pelo locatário	Baixa	Médio	Baixo	Estabelecer cláusulas de rescisão e aplicação de penalidades contratuais.	Locatário
06	Descumprimento das normas sanitárias, ambientais ou municipais	Média	Alto	Alto	Exigir licenças necessárias e realizar fiscalização periódica.	Locatário
07	Conflitos entre usuários, comerciantes e frequentadores do espaço público	Baixa	Médio	Baixo	Definir regras claras de utilização e manter acompanhamento pela fiscalização municipal.	Administração Municipal
08	Atraso na assinatura do contrato pelo vencedor	Baixa	Baixo	Baixo	Estabelecer prazo para assinatura e convocar o próximo classificado em caso de desistência.	Administração Municipal





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DE RONDÔNIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA

Nº	Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Nível de Risco	Medidas Preventivas/Mitigadoras	Responsável
09	Deterioração natural das instalações durante a vigência contratual	Média	Médio	Médio	Realizar manutenções preventivas e exigir conservação adequada do imóvel.	Administração Municipal e Locatário
10	Questionamentos administrativos ou judiciais sobre o processo licitatório	Baixa	Alto	Médio	Garantir a observância da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis durante todas as fases do processo.	Comissão de Permissão onerosa de uso / Assessoria Jurídica





Município de Primavera de Rondônia

84.723.030/0001-16
Rua Jonas Antonio de Souza
www.primavera.ro.gov.br

FICHA CADASTRAL DO DOCUMENTO ELETRÔNICO

Tipo do Documento	Identificação/Número	Data
Estudo Técnico	RETIFICADO	25/06/2026

ID:	52519	Processo	Documento
CRC:	5654015C		
Processo:	3-315/2026		
Usuário:	BEATRIZ NICOLAEIWSKI RAMALHO		
Criação:	25/06/2026 10:23:42	Finalização:	25/06/2026 10:24:33

MD5:	EE1B9E0DAF2BD5156355309E16D5AAAC
SHA256:	C58E7A9CD9759D5BFDEBEB45091AE5319A7EBECA5D9A1D81DA542A715664ACA6

Súmula/Objeto:
ETP

INTERESSADOS

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FAZENDA	PRIMAVERA DE RONDONI	RO	25/06/2026 10:23:42
---	----------------------	----	---------------------

ASSUNTOS

CONCESSÃO DE USO DE ESPAÇO PÚBLICO, A TÍTULO ONEROSO, PARA FINS DE EXPLORAÇÃO COMERCIAL.	25/06/2026 10:23:42
--	---------------------

ASSINATURAS ELETRÔNICAS

 BEATRIZ NICOLAEIWSKI RAMALHO	Agente Administrativo	25/06/2026 10:24:39
---	-----------------------	---------------------

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 3420/2025.

 UELINTON RICARDO DA SILVA	Secretário Mun. de Administração e Fazenda	09/07/2026 11:41:49
--	--	---------------------

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 3420/2025.

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QRCode acima ou ainda através do site primaveraderondonia.digproc.com.br/primavera informando o ID 52519 e o CRC 5654015C.