



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER

Rua Samuel da Rocha Galvão, 175 – Cidade Saúde – Parque da Cidade | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-110
Tel.: (11) 4774-5927 | sec.esportes@itapevi.sp.gov.br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Descrição da Necessidade

1.1 O Parque da COHAB foi inaugurado em setembro de 2024, com espaços para atividades físicas, recreação e lazer.

1.2 Com base nos princípios de razoabilidade e eficácia, e ainda dada a necessidade de que toda política pública deve permear-se pelo contexto transversal, entende-se que esta Gestão deve atuar no sentido de formular estratégias para incentivar os munícipes a seguir uma rotina alimentar saudável e diversificada. Para tanto, busca-se aliar o espaço à prática de atividades físicas e consumo de alimentação nas dependências do Parque, com vias ao bem-estar e saúde fortalecida.

1.3 Vale ressaltar, que além dos usuários que praticam seus esportes, famílias que levam crianças para recreação e lazer, existe nas dependências do Parque um ginásio denominado CIEF – Centro Integrado de Educação Física que sedia jogos municipais e estaduais, além de treinos das escolinhas do “Projeto Mais Esportes” e também eventos da municipalidade, portanto, a lanchonete contemplará também esse público que conta com atletas e familiares que vem prestigiar os jogos, na maioria das vezes ficando muitas horas no recinto, necessitando fazer uma refeição breve, sem precisar se deslocar para longe.

1.4 Nessa toada, compete à Prefeitura Municipal de Itapevi, promover a concessão de uso do domínio público, de acordo com a Lei Municipal nº 3.404, de 12 de novembro de 2024, que “regulamenta o processo licitatório de outorga em concessão onerosa de uso de bem público deste equipamento, para a construção de quiosques/lanchonetes no Parque da COHAB de Itapevi “Luciano José de Oliveira”.

1.5 Diante do exposto, consubstanciados na conveniência e oportunidade garantidas à administração Municipal no sentido de incorporar serviços ao espaço em comento, faz-se presente a discricionariedade na cooperação articulada com demais esferas, bem assim, com a iniciativa privada, priorizando o interesse público.

2. Do Planejamento

A concessão não fez parte do plano anual de compras para 2025, pois, no projeto inicial não contemplaria o espaço, contudo, foi realizado novo planejamento e identificou-se a necessidade do objeto para o equipamento público, destinando o local para instalação para que a implantação da lanchonete em forma de container fosse incluída.

Salientamos que a contratação não trará custos para a municipalidade, por se tratar de concessão onerosa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER

Rua Samuel da Rocha Galvão, 175 – Cidade Saúde – Parque da Cidade | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-110
Tel.: (11) 4774-5927 | sec.esportes@itapevi.sp.gov.br

3. Requisitos da contratação

3.1 O processo licitatório será na modalidade Pregão Eletrônico, para concessão onerosa de uso de espaço físico, reservado ao funcionamento de lanchonete em formato contêiner, portanto, o critério de julgamento adotado será através de maior lance e habilitação, posteriormente, deverá ser firmado Contrato Administrativo, por período de 60 (sessenta) meses;

3.2 Os interessados deverão comprovar experiência no ramo de alimentação e comércio;

3.3 A instalação deverá obedecer às normas e padrões técnicos, que regulamentam e fiscalizam todo o desenvolvimento da construção, normativos, legislações e demais regras vigentes e aplicáveis à construção de containers habitáveis e cozinhas industriais: (Norma NBR ISO 6346 – Containers de carga: Códigos, identificação e marcação; RDC nº 216, de 15 de setembro de 2004 - Regulamento Técnico de boas práticas para serviços de alimentação).

3.4 Os serviços são considerados comuns de forma contínua e deverão ser prestados em condições higiênico-sanitárias adequadas.

3.5 A Concessionária deverá observar as características do espaço a ser explorado seguindo o projeto executivo anexo.

3.6 A Lanchonete deverá ser em estrutura contêiner, com 09 (nove) mesas e cadeiras com quatro lugares cada e quatro banquetas dispostas na lateral da lanchonete (conforme Projeto Executivo em anexo – planta baixa) podendo ser alterado a critério da Administração pública;

3.7 A Concessionária deverá instalar piso tipo deck em madeira no espaço da lateral direita, (conforme Projeto Executivo em anexo – planta baixa) podendo ser alterado a critério da Administração pública;

3.8 As cores utilizadas na pintura do quiosque são facultadas à empresa interessada, que deverá apresentar às Secretarias fiscalizadoras mencionadas no Termo de Referência, projeto sugestivo de design do espaço para aprovação.

3.9 A Concessionária deverá fornecer mão de obra qualificada e experiente, bem como os demais itens estabelecidos neste Estudo e no Termo de Referência.

3.10 A Concessionária deverá manter diariamente empregados capacitados para: produção de alimentos (doceiros, salgadeiros, chapeiros, saladeiros, cozinheiros), serviços gerais, repositor e estoquista, atendente de caixas, atendimento ao público, e em número necessário ao bom andamento dos serviços.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER

Rua Samuel da Rocha Galvão, 175 – Cidade Saúde – Parque da Cidade | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-110
Tel.: (11) 4774-5927 | sec.esportes@itapevi.sp.gov.br

3.11 A Concessionária deverá realizar o serviço objeto da contratação de forma completa, com atendimento de todos os requisitos, sem que haja a descontinuidade nem necessidade de a municipalidade realizar quaisquer contratações adicionais.

3.12 A prestação dos serviços não gera vínculo empregatício entre os empregados da concessionária e a municipalidade, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

3.13 A concessionária deverá estar apta a comprovar que atende aos requisitos mínimos de habilitação econômico-financeira, jurídica e técnico-operacional previstos no Edital, bem como deve manter-se habilitada durante toda a execução dos serviços.

3.14 A Concessionária deverá disponibilizar aos clientes a possibilidade de pagamento em moeda corrente, pix, cartão de crédito e débito, sem acréscimo no valor cobrado.

3.15 Será responsabilidade da empresa o recolhimento dos resíduos orgânicos produzidos no local, bem como a limpeza interna geral do local e deverá ser observada a destinação deste resíduo segundo as normas ambientais vigentes.

3.16 A Concessionária será responsável pela dedetização periódica, no local cedido e limpeza da caixa de gordura.

3.17 A concessão de uso de área será realizada a título oneroso, isto é, haverá a obrigação de o concessionário realizar o pagamento pela utilização do espaço público, o vencimento do boleto para pagamento da outorga deverá ser dia 10 de cada mês.

3.18 Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, o valor devido será acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso conforme consta no Termo de Referência.

4 Do levantamento de mercado

4.1 Este levantamento teve como objetivo, analisar soluções para que a prestação de serviços presentes neste Termo e Estudo atenda aos critérios da conveniência, economicidade, eficácia, eficiência e sustentabilidade.

4.2 Considerando que o objeto se trata de concessão onerosa, para que se chegasse em um valor justo para iniciar a competição entre os interessados, foi realizada a avaliação técnica pela empresa contratada exclusivamente para



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER

Rua Samuel da Rocha Galvão, 175 – Cidade Saúde – Parque da Cidade | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-110
Tel.: (11) 4774-5927 | sec.esportes@itapevi.sp.gov.br

avaliações imobiliárias, conforme laudo anexo, do espaço onde será instalado o quiosque em formato de contêiner, embasado no projeto elaborado pela Secretaria de Infraestrutura e Serviços Urbanos, levando em consideração também na análise técnica, as características da região como um todo.

4.3 Diante deste estudo, constatou-se que o mais viável seria processo licitatório na modalidade Pregão Eletrônico para concessão onerosa, onde a escolha do concessionário se dará através de maior lance e habilitação. Com prestação de serviços de forma contínua, firmado em Instrumento de Contrato Administrativo, com prazo de vigência para concessão de 60 meses, podendo ser prorrogado nos termos do artigo 107 da Lei 14.133/21.

4.4 Pode ser aberto para todos que tiverem aptos a participar e que já tenham experiência e conhecimento no ramo alimentício, pois essa será a finalidade do espaço.

5 Das estimativas de quantidade

Instalação de 01 (um) quiosque de estrutura do tipo container, em 01 (uma) área localizada no interior do Parque da COHAB de Itapevi, em obediência às normas e padrões técnicos, que regulamentam e fiscalizam todo o desenvolvimento da construção, normativos, legislações e demais regras vigentes e aplicáveis à construção de containers habitáveis e cozinhas industriais: (Norma NBR ISO 6346 – Containers de carga: Códigos, identificação e marcação; RDC nº 216, de 15 de setembro de 2004 - Regulamento Técnico de boas práticas para serviços de alimentação).

ITEM	QTDE	UN.	DISCRIMINAÇÃO
01	01	S.V.	Área – Locação de espaço 76,86m ² , conforme projeto anexo.

6 Da estimativa de valores

A estimativa de valores está descrita na tabela abaixo e o valor mínimo para a competição foi estabelecido pelo Laudo Técnico da empresa contratada para avaliação de imóveis: G.C. Bernardi da Silva Engenharia e Perícia, após visita e estudo técnico, acompanhado de relatório fotográfico:

ITEM	QTDE.	UN.	DESCRIÇÃO	Valor total
01	01	S.V.	Área – Locação de espaço 76,86m ²	R\$ 1.680,00

O vencimento do boleto para pagamento da outorga deverá ser dia 10 de cada mês.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER

Rua Samuel da Rocha Galvão, 175 – Cidade Saúde – Parque da Cidade | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-110
Tel.: (11) 4774-5927 | sec.esportes@itapevi.sp.gov.br

7 Da justificativa para o parcelamento:

O objeto não poderá ser parcelado, pois se trata somente de uma área.

8 Descrição da solução como um todo:

Diante das alternativas, referente ao objeto, entende-se que a contratação para concessão de outorga, através de pregão eletrônico, é a melhor solução para a satisfação do interesse público, uma vez que os munícipes se beneficiarão do atendimento e comodidade, e o município arrecada com a concessão do espaço, podendo utilizar o recurso em diversas necessidades.

9 Dos resultados pretendidos:

9.1 Atendimento ao público com alimentação e bebidas diversas, para mais qualidade nas atividades físicas e de lazer, pois a família e praticantes de atividades poderão se alimentar, se refrescar e se hidratar durante sua permanência no local.

9.2 Os atletas, alunos e frequentadores da quadra pertencente ao Parque - denominada CIEF – Centro Integrado de Educação Física, se beneficiarão do atendimento da lanchonete, principalmente aos finais de semana, onde o ginásio sedia jogos do Campeonato Municipal de Futsal e jogos pela Federação Paulista, movimentando grande fluxo de pessoas que necessitam de um local para se alimentar, pois são muitas horas de permanência no equipamento esportivo.

9.3 A prestação de serviço será importante para o desenvolvimento econômico da cidade, pois, além do atendimento aos frequentadores do parque com qualidade, o município arrecadará através da outorga, podendo assim, suprir outras necessidades.

10 Das providências previamente à celebração do contrato:

Não se aplica.

11 Contratações correlatadas e/ou interdependentes

As contratações correlatadas que poderão impactar técnica e economicamente, serão referentes ao fornecimento de água e energia elétrica, pontos de instalação já previstos para o parque.

12 Dos possíveis impactos ambientais e tratamentos

Optou-se por containers para implantação de lanchonete, e não alvenaria, pois, a utilização de estrutura baseia-se no princípio de sustentabilidade, que alberga a essência economicamente viável, socialmente justa e ambientalmente correta.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI

SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES E LAZER

Rua Samuel da Rocha Galvão, 175 – Cidade Saúde – Parque da Cidade | Itapevi | São Paulo | CEP: 06693-110
Tel.: (11) 4774-5927 | sec.esportes@itapevi.sp.gov.br

Será responsabilidade da empresa o recolhimento dos resíduos orgânicos produzidos no local, bem como a limpeza interna geral do local e deverá ser observada a destinação deste resíduo segundo as normas ambientais vigentes para evitar contaminação de solo.

13 Da declaração de viabilidade

Diante do estudo técnico preliminar conclui-se que a concessão se torna viável pois, oferta a oportunidade de alimentação no parque durante a permanência dos frequentadores que praticam atividades físicas, de lazer, recreação e competição, tornando o local mais atrativo a visitas e proporcionando bem estar.

Além de estar aumentando a arrecadação para o município com a outorga, a municipalidade não terá despesas com a implantação, visto que, são de responsabilidade da empresa vencedora.

Anderson Cavanha
Secretário de Esportes e Lazer