



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Estudo Técnico Preliminar (ETP)

Mercado Municipal

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (I § 1º do Art. 18)

A necessidade da contratação surge da importância de promover o desenvolvimento econômico no município de Itapevi. A concessão onerosa de 29 (vinte e nove) boxes no Mercado Municipal "Maria Madalena Felipe de Carvalho" visa a exploração comercial destes espaços, permitindo a geração de empregos, o aumento da arrecadação municipal e a diversificação da oferta de produtos e serviços. Essa iniciativa é essencial para fortalecer o empreendedorismo local e melhorar a qualidade de vida da população.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANO ANUAL DE COMPRAS (II § 1º DO ART. 18)

A presente concessão de uso de espaço público, à título oneroso para exploração comercial de boxes do Mercado Municipal não foi prevista no Plano Anual de Compras, haja vista que não se trata de despesa e sim de receita para os cofres municipais.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (III § 1º DO ART. 18)

3.1. O Mercado Municipal possui 29 (vinte e nove) boxes de vários tamanhos que serão destinados para as seguintes atividades:

- **Hortifrutigranjeiro:** Espaço destinado principalmente para o comércio de todos os produtos agrícolas e/ou orgânicos derivados de hortas, pomares e granjas, tais como verduras, legumes, frutas, cereais, hortaliças, ovos e congêneres.
- **Açougue:** Espaço destinado para o comércio de carnes de bovinos, suínos, caprinos, ovinos, aves e similares, resfriadas ou congeladas, miúdos frescos destas carnes e aves, facultada a manipulação de produtos cárneos e de aves e congêneres.
- **Peixaria:** Espaço destinado para o comércio de pescados frescos e demais frutos do mar e de água doce, resfriados ou congelados.
- **Charcutaria:** Espaço destinado para o comércio de produtos de charcutaria, incluindo presuntos, salames, linguiças, salsichas, mortadelas, bacon, patês, terrines e congêneres. Facultada a degustação "in loco".
- **Tempero, produtos naturais e artigos orientais:** Espaço destinado para o comércio de produtos orgânicos, naturais, suplementos e congêneres; artigos orientais, incluindo utensílios de cozinha como panelas wok, hashis, tigelas, bules de chá, esteiras para sushi, facas japonesas, produtos alimentícios como arroz para sushi, algas nori, molhos de soja, miso, saquê, chá verde, condimentos e especiarias



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

orientais, decoração oriental como lanternas, biombos, pinturas, caligrafia, estatuetas, bonsai, roupas tradicionais como quimonos e yukatas, acessórios de meditação e bem-estar como incensos, difusores e tapetes de meditação, e congêneres; temperos em geral, condimentos e congêneres.

- **Laticínios e queijos:** Espaço destinado ao comércio de produtos de leite e derivados tais como queijos, manteiga, creme de leite, iogurtes e coalhadas, necessariamente frios, conservas e embutidos e congêneres, facultada a degustação "in loco".
- **Adega de vinhos:** Espaço destinado a empório de vinhos e comércio de variedades de produtos de vinhos. Facultada a degustação "in loco".
- **Artigos para churrasco:** Espaço destinado para o comércio de espeto, grelha, faca do chef, faca para desossar, faca trinchante, cutelo, faca de serra, faca de filetar, garfo trinchante, pinça para carnes, afiador, ou chaira, tábua de carnes, pinça para carvão e brasa, avental, luvas e acendedor de carvão e congêneres.
- **Tabacaria:** Espaço destinado para o comércio de produtos de tabacaria, incluindo cigarros, charutos, fumos, cachimbos, isqueiros, fósforos, carteiras para cigarros, caixas de charutos, cortadores de charutos, cinzeiros e congêneres.
- **Cachaçaria:** Espaço destinado ao comércio e consumo local de bebidas alcoólicas e não alcoólicas, todo e qualquer tipo de cachaça, licores e congêneres. Facultada a degustação "in loco".
- **Descartáveis e artigos para festa:** Espaço destinado para o comércio de pratos, copos, talheres, guardanapos, canudos, tigelas, bandejas, tampas, embalagens para alimentos, palitos de dente, palitos para petiscos e toalhas de mesa e congêneres.
- **Cosméticos e perfumaria:** Espaço destinado para o comércio de cosméticos em geral e perfumaria industrializados ou artesanais e congêneres.
- **Casa do Norte:** Espaço destinado para o comércio de produtos relacionados à culinária e cultura nordestina.
- **Massas:** Espaço destinado para o comércio de massas e produtos relacionados ao preparo e congêneres.
- **Sorveteria:** Espaço destinado para o comércio de sorvetes e produtos destinados a preparação de sorvetes.
- **Bolos e Doceria:** Espaço destinado à venda de bolos em geral e produtos como doces diversos, chocolates artesanais ou industrializados e congêneres.
- **Padaria:** Espaço destinado para o comércio de pães, roscas, tortas e outros produtos de confeitaria sem produção no local; leite e seus derivados, frios, café, refrigerante e sucos industrializados, podendo



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

ser à base de leite ou água e saladas de frutas. Vedada a comercialização de bebidas alcoólicas. Facultada a degustação "in loco".

- **Petshop (Sem animal):** Espaço destinado para o comércio de produtos para petshop, incluindo rações, alimentos úmidos, suplementos nutricionais, petiscos, brinquedos, camas, casinhas, roupas, coleiras, guias, produtos de higiene, shampoos, condicionadores, escovas, pentes, tapetes higiênicos, caixas de areia, areia sanitária, comedouros, bebedouros, transportadores, acessórios para viagem e congêneres.
- **Produtos eletrônicos:** Espaço destinado para conserto e comércio de equipamentos eletrônicos, smartphones, laptops, tablets, televisores, câmeras digitais, consoles de videogame, smartwatches, fones de ouvido, alto-falantes, dispositivos de segurança, acessórios para celular e equipamentos de áudio e vídeo.
- **Chaveiro/Afiador/Amolador:** Espaço destinado às atividades de execução de cópias de chaves (chaveiros), de reparação e conserto de cadeados e fechaduras, manutenção e reparação de objetos afiados como facas, tesouras, ferramentas e congêneres.
- **Utilidades domésticas:** Espaço destinado para o comércio de produtos de uso do lar, tais como painéis, cerâmica, chaleira, bule, talheres, tigelas, utensílios e congêneres.
- **Lotérica (Agência de Prestação de Serviços):** Espaço reservado a uma instituição pertencente ao Sistema Financeiro Nacional, regulado pelo Banco Central do Brasil que realiza serviços de pagamentos e recebimentos também para seus clientes pessoa física ou jurídica e para isso cobra tarifas, rentabiliza as economias e poupanças das pessoas e empresas através do pagamento de juros e financia o consumo e o investimento das pessoas e empresas mediante cobrança de juros e comissões.
- **Lanchonete:** Espaço destinado ao comércio de lanches, bebidas e porções em geral para consumo local.
- **Comida japonesa:** Espaço destinado para o comércio de produtos relacionados à culinária e cultura japonesa.
- **Sucos, caldo de cana e água de coco:** Espaço destinado para o comércio de caldo de cana, água de coco natural e sucos naturais.
- **Pastelaria:** Espaço destinado para o comércio de pastel frito, massa para pastel, salgado frito ou assado, suco industrializado, refrigerante e cerveja.
- **Salgados:** Espaço destinado para o comércio de coxinha, quibe, croquetes, enroladinhos, risoles, empadas, croissant, esfihas, minis pizzas, pão de queijo, produtos relacionados ao preparo e consumo de salgados e congêneres, congelados e/ou facultada a degustação "in loco".
- **Espetinhos:** Espaço destinado para o comércio de espetos e demais produtos para preparação e



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

consumo de espetinhos.

- **Choperia:** Espaço destinado ao consumo no local de diferentes tipos de chopes, torres de chope, petiscos e acompanhamentos como amendoins, queijos, embutidos vedados o uso de fritadeiras, chapas, fogão e similares.

3.2. A concessão deverá respeitar os seguintes prazos:

3.2.1. Prazo de instalação e início de operação: até 30 (trinta) dias corridos, contados a partir do recebimento da Ordem de Concessão, podendo ser prorrogado mediante a justificativa;

3.2.2. Vigência Contratual: 60 (sessenta) meses com início a partir da data de recebimento da Ordem de Concessão, podendo ser prorrogado por igual período;

3.3. O horário de funcionamento ao qual as concessionárias deverão se submeter:

3.3.1. O Mercado Municipal permanecerá aberto de Segunda à Sábado das 08h às 20h e aos Domingos das 08h às 14h;

3.3.2. O funcionamento fora do horário estabelecido dependerá de prévia e expressa autorização do Poder Concedente;

3.3.3. O horário de carga e descarga deverá ser realizado duas horas antes do expediente e duas horas após o fechamento, podendo ser alterado conforme interesse público e por ato administrativo do Poder Concedente.

3.4. Da necessidade de realização de visita técnica

3.4.1. A visita técnica será FACULTATIVA e os interessados poderão visitar o local do serviço até o dia anterior ao previsto para a entrega das propostas. A visita deverá ser agendada previamente junto à Secretaria de Desenvolvimento Econômico, telefone: **(11) 4143 8888**. A Secretaria de Desenvolvimento Econômico fornecerá Atestado de Visita em nome da empresa indicando o responsável técnico da licitante interessada que participa da visita.

3.4.2. Considerando o caráter facultativo da realização da visita técnica, sua falta não será fator para a desclassificação da empresa licitante. Todavia, os licitantes não poderão alegar o desconhecimento das condições do imóvel e do eventual grau de dificuldades existentes no local como justificativa para se eximirem das obrigações assumidas em decorrência desta licitação, tampouco pleitear reequilíbrio contratual baseado nos fatores acima.

3.5. Das obrigações financeiras da concessionária

3.5.1. O pagamento da concessão de uso do espaço público (box) deverá ocorrer até o dia **15 (quinze) do mês subsequente**, sob pena da incidência de juros, multa e correção monetária;

3.5.2. Após a emissão da Ordem de Concessão, será concedido à concessionária o prazo máximo de 30



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

(trinta) dias para sua instalação e início das atividades, período em que ficará isento do pagamento do preço público firmado;

3.5.3. O pagamento mensal da outorga, deverá ser recolhido em conta corrente específica, em nome da Prefeitura Municipal de Itapevi, através de boleto bancário, ou qualquer outra forma de pagamento que a Administração determinar, de acordo com aviso prévio à concessionária e será contabilizado pelo Município através dos elementos econômicos a serem indicados pelo Departamento de Contabilidade;

3.5.4. Em caso de atraso, será cobrada a multa no valor de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, acrescidos de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, além de correção monetária;

3.5.5. Os valores pactuados serão reajustados a cada período de 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor – IPC da FIPE.

3.6. Das obrigações contratuais da concessionária

3.6.1. Manter a exploração da atividade comercial, com o funcionamento diário, conforme estabelecido pelas Secretarias e órgãos administradores do equipamento público, podendo ser alterado a critério da municipalidade;

3.6.2. Cumprir todas as cláusulas e condições do Edital, de seus anexos e do Termo de Concessão Administrativa;

3.6.3. Manter a exploração da atividade comercial em estrita conformidade com as especificações e requisitos contidos neste Edital, no Termo de Concessão e demais legislações vigentes;

3.6.4. O layout interno do box com decoração e afins fica a cargo da concessionária, com aprovação do Poder Concedente;

3.6.5. Afixar, em local visível, previamente definido por ato do Poder Concedente, placas identificativas e padronizadas nas quais constarão, obrigatoriamente, as seguintes informações: Nome da empresa, ramo de atividade e número do box, com aprovação do Poder Concedente;

3.6.6. É obrigatória a indicação visível dos preços das mercadorias expostas à venda no Mercado Municipal de Itapevi, conforme legislações vigentes;

3.6.7. O armazenamento, transporte, manipulação e venda de alimentos deverá estar em conformidade com as legislações sanitárias vigentes no âmbito federal, estadual e municipal;

3.6.8. Responder civilmente por todos os prejuízos, perdas e danos que venham ser causados por seus empregados ou prepostos, ao espaço e a terceiros;

3.6.9. Manter os corredores sempre livres para o público, sendo vedada a colocação de qualquer utensílio ou mercadoria nos mesmos, exceto se autorizado pelo Poder Concedente;

3.6.10. Apresentar à venda somente produtos frescos, limpos e adequados ao consumo, armazenando-os em recipientes apropriados, de modo a evitar que se lhes adiram quaisquer impurezas, em conformidade das normas e legislações sanitárias vigente;

3.6.11. Arcar com as despesas gerais necessárias para instalação e funcionamento da atividade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

- 3.6.12.** Manter o espaço objeto do Termo de Concessão Administrativa em todas as suas dependências em perfeito estado de conservação, limpeza, segurança e funcionamento, de forma a restituir tudo na mais perfeita ordem e nas mesmas condições em que recebeu;
- 3.6.13.** Utilizar o espaço físico cujo uso lhe é concedido de acordo com as especificações e condições apresentadas neste Termo de Referência, sendo vedada a utilização de áreas que não se encontrem limitadas no contrato, bem como, utilizar para outro fim;
- 3.6.14.** A carga e descarga fora do horário estabelecido somente serão permitidas mediante solicitação por escrito devidamente justificada e com autorização expressa fornecida por ato administrativo do Poder Concedente, de acordo com a conveniência administrativa;
- 3.6.15.** Não utilizar ferramentas de comunicação que contenham logotipos/marca/brasão do Município de Itapevi sem a devida e expressa autorização do Poder Concedente;
- 3.6.16.** Responsabilizar-se pela limpeza bem como a aquisição dos materiais necessários para higienização e limpeza das dependências do espaço concedido;
- 3.6.17.** Realizar serviços de pequenos reparos ou adequações nas instalações como: hidráulicas, elétricas e sanitárias do espaço concedido, com autorização prévia do Poder Concedente;
- 3.6.18.** Quaisquer obras, ou adaptação no local da concessão somente poderá ser realizada sob a devida autorização do Poder Concedente;
- 3.6.19.** Ao final do prazo de concessão, as benfeitorias realizadas pela Concessionária automaticamente incorporam-se ao patrimônio do Concedente, sem que tenha direito a qualquer indenização e/ou compensação financeira, independente da natureza das benfeitorias;
- 3.6.20.** O contrato de concessão não gera qualquer vínculo empregatício ou societário entre o Município de Itapevi e a concessionária;
- 3.6.21.** É vedada a interrupção das atividades da concessão, ressalvados os seguintes casos: Situação de emergência ou de segurança das instalações, razões de ordem técnica devidamente justificadas, caso fortuito ou força maior;
- 3.6.22.** A interrupção das atividades em quaisquer das situações enumeradas neste item somente poderá ocorrer após prévio aviso e autorização formal da Administração Municipal;
- 3.6.23.** O box não poderá ser locado, sub locado, cedido, por qualquer forma, ou utilizado por terceiros não concessionárias;
- 3.6.24.** Nas dependências do espaço concedido, a Concessionária manterá às suas expensas, todos os equipamentos e maquinários necessários para o desenvolvimento/execução da atividade objeto da concessão, obrigando-se a manter sua capacidade produtiva durante o prazo de vigência;
- 3.6.25.** A limpeza, manutenção, conservação, controle de pragas e vigilância do espaço físico concedido será de responsabilidade exclusiva da Concessionária;
- 3.6.26.** O lixo proveniente dos boxes e área de alimentação deverá ser retirado do Mercado Municipal pela Concessionária em conformidade com as legislações vigentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

- 3.6.27.** Ao final da concessão, o espaço público deverá ser revertido ao Concedente em perfeitas condições de conservação;
- 3.6.28.** Garantir a acessibilidade para pessoas com deficiência, conforme as legislações vigentes;
- 3.6.29.** Realizar treinamentos periódicos para os funcionários sobre boas práticas de atendimento, higiene e segurança no trabalho;
- 3.6.30.** Adequar e equipar o espaço físico, bem como realizar as adaptações e acabamentos necessários para o início das atividades, no prazo de até 30 (trinta) dias do recebimento da Ordem de Concessão, com as condições e características necessárias e indispensáveis para realizar plenamente suas atividades, de acordo com as normas vigentes para o funcionamento do estabelecimento (o referido prazo poderá ser excepcionalmente prorrogado desde que haja justificativa comprovada e aceita pela Administração Pública);
- 3.6.31.** A execução de música mecânica ou instrumental com a utilização de amplificadores, caixas acústicas ou quaisquer meios eletrônicos de amplificação na área externa do imóvel, só será permitida mediante autorização prévia do Poder Concedente;
- 3.6.32.** Arcar com todas as despesas para o funcionamento do boxe, inclusive a despesa de uso de gás e seus respectivos "cilindros";
- 3.6.33.** Providenciar a higienização, desinfecção e imunização das áreas e instalações utilizadas, não podendo utilizar produto químico nocivo ao meio ambiente e ao ser humano, conforme legislações vigentes;
- 3.6.34.** Utilizar produtos de limpeza adequados à natureza dos serviços, tais como detergentes com ação bactericida, fungicida e vermícida, de forma a se obter higienização correta do ambiente, equipamentos e utensílios de cozinha, bem como das mãos dos empregados que manipulam os alimentos, conforme legislações vigentes;
- 3.6.35.** Disponibilizar uniformes e crachás de identificação para seus funcionários durante todo o período de prestação de serviço;
- 3.6.36.** Ser cordial no atendimento ao público;
- 3.6.37.** Cumprir as exigências dos órgãos atrelados à Fiscalização, mantendo em local visível o comprovante de inspeção da Vigilância Sanitária, dentro do prazo de validade.
- 3.6.38.** Caso seja necessário, será implantado pelo Poder Concedente taxa de limpeza, segurança, manutenção e conservação, que será paga de forma proporcional pelas Concessionárias.
- 3.6.39.** Obter o competente Alvará de Funcionamento junto à Vigilância Sanitária do Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do Recebimento da Ordem de Concessão, bem como mantê-lo em regularidade;
- 3.6.40.** Comprovar o pagamento mensal da outorga, de todos os tributos, tarifas e contribuições sociais a que está sujeito em face da legislação vigente, além do rateio das despesas comuns, junto à Secretaria de Desenvolvimento Econômico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

3.7. Das obrigações do poder concedente

3.7.1. Compete à Secretaria de Desenvolvimento Econômico fiscalizar e acompanhar os serviços e a garantia do bom andamento do processo de implantação dos boxes no Mercado Municipal;

3.7.2. Caberá ao Poder Concedente, acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, e demais requisitos, assim como participar de todos os atos que se fizerem necessários para sua fiel execução durante a vigência da concessão;

3.7.3. Disponibilizar o acesso da empresa vencedora ao objeto desta Concessão, imediatamente após a assinatura do contrato, de forma que a concessionária possa realizar as adaptações e acabamentos necessários, a seu encargo, para o início dos serviços propostos;

3.7.4. Registrar as irregularidades constatadas em ato de fiscalização, cientificando a autoridade competente para as providências pertinentes, e notificar a concessionária para pronta regularização;

3.7.5. A qualquer momento, por motivo de interesse público, as concessões de uso poderão ser revogadas, sem que caiba ao interessado direito à indenização.

3.7.6. Acompanhar as atividades desenvolvidas no espaço sob concessão no que se refere aos padrões e requisitos mínimos estabelecidos no Termo de Referência e Contrato celebrado com o Município de Itapevi;

3.7.7. Coordenar e disciplinar as atividades de propaganda, publicidade e comunicação no interior do Mercado Municipal;

3.7.8. Realizar a fiscalização no local e notificar a Concessionária de toda e qualquer irregularidade apurada.

3.8. Da qualificação técnica

3.8.1. A licitante deverá apresentar Alvará de Funcionamento atual e em plena validade do local onde possui operação ativa, para o mesmo objeto que pretende ofertar na presente concessão.

3.8.2. Atestado de visita técnica (se realizado).

3.9. Da fiscalização

3.9.1. A fiscalização e o acompanhamento da execução do contrato de concessão onerosa de uso, decorrente deste Termo de Referência, ficarão sob responsabilidade da Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Município de Itapevi, que verificará a sua perfeita execução até findar o prazo da Concessão.

3.9.2. Obriga-se a Concessionária a prestar todas as informações solicitadas pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico, bem como permitir o acesso ao espaço público (box), dos servidores designados, a fim de fiscalizar o cumprimento das disposições do contrato de concessão.

3.10. A existência e a atuação da fiscalização da Concedente em nada restringem a responsabilidade, única, integral e exclusiva da Concessionária, no que concerne a execução ora contratada, e as suas consequências e implicações próximas ou remotas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

3.9. Das vedações

3.9.1. Será expressamente proibida a subcontratação/sublocação do espaço concedido;

3.9.2. Expor ou vender produtos diferentes do constante no objeto do permitido;

3.9.3. Ocupar espaço maior do que lhe foi permitido/autorizado, assim entendida a exposição de produto fora dos limites do espaço público concedido (box);

3.9.4. Praticar jogos de azar nas dependências do espaço público concedido (box);

3.9.5. Lançar, na área ou nos arredores do espaço público concedido (box), detrito, fumaça, gordura e água servida ou lixo de qualquer natureza, bem como desrespeitar norma de direito urbanístico ou ambiental;

3.9.6. Fazer propaganda de caráter político ou religioso no ambiente do espaço público concedido (box);

3.9.7. Apresentar-se sob efeito de álcool ou entorpecentes durante suas atividades.

3.10. Das disposições gerais

3.10.1. O espaço (box) será entregue sem qualquer benfeitoria, melhoramento ou mobiliário, correndo as despesas com layout, limpeza e manutenção, móveis e utensílios exclusivamente por conta da concessionária, que declara recebê-lo em perfeito estado e se compromete a assim restituí-lo, finda a concessão.

3.10.2. É dever da concessionária treinar todos os seus funcionários, de maneira que o atendimento ao público seja de excelência;

3.10.3. Os produtos de consumo disponíveis à venda nos boxes serão pagos pelos consumidores diretamente à concessionária, mediante a emissão de cupom/nota fiscal;

3.10.4. A empresa vencedora do certame não poderá ceder no todo ou em parte a área objeto da concessão para terceiro;

3.10.5. A empresa vencedora do certame deverá zelar pela conservação do espaço concedido, procedendo a todo e qualquer tempo reparos, mediante prévia autorização das Secretarias fiscalizadoras;

3.10.6. Alteração do ramo de atividade a que é destinado cada espaço comercial do Mercado Municipal, só será permitido quando for de interesse público e devidamente autorizado pelo Poder Concedente;

3.10.7. Cada licitante somente poderá ofertar proposta para **no máximo 02 (dois) boxes**.

3.11. Das diligências

3.11.1. Após a entrega dos documentos para habilitação, não será permitida a substituição ou a apresentação de novos documentos, salvo em sede de diligência para:

a) Complementação de informações acerca dos documentos já apresentados pelos licitantes e desde que necessária para apurar fatos existentes à época da abertura do certame.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

b) Atualização de documentos cuja validade tenha expirado após a data de recebimento das propostas.

3.12. Da visita técnica da secretaria de Desenvolvimento Econômico à licitante classificada em primeiro lugar

3.12.1. A adjudicação do objeto a ser contratado, à licitante classificada em primeiro lugar no certame ficará condicionada a aceitabilidade dos serviços atualmente prestados, a fim de apurar a afinidade com o objeto ofertado e se estão de acordo com as exigências do Termo de Referência.

3.12.2. A Secretaria de Desenvolvimento Econômico indicará uma equipe para acompanhamento e vistoria, que avaliará a atual operação dos serviços.

3.12.3. Para a realização da visita, a Secretaria de Desenvolvimento Econômico agendará dia e horário junto à licitante para efetivação da visita.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO (IV § 1º DO ART. 18)

Serão 29 (vinte e nove) boxes com as seguintes áreas:

Item	Segmento do Box/Espaço	Área(m²)
1º piso		
01	Hortifrutigranjeiros	71,76
02	Açougue	26,91
03	Peixaria	17,94
04	Charcutaria	8,97
05	Tempero, produtos naturais e artigos orientais	26,91
06	Comércio de laticínios e queijos	17,94
07	Adega de vinhos	8,97
08	Artigos para churrasco	8,97
09	Tabacaria	8,97
10	Cachaçaria	8,97
11	Descartáveis e artigos de festa	17,94
12	Cosméticos e Perfumaria	8,97
13	Casa do Norte	17,94
14	Massas	8,97
15	Sorveteria	8,97
16	Bolos e doceria	8,97
17	Padaria	17,94
18	Petshop (Sem animal)	8,97
19	Produtos Eletrônicos	8,97
20	Chaveiro/afiador/amolador	8,97
21	Utilidades domésticas	8,97
22	Lotérica	17,94
2º piso		
23	Lanches	13,91



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

24	Comida Japonesa	13,91
25	Caldo de cana	9,80
26	Pastelaria	20,00
27	Salgados	18,44
28	Espetinhos	18,44
29	Choperia	14,67

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO (V § 1º DO ART. 18)

O levantamento de mercado, consiste na prospecção e análise das alternativas possíveis e na escala do tipo de solução a contratar.

Analisando o mercado, entendem-se viáveis as seguintes alternativas, abaixo indicadas com os seus prós e contras:

1ª SOLUÇÃO

Concessão à título oneroso de uso do bem público, dos espaços (boxes) objetivando a comercialização de bens e serviços à população, para apenas uma **única concessionária** que seria a responsável pela gestão do imóvel.

Vantagem: uma única concessionária administraria a gestão do espaço e seria responsável pelo pleno funcionamento do Mercado Municipal, além de que todas as questões relativas à segurança, rotina e organização recaem sobre a concessionária, o que facilitaria os trabalhos de fiscalização por parte da Municipalidade, além de oferecer ganhos de eficiência administrativa.

Desvantagem: com a gestão por uma única concessionária, a escolha dos comerciantes estaria limitada às preferências e escolhas desta, o que sufoca significativamente a competitividade de pequenos comerciantes interessados na contratação.

2ª SOLUÇÃO

Concessão à título oneroso de uso do bem público, dos espaços (boxes) objetivando a comercialização de bens e serviços à população, para **até 29 (vinte e nove) concessionárias**, cada qual responsável por seu box.

Vantagem: competitividade mais vantajosa tanto para os interessados, livres para apresentarem suas propostas, quanto para a municipalidade que pode proceder a contratação com valores mais significados para a receita em razão de uma disputa mais acirrada.

Desvantagem: 29 (vinte e nove) concessionárias, traduzem-se à um trabalho mais desafiador para a administração pública no que se refere ao controle, fiscalização e gerenciamento dos trabalhos a fim de garantir ordem ao espaço.

Em análise apurada das soluções acima mencionadas, a opção por maior competitividade e possibilidade de melhor receita, esta municipalidade opta pela concessão à título oneroso do Mercado Municipal conforme descrito na 2ª solução.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (VI § 1º DO ART. 18)

Nos termos do Art. 23, parágrafo 1º da Lei federal nº 14.133/2021 optamos por realizar as pesquisas com base no inciso IV, vez que se trata região específica dentro do Município de Itapevi, tornando impossível uma referência com base nos demais incisos da referida Lei para a obtenção de laudos de avaliação imobiliária. Foi realizada a avaliação do imóvel por especialistas do ramo, que apresentaram as seguintes avaliações:

AVALIADOR	CRECI nº	VALOR POR M ²
Luciana Alves de Oliveira	280.111-F	R\$ 80,00
Hellen Administração de Imóveis	J29322	R\$ 84,00
Líder Administração – Tatiane Perez	59491-1F	R\$ 85,00
VALOR MÉDIO POR M ²		R\$ 83,00

O valor médio estimado por m², o qual será considerado como lance mínimo para disputa é de R\$ 83,00 por m².

A estimativa total do valor da contratação, baseia-se na média de valores por metro quadrado, realizado por empresas especializadas no ramo.

Total estimado: R\$ 38.097,00/mês

Total estimado: R\$ 457164,00/ano

Item	Segmento do Box/Espaço	Área(m ²)	Valor mensal estimado R\$
1º Piso			
01	Hortifrutigranjeiros	71,76	R\$ 5.956,08
02	Açougue	26,91	R\$ 2.233,53
03	Peixaria	17,94	R\$ 1.489,02
04	Charcutaria	8,97	R\$ 744,51
05	Tempero, produtos naturais e artigos orientais	26,91	R\$ 2.233,53
06	Comércio de laticínios e queijos	17,94	R\$ 1.489,02
07	Adega de vinhos	8,97	R\$ 744,51
08	Artigos para churrasco	8,97	R\$ 744,51
09	Tabacaria	8,97	R\$ 744,51
10	Cachaçaria	8,97	R\$ 744,51
11	Descartáveis e artigos de festa	17,94	R\$ 1.489,02
12	Cosméticos e Perfumaria	8,97	R\$ 744,51
13	Casa do Norte	17,94	R\$ 1.489,02
14	Massas	8,97	R\$ 744,51
15	Sorveteria	8,97	R\$ 744,51
16	Bolos e doceria	8,97	R\$ 744,51
17	Padaria	17,94	R\$ 1.489,02
18	Petshop (Sem animal)	8,97	R\$ 744,51
19	Produtos Eletrônicos	8,97	R\$ 744,51
20	Chaveiro/afiador/amolador	8,97	R\$ 744,51
21	Utilidades domésticas	8,97	R\$ 744,51
22	Lotérica	17,94	R\$ 1.489,02
2º Piso			
23	Lanches	13,91	R\$ 1.154,53
24	Comida Japonesa	13,91	R\$ 1.154,53



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

25	Caldo de cana	9,80	R\$ 813,40
26	Pastelaria	20,00	R\$ 1.660,00
27	Salgados	18,44	R\$ 1.530,52
28	Espetinhos	18,44	R\$ 1.530,52
29	Choperia	14,67	R\$ 1.217,61

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (VII § 1º DO ART. 18)

Trata-se de concessão através do regime de concessão administrativa, em caráter oneroso de 29 boxes delimitados no Mercado Municipal "Maria Madalena Felipe de Carvalho", situado na Rodovia Cel. Pm Nelson Tranches, 66, Centro, no município de Itapevi para exploração comercial, pelo período de 05 (cinco) anos. As atividades das concessionárias deverão ser prestadas em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021 e Lei Municipal nº 3.369 de 18 de Junho de 2024.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO (VIII § 1º DO ART. 18)

O parcelamento da contratação é justificado pela necessidade de facilitar a gestão e a atração de diferentes empreendedores para o mercado municipal. A divisão dos boxes em diferentes segmentos comerciais permite uma melhor organização e administração dos espaços, além de incentivar a competitividade e a variedade de produtos e serviços oferecidos à população.

Além do que, o parcelamento da solução é a regra, devendo a licitação ser realizada por item, sempre que o objeto for divisível, desde que se verifique não haver prejuízo para o conjunto da solução ou perda de economia de escala, visando propiciar a ampla participação de licitantes, que embora não disponham de capacidade para execução da totalidade do objeto.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (IX § 1º DO ART. 18)

- 9.1.** A concessão dos espaços comerciais no Mercado Municipal "Maria Madalena Felipe de Carvalho" tem como objetivo estratégico:
- 9.2.** Atrair, manter e criar empreendimentos que gerem empregos, renda e recursos para investimentos.
- 9.3.** Promover o crescimento econômico local, favorável para o desenvolvimento de pequenos negócios e atividades econômicas diversificadas.
- 9.4.** Aumentar a arrecadação municipal por meio da outorga onerosa, permitindo que o município invista em infraestrutura, saúde, educação e outras áreas prioritárias.
- 9.5.** Fomentar o empreendedorismo local, oferecendo oportunidades de negócios para empreendedores locais e estimulando a competitividade e a formalização de negócios.

10. PROVIDÊNCIAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (X § 1º DO ART. 18)

10.1. As providências previamente à celebração do contrato, por parte desta municipalidade, constituem na verificação/avaliação dos seguintes documentos, que constituem condição para emissão do contrato:

10.1.1. Para assinatura do contrato, a ADJUDICATÁRIA deverá constituir uma filial nos termos da legislação brasileira, tendo por objeto a exploração do OBJETO da CONCESSÃO, com endereço do Mercado Municipal "Maria Madalena Felipe de Carvalho", situado na Rodovia Cel. Pm Nelson Tranches



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

66, Centro, no Município de Itapevi, sendo que, sua composição societária deverá ser aquela apresentada na licitação e constante de seus instrumentos societários.

10.1.2. Em até 05 (cinco) dias úteis antes da data prevista para assinatura do contrato, podendo ser prorrogado mediante justificativa devidamente avaliada e aprovada pelo PODER CONCEDENTE, a adjudicatária deverá apresentar ao PODER CONCEDENTE os documentos que comprovem ter constituído a sociedade, apresentando a correspondente certidão emitida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo e a inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) assim como a estrutura societária.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (XI § 1º DO ART. 18)

Não há, no âmbito desta instituição, contratações correlatas e/ou interdependentes ao objeto da contratação pretendida

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS (XII § 1º DO ART. 18)

A preocupação com a minimização de impactos ambientais se traduz nas exigências quanto à limpeza, higienização, desinfecção e imunização das áreas e instalações utilizadas, sendo obrigatório utilizar produtos químicos que não sejam nocivos ao meio ambiente e ao ser humano em respeito às legislações vigentes. Existe ainda a obrigatoriedade de descarte de lixo somente a ser retirado pela concessionária contratada pela municipalidade, vez que o destino final também deverá respeitar as legislações vigentes.

13. VIABILIDADE OU NÃO DA SOLUÇÃO (XIII § 1º DO ART. 18)

A contratação é tecnicamente, operacionalmente e orçamentariamente viável. A concessão dos boxes permitirá a diversificação de produtos e serviços, gerando benefícios econômicos e sociais significativos para o município de Itapevi. A arrecadação gerada contribuirá para investimentos em infraestrutura, saúde, educação e outras áreas prioritárias.

14. RESPONSÁVEIS

Equipe de Planejamento:

Secretário de Desenvolvimento Econômico: Mauro Martins Júnior