



MUNICÍPIO DE INÚBIA PAULISTA

CNPJ 44.919.611/0001-03 Fone: (18)3556-9900 E-mail: licitacoes@inubiapaulista.sp.gov.br
Avenida Campos Salles, 113 – CEP 17760-000 - Inúbia Paulista - Estado de São Paulo.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo Administrativo nº 28/2025

CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE DIREITO REAL DE USO COM ENCARGOS DE BEM IMÓVEL MUNICIPAL A PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO

Inúbia Paulista, 28 de fevereiro de 2025



MUNICÍPIO DE INÚBIA PAULISTA

CNPJ 44.919.611/0001-03 Fone: (18)3556-9900 E-mail: licitacoes@inubiapaulista.sp.gov.br
Avenida Campos Salles, 113 – CEP 17760-000 - Inúbia Paulista - Estado de São Paulo.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

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

INFORMAÇÕES BÁSICAS

PORCESSO ADMINISTRATIVO Nº 28/2025

OBJETO: “OUTORGA DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE DIREITO REAL DE USO COM ENCARGOS DE BEM IMÓVEL MUNICIPAL A PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO.”

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

Justifica-se a opção de conceder o uso do referido bem público a título oneroso para exploração comercial por um particular pelos seguintes motivos:

- **Geração de Receita:** A concessão do uso de um bem público para exploração comercial pode gerar receita para o município. Esses recursos podem ser destinados para investimentos em infraestrutura, serviços públicos, programas sociais e outras necessidades municipais.
- **Estímulo ao Desenvolvimento Econômico:** Ao permitir que particulares explorem comercialmente um bem público, o município pode estimular o desenvolvimento econômico local, gerando empregos, renda e oportunidades de negócios na região. Isso pode atrair investimentos privados, fomentar o empreendedorismo e promover o crescimento sustentável da economia municipal.
- **Melhoria da Utilização dos Recursos Públicos:** A concessão do uso de um bem público para exploração comercial pode permitir uma melhor utilização dos recursos públicos, uma vez que o particular assume os custos e responsabilidades relacionados à



MUNICÍPIO DE INÚBIA PAULISTA

CNPJ 44.919.611/0001-03 Fone: (18)3556-9900 E-mail: licitacoes@inubiapaulista.sp.gov.br
Avenida Campos Salles, 113 – CEP 17760-000 - Inúbia Paulista - Estado de São Paulo.

operação, manutenção e gestão do bem. Isso pode resultar em economias para o município e otimização da gestão dos seus ativos.

- **Inovação e Qualidade dos Serviços:** A participação do setor privado na exploração comercial de bens públicos pode trazer inovação, eficiência e melhoria na qualidade dos serviços prestados. Empresas privadas frequentemente têm recursos e expertise para investir em tecnologia, capacitação e modernização, resultando em benefícios para os usuários e para a comunidade como um todo.
- **Diversificação da Oferta de Serviços:** A concessão do uso de um bem público para exploração comercial pode permitir a diversificação da oferta de serviços disponíveis na cidade, atendendo às demandas da população por produtos e serviços específicos. Isso pode contribuir para a dinamização do comércio local, o fortalecimento da economia e a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos.
- **Foco nas Atividades Essenciais:** Ao transferir a responsabilidade pela operação e gestão de determinados bens públicos para o setor privado, o município pode concentrar seus esforços e recursos nas atividades essenciais e prioritárias, como saúde, educação, segurança pública e infraestrutura básica.

1.1. Motivação/Justificativa

A principal motivação para a concessão é a necessidade de atender a um interesse público relevante. Isso inclui a implantação de projetos de desenvolvimento urbano, a promoção de atividades econômicas, a preservação do patrimônio histórico ou ambiental, entre outros.

A concessão permite que a administração pública utilize de forma mais eficiente seus bens imóveis, evitando a ociosidade, gerando benefícios para a sociedade e pode ser utilizada para incentivar o desenvolvimento econômico local, gerando empregos, renda e oportunidades de negócios na região. Isso pode atrair investimentos privados, fomentar o empreendedorismo e promover o crescimento sustentável da economia municipal.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

Não se aplica.



MUNICÍPIO DE INÚBIA PAULISTA

CNPJ 44.919.611/0001-03 Fone: (18)3556-9900 E-mail: licitacoes@inubiapaulista.sp.gov.br
Avenida Campos Salles, 113 – CEP 17760-000 - Inúbia Paulista - Estado de São Paulo.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO **(inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)**

- Gerar, **no mínimo, cinco (empregos) formais diretos**, comprovados por meio de **Carteira Profissional de Trabalho assinada**, desconsiderados os seus sócios e representantes, a partir do efetivo funcionamento do empreendimento, conforme consta de sua proposta;
- Manter ininterruptamente no local, durante todo o prazo da concessão, a atividade bem como o número mínimo de empregos declarados ao Município, sujeitando-se à retomada do imóvel, em caso de descumprimento do pactuado;
- Elaborar todos os projetos complementares, tais como o elétrico, hidráulico, de combate a incêndios, de acessibilidade e os demais, todos com responsável técnico, bem como pagar as tarifas de água, esgoto, energia elétrica e internet, bem como aquelas despesas decorrentes dos serviços de limpeza, higienização, manutenção e conservação, vigilância, seguro contra incêndio, vistoria de corpo de bombeiros, instalação de sistema de telefonia e todos os que forem necessários ao bom funcionamento das atividades ali exercidas;
- Cumprir todas as determinações da legislação ambiental e, conseqüentemente, obter os licenciamentos dos órgãos competentes, se for o caso;
- Arcar com a remuneração e com os encargos trabalhistas, securitários, previdenciários e outros, decorrentes da relação empregatícia com os seus empregados e demais gastos eventuais que possam surgir;
- Responsabilizar-se pela indenização por danos causados a terceiros por culpa e/ou dolo da mesma e de seus empregados ou prepostos;
- Arcar com eventuais indenizações civis, trabalhistas ou acidentárias, bem como com o atendimento das exigências administrativas, inexistindo qualquer vínculo empregatício do seu pessoal para com o **CONCEDENTE**;
- Prestar contas anualmente, até o prazo máximo de 31 de janeiro para a Administração, de suas atividades, devendo comprovar que continua preenchendo os requisitos e encargos contidos na Lei Municipal nº 3.539/2023, no Edital e neste Contrato, sob pena de ter revogada a concessão, sem prejuízo da fiscalização rotineira da referida Secretaria;
- Sempre que solicitado pelo **CONCEDENTE**, franquear a entrada da fiscalização municipal e entregar os documentos que comprovem o cumprimento das obrigações da concessão, sob pena de ter revogado o benefício.



MUNICÍPIO DE INÚBIA PAULISTA

CNPJ 44.919.611/0001-03 Fone: (18)3556-9900 E-mail: licitacoes@inubiapaulista.sp.gov.br
Avenida Campos Salles, 113 – CEP 17760-000 - Inúbia Paulista - Estado de São Paulo.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES (inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

ITEM	DESCRIÇÃO
01	CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE DIREITO REAL DE USO COM ENCARGOS DE BEM IMÓVEL MUNICIPAL A PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO.

PARTE DA QUADRA: “85”

ÁREA: 205,86 M²

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO (inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

Não se aplica.

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO (inciso VI do § 1º da Lei 14.133/21).

O valor mínimo para a base de cálculo do imóvel é de **R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)** conforme laudo de avaliação do município.



MUNICÍPIO DE INÚBIA PAULISTA

CNPJ 44.919.611/0001-03 Fone: (18)3556-9900 E-mail: licitacoes@inubiapaulista.sp.gov.br
Avenida Campos Salles, 113 – CEP 17760-000 - Inúbia Paulista - Estado de São Paulo.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso IV da IN 40/2020).

A solução se faz necessária uma vez que proporciona oportunidade de negócio para empresas que precisam de um espaço para expandir suas operações ou iniciar um novo empreendimento e otimizar os recursos para o poder público.

A concessão de barracões pode gerar receita e otimizar a utilização de imóveis que, de outra forma, poderiam estar ociosos pode estimular o desenvolvimento econômico local, gerando empregos e atraindo investimentos.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VII da IN 40/2020).

Em regra, conforme disposições estabelecidas na alínea b, inciso V, do art. 40 da Lei n.º 14.133/21, o planejamento da compra deverá atender, entre outros, ao princípio do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso, com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala.

Considerando as especificidades do presente objeto o mesmo **não será parcelado**, haja visto, não sendo viável e divisível, por se tratar de um serviço determinado de concessão administrativa de direito real de uso, **sendo os serviços prestados continuamente.**

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

O demonstrativo dos resultados pretendidos para a concessão administrativa de direito real de uso com encargos de bem imóvel deve ser claro e objetivo, apresentando os benefícios esperados para a administração pública e para a sociedade. Ele deve incluir:



MUNICÍPIO DE INÚBIA PAULISTA

CNPJ 44.919.611/0001-03 Fone: (18)3556-9900 E-mail: licitacoes@inubiapaulista.sp.gov.br
Avenida Campos Salles, 113 – CEP 17760-000 - Inúbia Paulista - Estado de São Paulo.

TIPO
<input checked="" type="checkbox"/> Ganho de Produtividade
<input type="checkbox"/> Redução de esforço
<input checked="" type="checkbox"/> Redução de custo
<input type="checkbox"/> Redução de uso de recursos
<input type="checkbox"/> Melhoria de controle
<input checked="" type="checkbox"/> Redução de Riscos
<input checked="" type="checkbox"/> Cumprimento de determinação administrativa
<input type="checkbox"/> Melhoria/adequação nas instalações físicas

1. Resultados quantitativos:

- **Geração de receitas:**
 - Valor da contraprestação a ser paga pelo concessionário.
 - Estimativa de receitas adicionais geradas pela atividade do concessionário
- **Investimentos:**
 - Valor dos investimentos a serem realizados pelo concessionário no imóvel.
 - Número de empregos diretos e indiretos gerados pelo projeto.
- **Benefícios sociais:**
 - Número de pessoas beneficiadas pelo projeto.
 - Redução de custos para a administração.

2. Resultados qualitativos:

- **Desenvolvimento urbano:**
 - Melhoria da infraestrutura urbana.
 - Promoção do desenvolvimento econômico e social.
- **Preservação do patrimônio:**
 - Conservação de imóveis históricos ou culturais.
 - Proteção de áreas de interesse ambiental.
- **Prestação de serviços públicos:**
 - Ampliação da oferta de serviços públicos.
 - Melhoria da qualidade dos serviços prestados.



MUNICÍPIO DE INÚBIA PAULISTA

CNPJ 44.919.611/0001-03 Fone: (18)3556-9900 E-mail: licitacoes@inubiapaulista.sp.gov.br
Avenida Campos Salles, 113 – CEP 17760-000 - Inúbia Paulista - Estado de São Paulo.

3. Indicadores de desempenho:

- Definição de indicadores para acompanhar o cumprimento dos resultados esperados.
- Estabelecimento de metas e prazos para o alcance dos resultados.
- Mecanismos de monitoramento e avaliação do desempenho do concessionário.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO (inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Não se verifica a necessidade de providências específicas a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, nem quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização.

TIPO
<input type="checkbox"/> Necessidade de capacitação de gestores e fiscais da contratação
<input type="checkbox"/> Instalação elétrica
<input type="checkbox"/> Instalação lógica
<input type="checkbox"/> Adaptação do ambiente
<input type="checkbox"/> Obtenção de licença
<input type="checkbox"/> Outro
<input checked="" type="checkbox"/> Não se aplica



MUNICÍPIO DE INÚBIA PAULISTA

CNPJ 44.919.611/0001-03 Fone: (18)3556-9900 E-mail: licitacoes@inubiapaulista.sp.gov.br
Avenida Campos Salles, 113 – CEP 17760-000 - Inúbia Paulista - Estado de São Paulo.

11-CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES (inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Não se aplica.

12- IMPACTOS AMBIENTAIS (inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

A concessão administrativa de direito real de uso com encargos de bem imóvel pode gerar uma variedade de impactos ambientais, dependendo da natureza do projeto a ser implementado e das características do local onde o imóvel está situado. É crucial que a administração pública e o concessionário considerem esses impactos desde o início do processo, a fim de minimizar os danos e promover a sustentabilidade.

Impactos ambientais potenciais:

- **Alteração da paisagem:**
 - A construção de novas edificações ou a realização de obras de infraestrutura podem modificar a paisagem local, afetando a estética e a harmonia do ambiente.
- **Desmatamento e perda de biodiversidade:**
 - Em áreas de vegetação nativa, a concessão pode levar ao desmatamento e à perda de habitats naturais, impactando a fauna e a flora local.
- **Poluição do solo, da água e do ar:**
 - As atividades do concessionário podem gerar resíduos sólidos, efluentes líquidos e emissões atmosféricas, causando poluição do solo, da água e do ar.
- **Impacto sobre recursos hídricos:**
 - A concessão pode aumentar a demanda por água, afetando a disponibilidade e a qualidade dos recursos hídricos locais.
- **Geração de ruídos e vibrações:**
 - A construção e a operação do projeto podem gerar ruídos e vibrações, causando incômodo à população e à fauna local.
- **Impacto sobre áreas de preservação permanente (APPs) e unidades de conservação (UCs):**
 - A concessão pode afetar APPs e UCs, que são áreas protegidas por lei devido à sua importância ambiental.

Medidas de mitigação e controle:

Para minimizar os impactos ambientais da concessão, é fundamental que a administração pública e o concessionário adotem medidas de mitigação e controle, como:



MUNICÍPIO DE INÚBIA PAULISTA

CNPJ 44.919.611/0001-03 Fone: (18)3556-9900 E-mail: licitacoes@inubiapaulista.sp.gov.br
Avenida Campos Salles, 113 – CEP 17760-000 - Inúbia Paulista - Estado de São Paulo.

- **Implementação de programas de monitoramento ambiental:**
 - O monitoramento permite acompanhar os impactos do projeto e verificar a eficácia das medidas de mitigação.
- **Adoção de práticas de construção e operação sustentáveis:**
 - Isso inclui o uso de materiais ecologicamente corretos, a adoção de tecnologias limpas e a gestão eficiente de resíduos.
- **Compensação ambiental:**
 - Em casos de impactos inevitáveis, o concessionário pode ser obrigado a realizar medidas de compensação, como o plantio de árvores ou a recuperação de áreas degradadas.
- **Respeito à legislação ambiental:**
 - É imprescindível o cumprimento de todas as leis e normas ambientais aplicáveis ao projeto.

Importância da avaliação ambiental:

A avaliação dos impactos ambientais da concessão deve ser realizada de forma integrada com a avaliação dos impactos sociais e econômicos, a fim de garantir a sustentabilidade do projeto. É fundamental que a sociedade civil participe do processo de avaliação, para que seus interesses e preocupações sejam considerados.

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO (inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a melhor alternativa para solucionar a demanda é a **“OUTORGA DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE DIREITO REAL DE USO COM ENCARGOS DE BEM IMÓVEL MUNICIPAL A PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO”**, para atendimento das necessidades do Município de Inúbia Paulista, atendendo aos padrões e preços de mercado.



MUNICÍPIO DE INÚBIA PAULISTA

CNPJ 44.919.611/0001-03 Fone: (18)3556-9900 E-mail: licitacoes@inubiapaulista.sp.gov.br
Avenida Campos Salles, 113 – CEP 17760-000 - Inúbia Paulista - Estado de São Paulo.

RESPONSÁVEIS

INTEGRANTE REQUISITANTE

Valdecir Alves Moreira
Responsável pela Elaboração do ETP

Inúbia Paulista, 28 de fevereiro de 2025