PMI - COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 02
Rubrica

# ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

## PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 22.001/2026

## 1. INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar a escolha da proposta mais vantajosa para concessão onerosa do **Terminal Rodoviário de Icó** à iniciativa privada. A necessidade desta concessão fundamenta-se na iminente conclusão das obras de reforma e modernização do Terminal Rodoviário de Icó, tornando imprescindível a seleção de uma operadora especializada para assumir a gestão administrativa e funcional do complexo. Com a infraestrutura física devidamente recuperada pelo Poder Público, a etapa subsequente exige uma estrutura operacional que garanta a preservação do patrimônio e a imediata prestação de serviços aos usuários, evitando a deterioração das melhorias realizadas e garantindo que o terminal cumpra sua função social e econômica.

A operacionalização por meio da iniciativa privada justifica-se pela agilidade necessária na gestão de contratos de locação comercial, na manutenção preventiva das novas instalações e na implementação de sistemas de segurança e conectividade. O modelo de concessão onerosa assegura que o Município entregue à população um terminal moderno e funcional, transferindo para a concessionária os custos operacionais e a responsabilidade técnica pela manutenção do padrão de excelência pós-reforma, ao mesmo tempo em que gera receita aos cofres públicos mediante o pagamento da outorga mensal.

## 2. OBJETO

**CONCESSÃO ONEROSA DO TERMINAL RODOVIÁRIO DE ICÓ - CE, SERÁ REALIZADA POR MEIO DE LICITAÇÃO, COM OUTORGA, PARA QUE A EMPRESA PRIVADA SELECIONADA ASSUMA A ADMINISTRAÇÃO, ZELADORIA, MANUTENÇÃO, EXPLORAÇÃO COMERCIAL, LIMPEZA, VIGILÂNCIA E DEMAIS SERVIÇOS NECESSÁRIOS PARA GARANTIR O BOM FUNCIONAMENTO E A OPERAÇÃO DO TERMINAL DURANTE O PERÍODO DE 20 (VINTE) ANOS, CONFORME PREVISTO NA LEI MUNICIPAL Nº 853 DE 03 DE MAIO DE 2013.**

## 3. DIRETRIZES QUE NORTEARÃO ESTE ETP

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. Esta pesquisa visa determinar o valor ou percentual mensal ou global a ser pago pela concessão do espaço, avaliar a média diária do público alvo e listar itens

PMI - COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 03
Rubrica

mínimos a serem comercializados, incluindo sua média de mercado.

## 4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Terminal Rodoviário de Icó recebe diariamente um contingente significativo de usuários em trânsito regional e intermunicipal, o que gera uma demanda contínua por serviços de apoio e conveniência. Diante desse fluxo, torna-se imperativa a plena operacionalização de todos os boxes e espaços comerciais projetados, assegurando que o terminal cumpra sua função logística e social. A ocupação dessas áreas deve observar rigorosamente o dever constitucional de licitar, garantindo a regularização do uso dos espaços públicos e a observância aos princípios da impessoalidade e da isonomia na seleção dos ocupantes.

Nesse contexto, a concessão de uso justifica-se pela necessidade premente de oferecer serviços de alimentação dignos e diversificados aos passageiros e colaboradores do sistema de transporte. A gestão profissionalizada das unidades comerciais permitirá que os usuários realizem suas refeições com maior celeridade e tenham acesso a opções variadas de cardápios, elevando o padrão de conforto no terminal. Além disso, a regularização mediante procedimento licitatório unificado sob a égide da concessionária confere segurança jurídica à exploração econômica das áreas, transformando o terminal em um ambiente de negócios dinâmico e devidamente estruturado para atender ao interesse público.

## 5. SECRETARIA REQUISITANTE

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura.

## 6. PREVISÃO DA DEMANDA NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES (PCA) DE 2026:

O objeto é uma concessão onerosa, portanto será originada receita para a Prefeitura, contudo não necessita constar no Plano de Contratações Anual.

## 7. REQUISITOS INICIAIS DA EVENTUAL CONTRATAÇÃO:

**7.1.** O licitante vencedor deverá assumir a responsabilidade por todas as providências e obrigações estabelecidas na legislação específica sobre a qualidade dos serviços prestados no Terminal Rodoviário de Icó, Ceará, bem como deverá prestar e gerenciar diretamente os serviços, não podendo transferir a responsabilidade pelo objeto demandado para nenhuma outra empresa ou instituição de qualquer natureza.

### 7.2. A CESSIONÁRIA DEVERÁ:

7.1. Compete à concessionária efetuar mensalmente o pagamento do valor da outorga estabelecido para a concessão, utilizando como base o montante proposto durante o certame licitatório, acrescido dos custos integrais referentes ao consumo de energia

PMI - COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 09
Rubrica

elétrica, fornecimento de água e taxas de saneamento básico vinculadas ao imóvel.

7.2. A concessionária deverá atender rigorosamente aos horários de funcionamento estabelecidos pela Administração Municipal, garantindo a continuidade e a regularidade do serviço público de domingo a domingo, em estrita observância ao princípio da continuidade do serviço adequado e da eficiência administrativa.

7.3. É dever da empresa promover diariamente, sem qualquer ônus para a Administração Concedente, o transporte adequado do lixo e a remoção de detritos resultantes de sua atividade operacional e comercial, assegurando a higienização constante de todos os espaços internos e externos, incluindo as 19 unidades de boxes e as 4 lanchonetes projetadas no complexo.

7.4. Caberá à contratada realizar a dedetização e desratização periódica de todas as instalações, com especial atenção às áreas críticas de manipulação de alimentos, como a cozinha industrial, o refeitório e as lanchonetes, observando rigorosamente a legislação sanitária e as normas da vigilância local.

7.5. A concessionária disponibilizará mão de obra especializada e devidamente capacitada para a operação administrativa e técnica do terminal, abrangendo os serviços de vigilância, zeladoria e atendimento ao público, garantindo que todos os colaboradores utilizem uniformes padronizados e equipamentos de proteção individual, sendo vedado o uso de vestimentas incompatíveis com o ambiente profissional e com as normas de segurança.

7.6. No tocante às áreas de alimentação, deverá ser assegurado que os manipuladores utilizem obrigatoriamente toucas e luvas, mantendo o mais rigoroso asseio pessoal e das instalações, devendo a empresa fornecer todo o mobiliário, equipamentos e materiais de consumo necessários para o pleno funcionamento do refeitório e dos sanitários, inclusive os destinados a pessoas com deficiência.

7.7. A empresa zelará pela ordem e disciplina de seus empregados, assumindo integral responsabilidade pelos encargos trabalhistas, previdenciários e indenizatórios decorrentes da execução contratual, ficando estabelecido que a prestação do serviço não gera qualquer vínculo empregatício ou relação de subordinação direta com o Município de Icó.

7.8. Ao término do período de concessão fixado em 20 anos, o imóvel e todas as suas benfeitorias deverão ser restituídos ao Município em perfeitas condições de uso e funcionalidade, sem direito a retenção ou indenização, ressalvado o desgaste natural decorrente do tempo e do uso regular.

PMI - COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 05
Rubrica

7.9. Durante toda a vigência do contrato, a concessionária deverá manter visíveis os alvarás de funcionamento e sanitários atualizados, respondendo civilmente por danos causados à Administração ou a terceiros e garantindo o livre acesso dos agentes de fiscalização a todas as dependências e documentos vinculados à concessão.

7.10. Constitui obrigação essencial a preservação da integridade das rotas de acessibilidade e do piso tátil, conforme o projeto arquitetônico aprovado, assegurando o direito de locomoção das pessoas com deficiência. Adicionalmente, em conformidade com as diretrizes sociais da gestão, a concessionária deverá priorizar a contratação e integração dos atuais permissionários que comprovadamente já desempenham atividades nas dependências do Terminal Rodoviário de Icó.

## 8. IDENTIFICAÇÃO DO ESPAÇO:

8.1. O Terminal Rodoviário de Icó, localizado na Rua Francisco Maciel, SN, Novo Centro, conta com um projeto arquitetônico moderno e funcional, estruturado para o atendimento de diversas modalidades comerciais e de serviços. A edificação está setorizada conforme as especificações técnicas abaixo:

### 8.1.1. UNIDADES DO PISO SUPERIOR

- Box 1: 13,64 m²
- Box 2: 12,55 m²
- Box 3: 13,22 m²
- Box 4: 12,38 m²
- Box 5: 13,55 m²
- Box 6: 11,93 m²
- Box 7: 13,86 m²
- Box 8: 13,07 m²

### 8.1.2. UNIDADES DO PISO INFERIOR

- Boxes 1 ao 8: 12,27 m² cada
- Box 9: 7,62 m²
- Box 10: 7,81 m²
- Box 11: 7,81 m²
- Box 12: 7,62 m²
- Box 13: 22,72 m²
- Box 14: 19,99 m²
- Box 15: 19,99 m²
- Box 16: 19,99 m²

PMI - COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 06
Rubrica

### 8.1.3. UNIDADES DE ALIMENTAÇÃO E APOIO

- Lanchonete 1: 24,17 m²
- Lanchonete 2: 24,23 m²
- Lanchonete 3: 23,90 m²
- Lanchonete 4: 24,05 m²
- Cozinha: 24,77 m²

### 8.2. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS

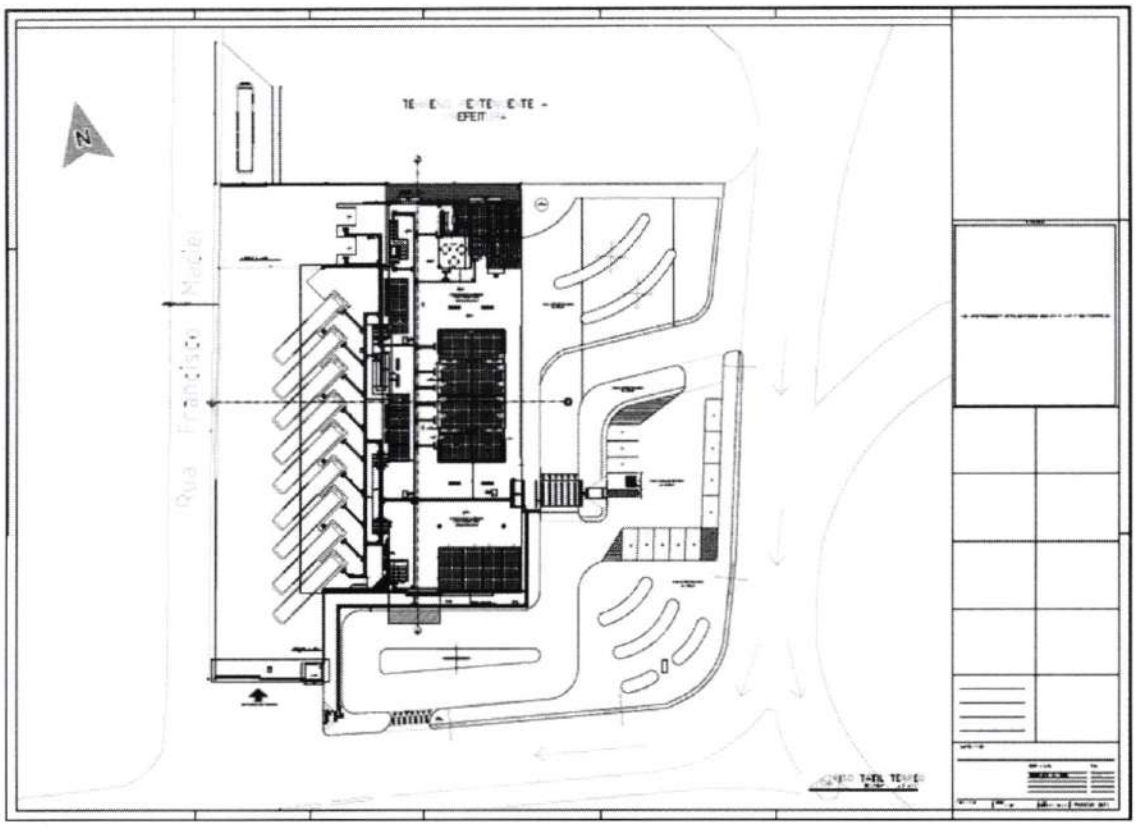
A concessionária deverá garantir a ocupação produtiva de todos os espaços acima listados, respeitando as metragens individuais apuradas em laudo. A soma total das áreas comerciais e de suporte integra a base de cálculo para a viabilidade do negócio e para a fiscalização da gestão patrimonial exercida pelo Município de Icó.

### 8.3. COMPLEXO SANITÁRIO E ACESSIBILIDADE

As instalações sanitárias foram projetadas para atender ao fluxo de passageiros com conforto e em estrita observância às normas de acessibilidade:

- Banheiro Feminino: 24,90 m².
- Banheiro Masculino: 25,30 m².
- Sanitário PCD (Pessoas com Deficiência): 7,20 m².

PMI - COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 07
Rubrica




O Terminal Rodoviário de Icó - CE está localizado na Rua Francisco Maciel, SN, Novo Centro, Icó - CE.

## 9. ANÁLISE DE DEMANDA:

A aferição da demanda fundamentou-se em levantamentos quantitativos e qualitativos realizados in loco, além do mapeamento sistemático das linhas de transporte intermunicipal e interestadual que operam na região.

### 9.1. FLUXO DE TRANSPORTES E PASSAGEIROS

Atualmente, o terminal centraliza o atendimento de importantes modais de transporte, garantindo a conectividade do município de Icó com outros polos regionais e nacionais. O fluxo operacional é composto pelas seguintes empresas e cooperativas:

- **Expresso Guanabara:** Responsável por linhas intermunicipais e interestaduais de alta frequência.
- **Empresa Gontijo de Transportes:** Operação de rotas de longo curso, conectando o município a grandes centros do país.
- **Cooperativas de Transporte Complementar (Região Centro-Sul):** Atendimento capilarizado entre os municípios vizinhos e distritos locais.

PMI - COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 08
Rubrica

A análise do entorno revela uma concentração de atividades comerciais e de serviços (mercadinhos, panificadoras e estabelecimentos de lazer) que, embora integrados à dinâmica do bairro, guardam distância geográfica do núcleo do terminal. Tal cenário evidencia uma lacuna na oferta de serviços de conveniência no interior da edificação.

A localização privilegiada em via de intenso tráfego de veículos, somada à movimentação constante de passageiros e funcionários das transportadoras, justifica a viabilidade de implantação de unidades de lanchonete e outros comércios internos. A centralização desses serviços no terminal não apenas atende à demanda represada dos usuários, como também estabelece um ponto de apoio estratégico para a população flutuante da região.

## 10. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para o levantamento de mercado, foram consideradas pesquisas e levantamentos junto a outros municípios que também efetivaram concessões de seus terminais rodoviários, bem como a análise de modelos de gestão aplicáveis à infraestrutura de transportes, conforme a seguir.

### 10.1. IDENTIFICAÇÃO DAS SOLUÇÕES

**Solução 01 – Administração do Terminal Rodoviário pelo Município:** Manter o imóvel sob gestão direta ou sem utilização efetiva. Esta alternativa, além de não gerar receita, oneraria o Município com despesas fixas e variáveis, tais como limpeza, vigilância, consumo de energia elétrica, saneamento básico e manutenções corretivas e preventivas constantes para evitar a deterioração do patrimônio.

**Solução 02 – Concessão de direito real de uso e exploração de atividade:** A concessão administrativa onerosa do espaço físico para exploração comercial por pessoa jurídica. A transferência da operação ao setor privado garante a função social da propriedade, gera receita extraordinária para o Município por meio de outorga e tributos, e promove a desoneração integral do erário quanto aos custos operacionais e de conservação.

**Solução 03 – Parceria Público-Privada (PPP) na modalidade Concessão Administrativa:** Modelo que envolve investimentos vultosos do parceiro privado em reformas estruturais e modernização tecnológica, com retorno financeiro advindo da exploração comercial somada a eventuais contraprestações do Município. É uma solução voltada para projetos de longo prazo que demandam alta complexidade de engenharia e gestão.

### 10.2. REGISTRO DE SOLUÇÕES CONSIDERADAS INVIÁVEIS

Deste modo, tem-se que a **Solução 01** não se mostra uma alternativa economicamente

PMI - COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 09
Rubrica

viável ao presente caso, uma vez que geraria custos elevados ao Município com atividades de gerenciamento e manutenção, em detrimento da eficiência administrativa. A gestão direta impede a otimização do bem público que, se explorado por particulares, possui potencial para converter gastos passivos em receitas ativas.

Ademais, a **Solução 03** também é considerada inviável para o contexto atual do Terminal Rodoviário de Icó. A modelagem de uma PPP exige estudos de viabilidade técnica e financeira extremamente complexos e custos de consultoria elevados, o que se mostra desproporcional ao objeto. A concessão comum (**Solução 02**) é suficiente para atender às necessidades de modernização e operação, apresentando melhor custo-benefício e celeridade processual para o interesse público.

## 11. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução escolhida consiste na Concessão Administrativa Onerosa do Terminal Rodoviário de Icó - CE, à iniciativa privada. Esta estratégia visa modernizar a gestão do equipamento público, assegurando eficiência operacional, padronização na qualidade dos serviços e o pleno atendimento às demandas dos usuários do sistema de transporte.

Ao promover o aproveitamento de ativos públicos mediante concessão, a Administração Municipal otimiza a aplicação de seus recursos, maximizando o benefício social. O modelo estabelece uma relação de mútua vantagem, na qual:

- O Município aufere receita direta por meio da cobrança de outorga pelo uso do espaço.
- A responsabilidade pela manutenção preventiva, corretiva e operacional é transferida integralmente à concessionária, gerando economia imediata ao erário.
- A função social da propriedade é preservada pela oferta de serviços adequados de conveniência (lanchonetes e comércio) e suporte logístico.

### 11.1. MODALIDADE E CRITÉRIO DE JULGAMENTO

Em observância aos preceitos da legislação vigente, recomenda-se que a seleção do parceiro privado ocorra mediante a modalidade **CONCORRÊNCIA**, adotando-se o critério de julgamento por **MAIOR OFERTA ou MAIOR VALOR PERCENTUAL SOBRE O VALOR ARRECADADO MENSALMENTE PELA CONCESSIONÁRIA.**

## 12. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONCESSÃO

12.1. O montante estipulado como valor de referência para a outorga mensal será calculado com base na potencialidade de exploração comercial das unidades de boxes,

PMI - COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 10
Rubrica

lanchonetes e demais áreas de serviço, garantindo o equilíbrio econômico-financeiro do contrato e a modicidade das tarifas praticadas pela concessionária.

12.2. O valor total estimado do contrato para o período de 20 (vinte) anos corresponderá ao somatório das parcelas de outorga mínima mensal projetadas para todo o lapso temporal da concessão, devendo ser reajustado anualmente conforme índice oficial previsto em edital, visando a preservação do valor real da remuneração devida ao Município de Icó.

## 13. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O parcelamento da solução refere-se à licitação realizada por item, sempre que o objeto for divisível, não haja prejuízo da solução e permita ampla participação de licitantes. Não haverá o parcelamento da contratação, devido a peculiaridade do objeto visto que apenas uma empresa será a cessionária após a contratação, permitindo a exploração do espaço.

## 14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDENPENDENTES

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes em relação ao objeto apresentado.

## 15. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a execução da concessão objeto deste ETP, a Administração Pública Municipal busca alcançar os seguintes objetivos estratégicos e operacionais:

- **Geração de Receitas Extraordinárias:** A outorga onerosa do espaço público converte um ativo imobiliário em fonte de recursos, que poderão ser reinvestidos em melhorias na infraestrutura urbana e em projetos de interesse comunitário para a população de Icó.
- **Estímulo à Dinâmica Econômica Local:** A exploração comercial por entes privados impulsiona o mercado interno, fomenta a circulação de bens e serviços e fortalece a economia da região do Novo Centro.
- **Geração de Empregos e Renda:** Criação de postos de trabalho diretos e indiretos, priorizando o aproveitamento da mão de obra local para a operação e atendimento na unidade concedida.
- **Eficiência na Manutenção e Gestão:** Transferência do encargo de conservação ao particular, assegurando que o terminal rodoviário disponha de padrões elevados de limpeza, segurança patrimonial e funcionamento contínuo.
- **Preservação da Acessibilidade e Patrimônio:** Garantia de zelo pela infraestrutura instalada, com especial atenção à manutenção da sinalização de piso tátil e das rotas acessíveis projetadas para a integração com a Rua Francisco Maciel.
- **Melhoria na Experiência do Usuário:** Oferta de serviços de conveniência que

PMI - COMISSÃO DE LICITAÇÃO Fls. 11 Rubrica

atendam de forma digna e eficiente aos passageiros das linhas da Expresso Guanabara, Gontijo e cooperativas regionais.

## 16. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Antes do início da vigência contratual a Comissão designada para a fiscalização deverá realizar a vistoria do imóvel junto com o licitante vencedor de modo que seja relatado detalhadamente o estado em que o imóvel será entregue à cessionária inclusive com laudo fotográfico devendo ser descritas eventuais imperfeições, laudo esse o qual será utilizado no momento da devolução do imóvel por parte da cessionária ao término do contrato.

## 17. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Considerando as atividades que serão realizadas para viabilizar a execução do objeto, bem como os resíduos que serão descartados, vislumbram-se os seguintes impactos ambientais possíveis: geração de resíduos.

Para minimizar os impactos indicados, deverão ser tomadas as seguintes providencias: Separação dos resíduos e encaminhamento para reciclagem ou aterro, conforme o caso.

## 18. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação do objeto apresentado mostra-se possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

APROVO ESTE ESTUDOTÉCNICO PRELIMINAR E DETERMINO O INÍCIO DA IMEDIATA ELABORAÇÃO DO RESPECTIVO TERMO DE REFERÊNCIA

Icó - Ce, 24 de abril de 2026.

Mariana Ruth Peixoto Queiros Landim
Reponsavel pelo ETP

PMI - COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 12
Rubrica

## ANEXO I – LAUDO DE AVALIAÇÃO

PMI - COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 13
Rubrica

GOVERNO MUNICIPAL DE ICÓ
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

À:

PREFEITURA MUNICIPAL DE ICÓ CE

**CNPJ: 07.669.682/0001-79**

Em Estudos e consultas, aos dias 23 de abril de 2026 para a elaboração do Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel, a seguir descrito, após realizarmos os necessários estudos, levantamentos e pesquisas, o resultado apresenta no seguinte.

| | |
|---|---|
| Interessado: | Prefeitura Municipal de Icó CE<br>CNPJ : 07669682/0001-79 |
| Objetivo: | Laudo de avaliação |
| Imóvel : | Locação de box, restaurante e lanchonete, na rodoviária de Icó-CE. |
| Localização : | Rua Piquet Carneiro, S/N, centro CEP 63.430-000 – ICO/CE |
| LANCHONTE | VALOR DO M2 |
| Município: | ICÓ/CE |
| Valor da locação | Mínimo: R$ = 2.100,00X 0,5/100 = R$ 14,50<br>Máximo : R$ = 2.100,00 X 1,3/100 = R$ 43,50 |

PMI - COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 34
Rubrica

## INTRODUÇÃO

O Imóvel Avaliado está situado na Rua Piquet Carneiro, S/N, Bairro centro, CEP 634.30-000, - Icó/CE

Sendo esse servido por infraestrutura de energia elétrica, água tratada, telefonia e serviço de internet.

## CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

VISTORIAS:

Ocupação do Solo: O imóvel atende as leis vigentes de uso e ocupação do Solo do Município de Icó - CE

O imóvel vistoriado, está situado no município e comarca de Icó no estado do Ceará/Brasil.

O imóvel e novo com paredes em alvenaria, piso e parede com revestimento cerâmico.

Avaliação De Precisão Normal

DETALHAMENTO E COMPOSIÇÃO DO VALOR:

- Valor da Edificação =1,0 m2 x R$ 1.200,00 =.....**R$ 1.800,00**

  Valor do Terreno =1,0 m2 x 900,00 = .. ...**R$ 1.100,00**

**TOTAL GERAL: R$ 2.900,00**

Neste nível de avaliação os elementos que contribuíram para formar a convicção de valor, estão indicados de forma resumida, ou que, respeitando as demais, atendendo apenas parcialmente aos requisitos das avaliações rigorosas.

Após análise e processamento dos dados, pesquisando a vizinhança e junto às imobiliárias locais, cartório local, foi feita a avaliação levando-se em consideração a infraestrutura, bem como a própria estrutura da edificação, concluímos que o valor do metro quadrado do Imóvel é de **R$ 2.900,00 (Dois mil e novecentos reais)**

Icó - CE, 23 de abril de 2026

PEDRO BENICIO DE OLIVEIRA:15396916320

Assinado de forma digital por PEDRO BENICIO DE OLIVEIRA:15396916320
Dados: 2026.04.23 09:15:52 -03'00'

PMI - COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 15
Rubrica

GOVERNO MUNICIPAL DE ICÓ
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO URBANO

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

À:

PREFEITURA MUNICIPAL DE ICÓ CE

**CNPJ: 07.669.682/0001-79**

Em Estudos e consultas, aos dias 23 de abril de 2026 para a elaboração do Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel, a seguir descrito, após realizarmos os necessários estudos, levantamentos e pesquisas, o resultado apresenta no seguinte.

| | |
|---|---|
| Interessado: | Prefeitura Municipal de Icó CE<br>CNPJ : 07669682/0001-79 |
| Objetivo: | Laudo de avaliação |
| Imóvel : | Locação de box, restaurante e lanchonete, na rodoviária de Icó-CE. |
| Localização : | Rua Piquet Carneiro, S/N, centro CEP 63.430-000 – ICO/CE |
| LANCHONTE | VALOR DO M2 |
| Município: | ICÓ/CE |
| Valor da locação | Mínimo: R$ = 2.100,00X 0,5/100 = R$ 14,50<br>Máximo : R$ = 2.100,00 X 1,3/100 = R$ 43,50 |

PMI - COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 16
Rubrica

## INTRODUÇÃO

O Imóvel Avaliado está situado na Rua Piquet Carneiro, S/N, Bairro centro, CEP 634.30-000, - Icó/CE

Sendo esse servido por infraestrutura de energia elétrica, água tratada, telefonia e serviço de internet.

## CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

VISTORIAS:

Ocupação do Solo: O imóvel atende as leis vigentes de uso e ocupação do Solo do Município de Icó - CE

O imóvel vistoriado, está situado no município e comarca de Icó no estado do Ceará/Brasil.

O imóvel e novo com paredes em alvenaria, piso e parede com revestimento cerâmico.

Avaliação De Precisão Normal

DETALHAMENTO E COMPOSIÇÃO DO VALOR:

- Valor da Edificação =1,0 m2 x R$ 1.200,00 =.....**R$ 1.800,00**

  Valor do Terreno =1,0 m2 x 900,00 = .. ...**R$ 1.100,00**

**TOTAL GERAL: R$ 2.900,00**

Neste nível de avaliação os elementos que contribuíram para formar a convicção de valor, estão indicados de forma resumida, ou que, respeitando as demais, atendendo apenas parcialmente aos requisitos das avaliações rigorosas.

Após análise e processamento dos dados, pesquisando a vizinhança e junto às imobiliárias locais, cartório local, foi feita a avaliação levando-se em consideração a infraestrutura, bem como a própria estrutura da edificação, concluímos que o valor do metro quadrado do Imóvel é de **R$ 2.900,00 (Dois mil e novecentos reais)**

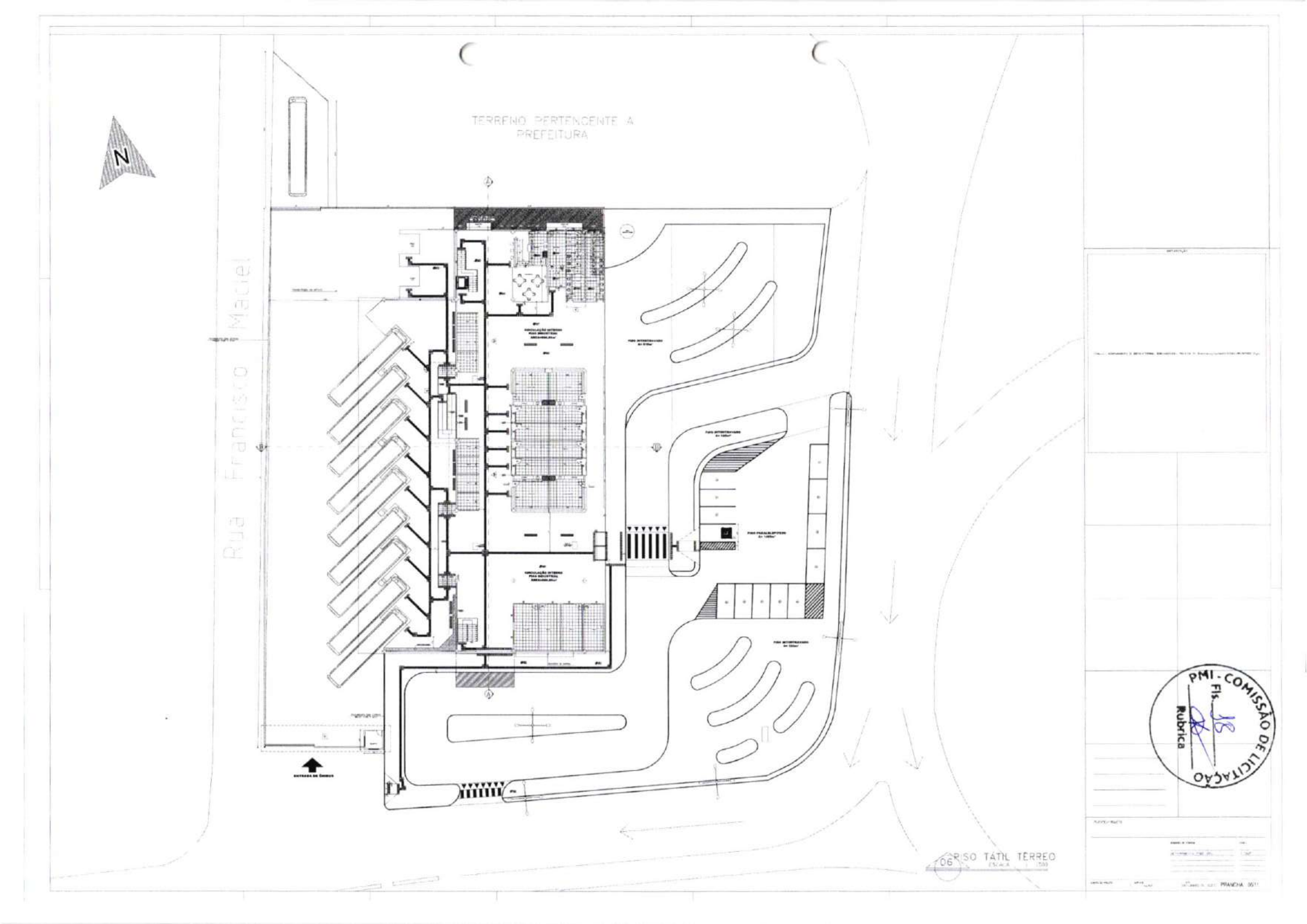
Icó - CE, 23 de abril de 2026

PEDRO BENICIO DE OLIVEIRA:15396916320

Assinado de forma digital por PEDRO BENICIO DE OLIVEIRA:15396916320
Dados: 2026.04.23 09:15:52 -03'00'

PMI - COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 17
Rubrica

## ANEXO II - PLANTA BAIXA


N
TERRENO PERTENCENTE A PREFEITURA
Rua Francisco Maciel
ENTRADA DE CARROS
CORTE TÁTIL TÉRREO
06
PMI - COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls.
Rubrica
PRANCHA 05/11

PMI - COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 19
Rubrica

## ANEXO III – LEI MUNICIPAL Nº 853

# LEI MUNICIPAL Nº 853, DE 03 DE MAIO DE 2013.

PMI - COMISSÃO DE LICITAÇÃO Fls. 20 Rubrica

***AUTORIZA O MUNICÍPIO A OUTORGAR CONCESSÃO PARA A EXPLORAÇÃO DOS SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DO TERMINAL RODOVIÁRIO MUNICIPAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.***

O PREFEITO MUNICIPAL DE ICÓ-CEARÁ, o Sr. **José Jaime Bezerra Rodrigues Júnior**, no uso de suas atribuições legais, que lhes são conferidas pela Lei Orgânica Municipal de Icó-Ceará, faço saber que a Câmara Municipal de Icó aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. Fica o Município autorizado a outorgar, a título oneroso para o concessionário, mediante licitação, a concessão, dos serviços públicos de administração e exploração de Terminal Rodoviário Municipal.

§ 1º. A concessão para exploração dos serviços públicos de administração de Terminal Rodoviário de que trata o artigo, será outorgada pelo período de 20 (vinte) anos podendo, por interesse público e observada a legislação em vigor, ser prorrogada por igual período.

§ 2º. A concessionária dará prioridade a contratação dos atuais permissionários das dependências internas do Terminal Rodoviário de Icó-Ceará.

Art. 2º. A remuneração do capital de giro e investimentos despendidos pela concessionária do Terminal Rodoviário Municipal será obtida pela renda que resultar:

I – da exploração comercial, direta ou indireta de todo espaço físico interno ou externo do terminal;

II – da taxa de manutenção, conservação e limpeza, referentes às unidades comerciais;

III – da utilização do estacionamento de veículo, na área circundante do terminal;

IV – da veiculação de publicidade, inclusive multimídia, no âmbito do terminal;

V – da tarifa de embarque no terminal, cobrada no ato de emissão dos bilhetes, cujo valor será fixado pelo Poder Público Municipal, previamente à licitação da concessão, com previsão de reajustamento de acordo com lei federal que rege a matéria;

PMI - COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 21
Rubrica

VI – da venda de fichas, cartões magnéticos ou qualquer outro meio que permita o acesso de usuários de aparelhos telefônicos e outros equipamentos instalados no terminal;

VII – da utilização de guarda volumes ou outro serviço similar; e

VIII – da utilização de instalações destinadas a higiene pessoal.

Parágrafo Único. Os serviços de táxi e de transporte público coletivo urbano continuarão sendo de competência privativa do executivo, em todos os seus termos, principalmente no que se refere à concessão, permissão ou autorização dos serviços, fixação de locais de estacionamento e fixação de tarifas, conforme preceitua a Lei Orgânica do Município, assegurando o direito de ponto livre para os taxistas no novo terminal rodoviário.

Art. 3º. A concessionária será responsável por qualquer reforma, ampliação e conservação das edificações e instalações objeto da concessão, que se fizerem necessárias durante o período de vigência do contrato de concessão, devendo assumir o compromisso de devolvê-las ao Município, quando resolvido ou extinto o contrato, em perfeitas condições de uso e funcionalidade, sem direito a indenização.

Art. 4º. Com a contratação de concessionária, decorrente do processo licitatório pertinente, o Município procederá a resolução de todas as permissões que confrontem com o objeto da concessão.

Art. 5º. Todos os veículos de transporte coletivos - intermunicipais e interestaduais – ficam proibidos de embarcar ou desembarcar passageiros fora do Terminal Rodoviário Municipal, vedado qualquer ato prejudicial à concessão aqui disciplinada.

§ 1º. O Município se compromete a definir, junto aos demais órgãos responsáveis pela gestão dos serviços públicos de transportes de passageiros, os itinerários que melhor se adeqüem a consecução deste objetivo.

§ 2º. O Município poderá criar, por Decreto e sustentado em prévia justificativa técnica, exceções á proibição estabelecida no *caput* deste artigo, tudo sem prejuízo, contudo, da equação econômica e financeira que presidir o contrato de concessão.

§ 3º. Para os casos previstos no § 2º deste artigo, notadamente para as linhas intermunicipais o Município determinará uma taxa de utilização do terminal para cada partida efetivada, a ser paga pelas empresas operadoras das linhas autorizadas.

§ 4º. O uso das plataformas de embarque e desembarque de passageiros do Terminal Rodoviário de Icó, por parte das empresas de transporte coletivo, fica condicionada a existência de guichês de vendas de bilhetes funcionando dentro do espaço físico do Terminal Rodoviário de Icó.

PMI - COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 22
Rubrica

Art. 6º. A concessão do serviço público pressupõe o pleno atendimento aos usuários, satisfazendo-os nas condições de regularidade, continuidade, eficiência, segurança, atualidade, qualidade, quantidade e cortesia no relacionamento.

Art. 7º. O serviço público concedido terá suas tarifas e taxas fixadas no edital de concessão, e sua variação obedecerá, rigorosamente, as regras e periodicidade nele estipuladas, ratificadas no contrato de concessão.

Art. 8º. A criação, alteração ou extinção de quaisquer tributos ou encargos legais, excetuado o imposto sobre a renda, após apresentação de proposta da concessionária, implicará a conseqüente revisão da tarifa, para mais ou para menos quando comprovado o impacto para concessionária.

Art. 9º. Em havendo alteração unilateral do contrato que afete o seu inicial equilíbrio econômico-financeiro, o poder concedente deverá restabelecê-lo, na mesma proporção e oportunidade.

Art. 10. São encargos do poder concedente:

I – fiscalizar permanentemente a prestação do serviço concedido;

II – aplicar as penalidades legais, contratuais e as desta Lei;

III – intervir na prestação dos serviços, e declarar a extinção da concessão, nos casos e condições previstas nesta Lei;

IV – homologar reajustes e proceder a revisão das tarifas, obedecendo as condições fixadas em leis ou no contrato, fazendo preservar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato de concessão;

V – cumprir e fazer cumprir as disposições desta Lei e das cláusulas contratuais;

VI – zelar pela boa qualidade dos serviços concedidos; receber, apurar e solucionar as eventuais reclamações dos usuários, cientificando-os das providências adotadas e dos resultados obtidos;

VII – declarar de utilidade pública os bens necessários ao pleno atendimento dos serviços públicos concedidos, promovendo, direta ou indiretamente, as desapropriações requeridas ou a instituição de servidões essenciais; e

VIII – estimular o aumento da qualidade e da produtividade do serviço público concedido, induzindo as medidas necessárias à preservação do meio-ambiente.

PMI - COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 23
Rubrica

Art. 11. No exercício da fiscalização é reservado ao poder concedente acesso a todos os documentos contábeis e dados técnicos relativos à administração e prestação dos serviços a cargo da concessionária.

Art. 12. São encargos da concessionária:

I – prestar serviço adequado, obedecendo as normas técnicas aplicáveis;

II – manter atualizado os registros contábeis e o inventário de todos os bens utilizados ou vinculados à concessão;

III – prestar contas da gestão dos serviços ao poder concedente, em especial fazendo publicar o balanço patrimonial relativo a suas atividades como concessionária do serviço público municipal;

IV – zelar pela integridade dos bens vinculados à concessão, mantendo-os em perfeitas condições de uso e funcionamento;

V – pagar ao poder concedente os valores correspondentes à outorga da concessão; e

VI – cobrar por todos os serviços prestados, na forma e condições fixadas no edital e no contrato;

VII – permitir aos agentes da fiscalização livre acesso, em qualquer época, às obras, aos equipamentos e às instalações integrantes do serviço bem como aos seus serviços contábeis.

Parágrafo Único. As contratações inclusive de mão de obra, feitas pela concessionária serão regidas pelas disposições de direito privado e pela legislação trabalhista, não se estabelecendo qualquer relação entre os terceiros contratados pela concessionária e o poder concedente.

Art. 13. São direitos e obrigações dos usuários:

I – receber serviço adequado;

II – receber do poder concedente e da concessionária, esclarecimentos sobre as irregularidades de que tenha conhecimento, relativamente aos serviços prestados;

III – dar a conhecer, ao poder concedente e à concessionária, as irregularidades de que tenha conhecimento, relativamente aos serviços prestados;

IV – comunicar às autoridades competentes os atos ilícitos praticados pela concessionária, ou por seus prepostos, na prestação dos serviços;

V – contribuir para a conservação e boas condições de uso dos bens públicos utilizados pela concessionária na prestação dos serviços; e

PMI - COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 224
Rubrica

VI – pagar as tarifas e taxas de serviços, dentro dos prazos fixados, sob pena de suspensão de fornecimento e cobrança compulsória dos valores devidos, acrescidos de multa e atualização financeiras legalmente admitidas.

Art. 14. Define-se "serviço adequado" como sendo o que satisfaz as condições de regularidade, continuidade, eficiência, eficácia, segurança, atualidade, generalidade, cortesia na sua prestação e modicidade das tarifas.

Parágrafo Único. Não se caracteriza como descontinuidade do serviço público a sua interrupção em situação de emergência ou após prévio aviso, em especial quando motivada por razões de ordem técnica ou de segurança das instalações, ou por inadimplência do usuário, considerado o interesse da coletividade.

Art. 15. Os eventuais conflitos que possam surgir entre o Município de Icó e a concessionária, em matéria de aplicação ou interpretação das normas de concessão, poderão ser resolvidos, preliminarmente, pelas negociações nesta lei previstas.

Art. 16. A submissão de qualquer questão ao "processo de solução de divergências" não exime a Prefeitura de Icó e a concessionária das obrigações que visem a integral cumprimento ao contrato de concessão e à contínua prestação dos serviços públicos.

Art. 17. O processo de solução de divergências será cometido a um Conselho Arbitral de seis membros, preferentemente profissionais liberais e peritos independentes, sendo três indicados pela Prefeitura e outros três indicados pela concessionária, que decidirão por maioria simples. O empate libera a parte queixosa para as providências judiciais que entender cabíveis, sem prejuízo nos demais resultados, do disposto no § 4º do artigo.

§ 1º. O processo terá início com a comunicação remetida de uma parte á outra, indicando a divergência e propondo a convocação do Conselho Arbitral.

§ 2º. A matéria há de ser submetida ao conselho dentro do prazo máximo de cinco dias úteis – prazo este a ser cumprido pela parte que tenha recebido a comunicação de divergência, sob pena de acatamento da denúncia.

§ 3º. O conselho arbitral terá o prazo máximo de cinco dias úteis para informar às partes envolvidas a sua decisão – em parecer escrito e assinado, e do qual constará, na íntegra, qualquer voto divergente – sobre o conflito denunciado.

§ 4º. As decisões do Conselho Arbitral estão sujeitas, assim como todo e qualquer ato administrativo, à revisão do Judiciário.

Art. 18. As despesas com custas e honorários do conselho arbitral, se não acordada outra forma de pagamento entre as partes interessadas, serão rateadas entre a Prefeitura de Icó e a concessionária, cada uma respondendo pelos ônus da sua indicação.

PMI - COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 25
Rubrica

Art. 19. O poder concedente poderá intervir na concessão, com o fim de assegurar a adequada prestação dos serviços públicos, bem como assegurar o cumprimento fiel das normas contratuais, regulamentares e legais a ela pertinentes.

Parágrafo Único. A intervenção far-se-á por Decreto do poder concedente, que conterá a designação do interventor, o prazo da intervenção e os objetivos e limites da medida.

Art. 20. Declarada a intervenção, o poder concedente deverá, no prazo máximo de trinta dias, instaurar processo administrativo para comprovar as causas determinantes da medida por ele adotada e apurar responsabilidades, assegurado o direito de ampla defesa.

§ 1º. Se ficar comprovado que a intervenção não observou os pressupostos legais e regulamentares, será declarado sua nulidade, devendo o serviço retornar imediatamente à concessionária, sem prejuízo de seu efeito à integral reparação de prejuízos que tenha sofrido, inclusive, danos morais.

§ 2º. O procedimento administrativo a que se refere o *caput* deste artigo deverá estar concluído dentro do prazo máximo de trinta dias, prorrogável uma única vez por igual período, com prévia e ampla justificativa, sob pena de considerar-se inválida e arbitrária a intervenção.

Art. 21. Cessada a intervenção, se não for extinta a concessão, a administração do serviço público será devolvida à concessionária, precedida de prestação de contas pelo interventor, que responderá pelos atos praticados durante a sua gestão.

Art. 22. Extingue-se a concessão:

I – pelo advento do termo contratual;

II – por encampação;

III – pela caducidade;

IV – pela rescisão;

V – pela anulação do contrato; ou

VI – pela falência ou extinção da empresa concessionária.

§ 1º. Findo o prazo da concessão, todos os bens públicos e instalações utilizadas pela concessionária reverterão, automaticamente, ao poder concedente, acrescidos de todos os bens e instalações aduzidas durante o período da concessão, tudo em perfeitas condições de uso, ressalvado o desgaste pelo uso normal. Entendem-se como bens reversíveis, genericamente e por princípio, além de outros assim considerados, o prédio e o terreno em que se acha construído, as benfeitorias externas, e os móveis e equipamentos cedidos pelo poder concedente

PMI - COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 26
Rubrica

§ 2º. Extinta a concessão, haverá a imediata assunção do serviço pelo poder concedente, procedendo-se aos levantamentos, às avaliações e às liquidações concessionárias.

§ 3º. A assunção do serviço autoriza a ocupação de todos os imóveis e instalações, e a utilização de todos os bens reversíveis, pelo poder concedente.

§ 4º. Nos casos de advento do termo contratual e de encampação, previstos neste artigo, o poder concedente, antecipando-se à extinção da concessão, procederá aos levantamentos e avaliações necessários à determinação do montante de eventual indenização devida à concessionária.

Art. 23. A reversão no advento do termo contratual far-se-á com a indenização das parcelas dos investimentos vinculados a bens reversíveis, ainda não amortizados ou depreciados, que tenham sido realizados com o objetivo de garantir a continuidade, atualidade e a modernização do serviço concedido.

Art. 24. Considera-se encampação a retomada do serviço pelo poder concedente durante o prazo contratual da concessão, por motivo de interesse público, lei autorizativa específica e após prévio pagamento da indenização, na forma do artigo anterior.

Art. 25. A inexecução total ou parcial do contrato acarretará, a critério do poder concedente, a declaração da caducidade da concessão ou a intervenção prevista no artigo 21 desta Lei.

§ 1º. A caducidade da concessão poderá ser declarada pelo poder concedente quando:

I – o serviço estiver sendo prestado de forma inadequada ou deficiente, tendo por base as normas, critérios, indicadores e parâmetros definidores da qualidade do serviço;

II – a concessionária descumprir cláusulas contratuais ou disposições legais ou regulamentares concernentes a concessão;

III – a concessionária paralisar o serviço ou concorrer para tanto, ressalvadas as hipóteses decorrentes de caso fortuito ou força maior;

IV – a concessionária perder as condições econômicas, técnicas ou operacionais para manter a adequada prestação do serviço concedido;

V – a concessionária não atender a intimação do poder concedente no sentido de regularizar a prestação do serviço; e

VI – a concessionária for condenada, com sentença transitada em julgado, por sonegação de tributos ou de contribuições sociais.

PMI - COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 27
Rubrica

§ 2º. A declaração de caducidade da concessão deverá ser precedida da verificação concreta da inadimplência da concessionária, formalizada em processo administrativo, assegurado o direito de ampla defesa.

§ 3º. Não será instaurado o processo administrativo de inadimplência antes de comunicados à concessionária, detalhadamente, os descumprimentos contratuais referidos no inciso II deste artigo, dando-lhe prazo para corrigir as transgressões ou falhas apontadas.

§ 4º. Instaurado o processo administrativo e comprovada a inadimplência, a caducidade será declarada por Decreto do poder concedente, independentemente da prévia indenização, que será calculada no decurso do processo.

§ 5º. A indenização de que trata o parágrafo anterior será devida na forma do artigo 25 desta Lei, descontado o valor dos danos causados pela concessionária.

§ 6º. Declarada a caducidade, não resultará para o poder concedente qualquer espécie de responsabilidade em relação aos encargos, ônus, obrigações ou compromissos com terceiros ou com empregados da concessionária.

Art. 26. O contrato de concessão poderá ser rescindido por iniciativa da concessionária, no caso de descumprimento das normas contratuais pelo poder concedente, mediante ação judicial especialmente intentada para esse fim, hipótese em que os serviços prestados não poderão ser interrompidos ou paralisados antes da decisão judicial transitada em julgado, ressalvado à concessionária o direito de pleitear as perdas e danos decorrentes.

Art. 27. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas todas as disposições em contrário.

Paço do Palácio da Alforria, sede do Governo Municipal de Icó-Ceará, em 03 de maio de 2013.

**JOSÉ JAIME BEZERRA RODRIGUES JÚNIOR**
*Prefeito Municipal de Icó*