



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1. IDENTIFICAÇÃO

Demanda (Descrição resumida):	Concessão de Direito Real de Uso, não onerosa, condicional e com encargos, pelo prazo de 20 (vinte) anos, de imóvel pertencente ao patrimônio público municipal, incorporado mediante desapropriação por utilidade pública, localizado na Rodovia Luís de Queiroz, s/nº, Fazenda Vale Verde da Prainha, Município de Ubarana/SP, com área aproximada de 108.171,58 m ² (10,8172 hectares), matriculado sob o nº 41.745 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de José Bonifácio/SP, destinado à implantação e operação de empreendimento econômico de interesse público no âmbito do Polo de Desenvolvimento Industrial de Ubarana, com geração de empregos diretos e indiretos e promoção do desenvolvimento econômico e social do Município, nos termos da Lei Municipal nº 1.377/2026 e da Lei Federal nº 14.133/2021.
Data de Início do ETP	<u>Dia 27 de abril de 2.026</u>
Servidor (a) Responsável:	OSMAR VICENTE DE ALMEIDA DIAS (Chefe do departamento de fiscalização tributária)
Data da Entrega:	<u>Dia 08 de maio de 2.026</u>

2. INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar — ETP foi elaborado pela Prefeitura Municipal de Ubarana, Estado de São Paulo, no âmbito do Processo Administrativo nº 999/2026, com a finalidade de fundamentar tecnicamente a decisão administrativa de outorgar **Concessão de Direito Real de Uso** de imóvel integrante do patrimônio público municipal, localizado na Rodovia Luís de Queiroz, s/nº, Fazenda Vale Verde da Prainha, neste Município, com área de aproximadamente **10,8172 hectares (108.171,58 m²)**, matriculado sob o nº 41.745 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de José Bonifácio/SP.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

O Município de Ubarana, com aproximadamente 6.000 habitantes, apresenta estrutura econômica historicamente assentada na agropecuária e no comércio local de pequeno porte. A ausência de área industrial estruturada no território municipal constitui um dos principais entraves ao desenvolvimento econômico local, limitando a capacidade de atração de investimentos privados, a diversificação da base produtiva e, conseqüentemente, a geração de empregos diretos e indiretos para a população residente.

Diante desse diagnóstico, a Administração Municipal adquiriu, especificamente para a finalidade de implantação de um **Polo de Desenvolvimento Industrial**, imóvel de propriedade pública localizado em posição estratégica no território municipal, com acesso direto pela Rodovia Transbrasiliana — BR-153 e pela Estrada Municipal UBA-470. A localização confere ao imóvel condições objetivas de atração de empreendimentos de médio e grande porte, tornando-o apto a receber atividades industriais, empresariais, logísticas ou de prestação de serviços compatíveis com o interesse público municipal.

A necessidade de aproveitamento produtivo dessa área, aliada à ausência de capacidade financeira e operacional do Município para implantar e gerir diretamente uma atividade econômica de tal natureza, conduziu a Administração à conclusão de que a solução mais adequada ao interesse público consiste na outorga da área ao setor privado, mediante instrumento jurídico que preserve a propriedade municipal, assegure comprometimento real do concessionário com investimentos e geração de empregos, e garanta a reversão das benfeitorias ao patrimônio do Município ao término do vínculo.

Essa orientação encontra respaldo na **Lei Municipal nº 1.377, de 06 de maio de 2026**, aprovada pela Câmara Municipal de Ubarana e sancionada pelo Prefeito Municipal, que autorizou expressamente o Poder Executivo a outorgar concessão de direito real de uso do referido imóvel, mediante prévio procedimento licitatório na modalidade Concorrência, para fins de implantação e desenvolvimento de atividades econômicas de interesse público, tendo por finalidades declaradas: fomentar o desenvolvimento econômico e social do Município; incentivar a geração de empregos diretos e indiretos; promover o aproveitamento produtivo de área pública destinada a atividades industriais, comerciais ou de serviços; e ampliar a base econômica local, respeitada a função social do patrimônio público.

Este ETP foi elaborado nos termos do **art. 18 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021**, e observa os princípios da eficiência administrativa, da supremacia do interesse público, da motivação dos atos administrativos e da transparência. Constitui peça fundamental da fase preparatória do procedimento



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

licitatório, destinando-se a subsidiar a elaboração do instrumento convocatório e a demonstrar, perante os órgãos de controle interno e externo — em especial o Tribunal de Contas do Estado de São Paulo —, a adequação, a necessidade e a vantajosidade da solução administrativa adotada.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Município de Ubarana apresenta estrutura econômica marcadamente dependente do setor sucroalcooleiro, sendo a usina local de produção de açúcar e álcool a principal empregadora formal do município. Essa concentração da oferta de empregos em um único setor produtivo expõe a economia local a riscos sistêmicos relevantes, como sazonalidade, oscilações de mercado e vulnerabilidade a crises setoriais, além de limitar as opções de inserção no mercado de trabalho para parcelas significativas da população economicamente ativa.

A ausência de diversificação da base produtiva municipal se reflete diretamente no comportamento da força de trabalho local. Parcela expressiva dos trabalhadores residentes em Ubarana é compelida a se deslocar diariamente para municípios vizinhos — notadamente José Bonifácio e São José do Rio Preto — em busca de postos de trabalho que o próprio município não é capaz de oferecer. Esse fenômeno, além de representar custo econômico e desgaste pessoal para os trabalhadores, implica perda de renda que poderia circular na economia local, enfraquecendo o comércio, os serviços e a arrecadação municipal.

A raiz estrutural desse problema é identificável com precisão: **o Município de Ubarana não dispõe de área industrial estruturada**, o que inviabiliza a atração e a fixação de empreendimentos de médio e grande porte em seu território. Municípios vizinhos que contam com polos industriais ou distritos industriais organizados exercem natural poder de atração sobre investidores, em detrimento de Ubarana, que — apesar de sua localização estratégica às margens da Rodovia Transbrasiliana (BR-153) — não reúne as condições mínimas de infraestrutura produtiva para competir por esses investimentos.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

A Administração Municipal identificou, assim, uma necessidade pública concreta e urgente: **criar as condições estruturais para a atração de investimentos privados geradores de emprego e renda**, mediante a organização e disponibilização de área pública com vocação industrial, dotada de localização privilegiada e apta a receber atividades econômicas diversificadas — industriais, empresariais, logísticas ou de prestação de serviços — que ampliem a oferta de trabalho no município e reduzam a dependência econômica de um único setor produtivo.

Para esse fim, o Município adquiriu imóvel público especificamente destinado à implantação do **Polo de Desenvolvimento Industrial de Ubarana**, com área de aproximadamente **10,8172 hectares**, localizado na Fazenda Vale Verde da Prainha, com acesso direto pela Rodovia Transbrasiliana — BR-153 e pela Estrada Municipal UBA-470, matriculado sob o nº 41.745 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de José Bonifácio/SP. A área encontra-se livre de edificações e ocupações, em condições de ser imediatamente destinada ao uso produtivo, após a implantação da infraestrutura pública externa necessária.

A necessidade que fundamenta a presente contratação consiste, portanto, na **outorga do imóvel ao setor privado**, mediante instrumento jurídico adequado, para que este promova, às suas expensas e sob sua responsabilidade, a implantação e operação de empreendimento econômico compatível com o interesse público municipal, gerando empregos diretos e indiretos, retendo a força de trabalho local, diversificando a base econômica do município e ampliando a arrecadação indireta, sem que o Município precise despender recursos públicos com a implantação do empreendimento em si.

A solução identificada atende simultaneamente a três perspectivas do interesse público: a **perspectiva econômica**, pela geração de empregos e fortalecimento da atividade produtiva local; a **perspectiva patrimonial**, pela preservação da propriedade municipal e reversão das benfeitorias ao término da concessão; e a **perspectiva social**, pela redução do deslocamento compulsório de trabalhadores e pelo fortalecimento da identidade econômica do município.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

4. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O Município de Ubarana não elaborou Plano de Contratações Anual — PCA para o exercício de 2026, razão pela qual a presente contratação não se encontra prevista em tal instrumento.

A ausência do PCA não constitui óbice à realização do procedimento licitatório. O inciso II do § 1º do art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021 condiciona a demonstração de previsão no PCA à hipótese de tal plano ter sido elaborado — o que não ocorreu no presente exercício. Trata-se, portanto, de exigência condicionada à existência do instrumento, e não de requisito absoluto de validade da contratação.

A presente contratação encontra respaldo no planejamento institucional do Município consubstanciado na **Lei Municipal nº 1.377, de 06 de maio de 2026**, que autorizou expressamente a outorga da concessão de direito real de uso do imóvel objeto deste procedimento, demonstrando o alinhamento da iniciativa com as diretrizes e prioridades da Administração Municipal para o exercício vigente.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos da presente contratação foram definidos com base na necessidade identificada no item 3 deste ETP, observando-se o equilíbrio entre a suficiência para o atendimento do interesse público e a preservação da competitividade do certame.

5.1 Requisitos jurídicos e formais

A contratação exige que a futura concessionária seja pessoa jurídica de direito privado, nacional ou estrangeira com representação no País, regularmente constituída e habilitada nos termos da legislação vigente. A outorga deverá ser precedida de licitação na modalidade Concorrência, nos termos do art. 5º da Lei Municipal nº 1.377/2026 e da Lei Federal nº 14.133/2021,



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

aplicada subsidiariamente. O instrumento contratual adequado é o Termo de Concessão de Direito Real de Uso, com prazo determinado de até 20 anos, nos termos do art. 4º da Lei autorizativa.

5.2 Requisitos relativos ao objeto

A concessão destina-se exclusivamente à implantação, operação e manutenção de empreendimento de natureza econômica compatível com a finalidade pública que fundamenta a outorga, sendo admitidas atividades industriais, agroindustriais, empresariais, logísticas, de armazenagem ou de prestação de serviços correlatos. É requisito essencial que o empreendimento proposto seja compatível com a legislação urbanística, ambiental e sanitária vigente no Município de Ubarana, e que sua implantação ocorra no próprio imóvel objeto da concessão, vedada a destinação a fins residenciais, comerciais varejistas desvinculados da atividade produtiva principal ou especulativos.

5.3 Requisitos de investimento e implantação

A concessionária deverá realizar, às suas exclusivas expensas, todos os investimentos necessários à construção, instalação, aparelhamento e operação do empreendimento, sem qualquer aporte financeiro do Município. O investimento mínimo aceitável deverá ser compatível com o porte do imóvel e com a finalidade pública da concessão, sendo definido em função da proposta apresentada pelo licitante e dos critérios objetivos de julgamento fixados no instrumento convocatório. A implantação do empreendimento deverá observar prazo máximo a ser estabelecido no instrumento convocatório, com início das obras em até 18 meses e conclusão da implantação em até 48 meses, contados da comunicação formal pelo Município acerca da conclusão da infraestrutura pública externa.

5.4 Requisitos de geração de empregos



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

A concessionária deverá comprometer-se com a geração e manutenção de empregos diretos na fase operacional do empreendimento, em quantidade compatível com o porte da atividade proposta. A geração de empregos constitui encargo essencial da concessão, vinculando a concessionária durante toda a vigência do Termo, e será objeto de fiscalização periódica pela Administração Municipal. Não serão computados para fins de cumprimento desse requisito os postos de trabalho exclusivamente temporários, sazonais ou vinculados apenas à fase de obras.

5.5 Requisitos de habilitação

Para fins de habilitação, a futura concessionária deverá demonstrar regularidade jurídica, fiscal e trabalhista, qualificação econômico-financeira compatível com o porte dos investimentos declarados — aferida mediante apresentação de balanço patrimonial e comprovação de patrimônio líquido mínimo proporcional ao investimento proposto — e capacidade técnica e gerencial para implantar, operar e manter o empreendimento durante todo o prazo da concessão. Não serão exigidos atestados de capacidade técnica típicos de contratos de obra ou serviço, por não ser essa a natureza do objeto.

5.6 Requisitos de sustentabilidade

Em observância às dimensões ambiental, social e econômica da sustentabilidade, a contratação observará os seguintes requisitos:

Na **dimensão ambiental**, a concessionária deverá obter todas as licenças e autorizações ambientais exigidas pela legislação vigente nas esferas municipal, estadual e federal, adotar práticas de gestão racional de resíduos sólidos, efluentes e emissões atmosféricas, utilizar recursos naturais — água e energia — de forma eficiente, e implementar medidas de mitigação dos impactos ambientais decorrentes de sua atividade, em conformidade com as condicionantes dos órgãos licenciadores competentes.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

Na **dimensão social**, a concessionária deverá observar a legislação trabalhista e previdenciária vigente, vedada a utilização de mão de obra em condições degradantes ou análogas à escravidão, e deverá promover, sempre que possível, a contratação de mão de obra local ou regional, contribuindo para a redução do deslocamento compulsório de trabalhadores residentes no Município de Ubarana para outros municípios em busca de emprego.

Na **dimensão econômica**, a concessionária deverá priorizar, na medida do possível, a utilização de fornecedores, prestadores de serviços e insumos locais ou regionais, contribuindo para o fortalecimento da cadeia produtiva do Município e para a geração de renda indireta no território municipal.

5.7 Requisitos de fiscalização e transparência

A concessionária deverá permitir o acesso irrestrito dos agentes de fiscalização do Município ao imóvel e às instalações do empreendimento, apresentar relatórios anuais de acompanhamento com comprovação dos investimentos realizados, do quantitativo de empregos mantidos e da situação das licenças vigentes, e manter regularidade fiscal e trabalhista durante toda a vigência da concessão. O cumprimento desses requisitos constitui condição indispensável para a eventual avaliação, ao término do prazo, da possibilidade de doação do imóvel nos termos da Lei Municipal nº 1.377/2026.

6. DELIMITAÇÃO DO OBJETO E PARÂMETROS DA CONCESSÃO

Em razão da natureza jurídica do objeto — concessão de direito real de uso de bem imóvel público — o presente item é adaptado para cumprir a função que lhe é atribuída pela legislação, qual seja, a delimitação precisa e mensurável do objeto contratado. Em substituição à lógica de estimativa de quantidades por perfil de consumo, aplicável a contratações de bens e serviços, apresentam-se os parâmetros objetivos que definem e delimitam a concessão, permitindo a adequada avaliação do objeto e o controle do cumprimento dos encargos assumidos.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

6.1 Identificação e delimitação do imóvel

O objeto da presente concessão consiste em área pública municipal inserida na denominada **Gleba 01** do Polo de Desenvolvimento Industrial de Ubarana, com as seguintes características:

Elemento	Descrição
Imóvel	Área urbana pertencente ao patrimônio do Município de Ubarana
Matrícula	Nº 41.745 — Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de José Bonifácio/SP
Localização	Rodovia Luís de Queiroz, s/nº, Fazenda Vale Verde da Prainha, Ubarana/SP
Acesso	Rodovia Transbrasiliana — BR-153 e Estrada Municipal UBA-470
Área objeto da concessão	Aproximadamente 10,8172 hectares (108.171,58 m²) — Gleba 01
Área total da propriedade municipal	Aproximadamente 53,96 hectares
Situação atual	Livre de edificações, benfeitorias e ocupações
Situação registral	Registrada em nome do Município, livre de ônus

A área concedida corresponde à Gleba 01, sendo que as demais glebas integrantes da propriedade municipal poderão ser objeto de futuras concessões, conforme planejamento da Administração e disponibilidade orçamentária para implantação da infraestrutura pública correspondente.

6.2 Parâmetros temporais da concessão

Marco	Prazo
Prazo total da concessão	20 (vinte) anos contados do marco inicial
Marco inicial	Conclusão da infraestrutura pública externa pelo Município, formalizada por comunicação oficial à concessionária



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

Início das obras pela concessionária	Até 18 meses após o marco inicial
Conclusão da implantação	Até 48 meses após o marco inicial
Início da operação	Imediatamente após a conclusão da implantação

6.3 Parâmetros de investimento

O investimento a ser realizado pela concessionária constitui o principal parâmetro econômico desta concessão. Por se tratar de certame no qual o próprio licitante declara o valor que se compromete a investir — vinculando-se contratualmente a esse montante — não há valor único previamente fixado pela Administração, mas sim faixas de referência que balizam o julgamento das propostas e definem o encargo mínimo aceitável.

O valor mínimo de investimento compatível com a dimensão do imóvel e com a finalidade pública da concessão é de **R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)**, correspondente ao menor patamar a ser pontuado no certame. Propostas que declarem investimento inferior a esse valor serão consideradas incompatíveis com o objeto.

6.4 Parâmetros de geração de empregos

A geração de empregos diretos na fase operacional constitui encargo essencial da concessão e parâmetro quantitativo de aferição do cumprimento do interesse público municipal. O quantitativo mínimo pontuável no critério de julgamento é de até 50 (cinquenta) empregos diretos, sendo o encargo obrigatório da concessionária o quantitativo declarado na proposta vencedora, ao qual se vinculará contratualmente durante toda a vigência da concessão.

6.5 Interdependência com outras contratações

A presente concessão apresenta interdependência direta com a futura contratação, pelo Município, das obras de **infraestrutura pública externa** necessárias à viabilização do acesso e integração do empreendimento ao



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

sistema urbano municipal, compreendendo, conforme o caso: sistema viário de acesso, iluminação pública das vias, drenagem pluvial, redes públicas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e telecomunicações.

A conclusão dessa infraestrutura constitui o **marco inicial** da contagem do prazo de implantação pela concessionária, razão pela qual a licitação das obras de infraestrutura pública externa deverá ser planejada e executada em paralelo ao presente procedimento de concessão, de modo a evitar que eventual atraso na entrega da infraestrutura comprometa o cronograma de implantação do empreendimento e o interesse público que fundamenta a concessão.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE ALTERNATIVAS

Em razão da natureza jurídica do objeto — outorga de bem imóvel público para fins de desenvolvimento econômico — o presente levantamento de mercado é estruturado como análise comparativa das alternativas jurídico-administrativas disponíveis à Administração Municipal para o atendimento da necessidade identificada no item 3 deste ETP. Essa abordagem substitui, com adequação técnica ao objeto, a pesquisa de preços típica de contratações de bens e serviços, uma vez que a presente contratação não implica despesa orçamentária direta pelo Município, sendo o investimento de responsabilidade exclusiva do setor privado.

Foram identificadas e analisadas as seguintes alternativas:

ALTERNATIVA 1 — Alienação do imóvel (venda)

A alienação consistiria na transferência definitiva da propriedade do imóvel a pessoa física ou jurídica interessada, mediante procedimento licitatório e pagamento de valor correspondente à avaliação patrimonial do bem.

Análise de custo-benefício:

Do ponto de vista financeiro imediato, a alienação geraria receita única ao Município pelo valor de mercado do imóvel. Contudo, essa alternativa apresenta desvantagens estruturais graves sob a perspectiva do interesse público de longo



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

prazo. Uma vez alienado, o imóvel deixa de integrar o patrimônio municipal, encerrando definitivamente qualquer possibilidade de controle sobre sua destinação. O Município perderia a capacidade de exigir a implantação de empreendimento, a geração de empregos e o cumprimento de encargos vinculados ao interesse público. Adicionalmente, a alienação exige autorização legislativa específica e avaliação prévia, e não assegura que o adquirente utilizará o imóvel para a finalidade pretendida pela Administração.

Conclusão: **Alternativa rejeitada.** A alienação sacrifica o patrimônio público em troca de receita única, sem garantia de geração de empregos, sem controle sobre a destinação e sem possibilidade de reversão do imóvel ao Município. É incompatível com a finalidade pública que motivou a aquisição da área.

ALTERNATIVA 2 — Locação do imóvel

A locação consistiria na cessão temporária do imóvel a pessoa jurídica interessada, mediante pagamento de aluguel mensal ao Município, sem imposição de encargos vinculados ao desenvolvimento econômico local.

Análise de custo-benefício:

A locação geraria receita mensal ao Município e preservaria a propriedade pública. Contudo, o instrumento da locação não é adequado para o objetivo pretendido por razões técnicas e jurídicas. A locação de bem público não permite a imposição de encargos obrigatórios ao locatário — como investimento mínimo, geração de empregos e prazo de implantação — com a mesma força vinculante que a concessão de direito real de uso. Além disso, a locação não confere ao locatário segurança jurídica suficiente para justificar investimentos de grande porte, pois o vínculo é mais frágil e rescindível em condições menos onerosas. O instrumento locatício foi concebido para uso e fruição simples, não para o comprometimento do setor privado com projetos de implantação industrial de longa maturação.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

Conclusão: **Alternativa rejeitada.** A locação não gera o comprometimento necessário do setor privado com os encargos de interesse público, não oferece segurança jurídica adequada para investimentos de médio e longo prazo e não é o instrumento juridicamente adequado para a finalidade pretendida.

ALTERNATIVA 3 — Execução direta pelo Município

A execução direta consistiria na implantação e operação do polo industrial pelo próprio Município, com recursos orçamentários próprios ou mediante financiamento público.

Análise de custo-benefício:

Esta alternativa demandaria aporte direto de recursos públicos municipais para a construção de galpões, instalação de infraestrutura interna, aquisição de equipamentos e custeio operacional do polo. Considerando que o custo estimado de implantação de um polo industrial de porte compatível com a área disponível supera expressivamente a capacidade orçamentária do Município de Ubarana — cujas receitas são majoritariamente compostas por transferências constitucionais, notadamente o Fundo de Participação dos Municípios — essa alternativa é inviável do ponto de vista financeiro. Ademais, a Administração Municipal não dispõe de corpo técnico especializado para gerir empreendimento industrial, o que tornaria a execução direta operacionalmente ineficiente e sujeita a riscos de má gestão dos recursos públicos.

Conclusão: **Alternativa rejeitada.** A execução direta é inviável financeiramente, incompatível com a capacidade orçamentária e operacional do Município, e contrária ao princípio da eficiência administrativa, que recomenda que o Poder Público se concentre em suas competências essenciais, transferindo ao setor privado — que detém capacidade técnica, financeira e gerencial — a implantação e operação de atividades econômicas.

ALTERNATIVA 4 — Não realizar a contratação (manutenção do status quo)



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

Esta alternativa consistiria em manter o imóvel sem destinação produtiva, aguardando condições futuras mais favoráveis ou outras oportunidades de aproveitamento.

Análise de custo-benefício:

A manutenção do status quo implica custo de oportunidade significativo. O imóvel foi incorporado ao patrimônio municipal mediante desapropriação por utilidade pública, especificamente para a finalidade de implantação do Polo de Desenvolvimento Industrial, de modo que sua ociosidade representa desperdício de patrimônio público. Do ponto de vista social, a não realização da contratação perpetua o problema identificado no item 3 deste ETP — ausência de área industrial estruturada, deslocamento compulsório de trabalhadores para municípios vizinhos e dependência econômica de um único setor produtivo. Não há benefício econômico, social ou patrimonial que justifique a postergação indefinida do aproveitamento da área.

Conclusão: **Alternativa rejeitada.** A inação não resolve o problema identificado, desperdiça patrimônio público adquirido com finalidade específica e perpetua a vulnerabilidade econômica do Município.

ALTERNATIVA 5 — Concessão de Direito Real de Uso com encargos (solução escolhida)

A concessão de direito real de uso consiste na outorga ao setor privado do direito de usar e explorar o imóvel público por prazo determinado, mediante o cumprimento de encargos vinculados ao interesse público, preservando a propriedade municipal e assegurando a reversão do bem e das benfeitorias ao Município ao término do vínculo.

Análise de custo-benefício:

Esta alternativa apresenta as seguintes vantagens objetivas em relação às demais:

Do ponto de vista **patrimonial**, o Município preserva a propriedade plena do imóvel durante toda a vigência da concessão e recebe de volta o bem com



Prefeitura Municipal **UBARANA** Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

todas as benfeitorias incorporadas ao seu término, sem desembolso de qualquer valor.

Do ponto de vista **financeiro**, todos os investimentos necessários à implantação e operação do empreendimento correm por conta exclusiva da concessionária, sem qualquer ônus ao erário municipal. O Município obtém, indiretamente, ganhos expressivos em arrecadação tributária, geração de renda e fortalecimento da economia local.

Do ponto de vista **jurídico**, a concessão de direito real de uso permite a imposição de encargos obrigatórios ao concessionário — investimento mínimo, geração de empregos, prazo de implantação, finalidade pública — com força contratual vinculante, cujo descumprimento enseja penalidades e extinção antecipada da concessão. É o instrumento juridicamente adequado e expressamente autorizado pela Lei Municipal nº 1.377/2026.

Do ponto de vista **social**, a concessão viabiliza a criação de postos de trabalho no próprio município, reduzindo o deslocamento compulsório de trabalhadores para municípios vizinhos e fortalecendo a economia local.

Do ponto de vista **econômico**, ao término do prazo da concessão, cumpridos integralmente os encargos, o Município poderá avaliar a doação do imóvel ao concessionário mediante nova lei autorizativa, transformando o ciclo virtuoso de 20 anos de desenvolvimento em consolidação definitiva do polo industrial no território municipal.

Conclusão: Alternativa escolhida. A concessão de direito real de uso com encargos é a solução que melhor atende ao interesse público, por combinar ausência de custo direto ao erário, preservação do patrimônio municipal, comprometimento vinculante do setor privado com investimentos e geração de empregos, e reversão das benfeitorias ao Município, configurando a melhor relação custo-benefício dentre todas as alternativas analisadas.

8. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO





Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

O presente item não se aplica ao objeto desta contratação. A concessão de direito real de uso de bem imóvel público não implica despesa orçamentária direta pelo Município, sendo os investimentos necessários à implantação e operação do empreendimento de responsabilidade exclusiva da concessionária. Não há, portanto, preço a ser estimado, preços unitários referenciais a serem pesquisados ou memórias de cálculo de despesa pública a serem elaboradas.

O valor econômico do patrimônio público outorgado consta do registro patrimonial do imóvel nos livros contábeis do Município, integrando o processo administrativo. O retorno ao erário se dará de forma indireta, mediante a reversão das benfeitorias ao patrimônio municipal ao término da concessão e pelo incremento da arrecadação tributária decorrente da atividade econômica implantada, não sendo passível de quantificação prévia nos moldes exigidos por este item.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução adotada, eleita após análise comparativa das alternativas disponíveis conforme demonstrado no item 7 deste ETP, consiste na **outorga de Concessão de Direito Real de Uso** do imóvel público municipal denominado Gleba 01 do Polo de Desenvolvimento Industrial de Ubarana, com área de aproximadamente 10,8172 hectares, ao setor privado, mediante prévio procedimento licitatório na modalidade Concorrência, com critério de julgamento por maior vantagem técnica, nos termos da Lei Municipal nº 1.377/2026 e da Lei Federal nº 14.133/2021, aplicada subsidiariamente.

9.1 Estrutura geral da solução

A solução estrutura-se em duas frentes complementares e interdependentes:

A primeira frente é de **responsabilidade do Município**, compreendendo a realização do procedimento licitatório para seleção do concessionário, a implantação da infraestrutura pública externa necessária à viabilização do





Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

acesso e integração do empreendimento ao sistema urbano municipal, a outorga formal do Termo de Concessão de Direito Real de Uso e o exercício contínuo da fiscalização e acompanhamento durante toda a vigência da concessão.

A segunda frente é de **responsabilidade exclusiva da concessionária**, compreendendo a elaboração e aprovação dos projetos necessários à implantação do empreendimento, a obtenção de todas as licenças e autorizações legais cabíveis, a execução das obras e instalações internas à área concedida, o aporte de todos os recursos financeiros necessários à implantação e operação do empreendimento, e o cumprimento integral dos encargos assumidos no Termo de Concessão durante todo o prazo de vigência.

9.2 Objeto da concessão

A Concessão de Direito Real de Uso terá por objeto a outorga ao concessionário do direito de usar e explorar economicamente a Gleba 01 do Polo de Desenvolvimento Industrial de Ubarana, com área de aproximadamente **10,8172 hectares (108.171,58 m²)**, matriculada sob o nº 41.745 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de José Bonifácio/SP, localizada na Rodovia Luís de Queiroz, s/nº, Fazenda Vale Verde da Prainha, neste Município, com acesso direto pela Rodovia Transbrasiliana — BR-153 e pela Estrada Municipal UBA-470.

A área será destinada à implantação e operação de empreendimento de natureza econômica compatível com o interesse público municipal, sendo admitidas atividades industriais, agroindustriais, empresariais, logísticas, de armazenagem ou de prestação de serviços correlatos, vedada a destinação a fins residenciais, comerciais varejistas desvinculados da atividade produtiva principal ou especulativos.

9.3 Encargos essenciais da concessão

A solução adotada vincula o concessionário ao cumprimento dos seguintes encargos essenciais durante toda a vigência da concessão, cuja inobservância



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

ensejará a aplicação de penalidades e, nos casos mais graves, a extinção antecipada do vínculo:

O primeiro encargo é o **investimento mínimo no empreendimento**, correspondente ao valor declarado na proposta apresentada no certame, ao qual o concessionário se vincula contratualmente, sendo o patamar mínimo aceitável de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

O segundo encargo é a **geração e manutenção de empregos diretos** na fase operacional, em quantidade mínima de 50 (cinquenta) postos de trabalho, excluídos os postos exclusivamente temporários, sazonais ou vinculados apenas à fase de obras.

O terceiro encargo é a **observância dos prazos de implantação**, com início das obras em até 18 meses e conclusão da implantação em até 48 meses, contados da comunicação formal pelo Município acerca da conclusão da infraestrutura pública externa.

O quarto encargo é a **manutenção da finalidade pública** que fundamentou a concessão, vedada a alteração da destinação do imóvel sem prévia anuência do Município.

O quinto encargo é a **conservação e manutenção do imóvel** e de todas as edificações, instalações e benfeitorias implantadas, de modo a preservar as condições físicas e operacionais do empreendimento durante toda a vigência da concessão, assegurando a reversão do bem em boas condições ao patrimônio municipal ao término do prazo.

9.4 Prazo e extinção da concessão

A concessão será outorgada pelo prazo de **20 (vinte) anos**, contados da conclusão da infraestrutura pública externa pelo Município, formalizada por comunicação oficial à concessionária. Findo o prazo, o imóvel retornará ao pleno domínio do Município, livre e desembaraçado, com todas as benfeitorias incorporadas, independentemente de indenização, salvo disposição contratual expressa em contrário.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

Cumpridos integralmente os encargos assumidos, o Poder Executivo poderá, mediante justificativa de interesse público e prévia autorização legislativa específica, promover a doação do imóvel ao concessionário, nos termos do art. 9º da Lei Municipal nº 1.377/2026, sendo essa possibilidade um incentivo adicional ao cumprimento rigoroso das obrigações contratuais, e não um direito adquirido do concessionário.

9.5 Fiscalização e acompanhamento

A solução contempla mecanismo permanente de fiscalização e acompanhamento pelo Município, exercido por agente ou comissão formalmente designada, com poderes para acessar o imóvel e as instalações do empreendimento, exigir documentação comprobatória do cumprimento dos encargos, aplicar advertências e penalidades e propor a extinção antecipada da concessão em caso de descumprimento grave. A concessionária apresentará relatório anual de acompanhamento no mês de janeiro de cada ano de vigência, contendo comprovação dos investimentos realizados, quantitativo de empregos mantidos e situação das licenças vigentes.

9.6 Infraestrutura pública externa — responsabilidade do Município

A solução pressupõe a implantação, pelo Município, da infraestrutura pública externa necessária à viabilização do empreendimento, compreendendo sistema viário de acesso, iluminação pública, drenagem pluvial e redes públicas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e telecomunicações, conforme aplicável. Essa infraestrutura será objeto de processo licitatório autônomo, cujo planejamento deverá ocorrer em paralelo ao presente procedimento de concessão. O prazo para sua conclusão, a ser fixado no Termo de Concessão, constituirá obrigação do Município perante a concessionária, sendo seu descumprimento causa legítima de prorrogação dos prazos de implantação ou de rescisão sem penalidade por parte da concessionária.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

10. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

O objeto da presente contratação não comporta parcelamento, pela natureza jurídica e pelas características físicas e funcionais que o definem.

10.1 Indivisibilidade jurídica do objeto

A concessão de direito real de uso é instrumento jurídico que recai sobre bem imóvel determinado e individualizado, outorgado a um único concessionário por prazo determinado. Não há possibilidade jurídica de fracionar o objeto em itens independentes passíveis de adjudicação separada, uma vez que a concessão pressupõe a unicidade do vínculo entre o Município e o concessionário, a unidade do imóvel objeto da outorga e a integralidade dos encargos assumidos. O parcelamento da concessão entre múltiplos concessionários criaria sobreposição de direitos reais sobre o mesmo bem, conflito de responsabilidades quanto aos encargos e inviabilidade operacional do empreendimento.

10.2 Indivisibilidade física do imóvel

A Gleba 01 do Polo de Desenvolvimento Industrial de Ubarana constitui unidade física e registral autônoma, com matrícula própria no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de José Bonifácio/SP. Sua subdivisão em lotes menores para outorga a concessionários distintos demandaria novo processo de desmembramento registral, aprovação urbanística específica e implantação de infraestrutura interna individualizada para cada lote, o que tornaria o procedimento técnica e economicamente inviável no estágio atual de desenvolvimento da área.

10.3 Indivisibilidade funcional do empreendimento

A finalidade pública que fundamenta a concessão — implantação de empreendimento econômico gerador de empregos e promotor do



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

desenvolvimento local — exige que o concessionário tenha domínio integral da área para planejar, implantar e operar seu empreendimento de forma coerente e eficiente. A divisão da área entre múltiplos concessionários com projetos distintos comprometeria a racionalidade do uso do espaço, dificultaria a fiscalização dos encargos e reduziria o potencial de atração de empreendimentos de médio e grande porte, que demandam áreas contíguas e de dimensão compatível com suas necessidades operacionais.

10.4 Adjudicação global

Em decorrência das razões expostas, o objeto será adjudicado de forma **global** a um único concessionário, que assumirá integralmente os encargos previstos no Termo de Concessão e responderá perante o Município pelo cumprimento de todas as obrigações contratuais durante os 20 anos de vigência da concessão.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Os resultados pretendidos com a presente concessão abrangem dimensões econômica, social, patrimonial e institucional, todas convergentes para o fortalecimento do interesse público municipal e para o aproveitamento racional do patrimônio público disponível.

11.1 Resultados econômicos

O principal resultado econômico pretendido é a **diversificação da base produtiva do Município de Ubarana**, atualmente concentrada no setor sucroalcooleiro. A implantação de empreendimento industrial, empresarial, logístico ou de serviços no Polo de Desenvolvimento Industrial introduzirá novo vetor de geração de renda e atividade econômica no território municipal, reduzindo a vulnerabilidade sistêmica decorrente da dependência de um único setor produtivo.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

Como resultado direto dessa diversificação, espera-se o incremento da arrecadação tributária municipal, mediante a geração de receitas de ISS, IPTU sobre as edificações implantadas e demais tributos incidentes sobre a atividade econômica instalada, contribuindo para a ampliação da receita própria do Município e para a redução da dependência de transferências constitucionais.

11.2 Resultados sociais

O resultado social central pretendido é a **geração e manutenção de empregos diretos no território municipal**, com o comprometimento mínimo de 50 postos de trabalho na fase operacional. Esse resultado ataca diretamente o problema identificado no item 3 deste ETP — o deslocamento compulsório de trabalhadores residentes em Ubarana para municípios vizinhos, notadamente José Bonifácio e São José do Rio Preto, em busca de oportunidades de emprego inexistentes no próprio município.

A fixação de postos de trabalho no município produzirá efeito multiplicador sobre a economia local, fortalecendo o comércio, os serviços e a circulação de renda no território, com impacto positivo sobre a qualidade de vida da população economicamente ativa residente.

11.3 Resultados patrimoniais

Do ponto de vista patrimonial, a concessão produzirá dois resultados relevantes para o Município. O primeiro é o **aproveitamento produtivo imediato** de área pública que, sem a concessão, permaneceria ociosa e sem retorno ao interesse público. O segundo é a **valorização do patrimônio municipal** ao término do prazo de concessão, quando o imóvel retornará ao pleno domínio do Município com todas as edificações, instalações e benfeitorias incorporadas pela concessionária, sem qualquer ônus ao erário, transformando o investimento privado em patrimônio público consolidado.

11.4 Resultados institucionais



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

A realização da presente concessão representa o cumprimento da finalidade para a qual o imóvel foi incorporado ao patrimônio municipal mediante desapropriação por utilidade pública, especificamente para a finalidade de implantação do Polo de Desenvolvimento Industrial, demonstrando a efetividade do planejamento administrativo e a capacidade institucional da Administração Municipal de estruturar instrumentos jurídicos complexos voltados ao desenvolvimento econômico local. A concessão posiciona Ubarana como município apto a atrair investimentos privados de médio e grande porte, fortalecendo sua imagem institucional perante o mercado e perante os demais entes federativos.

11.5 Indicadores de acompanhamento dos resultados

Para fins de monitoramento do alcance dos resultados pretendidos, estabelecem-se os seguintes indicadores objetivos, a serem aferidos anualmente pela fiscalização municipal com base nos relatórios de acompanhamento apresentados pela concessionária:

Indicador	Descrição	Meta	Periodicidade de aferição
Investimento realizado	Valor acumulado investido pela concessionária no empreendimento	Conforme proposta vencedora	Anual
Empregos diretos mantidos	Número de postos de trabalho diretos na fase operacional	Mínimo 50	Anual
Início das obras	Data de início efetivo das obras de implantação	Até 18 meses do marco inicial	Único
Conclusão da implantação	Data de conclusão das obras e instalações	Até 48 meses do marco inicial	Único
Regularidade das licenças	Situação das licenças e autorizações legais vigentes	100% regulares	Anual

8



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

Entrega do relatório anual	Cumprimento do prazo de entrega do relatório de acompanhamento	Janeiro de cada ano	Anual
Conservação do imóvel	Estado de conservação das edificações e instalações	Boas condições	Anual

O descumprimento reiterado dos indicadores acima constituirá indício de inadimplemento contratual, devendo a fiscalização municipal registrar formalmente as ocorrências e adotar as medidas previstas no Termo de Concessão, incluindo advertência, multa e, nos casos mais graves, extinção antecipada da concessão.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para a correta execução da concessão e o adequado exercício da fiscalização e do acompanhamento pelo Município, as seguintes providências deverão ser adotadas pela Administração Municipal previamente à celebração do Termo de Concessão:

12.1 Providências de natureza documental e registral

A Administração Municipal deverá verificar e confirmar a regularidade registral do imóvel objeto da concessão junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de José Bonifácio/SP, certificando-se de que a matrícula nº 41.745 está atualizada, livre de ônus, gravames ou anotações que possam comprometer a outorga. Após a assinatura do Termo de Concessão, deverá ser providenciado o respectivo registro do instrumento na matrícula do imóvel, nos termos do art. 7º do Decreto-Lei nº 271/1967 e conforme previsto no próprio instrumento de concessão, no prazo de 30 dias contados da assinatura.

12.2 Providências de natureza técnica — levantamento da área

Previamente à celebração do Termo de Concessão, a Administração Municipal deverá providenciar a atualização do levantamento topográfico



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

georreferenciado da Gleba 01, com a elaboração ou atualização do memorial descritivo e da planta de situação da área objeto da concessão, documentos que integrarão o Termo de Concessão como anexo técnico vinculante. Essa providência é essencial para evitar disputas futuras sobre os limites e a extensão da área concedida.

12.3 Providências de natureza urbanística e ambiental

A Administração Municipal deverá verificar, previamente à celebração do Termo de Concessão, a situação urbanística e ambiental do imóvel, certificando-se de que a área está classificada como zona compatível com uso industrial ou misto no Plano Diretor ou na legislação urbanística municipal vigente, e que não há restrições ambientais, áreas de preservação permanente ou passivos ambientais conhecidos que possam comprometer a implantação do empreendimento. Eventuais pendências identificadas deverão ser sanadas ou devidamente registradas no Termo de Concessão para ciência do concessionário.

12.4 Providências de natureza orçamentária — infraestrutura pública externa

Conforme demonstrado nos itens anteriores deste ETP, a implantação da infraestrutura pública externa necessária à viabilização do empreendimento é de responsabilidade do Município. Previamente à celebração do Termo de Concessão, a Administração Municipal deverá adotar as seguintes providências nessa frente: elaborar estudo preliminar ou anteprojeto das obras de infraestrutura pública externa, a ser desenvolvido pelo setor de engenharia municipal ou por profissional contratado para essa finalidade; estimar o custo das obras e verificar a disponibilidade orçamentária para sua execução; e iniciar o planejamento do processo licitatório autônomo para contratação das obras, de modo que a infraestrutura possa ser entregue dentro do prazo fixado no Termo de Concessão.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

12.5 Providências de natureza administrativa — designação do fiscal da concessão

Previamente à celebração do Termo de Concessão, o Prefeito Municipal deverá designar formalmente, por portaria, o servidor ou a comissão responsável pela fiscalização e acompanhamento da concessão durante toda a sua vigência. O agente ou a comissão designada deverá ter conhecimento mínimo sobre gestão e fiscalização de contratos administrativos, legislação de licitações e contratos — em especial a Lei Federal nº 14.133/2021 — e sobre as obrigações específicas previstas no Termo de Concessão, de modo a exercer a fiscalização com efetividade e segurança jurídica.

12.6 Providências de natureza administrativa — capacitação do fiscal

O servidor ou os servidores designados para a fiscalização da concessão deverão receber capacitação específica previamente ao início do exercício de suas funções, abrangendo os seguintes conteúdos mínimos: fundamentos da concessão de direito real de uso e distinção em relação a outros instrumentos contratuais; obrigações e encargos do concessionário previstos no Termo de Concessão; metodologia de aferição e registro do cumprimento dos indicadores de acompanhamento definidos no item 11.5 deste ETP; procedimentos para lavratura de autos de infração, aplicação de advertências e instauração de processos administrativos sancionatórios; e providências cabíveis em caso de inadimplemento contratual grave, inclusive os ritos para extinção antecipada da concessão.

A capacitação poderá ser realizada por meio de cursos presenciais ou a distância oferecidos pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo — TCE-SP, pela Escola de Governo do Estado de São Paulo, pela Escola Nacional de Administração Pública — ENAP ou por entidades especializadas em direito administrativo e gestão de contratos públicos.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

12.7 Quadro resumo das providências

Providência	Responsável	Momento
Verificação da regularidade registral do imóvel	Setor Jurídico	Antes da publicação do edital
Atualização do levantamento topográfico georreferenciado	Setor de Engenharia Municipal	Antes da celebração do Termo
Verificação da situação urbanística e ambiental	Setor de Engenharia / Setor Jurídico	Antes da publicação do edital
Elaboração do estudo preliminar da infraestrutura pública externa	Setor de Engenharia Municipal	Em paralelo ao certame
Planejamento do processo licitatório da infraestrutura externa	Setor de Licitações	Em paralelo ao certame
Designação formal do fiscal da concessão	Prefeito Municipal	Antes da celebração do Termo
Capacitação do fiscal designado	Setor de RH / Entidade capacitadora	Antes do início da fiscalização
Registro do Termo de Concessão no CRI	Setor Jurídico	Até 30 dias após a assinatura

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

13.1 Contratação interdependente — obras de infraestrutura pública externa

A presente concessão possui interdependência direta e essencial com a futura contratação das **obras de infraestrutura pública externa** do Polo de Desenvolvimento Industrial de Ubarana, de responsabilidade do Município.

Essa interdependência é de natureza estrutural: o prazo de implantação do empreendimento pela concessionária — e conseqüentemente o marco inicial da contagem do prazo da concessão — está condicionado à conclusão da infraestrutura pública externa pelo Município. Sem essa infraestrutura, o



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

concessionário estará impossibilitado de iniciar as obras e operacionalizar o empreendimento, independentemente de sua capacidade técnica e financeira.

A contratação das obras de infraestrutura pública externa deverá ser planejada e executada em paralelo ao presente procedimento de concessão, observando-se que seu processo licitatório próprio deverá ser instaurado com antecedência suficiente para que a infraestrutura esteja concluída dentro do prazo que será fixado no Termo de Concessão. O atraso injustificado na entrega da infraestrutura pública externa pelo Município constituirá causa legítima de prorrogação dos prazos de implantação pela concessionária ou de rescisão sem penalidade, gerando risco jurídico e reputacional para a Administração Municipal.

As obras de infraestrutura pública externa a serem contratadas autonomamente pelo Município compreenderão, conforme o caso e o porte do empreendimento vencedor do certame: sistema viário de acesso interno e externo à área do polo, iluminação pública das vias de acesso, drenagem pluvial, rede pública de abastecimento de água, rede de esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica em tensão adequada à atividade industrial e infraestrutura de telecomunicações.

13.2 Ausência de outras contratações correlatas

Além da contratação de obras de infraestrutura pública externa descrita no item 13.1, não foram identificadas outras contratações em andamento no âmbito da Prefeitura Municipal de Ubarana que sejam correlatas ou interdependentes com a presente concessão, ou que possam interferir em seu planejamento, execução ou fiscalização.

13.3 Recomendação de coordenação administrativa

Em razão da interdependência identificada, recomenda-se que a Administração Municipal adote mecanismo formal de coordenação entre o processo de concessão e o processo licitatório das obras de infraestrutura



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

pública externa, de modo a garantir que os prazos de ambos os procedimentos sejam planejados de forma integrada e que eventuais atrasos em qualquer das frentes sejam identificados e tratados tempestivamente, evitando prejuízos ao interesse público e ao concessionário.

14. IMPACTOS AMBIENTAIS

A presente concessão envolve a destinação de área pública para implantação de empreendimento de natureza econômica, o que pressupõe a realização de obras, instalações e atividades produtivas com potencial de geração de impactos ambientais. A identificação desses impactos e das medidas mitigadoras correspondentes é apresentada a seguir, observando-se que a responsabilidade pela obtenção das licenças ambientais e pelo cumprimento das condicionantes impostas pelos órgãos competentes é exclusiva da concessionária.

14.1 Impactos ambientais identificados e medidas mitigadoras

14.1.1 Supressão de vegetação e movimentação de solo

A implantação do empreendimento poderá demandar supressão de vegetação existente na área e movimentação de grandes volumes de solo para terraplenagem e fundações, com risco de erosão, assoreamento de corpos hídricos próximos e alteração da permeabilidade do solo.

Medidas mitigadoras: A concessionária deverá realizar levantamento fitossanitário da área previamente ao início das obras, obter autorização de supressão de vegetação junto aos órgãos ambientais competentes quando exigível, implementar medidas de controle de erosão durante as obras — incluindo barreiras de contenção de sedimentos, revestimento vegetal de taludes e controle do escoamento superficial — e respeitar integralmente as Áreas de Preservação Permanente eventualmente existentes nos limites ou adjacências da área concedida.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

14.1.2 Geração de resíduos sólidos na fase de obras

A fase de construção gerará resíduos de construção civil — entulho, sobras de materiais, embalagens — que, se inadequadamente dispostos, podem causar impactos ao solo, às águas superficiais e subterrâneas e à paisagem urbana.

Medidas mitigadoras: A concessionária deverá elaborar e implementar Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil — PGRCC, nos termos da Resolução CONAMA nº 307/2002, com destinação adequada dos resíduos gerados, preferencialmente para reciclagem ou reaproveitamento, e disposição final somente em locais licenciados pelos órgãos competentes.

14.1.3 Geração de efluentes líquidos na fase operacional

A operação do empreendimento poderá gerar efluentes líquidos industriais ou sanitários com potencial de contaminação do solo e das águas superficiais e subterrâneas, a depender da natureza da atividade instalada.

Medidas mitigadoras: A concessionária deverá implantar sistema de tratamento de efluentes compatível com a natureza e o volume dos efluentes gerados, atendendo aos padrões de lançamento estabelecidos pela legislação ambiental estadual e federal, e obter as autorizações de lançamento exigíveis junto aos órgãos competentes. É vedado o lançamento de efluentes não tratados em corpos hídricos, solo ou sistema de drenagem pluvial.

14.1.4 Emissões atmosféricas

Atividades industriais ou de armazenagem podem gerar emissões de material particulado, gases e odores com impacto sobre a qualidade do ar e sobre a população residente nas proximidades da área.

Medidas mitigadoras: A concessionária deverá adotar tecnologias de controle de emissões atmosféricas compatíveis com o padrão de qualidade do ar estabelecido pela legislação vigente, implementar sistemas de filtragem e tratamento de gases quando exigíveis, e monitorar periodicamente as emissões



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

geradas, mantendo registros disponíveis para a fiscalização ambiental e municipal.

14.1.5 Geração de resíduos sólidos industriais na fase operacional

A operação do empreendimento poderá gerar resíduos sólidos industriais de diferentes classes — incluindo resíduos perigosos, dependendo da atividade instalada — que demandam gerenciamento específico e destinação final adequada.

Medidas mitigadoras: A concessionária deverá elaborar e implementar Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos — PGRS, nos termos da Lei Federal nº 12.305/2010 — Política Nacional de Resíduos Sólidos — com identificação, classificação, acondicionamento, transporte e destinação final adequada de todos os resíduos gerados, priorizando a redução na geração, a reutilização, a reciclagem e a recuperação energética, nessa ordem de preferência. Resíduos perigosos deverão ser encaminhados a destinadores licenciados pelos órgãos ambientais competentes, sendo vedada sua disposição no próprio imóvel.

14.1.6 Consumo de recursos naturais — água e energia

A implantação e operação do empreendimento implicarão consumo de água e energia elétrica, recursos naturais cuja utilização racional é imperativa sob a perspectiva da sustentabilidade ambiental.

Medidas mitigadoras: A concessionária deverá adotar práticas de eficiência hídrica e energética no projeto e na operação do empreendimento, incluindo, sempre que tecnicamente viável: aproveitamento de águas pluviais para usos não potáveis, sistemas de reuso de água no processo produtivo, equipamentos e instalações com certificação de eficiência energética, utilização de fontes renováveis de energia — em especial energia solar fotovoltaica — e iluminação natural e artificial eficiente nas edificações implantadas.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

14.2 Licenciamento ambiental

A implantação do empreendimento está sujeita a licenciamento ambiental junto aos órgãos competentes — CETESB e, quando aplicável, órgão municipal de meio ambiente — nos termos da legislação estadual paulista e da Resolução CONAMA nº 237/1997. A obtenção de todas as licenças e autorizações ambientais exigíveis — Licença Prévia, Licença de Instalação e Licença de Operação — é encargo exclusivo da concessionária, constituindo condição indispensável para o início das obras e para o funcionamento do empreendimento. O descumprimento das condicionantes impostas pelos órgãos licenciadores caracterizará infração contratual sujeita às penalidades previstas no Termo de Concessão.

14.3 Plano de Logística Sustentável

O Município de Ubarana não dispõe, no presente exercício, de Plano de Logística Sustentável — PLS formalmente instituído. Não obstante, os requisitos de sustentabilidade ambiental descritos neste item e no item 5.6 deste ETP serão incorporados ao instrumento convocatório e ao Termo de Concessão como encargos vinculantes da concessionária, assegurando que a dimensão ambiental da sustentabilidade seja observada independentemente da existência formal do PLS municipal.

14.4 Responsabilidade ambiental da concessionária

A concessionária responderá civil, administrativa e penalmente por todos os danos ambientais causados em decorrência da implantação e operação do empreendimento, nos termos da Lei Federal nº 9.605/1998 — Lei de Crimes Ambientais — e da legislação ambiental vigente, sem prejuízo das penalidades contratuais previstas no Termo de Concessão. A ocorrência de passivo ambiental durante a vigência da concessão não desobriga a concessionária da remediação integral da área antes da devolução do imóvel ao Município ao término do prazo.



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com base nas análises realizadas ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela **plena viabilidade técnica, jurídica, operacional e orçamentária** da presente contratação, nos termos a seguir expostos.

15.1 Viabilidade técnica

A viabilidade técnica da contratação está demonstrada pelos seguintes elementos. O imóvel objeto da concessão reúne as condições físicas necessárias à implantação de empreendimento econômico de médio ou grande porte — área de 10,8172 hectares, localização estratégica às margens da Rodovia Transbrasiliana, acesso por via municipal pavimentada e ausência de edificações ou ocupações que comprometam o uso produtivo da área. O instrumento jurídico escolhido — concessão de direito real de uso com encargos — é tecnicamente adequado à natureza do objeto e à finalidade pública pretendida, estando previsto no ordenamento jurídico brasileiro desde o Decreto-Lei nº 271/1967 e amplamente reconhecido pela doutrina e pela jurisprudência dos tribunais de contas como instrumento legítimo para o aproveitamento produtivo de patrimônio público. A modalidade licitatória eleita — Concorrência — é a adequada para contratações de maior complexidade e impacto, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

15.2 Viabilidade jurídica

A viabilidade jurídica da contratação está assentada em base legal sólida e completa. A Lei Municipal nº 1.377, de 06 de maio de 2026, aprovada pela Câmara Municipal de Ubarana e sancionada pelo Prefeito Municipal, autorizou expressamente a outorga da concessão de direito real de uso do imóvel objeto deste procedimento, atendendo ao requisito de autorização legislativa prévia exigido para a disposição de bens públicos. O procedimento licitatório a ser instaurado observará os princípios e as regras da Lei Federal nº 14.133/2021,



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virginio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

aplicada subsidiariamente, garantindo a legalidade, a impessoalidade, a moralidade, a publicidade e a eficiência do certame. Não foram identificados impedimentos jurídicos, restrições registrais ou passivos que obstem a realização da concessão.

15.3 Viabilidade operacional

A viabilidade operacional da contratação está demonstrada pela capacidade institucional do Município de conduzir o procedimento licitatório e exercer a fiscalização da concessão durante sua vigência. O Setor de Licitações e Contratos da Prefeitura Municipal de Ubarana dispõe de experiência acumulada na condução de procedimentos licitatórios sob a Lei Federal nº 14.133/2021, sendo apto a elaborar o instrumento convocatório, conduzir a sessão pública e processar os atos subsequentes à adjudicação. A fiscalização da concessão será exercida por servidor formalmente designado e capacitado, conforme previsto no item 12 deste ETP, com base nos indicadores de acompanhamento definidos no item 11.5.

15.4 Viabilidade orçamentária

A viabilidade orçamentária da contratação está demonstrada pela ausência de despesa orçamentária direta decorrente da concessão em si. Todos os investimentos necessários à implantação e operação do empreendimento são de responsabilidade exclusiva da concessionária, sem qualquer ônus ao erário municipal. O único desembolso orçamentário associado à presente iniciativa refere-se à futura contratação das obras de infraestrutura pública externa, que constituirá processo licitatório autônomo, com dotação orçamentária própria a ser prevista nos exercícios correspondentes, conforme planejamento do setor de engenharia municipal.

15.5 Adequação à necessidade identificada



Prefeitura Municipal **UBARANA**

Município de Interesse Turístico

Rua João Virgínio dos Santos, nº 505 - Centro - CEP 15.225-045 - Tel (17) 3807-8700 - CNPJ 65.708.786/0001-41

A solução adotada é plenamente adequada à necessidade identificada no item 3 deste ETP. A ausência de área industrial estruturada no Município de Ubarana — que impede a atração de investimentos privados, perpetua a dependência econômica do setor sucroalcooleiro e compele parcela expressiva da população trabalhadora a se deslocar para municípios vizinhos — será diretamente enfrentada pela implantação do Polo de Desenvolvimento Industrial, viabilizada pela presente concessão. A solução ataca o problema em sua raiz estrutural, com o menor custo possível ao erário e o maior comprometimento possível do setor privado com os resultados de interesse público.

15.6 Posicionamento conclusivo

Diante de todo o exposto, este Estudo Técnico Preliminar conclui pela **viabilidade e pela conveniência** da outorga de Concessão de Direito Real de Uso do imóvel público municipal denominado Gleba 01 do Polo de Desenvolvimento Industrial de Ubarana, mediante prévio procedimento licitatório na modalidade Concorrência, nos termos da Lei Municipal nº 1.377/2026 e da Lei Federal nº 14.133/2021, recomendando-se o prosseguimento do processo administrativo com a elaboração do instrumento convocatório e dos demais documentos integrantes da fase preparatória da licitação.

A presente contratação representa oportunidade concreta de transformação da estrutura econômica do Município de Ubarana, com geração de empregos, diversificação da base produtiva, valorização do patrimônio público e fortalecimento institucional da Administração Municipal, sem comprometimento das finanças públicas municipais — configurando iniciativa de elevado interesse público e plena adequação aos princípios que regem a Administração Pública.

Ubarana – SP, 27 de Abril de 2026.

OSMAR VICENTE DE ALMEIDA DIAS

Chefe do departamento de fiscalização tributária