

PREFEITURA MUNICIPAL DE IVAIPORÃ - PR

Estudo Técnico Preliminar 253/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo:

2. Introdução

2.1 O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada. O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

2.1.1 Este Estudo Técnico Preliminar - ETP - tem como objetivo assegurar a viabilidade técnica e a razoabilidade da contratação pública, servindo como base para a elaboração do Termo de Referência.

2.2 A concessão é o instrumento pelo qual a Administração Pública transfere ao particular a titularidade do bem público, por prazo determinado, para que este o explore ou utilize de acordo com as condições protegidas em contrato. Essa transferência deve ser precedida de licitação na modalidade de concorrência, exceto nos casos de interesse público devidamente justificados.

3. Objeto

Concessão direito real de uso, a título oneroso de espaços físicos localizado no Terminal Rodoviário Municipal.

4. Descrição da necessidade

4.1. A concessão onerosa de uso dos espaços públicos correspondentes a boxes e guichês de passagens do Terminal Rodoviário é uma medida necessária para otimizar a gestão e o uso dos recursos públicos. O Terminal Rodoviário, sendo um local de movimentação de pessoas e de significativa importância para o transporte intermunicipal e interestadual, precisa garantir que seus espaços sejam utilizados de forma eficiente, proporcionando infraestrutura adequada para os usuários.

4.1.1 A necessidade dessa concessão está diretamente ligada à melhoria da qualidade dos serviços prestados no Terminal.

4.3 A concessão do box para exploração comercial é fundamental para diversificar os serviços oferecidos aos passageiros, proporcionando um ambiente mais dinâmico e com melhores opções de conveniência, como alimentação, bebidas, artigos de viagem e outros produtos.

4.4 A exploração desse espaço através da concessão permitirá a empresas oferecer produtos e serviços de forma mais estruturada e organizada.

4.4.1 Ao permitir a exploração comercial, o poder público promove a diversificação das opções de atendimento aos passageiros, gerando conforto e conveniência, além de fomentar a economia local. Isso contribui para a melhoria da experiência dos passageiros, que terão acesso a mais opções de compra e serviços enquanto aguardam a sua viagem.

4.4.2 Além disso, a concessão onerosa implica na geração de receitas para o poder público, contribuindo para a manutenção e o aprimoramento contínuo das instalações, assegurando que o Terminal Rodoviário cumpra sua função de forma eficaz e segura.

5. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO	MARIA CRISTINA PASSARIN MAREZE

6. Descrição dos Requisitos da Contratação

6.1 A cessão de uso dos espaços deverão atender aos requisitos presentes no Termo de Referência/Edital, nos itens que lhe forem competentes, tendo como obrigações principais seguir todas as exigências em especificação.

A presente licitação esta fundamentada no inciso IV do Art. 2º da lei 14.133/2021 lei de licitações e contratos administrativos:

Art. 2º

IV - Concessão e permissão de uso de bens públicos;

2.2 O processo licitatório ocorrerá na modalidade **CONCORRÊNCIA PÚBLICA**.

7. Levantamento de Mercado

7.1 Foi procedida consulta e foram encontradas as seguintes soluções:

Solução 01 – Inutilização dos Cômodos;

Manter os imóveis sem utilização, além de não gerar receita, oneraria o Município com eventuais despesas com limpeza e outros tipo de manutenção corretiva e preventiva. Deste modo, tem-se que a solução 01, não se mostra uma alternativa economicamente viável ao presente caso, uma vez que os cômodos ficaria inútil, quando poderia ser explorado para algum fim.

Solução 02 – Exploração de atividade comercial pela Administração Municipal;

Ocorre que a utilização do espaço, com o fim de exploração de atividade econômica pelo Concedente, também não se mostra uma alternativa aplicável ao presente caso, haja vista que a atuação do Poder Público na Ordem Econômica deve ater-se como órgão fiscalizador e regulador e a exploração de atividade comercial não é uma função típica do município. Outrossim, devido a localização e o tamanho do cômodo, a utilização deste para fins administrativos, seria inviável.

Solução 03 – Concessão de direito real de uso e exploração de atividade por empresa concessionária;

A concessão de direito real de uso é o contrato administrativo pelo qual o Poder Público concede direitos reais sobre um espaço de que tenha a propriedade, de forma onerosa ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para diversos fins que contemplem algum interesse público, devidamente reconhecido e declarado.

SOLUÇÃO ESCOLHIDA - 03

Concessão de direito real de uso e exploração de atividade por empresa concessionária;

Considerando a análise das alternativas disponíveis, a solução 03 é a que mais atende as necessidades, considerando que a finalidade primordial da Administração Pública é maximizar o bem-estar da sociedade, otimizando o uso dos recursos públicos, portanto a pretensa concessão encontra-se claramente alinhada com o conceito contemporâneo de gestão de políticas públicas. A exploração do bem, por pessoa da iniciativa privada, para fins de exploração comercial, além de dar função social da propriedade e gera nova receita para o município e o desonera com eventuais despesas, portanto é a solução que melhor reflete o interesse público e gera economia racionalizando recursos.

8. Descrição da solução como um todo

8.1 A descrição da solução como um todo visa a Concessão de uso de espaço físico para exploração de serviços, nas dependências do Terminal Rodoviário.

8.1.1 A concessão onerosa do boxes comercial do Terminal Rodoviário é uma estratégia fundamental para melhorar a funcionalidade do terminal, otimizar a gestão dos espaços públicos, gerar receita e oferecer melhores serviços aos usuários.

9. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

9.1 ESPECIFICAÇÕES DOS PONTOS

Item	LOCALIZAÇÃO	Qtde MÊS	ÁREA	SUGESTÃO DE USO	Descrição
01	Terminal Rodoviário	60	44,64m2	Loja de utilidades domésticas e Presentes	Imóvel de alvenaria, colunas de concreto armado, cobertura em aço, piso de cerâmica, vitraux de ferro, portas de vidro temperado blindex.

10. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): ,01

10.1 A presente concessão não acarretará ônus para o Município mas sim receita.

O valor previsto para concessão de uso dos imóveis, tem por base as avaliações realizadas pela comissão de Avaliação do Município designada pelo Decreto Municipal nº14.509/2023, dos quais seguirão como anexo deste termo de referência os pareceres técnicos avaliatórios mercadológicos para fins de locação.

11. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

11.1 Para realização da concessão de uso foi optado pelo não parcelamento da solução, considerando que será realizada a concessão de 4 lotes (espaços).

12. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

12.1 Não se aplicam, uma vez que o objeto da licitação não se refere a possíveis aquisições/serviços.

13. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

13.1 Cessões de imóveis públicos não geram despesas para a Administração, muito pelo contrário, constituem-se como fontes de receita para esse Órgão Público. Por isso, a contratação não será registrada no Plano Anual de Contratações (PAC).

14. Benefícios a serem alcançados com a contratação

14.1

- **Geração de Receita para o Poder Público:** O valor pago pela concessão pode ser investido na manutenção e aprimoramento da infraestrutura do terminal.
- **Melhoria na Oferta de Serviços:** A presença de comerciantes e guichês de venda de passagens bem administrados contribui para a melhoria na experiência dos usuários, oferecendo mais opções de serviços, produtos e conforto.
- **Eficiência Operacional:** A concessão garante que os espaços sejam bem aproveitados, com uma gestão mais profissional, o que reflete na otimização do terminal e na redução de problemas relacionados ao uso indevido ou ineficaz dos espaços.
- **Fomento à Economia Local:** A exploração comercial pode gerar emprego e incentivar o empreendedorismo, além de beneficiar os comerciantes que terão acesso a um público constante de passageiros.

15. Providências a serem Adotadas

15.1 Não há providências a serem tomadas previamente ao contrato.

16. Possíveis Impactos Ambientais

16.1 Não se aplicam, tendo em vista que não se vislumbram eventuais impactos ambientais a serem causados pelo exercício da atividade proposta.

17. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

17.1. Justificativa da Viabilidade

17.1 Com base no presente Estudo a presente contratação considera viável e vantajosa para o Município.

18. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

MARIA CRISTINA PASSARIN MAREZE
SECRETARIA MUNICIPAL DE IVAIPORÃ