

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Órgão: PREFEITURA MUNICIPAL DE JAHU
Secretaria Requisitante: SECRETARIA DE MOBILIDADE URBANA
Sector: TERMINAL RODOVIÁRIO MUNICIPAL

OBJETO:

CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO, A TÍTULO ONEROSO, DOS ESPAÇOS PÚBLICOS CORRESPONDENTES A 10 (DEZ) BOXES, 01 (UM) GUARDA-VOLUMES E 08 (OITO) GUICHÊS DO TERMINAL RODOVIÁRIO MUNICIPAL, LOCALIZADO NA RUA HUMAITÁ, Nº 499, CENTRO, JAHU/SP, PARA FINS DE EXPLORAÇÃO COMERCIAL, EM CONFORMIDADE COM A LEI MUNICIPAL Nº 5.289/2020, ALTERADA PELA LEI MUNICIPAL Nº 5.473/2023, LEI COMPLEMENTAR Nº 78/1998 E LEI FEDERAL Nº 14.133/2021.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, I, Lei 14.133/21)*

1.1. A presente concessão é essencial para a completa ocupação dos guichês e boxes do Terminal Rodoviário Municipal, visando:

- a) Benefício para a População e Usuários: A ocupação total dos espaços comerciais trará vantagens significativas para a comunidade, oferecendo um local centralizado e organizado para embarque e desembarque de passageiros, com serviços de apoio adequados;
- b) Geração de Empregos e Renda: A operação plena do terminal criará novas oportunidades de emprego, tanto diretas quanto indiretas, estimulando a economia local e gerando renda para diversas famílias;
- c) Conforto aos Passageiros: Um Terminal Rodoviário bem gerido e completamente ocupado proporcionará ambiente confortável e seguro para os passageiros, com melhores instalações e serviços de apoio;
- d) Receita para os Cofres Municipais: A ocupação completa dos boxes e guichês também trará receitas adicionais para o município, por meio da remuneração pela concessão, contribuindo para o orçamento municipal e permitindo investimentos em outras áreas essenciais.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. A presente concessão de direito real de uso encontra amparo legal nas seguintes normas:

- a) Lei Municipal nº 5.289, de 16 de setembro de 2020;
- b) Lei Municipal nº 5.473, de 19 de outubro de 2023;
- c) Lei Complementar nº 78, de 09 de junho de 1998;
- d) Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

3. PRAZO DE VIGÊNCIA DA CONCESSÃO

3.1. O prazo de vigência da concessão será de **05 (CINCO) ANOS**, contados da data de assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogado por **IGUAL PERÍODO**, a critério do Poder Concedente, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

4. CONSTA DO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL?

4.1. Não consta, pois trata-se de concessão de direito real de uso a título oneroso de espaços públicos, não caracterizando aquisição de bens ou serviços pelo Município, mas sim geração de receita.

5. REQUISITOS ESPECIAIS DE CONTRATAÇÃO

5.1. Em conformidade com a Lei Municipal nº 5.289/2020 e a Lei Complementar nº 78/1998:

- a) A concessão é pessoal e intransferível, salvo prévia e expressa autorização do Poder Concedente;
- b) É vedada a cessão ou transferência do espaço público a terceiros;





Prefeitura Municipal de Jahu

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAHU

"Fundada em 15 de agosto de 1853"

Rua Paissandu, nº 444, Centro, Cep 17201-900, Fone 36021777

Site: www.jau.sp.gov.br

Fis. *17*

c) O Poder Concedente poderá intervir na concessão para assegurar o fiel cumprimento das obrigações;

d) Em caso de óbito do concessionário pessoa física, os herdeiros assumirão a titularidade pelo tempo remanescente.

6. DESCRIÇÃO DE QUANTIDADES E MEMÓRIA DE CÁLCULO (Art. 18, §1º, IV, Lei 14.133/21)*

6.1. São 10 (dez) boxes, 01 (um) guarda-volumes e 08 (oito) guichês, com metragens definidas pela Lei Municipal nº 5.473/2023 e valores mínimos obtidos mediante avaliação imobiliária:

ITEM	ATIVIDADE	M²	VALOR MENSAL (R\$)
BOX Nº 01	Exploração de atividades comerciais	78,98	3.632,60
BOX Nº 02	Exploração de atividades comerciais	31,28	1.439,07
BOX Nº 03	Exploração de atividades comerciais	31,28	1.439,07
BOX Nº 04	Exploração de atividades comerciais	31,28	1.439,07
BOX Nº 05	Exploração de atividades comerciais	31,28	1.439,07
BOX Nº 06	Exploração de atividades comerciais	31,28	1.439,07
BOX Nº 07	Exploração de atividades comerciais	31,28	1.439,07
BOX Nº 08	Exploração de atividades comerciais	31,28	1.439,07
BOX Nº 09	Exploração de atividades comerciais	31,28	1.439,07
BOX Nº 10	Exploração de atividades comerciais	31,28	1.439,07
GUARDA-VOLUMES	Serviço de guarda-volumes	41,47	1.907,50
GUICHÊ Nº 01	Venda de passagens de ônibus	14,35	666,93
GUICHÊ Nº 02	Venda de passagens de ônibus	14,35	666,93
GUICHÊ Nº 03	Venda de passagens de ônibus	14,35	666,93
GUICHÊ Nº 04	Venda de passagens de ônibus	14,35	666,93
GUICHÊ Nº 05	Venda de passagens de ônibus	14,35	666,93
GUICHÊ Nº 06	Venda de passagens de ônibus	14,35	666,93
GUICHÊ Nº 07	Venda de passagens de ônibus	14,35	666,93
GUICHÊ Nº 08	Venda de passagens de ônibus	14,35	666,93

6.2. Total de boxes: 10 unidades (Box 01 a 10), sendo que o Box nº 11 foi revogado pela Lei nº 5.473/2023.

6.3. O guarda-volumes corresponde ao antigo Box nº 12, conforme nomenclatura atualizada pela Lei nº 5.473/2023.

7. POSSÍVEIS ALTERNATIVAS DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

7.1. Foi realizado levantamento de mercado junto a três imobiliárias da cidade para atualização dos valores de referência dos espaços. A concessão onerosa é a única solução viável para ocupação dos espaços públicos, gerando receita para o Município e prestação de serviços à população.

8. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, VI, Lei 14.133/21)*

8.1. Valores mínimos mensais de referência:

a) Box nº 01 (78,98 m²): R\$ 3.632,60



TERMO DE REFERÊNCIA

* JAHU CAPITAL NACIONAL DO CALÇADO FEMININO *

* RIBEIRO DE BARROS - HERÓI NACIONAL





Prefeitura Municipal de Jahu

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAHU

"Fundada em 15 de agosto de 1853"

Rua Paissandu, nº 444, Centro, Cep 17201-900, Fone 36021777

Site: www.jau.sp.gov.br

Fls. 12

- b) Boxes nºs 02 a 10 (31,28 m² cada): R\$ 1.439,07 cada
- c) Guarda-volumes (41,47 m²): R\$ 1.907,50
- d) Guichês nºs 01 a 08 (14,35 m² cada): R\$ 666,93 cada

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

- 9.1. A ocupação total dos boxes e guichês do Terminal Rodoviário trará vantagens significativas para a comunidade, oferecendo um local centralizado e organizado para embarque e desembarque de passageiros, com serviços comerciais e de apoio.
- 9.2. A operação plena criará novas oportunidades de emprego, diretas e indiretas, estimulando a economia local.
- 9.3. Toda manutenção, reforma e conservação será de responsabilidade exclusiva do concessionário, sem custo para o Município.

10. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO (Art. 18, §1º, VIII, Lei 14.133/21)*

- 10.1. A licitação será realizada por item, permitindo que diferentes interessados concorram aos diversos espaços, maximizando a competitividade e a participação de micro e pequenas empresas.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE

- 11.1. Geração de receita mensal para o Município através dos valores pagos pelos concessionários;
- 11.2. Transferência dos custos de manutenção e conservação dos espaços aos concessionários;
- 11.3. Reversão ao patrimônio municipal de todas as benfeitorias realizadas, ao término da concessão.

12. PROVIDÊNCIAS COMPLEMENTARES

- 12.1. Não há providências complementares a serem adotadas.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

- 13.1. Não há contratações que guardem relação ou afinidade com o objeto.

14. DEMONSTRAÇÃO DE IMPACTOS AMBIENTAIS

- 14.1. Não há impactos ambientais relevantes, tratando-se de concessão de espaços já existentes e edificadas.

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO (Art. 18, §1º, XIII, Lei 14.133/21)*

- 15.1. O processo licitatório para concessão de direito real de uso dos boxes e guichês do Terminal Rodoviário é essencial e adequado para:

- a) Promover a completa ocupação do equipamento público;
- b) Gerar receita para os cofres municipais;
- c) Oferecer serviços de qualidade aos usuários do terminal;
- d) Estimular a economia local e gerar empregos.

- 15.2. A contratação está adequada à legislação vigente, especialmente às Leis Municipais nº 5.289/2020 e nº 5.473/2023, à Lei Complementar nº 78/1998 e à Lei Federal nº 14.133/2021.

* Itens de preenchimento obrigatório conforme Art. 18, §1º da Lei Federal nº 14.133/2021.

Jahu/SP, 26 de janeiro de 2026.

ISRAEL FICHO

Responsável pelo Estudo Técnico Preliminar

TERMO DE REFERÊNCIA

* JAHU CAPITAL NACIONAL DO CALÇADO FEMININO *

* RIBEIRO DE BARROS - HERÓI NACIONAL