



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO:

O presente documento trata de um Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução que atenda a necessidade da Secretaria de Assistência Social, de forma que possa atender ao conjunto de características e condições necessárias para abrigar as instalações para o funcionamento da fábrica de calçados AREZZO neste município de Uruburetama.

1. OBJETIVO: 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. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE: A demanda em análise tem como objeto, encontrar uma solução viável, identificando um imóvel destinado ao funcionamento da fábrica de calçados AREZZO, junto a Secretaria de Assistência Social do município de Uruburetama, haja vista o município não dispor de prédio próprio como galpões que possa atender a demanda supracitada, conforme consta na DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL, anexo I a este termo. É importante frisar que o imóvel pretendido servirá como base para as futuras instalações da fábrica de calçados AREZZO, neste município e será a contrapartida oferecida por esta municipalidade, a fim de garantir maiores possibilidades de ofertas de emprego a população uruburetamense.

3. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL: A contratação pretendida está inserida no Plano de Contratações Anual, com previsão para abril de 2024 e alinhada com o planejamento da Administração.

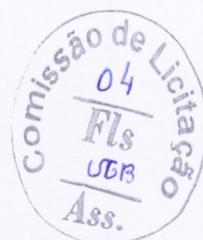
4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO: Este documento delinea os requisitos necessários para a contratação, seja para locação, compra ou construção de imóvel que atenda às necessidades específicas da Secretaria de Assistência Social. Os principais pontos incluem a identificação detalhada do tipo de imóvel desejado, garantindo transparência e segurança na contratação.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO: Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado um levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação de forma que atenda aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado local, observou-se que, em matéria de soluções para o propósito da Secretaria de Assistência Social, adotar-se-á duas opções possíveis para suprir a necessidade, são eles:

Solução 01: Aquisição

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável,

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
Jairino



isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento do objeto pretendido pela unidade demandante.

Solução 02: Locação

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal, atualmente.

Análise da Solução:

Desta feita, concluímos pela solução 02: Locação de imóvel do tipo galpão industrial localizado nesta cidade de Uruburetama, para abrigar as instalações de funcionamento da fábrica de calçados arezzo, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para esta.

Conclui-se que esta, é no momento, a solução mais vantajosa para a administração pública, em contraposição a aquisição de imóvel, em virtude do município, não dispor no momento, de recursos orçamentários para tal aquisição.

A declaração emitida pelo setor de patrimônio da Prefeitura Municipal de Uruburetama, atesta a inexistência de galpão de propriedade do município, que atenda aos critérios e necessidade pretendida, portanto, a solução pela locação do imóvel, mostra-se como a solução que melhor atende a Administração Pública.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS (MEMÓRIAS DE CÁLCULO): Para iniciar o processo de planejamento, foi analisado o histórico de locação de imóveis, laudos técnicos de vistoria, valores de mercado para locação de imóveis na região, como também o período de duração do projeto Catavento objeto desta contratação direta.

ITEM	DESCRIÇÃO DA LOCAÇÃO	UND.	QNT.
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DO TIPO GALPÃO INDUSTRIAL LOCALIZADO NESTA CIDADE DE URUBURETAMA, PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA FÁBRICA DE CALÇADOS AREZZO.	MÊS	09

6.1 O quantitativo foi estabelecido com base na demanda informada.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:



Para obter-se os valores da futura contratação, serão levados em consideração o LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL, elaborado pela equipe de Engenharia da Prefeitura Municipal de Uruburetama, o qual fará vistoria ao imóvel, *in loco*, obtendo informações de forma detalhada do imóvel, como estado de conservação, área construída, acesso para escoamento da produção e preço de mercado, os quais deverão obrigatoriamente constar no laudo técnico, anexo a este Estudo Técnico Preliminar.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A Secretaria de Assistência Social do município de Uruburetama, em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentadas por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Entretanto, a locação deverá atender a alguns requisitos necessários para o funcionamento da fábrica de calçados Arezzo, como área construída, acesso para escoamento da produção, localização do imóvel, acessibilidade, espaço amplo, entre outros.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do Art. 74, V e § 5º da Lei nº 14.133/2021.

Avaliando-se o presente Estudo Técnico Preliminar – ETP verifica-se que para atender as necessidades da Secretaria de Assistência Social, necessita de um imóvel com área aproximada de 1.000 m² (mil metros quadrados).

Posto isto, a descrição completa da solução será apresentada, mediante laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR N° 14.653.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

O objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se apenas a um item de locação de imóvel portanto, não se aplica parcelamento da solução.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

Não há necessidade de contratações correlatas.

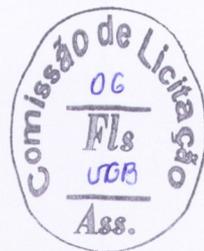
11. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO:

Este Estudo Técnico Preliminar está em conformidade com as metas e objetivos previstos no planejamento orçamentário do Plano de Contratações Anual (PCA), Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), Lei Orçamentária Anual (LOA) e em conformidade com as exigências da Lei Federal nº 14.133/2021.

12. RESULTADOS PRETENDIDOS:

As expectativas dos resultados a serem alcançados com o contrato de locação do imóvel são:

- a) garantir um espaço amplo com no mínimo 1.000,00m² (mil metros quadrados) de área construída;
- b) garantir acessibilidade para escoamento da produção;



- c) garantir estrutura adaptada as instalações da fábrica de calçados;
- d) garantir espaço adequado para o desenvolvimento das atividades realizadas por essa unidade e dentre outros serviços ali oferecidos;
- e) atender as finalidades precípua da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

Além disso, a adoção das práticas voltadas para a sustentabilidade tratadas neste Estudo visa proporcionar maior economicidade e melhor aproveitamento dos recursos financeiros, materiais e naturais, com o uso consciente dos recursos naturais. Dessa forma, busca-se a proposta mais vantajosa, traduzida na conjugação entre preço, qualidade do imóvel e desenvolvimento sustentável.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS:

Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento:

- a) observe as seguintes diretrizes de caráter ambiental:
- b) qualquer instalação, equipamento ou processo, situado em local fixo, que libere ou emita matéria para a atmosfera, por emissão pontual ou fugitiva, utilizado na execução contratual, deverá respeitar os limites máximos de emissão de poluentes admitidos na Resolução CONAMA nº 382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte; e
- c) na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR-10.151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da UASG 540004 Estudo Técnico Preliminar 6/2021 22 de 26 Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR-10.152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nos termos da Resolução CONAMA nº 01, de 08/03/90, e legislação correlata.
- d) nos termos do artigo 4º, § 3º, da Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 1, de 19/01/2010, deverão ser utilizados, nas obras ou reparos de adequações do imóvel, agregados reciclados, sempre que existir a oferta de tais materiais, capacidade de suprimento e custo inferior em relação aos agregados naturais, inserindo-se na planilha de formação de preços os custos correspondentes.
- e) Em nenhuma hipótese a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de "bota fora", encostas, corpos d'água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas.
- f) Os serviços prestados deverão pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos bem como a geração excessiva de resíduos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental.

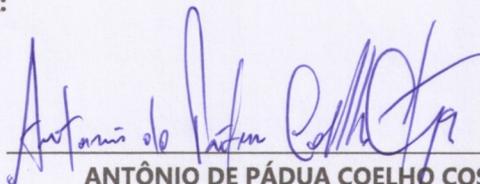
[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
[Handwritten signature]



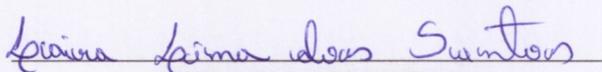
14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE: Esta equipe de planejamento e demandante declaram viável esta contratação, mostrando-se tecnicamente possível e fundamentalmente necessária, já que foi realizada de forma semelhante em anos anteriores. Ante o exposto, as informações anexadas são uma junção de tudo que foi considerado para justificar a locação pretendida. Com a apresentação desses documentos e analisado o alinhamento entre eles, esta equipe não vislumbra impossibilidade para a concessão.

Uruburetama, 04 de março de 2024

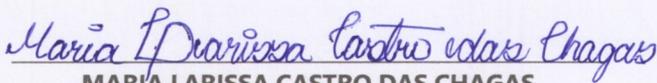
ELABORADO POR:



ANTÔNIO DE PÁDUA COELHO COSTA
Presidente da Comissão



LAIRA LIMA DOS SANTOS
Coordenadora da Comissão



MARIA LARISSA CASTRO DAS CHAGAS
Secretária da Comissão



ANEXOS:

ANEXO I – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

ANEXO II – MAPA DE RISCOS

ANEXO III – LAUDO TÉCNICO EM VISTORIA PARA LOCAÇÃO.