



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO

Praça Novo Morada - Capim Grosso - Bahia
09 de Maio - CEP: 44695-000
CNPJ. 13.230.982/0001-50

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO E OBJETO

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) têm por finalidade identificar o(s) problema(s) e estudar a(s) solução(ões) aplicável(eis), por meio da documentação e reunião de elementos técnicos, mercadológicos, econômicos e ambientais necessários e suficientes para permitir a escolha de solução adequada para a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA ACM, 156, TÉRREO, CENTRO, CAPIM GROSSO - BAHIA, PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO PROGRAMA DE MICROCRÉDITO DO ESTADO DA BAHIA (CREDIBAHIA)**, possibilitando ainda, na hipótese de conclusão pela viabilidade da solução escolhida, fundamentar a elaboração do respectivo PROJETO BÁSICO, à luz do disposto no art. 6º, inc. XV, XX e XXV da Lei nº 14.133/2021, bem como, o Decreto Municipal nº 086/2023.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA

O CrediBahia, Programa de Microcrédito do Estado da Bahia, desempenha um papel crucial no estímulo ao empreendedorismo e no desenvolvimento socioeconômico local. A busca por locação de um imóvel para sua instalação e funcionamento é respaldada por diversas considerações estratégicas. Primeiramente, a escolha da localização visa atender de forma direta a demanda de empreendedores e microempresários que buscam acessar os serviços do CrediBahia. A proximidade com o público-alvo otimiza o acesso aos recursos de microcrédito, promovendo a inclusão financeira e estimulando o desenvolvimento de pequenos negócios.

A localização estratégica facilita o acesso dos empreendedores à unidade do CrediBahia, garantindo praticidade e eficiência operacional. Um local de fácil acesso agiliza processos e fortalece o relacionamento entre a instituição e seus beneficiários.

A visibilidade do imóvel escolhido favorece a identificação da unidade do CrediBahia pela comunidade local, contribuindo para a divulgação do programa e incentivando a participação de novos empreendedores. Isso reforça a imagem do CrediBahia como agente de fomento ao desenvolvimento econômico. A escolha do imóvel considera a necessidade de um espaço físico adequado para o atendimento aos empreendedores. Com espaço amplo, instalações que promova a privacidade dos clientes e proporcionar um ambiente propício ao diálogo e à orientação financeira. Além do mesmo já está em uso pela secretaria e totalmente equipado para o atendimento da demanda a mais de 02 anos.

Por fim, a locação do imóvel é realizada considerando a conformidade com as normas e regulamentos vigentes, garantindo a segurança jurídica da operação e o cumprimento das exigências legais relacionadas às atividades do programa.

Em resumo, a busca por imóveis para locação visa fornecer ao CrediBahia uma base operacional estratégica, garantindo eficiência no atendimento, promovendo o desenvolvimento econômico local e consolidando o programa como agente de transformação e inclusão financeira no Estado da Bahia.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO

Praça Novo Morada - Capim Grosso - Bahia

09 de Maio - CEP: 44695-000

CNPJ. 13.230.982/0001-50

ITEM	QUANT	UNID	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
01	12	Meses	1) Prédio com um pavimento térreo, construção em alvenaria de bloco, fundação e estruturas em concreto estrutural, prédio com aproximadamente 60,00m² de área por pavimento, estrutura em parede estrutural, cobertura com telha cerâmica, forro em gesso liso, pintura látex PVA, esquadrias em madeira, vidro e alumínio e piso cerâmico. 2) Estar localizado na Avenida ACM, Centro, Capim Grosso/Ba, com disponibilidade de água, energia elétrica, rede de internet, esgotamento sanitário, iluminação pública, drenagem e pavimentação; 3) O imóvel deverá conter no mínimo, espaço amplo, incluindo 01 banheiro, contendo espaço suficiente para um funcionário e capacidade de atendimento em média de 15 a 20 pessoas.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A Lei Federal nº 14.133/21, teve a sua vigência iniciada recentemente, ocorrendo que, o Plano de Contratação Anual, ainda será regulamentado e, iniciada a sua elaboração, conforme, atendimento à referida legislação, sendo que, mesmo assim, a futura realização da contratação/despesa, pode constar no Plano de Contratações Anual, tendo em vista que se trata de uma despesa de rotina e/ou recorrente, a depender do caso.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Em consonância com a legislação e normas que regulam o processo de contratação e visando a racionalização e eficácia da gestão, controle e fiscalização contratual, o contratado deve seguir alguns requisitos básicos, como:

1. Localização estratégica: O imóvel deve estar situado em uma área de fácil acesso e localização que proporcione rápido deslocamento dos usuários na busca de documentos necessários para a realização dos serviços.

2. Atendimento à Legislação Vigente: O imóvel ofertado para locação deve estar em conformidade com as leis municipais e demais regulamentações aplicáveis, garantindo sua legalidade e adequação às normas locais.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO

Praça Novo Morada - Capim Grosso - Bahia
09 de Maio - CEP: 44695-000
CNPJ. 13.230.982/0001-50

3. Segurança e Infraestrutura: O imóvel deve oferecer condições seguras e adequadas para a o funcionamento do (CrediBahia), incluindo infraestrutura completa, instalações elétricas e hidráulicas em bom estado, além de medidas de segurança que atendam aos padrões exigidos.

4. Regularidade Documental: O contratado deve apresentar toda a documentação legal e cadastral necessária para a formalização do contrato de locação, incluindo matrícula do imóvel, comprovação de propriedade, entre outros documentos exigidos pela legislação.

5. Condições de Conservação: O imóvel deve encontrar-se em boas condições de conservação e habitabilidade, garantindo o conforto necessário ao delegado, com instalações elétricas, hidráulicas e estruturais em pleno funcionamento.

6. Preço Justo e Condições Contratuais Claras: A proposta de locação deve apresentar um preço condizente com o mercado imobiliário local, e as condições contratuais devem ser claras e transparentes, incluindo prazos, reajustes, responsabilidades e demais cláusulas pertinentes.

7. Comprovação de Regularidade Fiscal e Tributária: O contratado deve apresentar certidões negativas de débitos fiscais e tributários, assegurando a regularidade fiscal do imóvel e evitando possíveis entraves legais.

8. Transparência e Conformidade com a Lei 14.133/2021: O processo de contratação deve ser conduzido com total transparência, observando as diretrizes estabelecidas na Lei 14.133/2021, que regulamenta os procedimentos de contratação pela administração pública. Todos os passos do processo devem ser realizados de acordo com as normas legais, assegurando a conformidade e legalidade do procedimento.

Esses requisitos visam garantir a adequação, legalidade e eficácia na contratação do imóvel destinado a sediar o (CrediBahia) em Capim Grosso, promovendo a transparência e conformidade com as normas vigentes.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

4.1 A locação de um imóvel por um período de 12 (doze) meses, proporciona estabilidade e continuidade às operações/serviços do Programa de Microcrédito do Estado Bahia (CrediBahia), tendo em vista que, se trata de uma locação que irá atender as necessidades da Secretaria de Administração.

4.2 Durante esse período, não haverá interrupções abruptas devido a questões relacionadas à disponibilidade do espaço físico, permitindo que as atividades planejadas sejam executadas de forma ininterrupta.

4.3 O período de 12 meses é considerado um prazo razoável e estável do ponto de vista financeiro e orçamentário do município.

4.4 Custos de desmobilização e restituição: O custo de desmobilização incluirá despesas como a devolução do imóvel em condições adequadas de uso, reparos necessários para restaurar o imóvel ao estado original (caso haja danos causados durante a ocupação), pagamento de multas contratuais por rescisão antecipada, e eventual pagamento de indenização ao locador por quebra de contrato.

4.5 Custo mensal de locação: consta no item 06.

4.6 Custo de adaptação: não será necessário.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO

Praça Novo Morada - Capim Grosso - Bahia

09 de Maio - CEP: 44695-000

CNPJ. 13.230.982/0001-50

A pesquisa de mercado não fora realizada em Paineis de Preços Públicos do Governo Federal, nos bancos de preços públicos e no PNCP, tendo em vista que, tal valor estimado fora balizado, mediante, laudo de avaliação do imóvel, a ser locado.

O levantamento de mercado se configura como um passo fundamental nesse processo, uma vez que possibilita a análise detalhada e criteriosa do cenário de fornecedores, serviços e produtos disponíveis no mercado. Entretanto, nesta etapa, o § 4º do Art. 23 e o Art. 72 e 74 da Lei nº14.133/2021, oferece subsídios para a comprovação da inviabilidade de competição, mostrando que o objeto a ser contratado possui características singulares que o torna único para atender às demandas específicas do órgão contratante.

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado para atender à demanda é de **R\$ 14.135,16 (Quatorze mil, cento e trinta e cinco reais e dezesseis centavos).**

Os valores estimados são de acordo com o laudo de avaliação onde comprova os preços praticados no município, Capim Grosso-BA.

LOTE	Cód. CATSER	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	UNID	QUANT.	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
1	4316	LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA ACM, 156, TÉRREO, CENTRO, CAPIM GROSSO - BAHIA, PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO PROGRAMA DE MICROCRÉDITO DO ESTADO DA BAHIA (CREDIBAHIA),	Mês	12	R\$ 1.177,93	R\$ 14.135,16
TOTAL:						R\$ 14.135,16

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução para a contratação da locação do imóvel localizado na Avenida ACM, 156, Centro, município de Capim Grosso - BA, para fins de instalação e funcionamento do Programa de Microcrédito do Estado da Bahia- CrediBahia do município de Capim Grosso - BA, pode ser descrita da seguinte forma:

De acordo com o Art. 3º do Decreto Municipal nº 086/2023, a Administração Pública municipal direta, autárquica e fundacional poderá firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza,



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO

Praça Novo Morada - Capim Grosso - Bahia

09 de Maio - CEP: 44695-000

CNPJ. 13.230.982/0001-50

administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros, conforme, o caso.

II - locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

III - locação built to suit - BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de **locação tradicional**. Isso porque uma das principais vantagens apresentadas por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Considerando que a Secretaria de Administração não dispõe de recursos suficientes para compra do imóvel e a modalidade de locação sob medida não é opção viável no momento, pois necessitaria de tempo considerável para construção do imóvel, que implicaria na interrupção dos serviços ofertados pela mesma.

Logo, conclui-se que a locação do imóvel emerge como a solução mais viável para suprir as necessidades operacionais desta Secretaria, especialmente considerando a ausência de imóveis públicos desocupados e disponíveis no inventário patrimonial do município. A seleção do imóvel deve ser pautada pelos interesses da Administração, priorizando características que atendam às demandas específicas do setor requerente.

É importante ressaltar que não se vislumbra a possibilidade de compartilhamento de espaço com outros órgãos públicos, dada a natureza do serviço executado pela Secretaria e a necessidade de espaço para acomodação dos funcionários e materiais inerentes da Secretaria. Frisa-se que já existe imóvel locado a mais de dois anos para essa finalidade, com toda a infraestrutura já instalada, atendendo as necessidades da Secretaria solicitante.

Dessa forma, a solução encontrada que abrange todos esses aspectos foi a contratação de locação de imóvel, por meio da contratação direta, sendo esta, inexigível de licitação, conforme o artigo 74 inciso V, da Lei nº 14.133/2021, cujas características de instalações e localização torna necessária sua escolha, Marçal Justen Filho esclarece que: "será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais".¹

¹ Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei n. 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. pág. 999.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO

Praça Novo Morada - Capim Grosso - Bahia

09 de Maio - CEP: 44695-000

CNPJ. 13.230.982/0001-50

Em razão das características do objeto, haja vista que, se trata de um único serviço e indivisível, portanto, NÃO SE APLICA o parcelamento.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação de um imóvel para a instalação da sede do CrediBahia em Capim Grosso é uma estratégia que visa melhorar as operações do programa e proporcionar um ambiente propício ao desenvolvimento econômico local. O principal objetivo é garantir a proximidade com os empreendedores beneficiados, facilitando o acesso aos serviços de microcrédito e promovendo a inclusão financeira.

A escolha de uma localização estratégica busca fortalecer a visibilidade e identificação do CrediBahia na comunidade, estimulando a participação ativa dos empreendedores. Além disso, o imóvel deve oferecer uma infraestrutura adequada para o atendimento, treinamentos e capacitações, contribuindo para o fortalecimento dos negócios locais. A transparência no processo de contratação e conformidade com as normas legais garante uma gestão eficiente e legal do programa.

Em síntese, a locação do imóvel é uma medida abrangente que visa contribuir para o desenvolvimento econômico, promover a inclusão financeira e fortalecer os laços com a comunidade de Capim Grosso.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em ótimo estado de serviço e utilização para o uso a que se destina, de forma a garantir as condições o bom funcionamento das atividades desenvolvidas pela Secretaria de Administração Geral durante a vigência do Contrato.

Ademais, pela característica do objeto aqui tratado, a capacitação de servidores públicos é fundamental, para a realização da fiscalização e gestão contratual do referido objeto, assim como em qualquer área de compras públicas. Isso garante que os funcionários tenham o conhecimento e as habilidades necessárias para entender os processos de contratação, avaliar contratos, garantir a qualidade dos serviços prestados e evitar irregularidades.

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não se faz necessário proceder a outras contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda, visto que a locação do imóvel atenderá toda necessidade existente

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO

Praça Novo Morada - Capim Grosso - Bahia
09 de Maio - CEP: 44695-000
CNPJ. 13.230.982/0001-50

A CONTRATADA deverá atender, no que couber, os critérios de sustentabilidade ambiental previstos na Lei Federal 14.133 de 01 de abril de 2021.

A locação do imóvel para a instalação e funcionamento do Programa de Microcrédito do Estado da Bahia- CREDIBAHIA não causa impactos significativos no meio ambiente.

Nota: Vale lembrar que a promoção do desenvolvimento nacional sustentável é um dos princípios expressos das licitações públicas, conforme previsto no Art. 5º da Lei 14.133/2021.

13 – ANÁLISES DE RISCOS

MATRIZ DE RISCO				
Ordem	Tipo de Risco	Dano	Ação Preventiva	Probabilidade/impacto
1	Possibilidade de haver outro imóvel com as mesmas características no município	Necessidade de realização de chamada pública e, não aquisição, por meio de inexigibilidade	Verificação e emissão de documentos comprobatórios de único imóvel com as características desejadas	Probabilidade: () Inexistente (x) Baixa () Média () Alta Impacto: () Inexistente (x) Baixa () Média () Alta
2	Imóvel sem registro/matricula legal	Impossibilidade de prosseguimento do processo administrativo e futura aquisição	Análise minuciosa da documentação legal do imóvel, junto aos órgãos competentes	Probabilidade: (x) Inexistente () Baixa () Média () Alta Impacto: (x) Inexistente () Baixa () Média () Alta
3	Dívidas do imóvel, junto às concessionárias de água e energia elétrica, bem como, dívidas de IPTU	Possibilidade de ausência/corte de água e energia elétrica, bem como, processo junto ao Município, por falta de pagamento de IPTU	Solicitação de apresentação de certidões negativas de débitos anteriores	Probabilidade: () Inexistente (x) Baixa () Média () Alta Impacto: () Inexistente (x) Baixa () Média () Alta



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO

Praça Novo Morada - Capim Grosso - Bahia

09 de Maio - CEP: 44695-000

CNPJ. 13.230.982/0001-50

4	Estrutura depreciação do imóvel	Possibilidade de estrutura antiga, desgastada e, com muitos serviços de reforma e adaptação a serem realizados	Elaboração de Laudo Técnico de Vistoria do Imóvel, por profissional da área de engenharia	Probabilidade: () Inexistente (x) Baixa () Média () Alta Impacto: () Inexistente (x) Baixa () Média () Alta
5	Possibilidade do inquilino atual ter o direito de preferência na compra.	Possibilidade de interferência e atraso na negociação/aquisição do imóvel	Verificação da existência do fato, junto aos proprietários	Probabilidade: () Inexistente () Baixa (x) Média () Alta Impacto: () Inexistente () Baixa (x) Média () Alta
6	Custo de adaptação e reformas necessárias para a implantação do empreendimento	Atraso nas obras de adaptação e reforma, por ausência de recursos financeiros	Possibilidade de celebração de convênio, junto ao Governo do Estado da Bahia, visando o arrendamento futuro do imóvel, incidindo nos serviços de adaptação e reformas, bem como, gestão, administração e estrutura de equipamentos e mão de obra	Probabilidade: () Inexistente (x) Baixa () Média () Alta Impacto: () Inexistente (x) Baixa () Média () Alta
7	Ausência de autorização legal para a aquisição do imóvel	Impossibilidade da aquisição sem a devida autorização legal	Existência de autorização legislativa.	Probabilidade: (x) Inexistente () Baixa () Média () Alta Impacto: (x) Inexistente () Baixa () Média () Alta
8	Ausência de recursos financeiros para honrar as despesas da futura aquisição do imóvel	Não havendo recursos financeiros disponíveis, a compra não poderá ser executada	Possibilidade de pagamento parcelado, com recursos financeiros do Tesouro Municipal ou pagamento integral com recursos advindos de alienação de imóveis inservíveis	Probabilidade: () Inexistente () Baixa (x) Média () Alta Impacto: () Inexistente () Baixa (x) Média () Alta



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO

Praça Novo Morada - Capim Grosso - Bahia

09 de Maio - CEP: 44695-000

CNPJ. 13.230.982/0001-50

14 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante dos motivos expostos, a contratação da locação de imóvel localizado na avenida ACM, 156, térreo, Centro, Capim Grosso - Bahia, para instalação e funcionamento do programa de microcrédito do estado da Bahia (CREDIBAHIA), do município de Capim Grosso- Ba, apresenta-se ser uma solução **adequada**, sendo assim, esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

Capim Grosso – BA, 26 de fevereiro de 2024.

RENAN DE QUEIROZ RIOS
Assessor do secretário de Administração Geral
Responsável pela elaboração do ETP