



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Locação de Imóvel Particular

INTRODUÇÃO

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. Ele serve de base ao Termo de Referência a ser elaborado, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

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. O ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento de demanda registrada no Documento de Formalização da Demanda – DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação.

1. DA UNIDADE REQUISITANTE

1.1. Secretaria Municipal de Administração.

2. DO OBJETO

2.1. Aluguel de imóvel, situado na Rod. Lomanto Junior, S/N – Galpão 07, com 496,44m de área útil (9,85x50,40m), para suprir as necessidades gerais das secretarias municipais com funcionamento de oficina, na manutenção, recuperação, mutação e reforma em geral, para reutilização de materiais diversos.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVA

3.1. A Secretaria de Administração, dentre outras atribuições, é responsável por planejar, organizar, dirigir, coordenar e controlar os bens moveis e imóveis da gestão pública e garantir o pleno funcionamento das suas aquisições. A necessidade do aluguel do imóvel permitirá atender todas as secretarias municipais, com a finalidade de oficina, proporcionando a recuperação e reforma em geral para utilização de materiais diversos.

3.2. A ausência do aluguel do imóvel poderá ocasionar os seguintes prejuízos: no curto prazo: a perda de materiais que possivelmente possam ser reformados e a aquisição de novos materiais; e no longo prazo: a degradação do meio ambiente.

3.3. A sua necessidade se faz pelo período contínuo, devido a necessidade de reformar e da manutenção a moveis e matérias utilizados pelas diversas secretarias municipais.

4. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O Plano Anual de Contratação ainda não foi implementado por esta Administração, cabendo ainda sua regulamentação e elaboração, contudo, não poderíamos esperar a devida regulamentação do Plano Anual de Contratação diante da necessidade da locação do imóvel que será abordado neste Estudo Técnico Preliminar. No entanto, ressalta-se que a referida contratação está em consonância com a Lei Orçamentária Anual – LOA, conforme publicação no Diário Oficial do Município em 21 de dezembro de 2023, Edição 4.020, através da dotação conforme ofício anexo a este ETP expedido pelo setor de contabilidade do município.



5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para o problema indicado acima ser solucionado, entende-se necessário que a contratação apresente os seguintes requisitos:

1. Lei Federal 14.133/2021, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;
2. Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
3. Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020.
4. Imóvel para servir as necessidades gerais das secretarias municipais com funcionamento de oficina, na manutenção, recuperação, mutação e reforma em geral, para reutilização de materiais diversos por 12 meses podendo ser prorrogado se necessário.

6. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

6.1. Entende-se necessária a contratação dos seguintes itens e quantitativos:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
01	Aluguel de imóvel para suprir as necessidades gerais das secretarias municipais com funcionamento de oficina, na manutenção, recuperação, mutação e reforma em geral, para reutilização de materiais diversos.	Mês	12

6.2. As unidades e especificações de itens presentes na tabela são justificadas com base nos seguintes critérios:

6.3. Abordar sobre a utilização do imóvel continuamente por um período determinado.

6.4. O ciclo de vida do presente objeto deste Termo será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por igual período, em períodos sucessivos conforme o Art. 105 da Lei 14.133/21.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

7.1. Analisando o mercado, entendem-se viáveis as seguintes alternativas, abaixo indicadas:

SOLUÇÕES	VANTAGENS (pontos fortes)	DESVANTAGENS (riscos, limitações e problemas)
Devido às limitações de espaço físico para o funcionamento de oficina para reparação de imóveis, requer a locação do imóvel	Recuperação de bens moveis Garantia de armazenamento de materiais servíveis e inservíveis para manutenção Contribuir diretamente para economicidade	Não se aplica



7.1.1. Consiste na prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções, procedendo-se à análise de contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com o objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração.

7.1.2. Built to suit retrata uma forma de locação personalizada, em uma tradução livre, significa “construído para adequar/servir”. Modelo de locação de longo prazo onde o imóvel é construído/reformado especificamente para as necessidades.

7.2. Conforme certidão apresentada pela Diretoria de Patrimônio Municipal, atestando não ter espaço adequado no município.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Diante das alternativas apresentadas pelo mercado, sopesando-se os prós e contras de cada uma delas, entende-se que a melhor solução para a satisfação do interesse público é a contratação de aluguel de imóvel para suprir as necessidades gerais das secretarias municipais com funcionamento de oficina, na manutenção, recuperação, mutação e reforma em geral, para reutilização de materiais diversos, por 12 meses ou mais de acordo com a necessidade da Administração Pública.

9. DO PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

9.1. Em exame da natureza dos itens que ora se pretende adquirir nessa contratação, não se verifica quaisquer especificidades que venham exigir seu agrupamento, devendo prevalecer a regra geral de parcelamento (divisibilidade) como forma de garantir a ampla concorrência, razão porque parcelado em itens conforme especificado acima.

9.2. Desta forma, haverá o parcelamento da contratação em pagamentos mensais e ininterruptos por 12 meses ou mais.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. O valor estimado da contratação baseado no preço ofertado pela futura contratada através da proposta de preços anexada a este ETP é de R\$ 50.832,00 (cinquenta mil, oitocentos e trinta e dois reais) divididos em 12 (doze) parcelas mensais de R\$ 4.236,00 (quatro mil, duzentos e trinta e seis reais) correspondente a 03 (três) Salários Mínimos.

10.2. Tal custo considerou o valor do Salário Mínimo vigente de mercado, a partir da divulgação pelo Governo Federal que ocorreu em Dezembro de 2023.

10.2.1. O valor acima poderá ser atualizado anualmente com reajuste anual do salário mínimo de janeiro de cada ano a ser justificado pelo Art. 106 da Lei Federal 14.133/21.

10.3. A regulamentação quanto a pesquisa de preços está devidamente regulamentada no Decreto Municipal nº 436/2023 de 18/12/2023 publicado no Diário Oficial do Município em 20 de dezembro de 2023 às páginas 16 a 28, contudo, não se aplica para a locação de imóvel.

10.4. Após a realização do levantamento de mercado, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições deste que aqui está sendo estudado.



11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Pretende-se, com a contratação Garantia de armazenamento de materiais servíveis e inservíveis para manutenção; Contribuir diretamente para economicidade; Incentivar indiretamente a conservação de bens; Contribuir indiretamente para a formação de uma cultura de cuidado dentre outras.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO.

12.1. Não haverá nenhuma providência a ser adotada pela Administração.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

13.1. Não foram identificadas contratações interdependentes neste caso.

14. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

14.1. A implementação da prática de redução de resíduos, com foco na preservação do meio ambiente ao evitar o descarte de móveis em processo de reforma, fundamenta-se em um conjunto de princípios ambientais e socioeconômicos que convergem para a promoção da sustentabilidade. Esta iniciativa alinha-se estrategicamente com os objetivos de minimizar o impacto negativo da atividade humana no ecossistema, fomentando uma abordagem responsável em relação aos recursos naturais e à gestão de resíduos.

14.2. A principal justificativa para a não eliminação de móveis em processo de reforma reside na contribuição direta para a redução do volume de resíduos sólidos destinados aos aterros sanitários. A disposição inadequada desses materiais descartados não apenas sobrecarrega os sistemas de gestão de resíduos, mas também implica na utilização adicional de espaços valiosos e na degradação ambiental associada a essa prática. Ao reabilitar e reaproveitar os móveis, promove-se a extensão de sua vida útil, reduzindo, assim, a demanda por novas matérias-primas e minimizando os impactos ambientais associados à extração e produção.

14.3. Além disso, a preservação do meio ambiente por meio da reforma de móveis encontra respaldo na economia circular, um paradigma que busca maximizar o valor dos produtos, materiais e recursos, ao mesmo tempo em que minimiza a geração de resíduos. Ao integrar essa abordagem, não apenas se atenua a pressão sobre os ecossistemas naturais, mas também se estimula uma economia mais eficiente e sustentável.

14.4. Portanto, a adoção da prática de não descartar móveis durante o processo de reforma não apenas promove a preservação do meio ambiente, mas também abraça uma perspectiva holística que considera as interconexões entre ecologia, economia e bem-estar social. Essa estratégia alinhada com os princípios da sustentabilidade representa um passo significativo em direção a um modelo mais equilibrado e responsável, capaz de assegurar um futuro ambientalmente saudável para as gerações presentes e futuras.

14.5. Economicidade, devido a reparação dos bens.

14.6. Recuperação de bens imóveis, a retornarem a ser utilizados pelas secretarias municipais.

14.7. Novos materiais permanentes, após a reestruturação e manutenção.

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO E ESCOLHA DA SOLUÇÃO/MODALIDADE



PREFEITURA DE
**SENHOR DO
BONFIM**
Cidade boa, bom, bom

ADMINISTRAÇÃO



Considerando os levantamentos realizados para a contratação do imóvel para tal ocupação, o imóvel citado atende todos os requisitos, no que se refere a localização e valor;

Recomenda-se a utilização da modalidade Inexigibilidade.

Pelo exposto, declaramos a viabilidade da contratação nos termos dispostos nas solicitações e neste Estudo Técnico Preliminar.

16. DOS ANEXOS

16.1. São anexos do presente ETP os seguintes documentos:

Anexo I – Proposta Financeira;

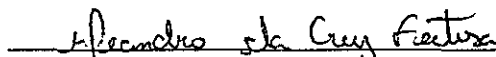
Anexo II – Relatório e parecer da infraestrutura;

Anexo III - Parecer da Comissão;

Anexo IV – Certidão de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

17. DOS RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP

Senhor do Bonfim, Bahia 10 de janeiro de 2024.


Leandro da Cruz Feitosa
Diretor Administrativo ADM



PREFEITURA DE
**SENHOR DO
BONFIM**
Paixão bem faz bem

PATRIMÔNIO



Declaração

A diretoria de Patrimônio do Município em resposta a solicitação da Secretaria Municipal de Administração, verificando o inventário de imóveis do Município, atesto que não existe nenhum local para funcionamento de oficinas ou depósitos, que possam suprir as necessidades das Secretarias Municipais.

Senhor do Bonfim, 02 de Fevereiro de 2024


Leidi Daiana D. de Oliveira
Diretora de Patrimônio e Material
Dec. 213/22 Mat. 5728

Leidi Daiana Dias de Oliveira

Diretora de Patrimônio e Material

Decreto n. 213/2022