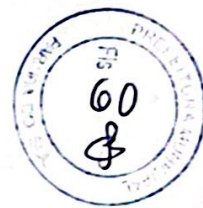




PREFEITURA DE
**Paraíba
do Sul**
Trabalhando sem parar

Secretaria Municipal de
Turismo, Esporte e Lazer



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá às necessidades 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.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O presente estudo objetiva a locação imóvel para sediar o Centro Esportivo.

A Secretaria de Turismo, Esporte e Lazer, encarregada de promover o esporte e o lazer no município necessita de um espaço para sediar o projeto “Esporte para Todos” que para o ano de 2024 incluirá as modalidades de natação e artes marciais.

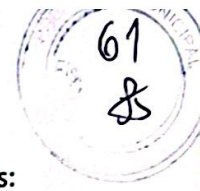
A locação de imóvel destinado ao Centro Esportivo, que sediará o projeto “Esporte para Todos” fundamenta-se na necessidade de disponibilizar um espaço amplo e apropriado para a realização de atividades diversificadas, tais como aulas de natação, aulas de artes marciais e futebol. A escolha de um espaço específico decorre da sua capacidade de oferecer instalações versáteis, tendo em vista que o município não possui espaço adequado no atual momento para sediar um projeto dessa magnitude.

Ademais, a busca por um espaço dedicado a essas práticas esportivas visa promover a saúde e estimular a interação comunitária, alinhando-se aos objetivos do Centro Esportivo.

Além disso, a localização estratégica do imóvel proporciona fácil acesso para os moradores da região, contribuindo para a inclusão de diversos públicos. A proximidade a áreas residenciais e escolas favorece a participação de crianças, jovens e adultos, fortalecendo o papel do Centro Esportivo como um agente de integração na comunidade. A infraestrutura do local também atende às necessidades de segurança e comodidade, assegurando um ambiente propício para a prática esportiva e o desenvolvimento de programas educacionais relacionados ao bem-estar físico e mental.

2 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A solução a ser adotada deverá ser capaz de garantir a realização do projeto “Esporte para Todos” em uma nova sede que possibilitará a inclusão de novas modalidades esportivas como artes marciais e natação, proporcionando uma melhor qualidade de vida aos munícipes.



A solução adotada neste documento deve orientar-se e respeitar as seguintes normatizações:

- Lei Federal nº 14.133/2021, que trata das normas gerais sobre licitações e contratos administrativos;
- Decreto 2.666/2023 – regulamenta o inciso VII do caput do art. 12 da Lei 14.133/2021 – Plano Anual de Contratações;
- A solução a ser adotada neste documento deve orientar-se as seguintes características estruturais:
 1. Amplitude: Espaço suficiente para abrigar salas de aula, duas piscinas e um campo de futebol amplo.
 2. Infraestrutura para Esportes Aquáticos: Adequação para a instalação de duas piscinas, considerando as exigências de segurança e normativas para a prática de natação.
 3. Campo de Futebol: Disponibilidade de um campo grande e amplo que atenda aos requisitos para a prática de futebol, com dimensões adequadas e condições seguras, que possam sediar as aulas de futebol e também eventos esportivos.
 4. Salas Amplas: Espaços destinados a salas de aula e atividades relacionadas às artes marciais, garantindo conforto e funcionalidade.
 5. Localização Acessível: Boa localização no bairro Bela Vista, onde será o Centro Esportivo do Projeto Esporte Para Todos, facilitando o acesso da comunidade.

3 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

SOLUÇÃO 1 – Locação de Imóvel no endereço: Rua Ondina de Oliveira Elmor, nº 11, (antigo Lote nº 12 da Quadra N), Amapá, Paraíba do Sul, RJ.

A locação de imóvel para o projeto "Esporte para Todos" é fundamentada na necessidade de uma infraestrutura condizente com as atividades propostas, que englobam modalidades como natação, futebol e artes marciais. A robusta estrutura do local encontrado é composta por duas piscinas aptas para uso, vestiários completos, campo de futebol extenso e salas apropriadas, e desempenha um papel crucial na viabilidade e eficácia do programa.

A localização estratégica do espaço, aliada à sua capacidade de atender à diversidade de práticas esportivas propostas, contribui significativamente para a acessibilidade e participação da população alvo. Ressalta-se que a escolha deste espaço é pautada na inexistência de alternativas no município que ofereçam uma estrutura similar para as finalidades do projeto em questão.

A concentração dessas instalações em um único local não apenas facilita a implementação do programa, mas também potencializa seu impacto positivo. Ao proporcionar oportunidades esportivas abrangentes em um ambiente que atende às especificidades do projeto, a locação do referido espaço emerge como uma escolha estratégica e indispensável para a consecução bem-sucedida dos objetivos propostos, promovendo saúde, integração social e desenvolvimento comunitário.



SOLUÇÃO 2 – Construção/ Reforma de Imóvel público:

A crescente demanda por instalações esportivas de qualidade, destinadas a inclusão das atividades diversificadas como natação, artes marciais e futebol, evidencia a necessidade premente de um espaço público apropriado.

Em primeiro plano, a inexistência de um espaço com estrutura adequada para atender à crescente demanda revela a necessidade de reformas, porém, a limitação orçamentária impõe restrições significativas, configurando um entrave de grande magnitude. A alocação de recursos financeiros para um empreendimento dessa natureza demandaria uma análise criteriosa das prioridades municipais, e a falta de verbas impactaria de modo direto na viabilidade do projeto.

Outrossim, a impossibilidade de estabelecer um prazo hábil para a construção ou reforma do espaço repercute diretamente no tempo de espera da população para usufruir desses recursos. Isso ocasiona uma limitação de acesso a atividades esportivas de qualidade, especialmente considerando a intenção de instalação do projeto no primeiro bimestre de 2024. Tais entraves resultam na restrição da expansão do projeto "Esporte para Todos".

Dessa forma, a combinação desses fatores - falta de local apropriado, restrições orçamentárias e a ausência de prazos viáveis - justifica a opção do município de Paraiba do Sul pela locação de um imóvel adequado como solução imediata para atender à demanda da comunidade.

Da Solução Mais Vantajosa:

Destacamos que, após minuciosa pesquisa, não identificamos imóveis públicos na localidade do bairro Bela Vista que atendam aos requisitos específicos listados no item 2 do presente ETP. Assim, atestamos que o imóvel situado no endereço Rua Ondina de Oliveira Elmor, nº 11, (antigo Lote nº 12 da Quadra N) Amapá, Bela Vista, é a única opção encontrada com a estrutura necessária para sediar o Centro Esportivo, com amplo espaço, 2 piscinas, vestiários completos e campo de futebol amplo.

Assim sendo, a Secretaria de Turismo, Esporte e Lazer, neste momento, opta por realizar a locação de um imóvel que já disponha da estrutura necessária para sediar as atividades do projeto "Esporte para Todos". Isso se deve à impossibilidade financeira de realizar reformas ou construir um espaço apropriado na localidade, além da urgência na inclusão de uma modalidade, exigindo uma solução de curto prazo.

4 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução escolhida foi a locação do imóvel situado na Rua Ondina de Oliveira Elmor, nº 11 (antigo lote nº 02 da quadra N), Amapá, Bela Vista, Paraiba do Sul, Cep: 25.850-000.

O imóvel atende a todas as demandas estruturais listadas no item "2 – Requisitos da Contratação".

As boas práticas de sustentabilidade deverão ser adotadas pelo locatário na utilização do imóvel locado, baseadas na otimização e economia de recurso e na redução da poluição ambiental, tais como: racionalização do consumo de energia elétrica, água, separação de lixos secos e molhados, dentre outras ações sustentáveis.

O termo contratual poderá ser rescindido:

I – Mediante acordo expresso e firmado pelas partes, após aviso premonitório, também expresso, feito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias pelo interessado;

II – Por iniciativa da administração pública a qualquer momento, em ato de interesse público e ou na ocorrência de qualquer das disposições elencadas na legislação sobre o assunto;

5 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Será realizada a locação integral do imóvel para um período de 12 meses.

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO

A estimativa de preço foi baseada no Relatório de Avaliação da Comissão de Avaliação de Imóveis, criada através da portaria Nº 302/202, de 17 de agosto de 2021.

SOLUÇÃO 1 – LOCAÇÃO DO OBJETO REQUISITADO

ITEM	QUANT	UNID.	Locação	VI. Unit.	VI. Total
1	12	mês	Locação de Imóvel no endereço Ondina de Oliveira Elmor, nº 11, (antigo Lote nº 2 da quadra N), Amapá, Paraíba do Sul, Cep: 25.850-000.	R\$ 4.500,00	R\$ 54.000,00

7 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

8 – ALINHAMENTO COM PAC

9.1 A presente contratação está aderente ao planejamento da Secretaria Municipal de Turismo, Esporte e Lazer, que mantém o cumprimento das contratações de bens/produtos e serviços conforme demanda, como forma de garantir o perfeito funcionamento da instituição com segurança operacional, boas condições para o exercício da administração e com totais garantias para o atendimento de suas atividades fins;

9.2 Para tanto a Secretaria Municipal de Turismo, Esporte e Lazer mantém seus atos de planejamento e controles atualizados e em permanente modernização, tendo entre seus objetivos melhorar os procedimentos de aquisições, na forma e no momento mais adequado;

04
R

9.3 O fulcro deste ETP é estabelecer as condições gerais e minimamente necessárias para que se proceda a locação de imóvel dentro dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade, probidade administrativa, e principalmente ampla e irrestrita transparência processual no processo de escolha da solução que mais se adéqua à demanda identificada pelo Órgão;

9 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A presente contratação almeja a locação do imóvel que atenda, além dos requisitos específicos estabelecidos neste documento, a formalização de contrato que garanta a economicidade, eficácia, eficiência e melhor aproveitamento dos recursos materiais e/ou financeiros da administração pública.

Além disso, pretende-se que a contratação seja capaz de possibilitar a inclusão das modalidades de natação e artes marciais ao projeto "Esporte Para Todos".

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Não será utilizado nenhum recurso que demande alteração da estrutura atual.

11 - IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1 O locatário deverá cumprir as orientações da Instrução Normativa/SLTI-MP, referente aos critérios de Sustentabilidade Ambiental, em seus artigos 5º e 6º, no que couber;

12.2 No caso de descarte e destinação ambientalmente adequada dos inservíveis, eventualmente utilizados e/ou substituídos na aquisição do chip, a contratada deverá proceder ao descarte e destinação ecologicamente correta;

12.3 A destinação final será responsabilidade da contratada e deverá ser realizada de acordo com a Lei nº 12.305/2010 e o Decreto nº 7.404/2010;

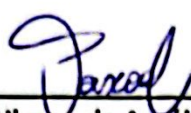
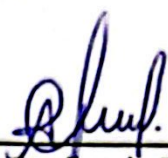
12 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

13.1 O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) considerou a necessidade de locação do imóvel, os requisitos técnicos, legais, ambientais e de acessibilidade, bem como todos os demais requisitos necessários para a caracterização e quantificação da demanda identificada, bem como o processo de escolha da solução que melhor se adequa à Instituição nesta oportunidade. Foram considerados ainda os requisitos ambientais; os aspectos legais;

13.2 Desta forma, entende-se ser **VIÁVEL** a locação em comento, consoante o inciso XIII do art. 7º da IN nº 40 de 22 de maio de 2020, da SEGES/ME, e, visando dar início à implementação do objeto aqui delineado, recomenda-se a elaboração de Termo de Referência com base no presente estudo e o encaminhamento para o setor competente para o prosseguimento do feito.

Paraíba do Sul-RJ, 26 de janeiro de 2024.



Elaborado por:  _____ Ulyana de Araújo Pascoal Elaboração do ETP Assessor I Matrícula: 253898/1	Aprovado por:  _____ Ana Carolina de Oliveira Duarte Autorização do ETP Secretária Municipal de Turismo, Esporte e Lazer Matrícula: 25.4541/1
---	--