



SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E POLÍTICA AGRÍCOLA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR PROCESSO ADM.: 46.06.12.2025

I – Solução da necessidade / Descrição sucinta do objetivo:

Constitui objeto do presente a locação de imóvel, por 12 (doze) meses, para aterro de resíduos da construção civil e de origem vegetal (massa verde), conforme especificado, descrito e quantificado no Documento de Formalização de Demanda.

II – Justificativa da necessidade da contratação:

O município enfrenta um aumento crescente na geração de resíduos sólidos da construção civil, acompanhando o crescimento populacional e econômico, desta forma a implantação de um aterro controlado moderno e tecnicamente adequado é essencial para garantir o manejo correto desses resíduos, minimizando os impactos ambientais e sociais em conformidade com a Legislação Ambiental, sendo assim uma medida necessária, estratégica e urgente, assegurando o cumprimento das responsabilidades municipais, a proteção do meio ambiente e da população.

A área a ser locada também servirá para a operação de trituração da massa verde oriunda da poda no município.

O aterro oferece uma solução que permite o tratamento mais eficiente dos resíduos, reduzindo a contaminação do solo, da água e do ar.

A locação do terreno representa uma solução economicamente viável para o município, garantindo espaço suficiente para a operação do aterro com capacidade para atender às demandas futuras, sem comprometer recursos para aquisição de área definitiva no momento, além disso a área já está devidamente licenciada pelos órgãos competentes.

III – Requisitos da Contratação:

Estar de acordo com as leis:

Lei 10.406/2002 — Código Civil

Lei Federal 14.133/21 — Regulamenta o art. 74, inciso V, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;

Lei Federal 8.245/1991 — Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Documentos juntados em anexo.

IV – Estimativa das quantidades, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte:

QTD	DESCRIÇÃO	UNIDADE	VALOR MÉDIO UNITÁRIO	VALOR TOTAL ESTIMADO
12	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATERRO DE RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL E DE ORIGEM VEGETAL (MASSA VERDE)	MÊS	R\$ 9.000,00	R\$ 108.000,00



SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E POLÍTICA AGRÍCOLA

V – Levantamento de mercado e justificativa da escolha do tipo de solução a contratar:

A comissão de avaliação nomeada pela Portaria Municipal nº17032/2025 diligenciou junto a 03 (três) imobiliárias locais os valores de mercado para locação, sendo os corretores Renato Lucatelli Zanquettim (CRECI 202678-F) valor R\$ 12.500,00, Antônio Carlos de Souza Motta (CRECI 18889-J) valor R\$ 10.000,00, Junyara Maria Chenini Motta (CRECI 113679-F) valor entre R\$ 11.000,00 e R\$ 13.000,00, assim sendo o valor médio estimado de R\$ 11.166,6666.

A solução encontrada foi a locação de imóvel de 50.000 metros quadrados cujo o valor cobrado por metro quadrado é de R\$ 0,18, o que resulta em um valor mensal de R\$ 9.000,00 e conforme a necessidade da locação por 12 (doze) meses o valor total estimado é de R\$ 108.000,00.

A área em questão já se encontra em atividade e também está devidamente licenciada pela CETESB, órgão ambiental competente.

VI – Estimativas de preços ou preços referenciais:

A comissão de avaliação nomeada pela Portaria Municipal nº17032/2025 diligenciou junto a 03 (três) imobiliárias locais os valores de mercado para locação, sendo os corretores Renato Lucatelli Zanquettim (CRECI 202678-F) valor R\$ 12.500,00, Antônio Carlos de Souza Motta (CRECI 18889-J) valor R\$ 10.000,00, Junyara Maria Chenini Motta (CRECI 113679-F) valor entre R\$ 11.000,00 e R\$ 13.000,00, assim sendo o valor médio estimado é de R\$ 11.166,6666, sendo que o valor estipulado por metro quadrado pelo município de Cravinhos é de R\$ 0,18, o que resulta em um valor mensal de R\$ 9.000,00 e conforme a necessidade da locação por 12 (doze) meses o valor total estimado é de R\$ 108.000,00.

VII – Justificativa para o parcelamento ou não da solução quando necessária para individualização do objeto:

O parcelamento se faz necessário considerando as necessidades da Secretaria.

VIII – Providências para a adequação do ambiente do órgão, se for o caso:

A contratação não necessita de adequação por parte da Secretaria.

IX – Declaração de viabilidade ou não da contratação:

A contratação é viável e necessária, e encontra-se dentro da previsão de despesas para as unidades solicitadas, sendo considerada a melhor solução.

X – Critérios e práticas de sustentabilidade, se for o caso:

A área a ser locada para atividade de aterro da construção civil está devidamente licenciada pelo órgão ambiental competente e vem seguindo todas as exigências compensatórias exigidas.

XI – Critérios e práticas de acessibilidade, se for o caso:

O local é próximo da área urbana, o que reduz a distância, tempo e custos com o transporte dos resíduos.

XII – Resultado pretendido com a contratação:

A contratação tem por finalidade o perfeito cumprimento de suas funções institucionais, e prover os meios que possibilitem a execução de suas metas, enquanto serviço público, buscando sempre a melhoria dos serviços prestados por este órgão, para o alcance e sucesso da atuação administrativa da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Política Agrícola.

O Estudo Técnico Preliminar visa identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.



SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E POLÍTICA AGRÍCOLA

XIII- Justificativa de viabilidade:

A análise mercadológica atestou que os valores praticados estão dentro da razoabilidade de mercado, em consonância com o disposto no Art. 23 da mesma Lei, e que a solução escolhida é a mais eficiente e econômica para o erário, atendendo assim às exigências de economicidade. Portanto, baseados nos aspectos técnicos e legais apresentados e considerando a relevância do objeto da contratação, o presente posicionamento é conclusivamente favorável à viabilidade e à razoabilidade da locação do imóvel para a finalidade proposta, estando tudo devidamente justificado e alinhado às disposições legais da Lei 14.133/2021.

Cravinhos, 07 de maio de 2025.

ÉRICA FABIANA SALLES DE CAMARGO
GESTORA DO CONTRATO
MATRÍCULA 10.378

JOSÉ EDUARDO DE OLIVEIRA BRASCA
FISCAL DO CONTRATO
MATRÍCULA 11.208

VANDERSON APARECIDO COELHO CARNIEL
SECRETÁRIO DE MEIO AMBIENTE E POLÍTICA AGRÍCOLA
MATRÍCULA 11.275