



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Secretaria Requisitante:
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS

CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

Conforme disposto na Lei Federal nº. 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº. 4.332/2023, as contratações públicas devem ser precedidas de Estudos Técnicos Preliminares (ETP's).

A elaboração dos estudos técnicos preliminares constitui a primeira etapa do planejamento de uma contratação (planejamento preliminar) e tem como objetivo assegurar a viabilidade técnica e econômica da contratação e embasar o termo de referência/projeto básico/plano de trabalho, que somente será elaborado se a contratação for considerada viável.

Objetivando subsidiar a elaboração do ETP é importante examinar os normativos (normas, regras, preceitos e legislações) que disciplinam os materiais/equipamentos/serviços a serem contratados, de acordo com a sua natureza, além de analisar as contratações anteriores do mesmo objeto, a fim de identificar as inconsistências ocorridas nas fases de planejamento da contratação, seleção do fornecedor e execução do objeto.

Para tanto, este ETP irá abordar os requisitos constante no rol do parágrafo 1º do art. 18 da Lei Federal nº. 14.133/2021



1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO

Em conformidade com a Lei Municipal nº 1.108 de 20 de novembro de 1992, o Município de Pilar do Sul normatiza a concessão de direito real de uso de imóveis públicos, com doação ao final, de terrenos destinados à instalação de empresas de natureza industrial e de transformação e por consequência, comercial e ao plano de incentivo empresarial, visando estimular a geração do emprego e renda no âmbito municipal.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL, SEMPRE QUE ELABORADO, DE MODO A INDICAR O SEU ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

O Município de Pilar do Sul tem a disponibilidade de 04 (quatro) imóveis no condomínio industrial para futuras concessões, que são advindos de contratos rescindidos com o Poder Público, e a Municipalidade deteve novamente a posse desses imóveis.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

As condições mínimas para fazer jus à concessão onerosa de direito real de uso de bens imóveis de que trata este Estudo são:

- a) comprovação de finalidade industrial;
- b) apresentação de projeto detalhado das futuras instalações e cronograma físico-financeiro das obras;
- c) apresentação de documentos que constituem a empresa, cartão CNPJ e documentos que comprovem a legitimidade da empresa para referida concessão;
- d) geração de empregos diretos preferencialmente com mão-de-obra local, com cadastro no Posto de Atendimento ao Trabalhador de Pilar do Sul;

- e) comprovação de regularidade fiscal, trabalhista, econômica e jurídica, atendendo as exigências, em consonância com a Lei 14.133 de 1º de abril de 2021;
- f) o objeto de concessão não poderá ser cedido, locado, transferido, penhorado ou de qualquer forma onerado ou concedido no todo ou em parte a terceiros, sob pena de revogação da concessão;
- g) a manutenção do imóvel cedido em concessão de direito real de uso será de inteira responsabilidade do concessionário;
- h) o Concessionário não poderá dar finalidade diversa do estipulado neste Termo ou finalidade ilícita ao imóvel;
- i) os candidatos deverão participar de procedimento licitatório na modalidade de CONCORRÊNCIA do tipo MELHOR TECNICA, o qual será processado de acordo com o que determina a Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021 e demais legislações;
- j) a licitante vencedora deverá apresentar, como contrapartida, o comprovante de pagamento equivalente a 5% do valor de avaliação do terreno correspondente, em favor do município de Pilar do Sul, como condição para assinatura do contrato de concessão;
- k) a outorga se dará por meio de contrato de concessão de direito real de uso sobre imóvel, em conformidade com o disposto no art. 4º da Lei 1108/92, pelo prazo de 10 (dez) ano.
- l) o critério de julgamento será de Melhor Técnica, levando-se em conta:
- a) Geração de empregos diretos:
- 1 – De 05 a 10 empregos: 10
 - 2 – De 11 a 20 empregos: 20
 - 3 – De 21 a 35 empregos: 30
 - 4 – De 36 a 70 empregos: 40
 - 5 – De 71 ou mais empregos: 50
- b) Porte da empresa:
- 1 - MEI (Microempresário individual): 10
 - 2 - ME (Microempresa): 20
 - 3 - EPP (Empresa de Pequeno Porte): 30
 - 4 - Empresa de Médio Porte: 40
 - 5 - Empresa de Grande Porte: 50
- c) Dimensão física do empreendimento (as licitantes deverão apresentar croqui esquemático de acordo com a área a ser construída).
- 1 – Construção de prédio cuja área fechada seja até 100 m²: 10
 - 2 – Construção de prédio cuja área fechada esteja entre 100 e 200 m²: 20
 - 3 – Construção de prédio cuja área fechada esteja entre 200 e 400 m²: 30
 - 4 – Construção de prédio cuja área fechada esteja entre 400 e 1000 m²: 40
 - 5 – Construção de prédio cuja área fechada esteja entre 1001 ou mais: 50

d) Início das atividades (o Projeto de construção deverá ser apresentado em até 180 dias)

1 – Até 06 meses: 50

2 – De 06 meses e um dia até 12 meses: 40

3 – De 12 meses e um dia até 18 meses: 30

4 – De 18 meses e um dia até 24 meses: 20

m) a análise e a apreciação das propostas serão realizadas pela Comissão de Licitação, em conjunto com a Comissão de Avaliação Industrial (CAI), ficando-lhe facultado o direito de transformar o procedimento em diligência para apuração de dados e condições indispensáveis ao julgamento, bem como consultar técnicos, se necessário.

n) as propostas poderão ser desclassificadas, como por exemplo, se apresentarem oferta inferior à mínima estabelecida pela Municipalidade.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHES DÃO SUPORTE, QUE CONSIDEREM INTERDEPENDÊNCIAS COM OUTRAS CONTRATAÇÕES, DE MODO A POSSIBILITAR ECONOMIA DE ESCALA

Constitui o objeto deste Estudo Técnico Preliminar, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos no condomínio industrial, conforme relacionado abaixo :

Imóvel 1

Localizado na Rua Projetada – Bairro Campo Grande – Zona Industrial – com área total de 3.336,75 m² (lotes 08, 09 e 10 Quadra B)

Imóvel 2

Localizado na Rua Projetada – Bairro Campo Grande – Área Industrial – com área total de 1.129,88 m² (lote 08 Quadra A)

Imóvel 3

Localizado na Rua Projetada – Bairro Campo Grande – Zona Industrial – com área total de 2.156,15 m² (lote 07 Quadra A)

Imóvel 4

Localizado na Avenida Antonio Lacerda nº 955 - Bairro Campo Grande – Zona Industrial – com área total de 1.018,00 m² (lote R 1-B)

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO, QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

A Comissão Municipal de Avaliação de Bens Patrimoniais Permanentes e Lotes de Propriedade da Municipalidade, nomeada pela Portaria nº 7.043/2022 de 25 de fevereiro de 2022, reunida na data de 21 de novembro de 2023, sugeriu o valor de cada imóvel, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, considerando a localização do imóvel, extensão e infraestrutura (rede de água e esgoto).

O Termo de Avaliação segue em anexo a este E.T.P.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADA DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS, DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE, QUE PODERÃO CONSTAR DE ANEXO CLASSIFICADO, SE A ADMINISTRAÇÃO OPTAR POR PRESERVAR O SEU SIGILO ATÉ A CONCLUSÃO DA LICITAÇÃO;

De acordo com o Termo de Avaliação individual elaborado pela Comissão Municipal de Avaliação de Bens Patrimoniais Permanentes e Lotes de Propriedade da Municipalidade, nomeada pela Portaria nº 7.043/2022 de 25 de fevereiro de 2022, seguem os valores estimados:

Imóvel 1 – Rua Projetada – Bairro Campo Grande – Zona Industrial – com área total de 3.336,75 m² (lotes 08, 09 e 10 Quadra B) - valor de R\$ 667.350,00 (seiscentos e sessenta e sete mil, trezentos e cinquenta reais).

Imóvel 2 - Rua Projetada – Bairro Campo Grande – Área Industrial – com área total de 1.129,88 m² (lote 08 Quadra A) – valor de R\$ 188.650,00 (cento e oitenta e oito mil, seiscentos e cinquenta reais).

Imóvel 3 – Rua Projetada – Bairro Campo Grande – Zona Industrial – com área total de 2.156,15 m² (lote 07 Quadra A) – valor de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais).

Imóvel 4 – Avenida Antonio Lacerda nº 955 - Bairro Campo Grande – Zona Industrial – com área total de 1.018,00 m² (lote R 1-B) – valor de R\$ 208.000,00 (duzentos e oito mil reais).

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, INCLUSIVE DAS EXIGÊNCIAS RELACIONADAS À MANUTENÇÃO E À ASSISTÊNCIA TÉCNICA, QUANDO FOR O CASO

A Prefeitura Municipal de Pilar do Sul deverá firmar contrato de concessão de direito real de uso de imóveis públicos, com empresas devidamente habilitadas em certame licitatório, com o objetivo de instalação de empresas de natureza industrial e de transformação e por consequência, comercial e ao plano de incentivo empresarial, visando estimular a geração do emprego e renda no âmbito municipal, de acordo com as exigências da Legislação vigente, para que a contratação produza os resultados pretendidos.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a disponibilidade de 04 (quatro) imóveis de propriedade do Município de Pilar do Sul para a concessão de direito real de uso de imóveis públicos no condomínio industrial, procede-se ao parcelamento da contratação, a fim de proporcionar a ampla participação de interessados ao certame, sem prejuízos para a Municipalidade, em razão das especificidades dos imóveis (tamanho, localização, valor médio de mercado e infra-estrutura), conforme memorial descritivo em anexo.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS

Os resultados pretendidos nos contratos de concessão entre o Município de Pilar do Sul e empresas concessionárias, devidamente habilitadas em certame licitatório estão relacionados ao incentivo empresarial; a geração de novos postos de trabalho; edificações e a valorização dos imóveis, bem como o desenvolvimento local.



10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO À CAPACITAÇÃO DE SERVIDORES OU DE EMPREGADOS PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL

A Prefeitura Municipal de Pilar do Sul designará a Secretária de Administração e Recursos Humanos, sra. Talita Costa de Oliveira Venâncio na qualidade de fiscalizador de Contrato, que poderá designar outros funcionários para auxiliá-la no exercício do acompanhamento, controle e fiscalização.

Com relação a avaliação dos imóveis, a responsabilidade atribui-se à Comissão Municipal de Avaliação de Bens Patrimoniais Permanentes e Lotes de Propriedade da Municipalidade, nomeada pela Portaria nº 7.043/2022 de 25 de fevereiro de 2022.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A Prefeitura Municipal de Pilar do Sul tornou público, para conhecimento dos interessados, outros processos licitatórios, na modalidade Concorrência Pública.

No caso em tela, os critérios de julgamento do tipo MELHOR TÉCNICA, correspondem à concessão de direito real de uso dos imóveis, com doação ao final, de terrenos destinados à instalação de empresas de natureza industriais, comerciais e ao plano de incentivo empresarial, visando estimular a geração do emprego e renda no âmbito municipal, em conformidade com a Lei Municipal nº 1.108 de 20 de novembro de 1992.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS, INCLUÍDOS REQUISITOS DE BAIXO CONSUMO DE ENERGIA E DE OUTROS RECURSOS, BEM COMO LOGÍSTICA REVERSA PARA DESFAZIMENTO E RECICLAGEM DE BENS E REFUGOS, QUANDO APLICÁVEL

Nas contratações firmadas sobre as concessões de imóveis públicos no



condomínio industrial, deverão constar o planejamento sobre os impactos ambientais, com a destinação correta de todo e qualquer material de descarte. As empresas denominadas concessionárias deverão manter o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, sob pena de autuação pelo Poder Público.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA.

O Estudo Técnico Preliminar evidencia que a contratação entre a Municipalidade e empresas denominadas concessionárias devidamente habilitadas em certame licitatório, mostra-se tecnicamente possível e adequado à legislação vigente.

14. ANÁLISE DE RISCO

Considerando este Estudo Técnico Preliminar no qual descreve o objeto como a concessão de imóveis públicos no condomínio industrial para a instalação de empresas de natureza industrial e de transformação, com o objetivo de incentivo empresarial, geração de novos postos de trabalho, edificações e valorização dos imóveis e o desenvolvimento local, estima-se não haver riscos para referidas contratações.

ANEXOS

- Lei nº 1.108/1992 de 20 de novembro de 1992
- Portaria nº 7.043/2022 de 25 de fevereiro de 2022
- Memorial Descritivo
- Termo de Avaliação

RESPONSÁVEL:

Dra. TALITA COSTA DE OLIVEIRA VENÂNCIO
Secretária Municipal de Administração e Recursos Humanos



PREFEITURA DE PILAR DO SUL
RUA TEN ALMEIDA
PILAR DO SUL - CEP - 18.185-000
(15) 3278-9700



CÓDIGO DE ACESSO
A7F4C1F238CA4A2982D888446F9C3627

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://pilardosul.flowdocs.com.br:2096/public/assinaturas/A7F4C1F238CA4A2982D888446F9C3627>