

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**BASE LEGAL: LEI FEDERAL Nº 14.133/2021 [ART.18, INCISO I, §1º E § 2º] E DECRETO MUNICIPAL N. 9.430/2023 [ARTI. 93 E 94].**

**Objetivo:** Analisar a viabilidade da contratação intencionada, por meio de estudo técnico preliminar bem como, levantar os elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência, de forma a melhor atender às necessidades do Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto de Brusque/SC no que tange a este processo, cujo objeto é a **locação de um imóvel (Galpão e Terreno) para uso de depósito, almoxarifado e área técnica do Samae.**

**Referência legal:**

**Art. 18-Lei 14.133/2021.** A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:

I - a descrição da necessidade da contratação fundamentada em estudo técnico preliminar que caracterize o interesse público envolvido.

**Equipe de Planejamento/ou nome do servidor responsável pela elaboração do ETP:**

Larissa Beatriz Stedile Bononomi – Matrícula 513784-3 – Diretora Administrativa

### **01-Área requisitante da contratação:**

Setor Administrativo do Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto de Brusque.

### **02-Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público:**

O Samae vem a muitos anos tendo dificuldades de espaço físico para realizar suas atividades de forma adequada. No ano de 2000, quando o Samae ocupou parte do terreno onde fica a ETA Central, esta área era adequada, porém, com a necessidade de ampliação da Estação de Tratamento, Implantação de Estação de Tratamento de Lodo e necessidade crescente de espaço para armazenamento dos mais diversos materiais utilizados no dia a dia do Samae, o espaço se tornou pequeno e o controle e acesso a estes materiais escasso.

Portanto, em 2019, a autarquia passou a locar um galpão para uso da área técnica, depósito e almoxarifado, devido à grande demanda de estoque de tubos e conexões, material de construção, areia, pneus e demais materiais que a autarquia utiliza em suas atividades, concentrando a maioria dos materiais em um mesmo local.

Dessa forma, devido a necessidade de permanecer em um local amplo e adequado as necessidades da autarquia, considerando que o Samae não possui imóvel próprio para tal finalidade, faz-se necessária a locação de um imóvel – galpão e terreno – para uso de depósito, almoxarifado e área técnica do Samae.

Considerando que o atual galpão locado para esse fim foi adaptado para a necessidade do Samae, com a construção de salas, banheiros e vestiários e que, após diversas visitas, não foi encontrado outro galpão com as mesmas características e com valor compatível com os recursos financeiros que a autarquia tem disponível para tal finalidade, sendo necessário que, em caso de troca de local, o novo galpão passasse por grandes reformas, acarretando em mais custos para a autarquia e, considerando que a construção de um galpão próprio dependeria da aquisição de um terreno e construção do galpão, cujo valor é estimado em R\$ 4.964.209,28, valor não previsto atualmente no



orçamento da autarquia, que está focada em investir em melhorias no tratamento e distribuição de água aos munícipes; optou-se pela nova contratação do imóvel atual, de propriedade de Juma Empreendimentos Imobiliários Eireli, com área total de 4.520m<sup>2</sup> e galpão de 1.216m<sup>2</sup>, situado na Avenida Maximiliano Furbinger, 305, Bairro Souza Cruz, registro no Cartório de Registro de Imóveis de Brusque, sob matrículas nº R-40.276 e 26.719.

### **03- Requisitos da contratação:**

Além de toda documentação de habilitação exigido pela Lei nº 14.133/21, a empresa contratada deverá apresentar Habite-se da edificação emitido pela Prefeitura Municipal.

### **04 - 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:**

A quantidade contratada será de 12 (doze) meses de locação, podendo ser prorrogada por igual período durante 60 meses, conforme Lei nº 14.133/21, desde que comprovada a vantagem econômica.

### **05-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:**

O custo estimado da presente aquisição é de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) /mês, ou seja, com valor total de **R\$ 300.000,00**, considerando a proposta realizada pelo proprietário do imóvel e estudo feito pela Comissão de Empreendimentos da Prefeitura Municipal de Brusque, anexos deste estudo. (Anexo I e II).

### **06-Justificativas para o parcelamento ou não da contratação:**

Observa-se o disposto no art. 40, § 3º, inciso I e II, da Lei nº 14.133/21:

“O parcelamento não será adotado quando:

I - a economia de escala, a redução de custos de gestão de contratos ou a maior vantagem na contratação recomendar a compra do item do mesmo fornecedor”;

II – o objeto a ser contratado configurar sistema único e integrado e houver a possibilidade de risco ao conjunto do objeto pretendido.”

No presente caso, justifica-se a contratação do galpão e terreno em um mesmo local, dada a necessidade de integralização do espaço e que o depósito da autarquia fique, em sua maioria, no mesmo local, facilitando o controle do estoque e da administração do almoxarifado.

### **07-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:**

A autarquia não possui plano de contratação anual.

### **08-Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar:**

O levantamento de mercado do presente estudo consiste na avaliação do imóvel para locação e estimativa de custos para aquisição de um terreno e construção de um galpão com características similares ao locado atualmente.

Para estimativa de custos para aquisição de um imóvel considerou-se o valor do m<sup>2</sup> de um imóvel disponibilizado pelo observatório de imóveis da Prefeitura de Brusque (ferramenta ainda em desenvolvimento) na mesma região do imóvel atual, totalizando um valor de R\$ 3.390.000,00 (4.520m<sup>2</sup> de área \* R\$750,00m<sup>2</sup>).



Já para a construção de um galpão, considerou-se o valor do CUB para Projeto Padrão Galpão Industrial em Santa Catarina no mês de abril, cujo valor é de R\$ 1.294,58, sendo assim, a estimativa de custos para construção de um galpão industrial com a mesma área do galpão atual é de R\$ 1.574.209,28 (R\$1.294,58 \* 1.216m<sup>2</sup>). Importante salientar que o CUB de um galpão industrial considera uma “planta livre”, enquanto o galpão do Samae necessita de salas, banheiros e vestiários, não contabilizados no valor supracitado.

Para definição do valor de locação do imóvel, de acordo com Decreto nº 8.923, de 2021, que dispõe sobre a Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, todo imóvel para fins de desapropriação, alienação, locação e demais fins de interesse do Poder Executivo, suas autarquias e fundações, deverão passar por avaliação da Comissão, que emitirá um relatório dos valores de mercado e avaliação imobiliária. O resultado da avaliação do imóvel está presente no Anexo I deste estudo. Sendo assim, considerando resultado da avaliação do imóvel realizado pela Comissão designada; considerando que, para aquisição do imóvel o Samae não possui planejamento atualmente para tal fim, estando focado em investimentos para melhoria do tratamento e distribuição de águas aos municípios; optou-se pela locação do imóvel no valor solicitado pelo proprietário, estando da média do valor praticado em mercado conforme avaliações presentes no Anexo I.

O presente estudo é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133 de 2021, o qual autoriza a Inexigibilidade de Licitação em casos de “locação de imóvel cujas características de instalação e de localização tornem necessária sua escolha”, desde que o preço seja compatível com valor de mercado.

### **09-Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso:**

A solução proposta envolve a locação de um imóvel localizado na Av. Maximiliano Furbringer, 305, no bairro Souza Cruz, com uma área total de 4.520m<sup>2</sup>, incluindo um galpão de 1.216m<sup>2</sup>. O objetivo principal é centralizar as atividades de área técnica, almoxarifado e depósito em um único local, proporcionando eficiência operacional e otimização de recursos.

O imóvel oferece uma área ampla o suficiente para acomodar todas as operações mencionadas, garantindo espaço adequado para armazenamento, manuseio e estacionamento dos veículos. O galpão disponível é especialmente útil para armazenagem de grandes volumes de materiais, além de possuir área adequada para os colaboradores do Samae, com vestiários, banheiros e área de descanso. Quanto às exigências relacionadas à manutenção e assistência técnica, é importante que o imóvel atenda aos seguintes critérios:

**Infraestrutura adequada:** O imóvel deve contar com instalações elétricas e hidráulicas em boas condições, capazes de suportar as necessidades das atividades técnicas e de armazenamento. Além disso, é necessário que haja acesso a serviços de água, energia elétrica e internet de qualidade.

**Manutenção preventiva:** O proprietário do imóvel ou o responsável pela sua gestão deve se comprometer a realizar manutenções preventivas regulares nas instalações, principalmente as relacionadas a manutenção estrutural e danos causados por ações da natureza, garantindo assim o bom funcionamento de todas as estruturas e equipamentos

**Contrato de locação detalhado:** Todas as responsabilidades relacionadas à manutenção e assistência técnica devem ser claramente definidas no contrato de locação, incluindo quem será responsável por custos adicionais, como reparos não previstos e substituição de equipamentos danificados.

Ao atender a essas exigências, a locação do imóvel na Av. Maximiliano Furbringer oferecerá um ambiente propício para centralizar as atividades técnicas, almoxarifado e depósito, contribuindo para a eficiência e a produtividade das operações do Samae.



| Item | Qtd | Und | Descrição do item                                                                                                                                                                                                                                       | Valor unitário Máximo | Valor total    |
|------|-----|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|
| 1    | 12  | MÊS | LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL COM ÁREA TOTAL DE 4.520M <sup>2</sup> E GALPÃO DE 1.216M <sup>2</sup> , SITUADO NA AV. MAXIMILIANO FURBRINGER, 305, BAIRRO SOUZA CRUZ, REGISTRO NO CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BRUSQUE, SOB MATRÍCULAS Nº R-40.276 E 26.719 | R\$ 25.000,00         | R\$ 300.000,00 |

### 10-Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis:

A centralização das atividades de área técnica, almoxarifado e depósito do SAMA E (Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto) no imóvel localizado na Av. Maximiliano Furbringer, 305, oferece uma série de benefícios em termos de economicidade e melhor aproveitamento dos recursos disponíveis:

**Otimização de Espaço:** Ao centralizar todas as atividades em um único local, há um melhor aproveitamento do espaço disponível, evitando a dispersão de recursos em diferentes instalações. Isso reduz custos associados à manutenção de múltiplos imóveis e simplifica a logística de movimentação de materiais.

**Eficiência Operacional:** A proximidade física entre as áreas técnica, de almoxarifado e depósito facilita a comunicação e a coordenação entre as equipes, resultando em processos mais eficientes e redução de tempos ociosos. Isso contribui para um melhor aproveitamento dos recursos humanos, com uma distribuição mais eficaz das tarefas e um aumento da produtividade.

**Redução de Custos de Transporte:** Com todas as operações concentradas em um único local, os custos de transporte de materiais e equipamentos entre diferentes instalações são significativamente reduzidos. Isso inclui economias em despesas com combustível, manutenção de veículos e tempo de trabalho perdido em deslocamentos.

**Facilidade de Gestão de Estoque:** Ao centralizar o almoxarifado e o depósito, é possível implementar sistemas de gestão de estoque mais eficazes, reduzindo o risco de perdas, extravios ou obsolescência de materiais. Isso resulta em uma melhor utilização dos recursos materiais disponíveis e evita gastos desnecessários com reposições emergenciais.

**Aumento da Capacidade de Resposta:** Com todas as operações concentradas em um único local, a equipe técnica pode responder de forma mais rápida e eficiente a demandas e emergências, minimizando o tempo de resposta a problemas relacionados à infraestrutura de água. Isso contribui para a satisfação dos clientes e para a imagem positiva do SAMA E perante a comunidade.

Além disso, o imóvel está localizado em área de fácil acesso, em uma via arterial, ou seja, considerada de fluxo intenso e que possibilita o deslocamento para os mais diversos pontos da cidade, sua proximidade com o Centro da cidade possibilita rotas facilitadas para os bairros.

Em resumo, a centralização das atividades do SAMA E no imóvel da Av. Maximiliano Furbringer proporciona uma série de benefícios em termos de economia, eficiência operacional e melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, contribuindo para uma gestão mais eficaz e sustentável dos serviços de água e esgoto oferecidos à comunidade.



**11-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:**

Antes da celebração do contrato de locação do imóvel na Av. Maximiliano Furbringer, algumas providências importantes devem ser adotadas pela administração do SAMA E para garantir uma gestão contratual eficiente e transparente. Isso inclui:

**Preparação de Documentação:** Organizar toda a documentação necessária para a celebração do contrato, incluindo a elaboração de minutas contratuais, a obtenção de pareceres jurídicos e técnicos, e a realização de diligências para verificar a regularidade fiscal e jurídica do locador.

**Definição de Responsabilidades:** Estabelecer claramente as responsabilidades de cada parte envolvida no contrato, incluindo obrigações relacionadas à manutenção do imóvel, pagamento de despesas condominiais e taxas, e solução de eventuais conflitos ou disputas contratuais.

Essas providências são essenciais para garantir que a locação do imóvel para centralização das atividades do SAMA E seja realizada de forma transparente, eficiente e em conformidade com os princípios da administração pública. Além disso, contribuem para mitigar riscos e garantir o sucesso da gestão contratual ao longo da vigência do contrato

**12- Contratações correlatas e/ou interdependentes:**

Informa-se que não haverá contratações correlatas ou interdependentes no caso em tela.

**13-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:**

Não foi possível identificar impactos ambientais decorrentes da contratação do objeto.

**14-Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina:**

Com base no Estudo Técnico Preliminar realizado pela servidora Larissa Beatriz Stedile Bononomi, é concluído que a contratação do imóvel localizado na Av. Maximiliano Furbringer, 305, bairro Souza Cruz, para centralização das atividades de área técnica, almoxarifado e depósito do SAMA E é viável e adequada para atender à necessidade proposta, considerando que o imóvel oferece espaço e condições adequadas para a realização das atividades mencionadas.

**Brusque/SC, 25 de abril de 2024**

---

Larissa Beatriz Stedile Bononomi  
Responsável pela elaboração do ETP  
Diretora Administrativa

