



24805000034838



MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DO DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO E INOVAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Número do processo no GRP: 2024/4839

Número do processo no PROA: 24/8050-0003483-8

Outros expedientes que compõem o exame das alternativas de satisfação da necessidade pública deflagrada:

- a) PROA n.º 22/8050-0008464-8: Procedimento de Manifestação de Interesse – PMI n.º 003/2022;
- b) PROA 24/8050-0003483-8: Chamamento Público n.º 138-2024 - Prospecção de Imóvel;
- c) PROA 24/8050-0014822-1: Projeto de Lei que deu origem à Lei n.º 9.146, de 01 de julho de 2024.

2 - DESIGNAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO:

Portaria n.º 179.956, que designa a Comissão de Recebimento de Materiais e Serviços da Secretaria do Desenvolvimento Econômico e Inovação.

Cumprе destacar que a Portaria n.º 166.309 designou servidores para o desenvolvimento dos estudos relativos ao Centro Popular de Compras e demais soluções que sucederam os resultados do PMI n.º 03/2022.

3 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Caxias do Sul se destaca por sua relação com a imigração, seja em termos históricos, quando de sua fundação, seja nos tempos atuais, com a crescente fluxo migratório de diferentes origens, inclusive internacional.

Entretanto, a empregabilidade do contingente de imigrantes é um dos desafios enfrentados em âmbito municipal. No ponto, o comércio informal na região central da cidade se constitui em importante fonte de renda de alguns imigrantes. Adicionalmente, há que se destacar que, por vezes, a prática do comércio popular é, inclusive, traço cultural carregado por esses mesmos imigrantes. De igual forma, a capacitação profissional é uma importante ferramenta de auxílio e fomento ao ingresso no mercado formal de trabalho.

Rua Alfredo Chaves, n.º 1.333 - Bairro Exposição - CEP: 95.020-460 - Caxias do Sul (RS)



MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DO DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO E INOVAÇÃO

Na região central do Município de Caxias do Sul o comércio ambulante constitui a principal fonte de renda de, aproximadamente, 100 famílias. Expostos às variadas condições climáticas, esses comerciantes ambulantes exercem suas atividades no passeio público sem qualquer infraestrutura. Além das dificuldades deflagradas aos próprios ambulantes, referida situação obstrui e/ou dificulta a circulação de pedestres, bem como conflita com o comércio da região.

Inicialmente, o Município editou o Decreto nº 21.963/2022, que instituiu o projeto “*Organiza Caxias*”, regulamentando a autorização especial para ocupação de parte do passeio público por pessoas físicas para a comercialização de produtos. Importante destacar que o Decreto estabeleceu essa ocupação como transitória e precária, até que sobrevenha solução definitiva.

Em paralelo, dois programas de geração de trabalho, emprego e renda vinculados à SDEI se relacionam, direta e indiretamente, com o problema acima relatado: Banco do Vestuário e Capacita Caxias.

O Banco do Vestuário foi criado em 2009 e capacita pessoas a partir de cursos de média duração na área têxtil. Ele está atualmente instalado em imóvel de 649,38 m² de área útil total, sendo 1.010,00 m² de área construída em edificação cedida pela Fundação Universidade de Caxias do Sul, na Rua Francisco Camatti, n. 792, Bairro Madureira.

Ocorre que, em novembro de 2023, a Fundação notificou o Município de Caxias do Sul requerendo a desocupação do espaço e entrega do imóvel. Desde então, o Município busca uma solução para a manutenção das atividades do Banco do Vestuário, que compõe importante alternativa de capacitação e inserção no mercado de trabalho ou, ainda, de complemento de renda.

Assim como o Banco do Vestuário, o Capacita Caxias visa a capacitação laboral e a inserção no mercado de trabalho, mas não se limita ao segmento têxtil. O Capacita Caxias promove cursos nos segmentos da indústria, comércio, agronegócios e serviços. Em que pese a grande demanda e bons resultados do programa, ele não possui uma sede ou local específico para concentrar e desenvolver as capacitações.

Buscando a convergência das situações expostas, ratificando a excelência da execução dos programas e a otimização de recursos financeiros e humanos, o Município optou em reunir em um único espaço os serviços públicos dos programas mencionados a partir da criação do Centro de Capacitação e Comércio.

Conforme Lei Municipal n.º 9.146/2024, o Centro de Capacitação e Comércio consolida as práticas de formalização, capacitação e inclusão de Microempreendedores



MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DO DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO E INOVAÇÃO

Individuais já seguidas pelo Município, tendo por finalidade operacionalizar políticas de geração de trabalho, emprego e renda, bem como de organização e revitalização do espaço urbano.

O que se pretende, portanto, é a locação de espaço físico para a implementação do Centro de Capacitação e Comércio, a fim de ofertar espaço adequado à capacitação e comercialização de produtos, priorizando a inclusão social, a segurança dos comerciantes e a formalização da atividade.

Vale dizer que o Município envidou esforços no intuito de identificar soluções para inclusão produtiva dos comerciantes ambulantes, inclusive por meio de instrumentos que permitem a contribuição de particulares na formulação de soluções para os problemas públicos publicizados.

Nessa perspectiva, o Município publicou o Edital de Chamamento Público n.º 003/2022, que teve por objeto a obtenção de projetos, levantamentos ou investigações de terceiro com a finalidade de subsidiar a Administração Pública Municipal na estruturação de Projeto para concessão de uso para construção, operação, manutenção e conservação do Centro Popular de Compras de Caxias do Sul. Trata-se do Procedimento de Manifestação de Interesse n.º 03/2022 ("PMI"), que contou com 2 (dois) autorizados, tendo somente um deles apresentado a integralidade do conteúdo exigido no Termo de Referência.

Posteriormente, já sob a intenção de alcançar uma solução que envolvesse a integração das políticas públicas de capacitação junto da inclusão produtiva dos comerciantes ambulantes, o Município publicou o Edital de Chamamento Público n.º 138-2024, tendo com objeto a prospecção, no mercado imobiliário, de pessoas físicas ou jurídicas, interessadas na adaptação de imóvel, visando locação, na modalidade *built to suit*, para a instalação do Centro de Capacitação e Comércio. De todo modo, referido chamamento foi declarado deserto, sem que interessados em prover o objeto do edital tenham se apresentado.

Considerando que o Município de Caxias do Sul não possui imóvel que reúna as características necessárias à implementação de política pública que alcance o problema público explicitado, bem como é fato incontroverso que não dispõe de recursos para aquisição ou desapropriação (indenização) do imóvel adequado, a solução que melhor se afeiçoa ao caso em tela é a locação de imóvel.

Diante da inexistência de imóvel disponível para atender às necessidades públicas expostas no Edital de Chamamento n.º 138/2024, o Município entendeu pela necessidade de redimensionamento das exigências relativas ao imóvel, mais precisamente quanto as exigências de mobiliário e adequações de espaços, a fim de

Rua Alfredo Chaves, n.º 1.333 - Bairro Exposição - CEP: 95.020-460 - Caxias do Sul (RS)



**MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DO DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO E INOVAÇÃO**

ampliar/potencializar o procedimento de prospecção imobiliária e alcançar a locação de imóvel localizado dentro do quadrilátero constituído pelas vias Cel. Flores, Rua Bento Gonçalves, Alfredo Chaves e Os 18 do Forte.

Assim sendo, o imóvel a ser locado para a implementação de espaço de inclusão e fomento à atividade comercial regular deverá ser localizado na região central do Município, em área de grande circulação (pedestres e veículos), próximo às estações principais centrais e abrigos de ônibus, estacionamentos e vias importantes de Caxias do Sul.

4 – DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO:

Os centros comerciais, quando bem localizados e projetados, podem fortalecer a centralidade local, servindo como articuladores das construções adjacentes, bem como disponibilizar atividades e serviços não existentes, valorizando e desenvolvendo a região na qual se inserem, além de diversos serviços do Município para o cidadão.

Para atender às necessidades de instalação do Centro de Capacitação e Comércio, o imóvel deverá ser localizado na área central da cidade, com intensa movimentação de pessoas e veículos, próximo a estações de ônibus e estacionamentos.

Ainda, conexo com localização descrita acima, é imprescindível que o imóvel possua área suficiente para a implantação de atividades do Capacita Caxias, Banco do Vestuário e inclusão produtiva dos integrantes do Organiza Caxias, conforme explicitado nos subitens a seguir.

4.1 Requisitos Gerais do Imóvel

O imóvel deverá estar em condições adequadas de conservação e funcionamento, sendo compatível com as normas de acessibilidade (ABNT NBR 9050), bem como estar em consonância com o código de edificações e possuir instalações hidráulicas e elétricas em adequadas condições de funcionamento, sem prejuízo das adequações necessárias ao uso do Locatário serem implementadas após a assinatura do contrato de locação.

4.2. Área Mínima do Imóvel

MEMÓRIA DE CÁLCULO DA ÁREA MÍNIMA DO IMÓVEL	
Área total mínima de 902 m ²	Necessidades para os Comerciantes - Espaços individuais para até 100 comerciantes: 400 m ² - 2 (dois) sanitários para os comerciantes e público em geral: 25 m ²
Área total máxima	m ² (pode ser área comum, quando em condomínio comercial).

Rua Alfredo Chaves, n.º 1.333 - Bairro Exposição - CEP: 95.020-460 - Caxias do Sul (RS)



**MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DO DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO E INOVAÇÃO**

de 1.250m ²	Necessidades para SDEI, Cursos de Capacitação e Banco do Vestuário - Sala administrativo: 30 m² - Sanitários privativos: 25 m² - Sala de aula para cursos teóricos: 50 m² - Sala de Costura/banco do vestuário: 120 m² Total mínima + 40% de circulação estimada = 882 m²
Localização	Deve estar situado na área central da cidade de Caxias do Sul, em local que integre o perímetro delimitado pelas vias: Cel. Flores, Rua Bento Gonçalves, Alfredo Chaves e Os 18 do Forte. O imóvel deve ser situado em área de alto fluxo de pedestres, possuindo, portanto, maior aderência à prática do comércio que se pretende formalizar e desenvolver no Município.
Uso do Imóvel	O imóvel será destinado para salas de aula, salas administrativas e comércio de produtos não perecíveis.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO:

Na busca da solução para a necessidade levantada pelo Município, foi analisado empreendimentos e situações semelhantes em outras cidades, como por exemplo:

1) Shopping Popular de Santa Maria/RS, que é administrado sob regime de concessão em imóvel público. Foi criado no momento em que o poder público identificou o grande crescimento de comerciantes nas ruas da cidade.

2) Shopping do Porto – POP CENTER de Porto Alegre, também administrado sob regime de concessão, construído para organizar e formalizar os comerciantes que ficavam nas ruas da cidade de Porto Alegre.

Em que pese os exemplos existentes sejam modelos de concessão em imóveis próprios ou imóveis públicos, no Município de Caxias do Sul não há disponibilidade desse tipo de imóvel, e mesmo que, a compra ou desapropriação faria com que o Poder Público sofresse um ônus que no momento não pode suportar. Dessa forma, é incontroverso que a locação de um imóvel que preencha os requisitos necessários é a solução mais viável para a necessidade levantada.

No mesmo sentido, temos no Município locações análogas, como o imóvel

Rua Alfredo Chaves, n.º 1.333 - Bairro Exposição - CEP: 95.020-460 - Caxias do Sul (RS)



MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DO DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO E INOVAÇÃO

locado com as alterações necessárias para receber o Centro Integrado de Segurança Pública.

6 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

Inicialmente, cabe esclarecer que a locação "build to suit" (construção sob medida) é um contrato em que um proprietário de imóvel concorda em construir ou reformar de acordo com as especificações e requisitos do locatário.

A locação "build to suit" é considerada a melhor solução para a presente necessidade, visto que para a concretização do Centro de Cidadania e Comércio Popular o Município não possui imóvel próprio, nem mesmo condições de compra e desapropriações, tamanho a onerosidade para a administração pública.

E diante das características desse tipo de locação, ela atende completamente a necessidades:

1. Requisitos Específicos: O Município tem necessidades específicas em termos de layout, tamanho, infraestrutura ou design do espaço que não são facilmente encontradas em imóveis disponíveis;
2. Operações Específicas: O Município possui requisitos operacionais únicos que exigem um espaço construído sob medida, como instalações para receber o Centro de Capacitação e Comércio;
3. Localização Específica: A localização é crucial para as operações do Centro de Capacitação e Comércio, e não há imóveis prontos e disponíveis na área desejada;
4. Longo Prazo: O Município está comprometido a longo prazo e busca um espaço que atenda às suas necessidades durante um período prolongado, justificando o investimento em um espaço minimamente personalizado.
5. Flexibilidade de Controle: A locação "build to suit" pode oferecer mais controle sobre o processo de design e construção, permitindo que ele adapte o espaço de acordo com suas necessidades específicas.

Esse tipo de locação é comum em diversas áreas, como em empreendimentos comerciais, industriais e de escritórios, onde as necessidades específicas do locatário não são atendidas por espaços disponíveis no mercado. A locação "build to suit" oferece ao locatário a oportunidade de obter um espaço personalizado que atenda exatamente às suas necessidades operacionais.

Rua Alfredo Chaves, n.º 1.333 - Bairro Exposição - CEP: 95.020-460 - Caxias do Sul (RS)



MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DO DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO E INOVAÇÃO

O fato de ter dado deserto o Edital Chamamento 138/2024, optou-se por redimensionar as necessidades no âmbito do *build to suit*. Nesse sentido, foram reduzidos os investimentos/especificações exigidas do Locador/imóvel a fim de ampliar a possibilidade de encontrar o imóvel desejado.

7 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS:

A locação de 01 (um) imóvel nas condições citadas, pelo período de 48 (quarenta e oito) meses.

8 - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

O valor da proposta de locação do imóvel deverá estar de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário da respectiva região.

O custo estimado da contratação é de R\$ 39,71/m² ou R\$ 49.637,50/mês, quando considerada a metragem máxima de 1.250m², de acordo com laudo de avaliação e termo de referência.

9 - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO:

Trata-se de solução indivisível, a medida em que o fracionamento da locação em mais um imóvel precariza a implementação do Centro de Capacitação e Comércio. No ponto, cumpre mencionar que o fracionamento das áreas e atividades reduz o potencial coordenado das ações de capacitação e inclusão.

10 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes no presente caso de locação.

11 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

A locação de imóvel que atenda os requisitos específicos para o Centro de Capacitação e Comércio, será instrumento ao município para alcançar o principal resultado, que é a concretização da política pública com a inclusão dos ambulantes em local adequado para o seu comércio, a formalização e capacitação dos beneficiários desse local, além de coibir a prática de comércio ambulante no passeio público no centro da cidade.

O Centro de Capacitação e Comércio terá como resultado:



MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DO DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO E INOVAÇÃO

Fortalecimento econômico local: O Centro de Capacitação e Comércio não apenas abrigará uma variedade de pequenos negócios, mas também serve como um catalisador para o crescimento econômico local. Ao fornecer espaços acessíveis para pequenos empreendedores há uma valorização econômica que afeta positivamente a cidade.

Inclusão Social e Capacitação: Além de impulsionar a economia local, o Centro de Capacitação e Comércio será força motriz na promoção da inclusão, formalização e capacitação de comerciantes através de programas de políticas públicas.

Vida Comunitária: O Centro de Capacitação e Comércio também se destaca como um ponto de encontro para a comunidade. Não apenas como um local para compras, mas possibilitará um espaço com serviços que enriquecem o atendimento comunitário.

Impacto Duradouro: O Centro de Capacitação e Comércio representa uma visão compartilhada de uma comunidade próspera e inclusiva, além de fomentar o comércio local, capacitando indivíduos e impulsionando o progresso da cidade também com a organização urbana.

Além de espaço adequado para comércio que atualmente é ambulante, o imóvel abarcará a continuidade dos cursos de capacitação e atividades do banco do vestuário, fomentando a geração de emprego e renda na cidade.

12 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

Não foram identificadas providências prévias à locação do imóvel.

13 – IMPACTOS AMBIENTAIS:

O requisito de localização apresentado, qual seja, área central da cidade de Caxias do Sul, em local que integre o perímetro delimitado pelas vias: Cel. Flores, Rua Bento Gonçalves, Alfredo Chaves e Os 18 do Forte, não há necessidade de supressão de vegetação exótica ou nativa, nenhum curso d'água a ser prejudicado ou patrimônio arqueológico.

Os cuidados necessários são pertinentes, e o responsável pelas possíveis modificações da edificação, bem como, o gestor do local, possuem obrigações dar destinação ambientalmente adequada para todos os resíduos produzidos e de implantação de gestão, visando à eficiência energética e redução do consumo de recursos hídricos na área.



MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DO DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO E INOVAÇÃO

14 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Conforme já mencionado no discorrer do presente Estudo Técnico Preliminar, a mesma necessidade existente no Município de Caxias do Sul, já fora levantada e concretizada em outros municípios, como por exemplo o Shopping Popular de Santa Maria/RS, e o Shopping do Porto – POP CENTER de Porto Alegre.

Em que pese os exemplos existentes sejam modelos de concessão em imóveis próprios ou imóveis públicos, no Município não há disponibilidade desse tipo de imóvel, e mesmo que, a compra ou desapropriação faria com que o Poder Público sofresse um ônus que no momento não pode suportar.

Dessa forma, é incontroverso que a locação de um imóvel que preencha os requisitos necessários é a solução mais viável para a necessidade levantada. A locação "build to suit" é considerada a melhor solução visto que para a concretização do Centro de Cidadania e Comércio Popular faz-se imprescindível edificação com características específicas, embora em condições diversas daquelas que constituíram o objeto de chamamento anterior.

No mesmo sentido, temos no Município locações análogas, como o imóvel locado com as alterações necessárias para receber o Centro Integrado de Segurança Pública.