



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

ETP.24.07.16.664-01 - DATA: 03/06/2024

Categoria: LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

DESCRIÇÃO DO OBJETO

IMÓVEL DESTINADO PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DA FÁBRICA LE SOFT LTDA, DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DO MUNICÍPIO DE IRAUÇUBA/CE.

CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO

A presente contratação devido a sua característica ordinária está inserida na categoria de bens e serviços comuns na nova Lei de Licitações 14.133/2021.

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A atual contratação é destinada para o funcionamento da sede da fábrica Le Soft LTDA, tal locação é necessária para atender as demandas do setor industrial da Secretaria do Desenvolvimento Econômico do município. Tal locação é essencial para a geração de empregos, para o desenvolvimento da economia municipal assim como para o crescimento do município ao qual a fábrica irá se instalar. Portanto se faz necessário a locação de um espaço adequado para o funcionamento da empresa.

DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação do imóvel para sede da fábrica Le Soft Ltda está prevista no plano anual da Secretaria do Desenvolvimento Econômico de Irauçuba/CE, em conformidade com a nova Lei de Licitações 14.133.

DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

1. O imóvel deve atender às necessidades específicas da Fábrica Le Soft LTDA, incluindo espaço suficiente para instalação de maquinário, escritórios administrativos e áreas de produção.
2. O imóvel deve estar localizado no município de Irauçuba/CE, de forma a facilitar o acesso dos funcionários e clientes da empresa.
3. O imóvel deve possuir infraestrutura adequada, como rede elétrica, hidráulica e de comunicação, para garantir o pleno funcionamento da fábrica.
4. O imóvel deve estar em conformidade com as normas de segurança e saúde do trabalho, a fim de garantir o bem-estar dos funcionários da empresa.
5. O contrato de locação do imóvel deve ser formalizado por meio de processo licitatório, em conformidade com a Lei 14.133 de licitações públicas do Brasil.
6. O valor do aluguel do imóvel deve ser compatível com o mercado imobiliário local e com o orçamento disponível pela Secretaria do Desenvolvimento Econômico do município de Irauçuba/CE.

LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o caso em tela, a Administração Pública em geral, costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

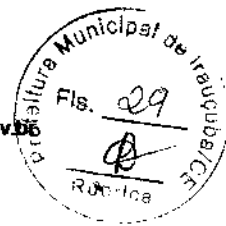
SOLUÇÃO 01: AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adequa as condições necessárias para o funcionamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IRAUCUBA

Av. Paulo Bastos, 1370 - Centro - CEP: 62620-000 - Irauçuba/CE
CNPJ: 07.683.188/0001-69 - Tel: (88) 3635 - 1133 - Site: www.iraucuba.ce.gov.br



SOLUÇÃO 02: LOCAÇÃO DE IMÓVEL

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

ESTIMATIVA DOS ITENS A SEREM CONTRATADOS

Descrição	Unid. Medida	Quant
IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA SEDE DA FÁBRICA LE SOFT LTDA. <i>CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DO IMÓVEL: PREFERÊNCIA DE LOCALIZAÇÃO: SEDE DO MUNICÍPIO DE IRAUCUBA ESTRUTURA E DIVISÃO INTERNA: Imóvel com no mínimo, área de 1.200m², 02 ambientes de armazenamento de material e 02 banheiros. O imóvel necessita ter um bom estado de uso e conservação, para melhor atender ao que se destina.</i>	MÊS	12

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Descrição	Unid.	Quant	Valor Unit. R\$	Valor total R\$
IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA SEDE DA FÁBRICA LE SOFT LTDA.	MÊS	12	5.500,00	66.000,00
Total geral:				66.000,00

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado SOLUÇÃO 02: LOCAÇÃO DE IMÓVEL. Por meio do processo de ineditabilidade, por conta da urgência, e por ser uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel, além de atender de forma mais eficaz às necessidades específicas, oferecendo um equilíbrio entre localização, qualidade, flexibilidade.

JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O objeto de contratação pública para o imóvel destinado para funcionamento da sede da Fábrica Le Soft Ltda não pode ser entregue de forma fracionada, devendo ser disponibilizado de forma integral e imediata após a contratação. A Secretaria do Desenvolvimento Econômico do município de Irauçuba/CE requer a entrega imediata do imóvel para que a empresa possa iniciar suas atividades sem atrasos.

ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O seguinte processo de contratação, seguirá as fases do DFD (Documento de Formalização da Demanda), Cotação e ETP (Estudo Técnico Preliminar), conforme estabelecido pela Lei 14.133 de licitações públicas do Brasil. O alinhamento, contratação e planejamento serão realizados de forma transparente e dentro dos parâmetros legais, visando garantir a escolha do melhor imóvel para atender às necessidades da empresa.

RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação do imóvel tem como objetivo principal garantir um espaço adequado para a empresa operar e expandir suas atividades. Com a sede bem localizada e estruturada, a fábrica poderá aumentar sua produção, gerar mais empregos e contribuir para o desenvolvimento econômico da região.

POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

Não se vislumbra a ocorrência de possíveis impactos ambientais gerados pela contratação em estudo, contudo, a contratada deverá conduzir suas ações em conformidade com os requisitos legais e regulamentos aplicáveis, observando também a legislação ambiental para a prevenção de adversidades ao meio ambiente e a saúde dos trabalhadores e envolvidos na execução do objeto.

CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES



O objeto em questão não é correlato e nem interdependente. A clareza na definição de relações entre objetos é fundamental.

PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

1. Realizar estudo de viabilidade para identificar a localização ideal do imóvel, levando em consideração a logística de transporte e acesso para os funcionários e clientes da fábrica.
2. Realizar pesquisa de mercado para identificar imóveis disponíveis que atendam às necessidades da empresa, considerando tamanho, localização e infraestrutura necessária.
3. Realizar análise técnica e jurídica dos imóveis selecionados, verificando a documentação e condições de uso para garantir a legalidade da contratação.
4. Realizar processo licitatório para a escolha do imóvel, garantindo transparência e competitividade na seleção do fornecedor.
5. Capacitar servidores da Secretaria do Desenvolvimento Econômico para atuarem na fiscalização e gestão do contrato, garantindo o cumprimento das cláusulas e a qualidade dos serviços prestados.
6. Estabelecer um plano de monitoramento e avaliação do contrato, com indicadores de desempenho e prazos para garantir a eficiência e eficácia na utilização do imóvel.
7. Realizar vistorias periódicas no imóvel para garantir a sua conservação e manutenção, assegurando que esteja em conformidade com as exigências da empresa.
8. Estabelecer um canal de comunicação eficiente entre a empresa contratada, a Secretaria do Desenvolvimento Econômico e a Fábrica Le Soft LTDA, para garantir a resolução de eventuais problemas e o bom andamento do contrato.

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

A contratação é viável, levando em consideração a demanda apresentada pelo setor solicitante da solução e diante da ausência de um imóvel público que satisfaça os critérios estabelecidos, as características de instalações e a localização do imóvel previamente selecionado, conclui-se que a locação requerida é viável, necessária e apropriada para este Município.

POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Após análise detalhada do objeto de contratação pública, concluímos que a contratação é adequada para atender a necessidade a que se destina. A escolha de um imóvel para sediar a fábrica é fundamental para o bom funcionamento da empresa, garantindo um espaço adequado para a produção, armazenamento e administração. Além disso, a localização do imóvel também é um fator importante a ser considerado, pois deve estar estrategicamente posicionado para facilitar o acesso dos funcionários, clientes e fornecedores.

A contratação de um imóvel para a sede da fábrica Le Soft LTDA também contribuirá para o desenvolvimento econômico do município de Irauçuba, gerando empregos, movimentando a economia local e fortalecendo a cadeia produtiva da região. Dessa forma, a contratação pública atende não apenas aos interesses da empresa, mas também aos interesses da comunidade, promovendo o crescimento sustentável e a geração de renda para a população. Portanto, consideramos que a escolha do imóvel para sediar a fábrica é adequada e está alinhada com os objetivos da Secretaria do Desenvolvimento Econômico do município.

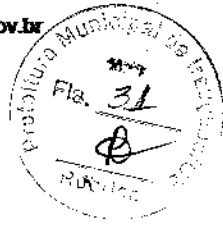
Em resumo, a contratação do imóvel para funcionamento da sede da fábrica Le Soft LTDA é uma medida necessária e estratégica para atender às demandas da empresa e promover o desenvolvimento econômico da região. A escolha do local adequado e bem localizado contribuirá para o sucesso do empreendimento, gerando benefícios tanto para a empresa quanto para a comunidade. Portanto, recomendamos a aprovação da contratação pública para atender à necessidade a que se destina.

Irauçuba-CE, 5 de Junho de 2024.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IRAUCUBA

Av. Paulo Bastos, 1370 - Centro - CEP: 62620-000 - Irauçuba CE
CNPJ: 07.683.188/0001-69 - Tel: (88) 3635 - 1133 - Site: www.iraucuba.ce.gov.br




Maria Enivalda Pereira Madeira
Assessor Especial de Gestão


Francisco Henrique Sousa Coelho Mota
Secretário(a)

PREFEITURA MUNICIPAL DE IRAUCUBA
<https://transparencia.acontratacao.com.br/pmiraucuba/etp>
CHAVE: 664dd858db942cad0624ff25df56716

