

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

ETP.25.04.04.037-01 - DATA: 04/04/2025

Categoria: LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

1. PROBLEMA RESUMIDO

Problema de falta de espaço para instalação do Ateliê de Costura da Secretaria do Desenvolvimento Econômico de Iraucuba/CE, localizado na Avenida Paulo Bastos, 304, Centro, na sede do município.

2. CLASSIFICAÇÃO DA PRETENSA CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel destinado ao funcionamento do Ateliê de Costura da Sede é classificada como uma contratação de serviços comuns, conforme previsto na Lei 14.133 de licitações, e deve seguir os trâmites legais para garantir a transparência e a eficiência na contratação pública.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A atual contratação é destinada para o funcionamento do Ateliê de Costura da Sede, 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 Ateliê irá se instalar. Portanto se faz necessário a locação de um espaço adequado para o funcionamento da empresa.

4. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A locação do imóvel na Avenida Paulo Bastos, 304, Centro, Iraucuba-CE para o Ateliê de Costura está prevista no plano de contratação anual da Secretaria do Desenvolvimento Econômico de Iraucuba/CE, em conformidade com a nova Lei de Licitações 14.133.

5. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

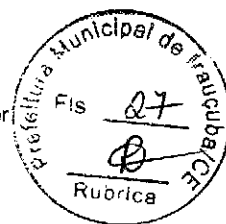
1. O imóvel deve atender às necessidades específicas do ateliê, incluindo espaço suficiente para instalação de maquinário, escritórios administrativos e áreas de produção.
2. O imóvel deve estar localizado na sede do Município de Iraucuba, de forma a facilitar o acesso dos funcionários da empresa.
3. 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 de Desenvolvimento Econômico do município de Iraucuba/CE.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de 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, 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 adeque às condições necessárias para o funcionamento.



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.

7. 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 ser um modelo mais utilizado na Administração pública, 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 e flexibilidade.

8.1. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES DE ITENS A SEREM CONTRATADOS

As especificações e quantitativos indicados basearam-se em dados de consultas realizadas junto ao setor competente responsável por identificar as necessidades inerentes ao objeto da pretensa contratação, dessa forma entende-se necessária a contratação dos seguintes itens e quantitativos:

Descrição	Unid. Medida	Quant
IMÓVEL NA SEDE DE IRAUÇUBA Imóvel destinado ao funcionamento de Ateliê de Costura na Sede do Município de Irauçuba, com a divisão interna: 01 salão, 01 banheiro, um quintal contendo uma sala com área de serviço.	MÊS	12

8.2. ITENS, QUANTITATIVOS E VALORES ESTIMADOS

Descrição	Unid.	Quant	Valor Unit. R\$	Valor total R\$
IMÓVEL NA SEDE DE IRAUÇUBA	MÊS	12	900,00	10.800,00

Considerando o(a) e o Art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021, o método aplicado para a definição do valor estimado, baseou-se em pesquisa simplificada de mercado, a fim de realizar o levantamento do eventual gasto com a solução escolhida, de modo a avaliar a vantajosidade e viabilidade econômica da opção;

Portanto, a estimativa preliminar para o atendimento da pretensa demanda é de R\$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais), dessa forma, segue Relatório de Pesquisa Preliminar de Mercado e Relatório do Banco de Preço, anexados a este Estudo.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A locação do imóvel na Avenida Paulo Bastos, 304, Centro, Irauçuba-CE, para o Ateliê de Costura da Secretaria do Desenvolvimento Econômico de Irauçuba/CE não pode ser entregue de forma fracionada. A entrega do imóvel deve ser imediata após a contratação, garantindo assim a instalação e funcionamento do ateliê de forma rápida e eficiente.

10. 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.

11. 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, o ateliê de costura poderá aumentar sua produção, gerar mais empregos e contribuir para o desenvolvimento econômico da região.

12. 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.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

O objeto em questão não é correlato e nem interdependente. A clareza na definição das relações entre objetos é essencial para evitar confusões e garantir a eficácia de um sistema.

14. 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 do Ateliê.
2. Realizar pesquisa de mercado para identificar imóveis disponíveis que atendam às necessidades da empresa, considerando tamanho, localização e infraestrutura necessária.
3. Realizar processo licitatório para a escolha do imóvel, garantindo transparência e competitividade na seleção do fornecedor.
4. 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.
5. Realizar vistorias periódicas no imóvel para garantir a sua conservação e manutenção, assegurando que esteja em conformidade com as exigências da empresa.
6. Estabelecer um canal de comunicação eficiente entre o proprietário do imóvel e a Secretaria do Desenvolvimento Econômico e o ateliê de costura, para garantir a resolução de eventuais problemas e o bom andamento do contrato.

15. 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.

16. 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 o ateliê 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.

A contratação de um imóvel para a sede do Ateliê de Costura 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 o ateliê 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 do Ateliê de Costura 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/Irauçuba-CE, 4 de Abril de 2025.

Maria do Socorro dos Santos Mesquita
Maria do Socorro dos Santos Mesquita
Assessor Especial de Gestão 04/2025.

Marcos Thiago Ferreira da Silva
Marcos Thiago Ferreira da Silva
Secretário(a)