



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0002120240508000228

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Turismo de Itapipoca, integrante da estrutura da Prefeitura Municipal de Itapipoca, Ceará, identificou a necessidade de fomentar a dinâmica econômica local por meio da atração de novos investimentos e do estímulo à criação de empregos diretos e indiretos na região. Neste contexto, surgiu a necessidade de locação de um imóvel adequado para implantação e funcionamento da fábrica DelRio, uma iniciativa que visa não apenas ao fortalecimento econômico da localidade, mas também ao estabelecimento de uma infraestrutura favorável ao desenvolvimento sustentável e à inovação no município.

Considerando as expectativas de geração de valor econômico e social, o imóvel a ser locado deverá atender a diversos critérios técnicos e operacionais, destacando-se entre eles a área total mínima de 1.200 metros quadrados, fácil acesso, via pavimentada, disponibilidade de serviços essenciais como iluminação pública, coleta de lixo, fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água e rede de telefonia. Essas características são fundamentais para garantir o pleno funcionamento da fábrica, favorecendo assim, a criação de um ambiente propício ao desenvolvimento de suas atividades produtivas e de gestão.

A escolha de Itapipoca como sede para essa nova unidade fabril da DelRio foi motivada, entre outros fatores, pela posição estratégica do município, pela disponibilidade de mão de obra qualificada e pelos incentivos oferecidos pela administração local para atração de investimentos. Esta contratação se alinha, portanto, aos objetivos estratégicos de desenvolvimento econômico da região, buscando promover uma maior diversificação da base econômica local, incremento na arrecadação de impostos, aumento na oferta de empregos, desenvolvimento de habilidades e fomento à qualificação profissional.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Sec. de Des.Economico,Inovacao e Turismo	JORGE LUIZ ALVES DE OLIVEIRA

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A definição adequada dos requisitos da contratação é fundamental para a identificação e escolha da solução que atenda de forma eficaz às necessidades da





Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Turismo de Itapipoca, na implantação e funcionamento da fábrica DelRio. Neste contexto, é essencial estabelecer critérios e práticas de sustentabilidade, atendendo à legislação vigente, regulamentações específicas, além dos padrões mínimos de qualidade e desempenho, conforme estipulado pela Lei 14.133/2021. Estes requisitos devem ser estabelecidos de modo a promover um equilíbrio entre os aspectos técnicos, ambientais e econômicos, visando maximizar os benefícios e minimizar possíveis impactos negativos.

Requisitos Gerais

- O imóvel deve possuir área total mínima de 1.200 metros quadrados.
- Fácil acesso, com via pavimentada e disponibilidade de infraestrutura básica como iluminação pública e coleta de lixo.
- Deve dispor de abastecimento de água, energia elétrica e rede de telefonia.

Requisitos Legais

- O imóvel deve estar regularizado perante os órgãos competentes, sem pendências jurídicas ou tributárias que impeçam sua locação pelo poder público.
- Deve cumprir com toda a legislação municipal, estadual e federal pertinente, incluindo normas de segurança e acessibilidade.

Requisitos de Sustentabilidade

- O imóvel deve permitir, encorajar ou já possuir medidas que visem à economia de recursos naturais, como sistemas de captação e uso de água da chuva e equipamentos de baixo consumo energético.
- Será valorizada a adaptação ou disposição para instalação de sistemas de energia renovável, como painéis solares.
- Preferência por localizações que minimizem o impacto no deslocamento dos futuros empregados, contribuindo para redução da emissão de poluentes.

Requisitos da Contratação

- Capacidade adequada para instalação de maquinário e início das atividades produtivas, conforme as especificações técnicas da fábrica DelRio.
- Espaços que viabilizem a segurança operacional, armazenagem segura e áreas para desenvolvimento das atividades administrativas.
- Adaptações necessárias ou disponibilidade para modificações para atendimento às demandas produtivas e de segurança da fábrica DelRio, sem impactar significativamente as operações.

Concluindo, os requisitos listados servem como base para a contratação de um imóvel que atenda às necessidades da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Turismo de Itapipoca, garantindo não apenas o funcionamento adequado da fábrica DelRio mas também promovendo práticas de sustentabilidade e conformidade com a legislação aplicável. É imperativo que todos os requisitos especificados sejam observados, evitando incluir exigências desnecessárias que possam limitar a competição e a obtenção de propostas vantajosas, de acordo com os princípios da Lei 14.133/2021.





4. Levantamento de mercado

Na fase de planejamento da locação de um imóvel para implantação e funcionamento da fábrica DelRio, foram consideradas diversas soluções de contratação disponíveis entre fornecedores e órgãos públicos, destacando-se:

- Contratação direta com o fornecedor - negociação direta com proprietários de imóveis que satisfaçam os requisitos técnicos e de localização necessários para o estabelecimento da fábrica.
- Contratação através de terceirização - utilizar uma empresa imobiliária ou de consultoria para encontrar e negociar os termos de locação do imóvel, atuando como intermediário entre a Secretaria e o proprietário do imóvel.
- Formas alternativas de contratação - incluindo parcerias público-privadas (PPP), aluguéis com opção de compra ou contratação de desenvolvimento imobiliário customizado conforme as necessidades específicas da fábrica.

Após avaliação dessas alternativas, a solução mais adequada para a contratação parece ser a **contratação direta com o fornecedor**. Esta opção oferece maior controle sobre as condições de locação, permite uma negociação mais direta relacionada aos ajustes necessários no imóvel para o uso industrial específico da fábrica DelRio e assegura que a Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Turismo de Itapipoca tenha uma influência mais direta na escolha do imóvel, com base nos requisitos técnicos e na localização estratégica. Considerando a especificidade do projeto, que exige um imóvel com características particulares (área total mínima de 1.200 metros quadrados, fácil acesso, via pavimentada, etc.), esse processo focado e hands-on para a escolha e contratação do imóvel parece fornecer a melhor maneira de atender as necessidades da Secretaria e da fábrica DelRio com eficiência e eficácia.

5. Descrição da solução como um todo

Avaliando criteriosamente as necessidades da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Turismo do Município de Itapipoca para a efetiva implementação e operacionalização da fábrica DelRio, a solução identificada como mais adequada foi a locação de um imóvel **situado na Rua Manoel Alves de Freitas, nº 888, Bairro Maranhão, em Itapipoca - Ceará**. Esta escolha considerou o alinhamento às exigências técnicas preliminares, que englobam desde a acessibilidade, infraestrutura adequada, até aspectos relacionados à viabilidade econômica e logística para as operações da fábrica.

A opção pelo imóvel mencionado atende todos os requisitos de localização, espaço físico e infraestrutura. A área conta com 1.269,73 metros quadrados, facilitando a instalação de equipamentos e operacionalização das atividades da fábrica, garantindo assim uma expansão organizada e eficiente. Ademais, as características do imóvel são compatíveis com a busca pela economicidade e eficiência, princípios estes norteadores das disposições da Lei nº 14.133/2021, que em seu Art. 5º destaca a importância do planejamento, da eficácia, da competitividade e da proporcionalidade nas contratações públicas.

Foram realizados diversos estudos de mercado, conforme preconiza o inciso V do §1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, com o propósito de avaliar as possíveis soluções





disponíveis no mercado. A solução selecionada, portanto, representa a mais propícia e alinhada com o interesse público, evidenciando o compromisso do órgão em prover uma infraestrutura adequada para a instalação da fábrica, de modo que seja promovido o desenvolvimento econômico e a inovação na região, sendo esta alternativa a mais justa e conveniente sob a ótica da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável.

Destaca-se que o processo decisório em relação à escolha do imóvel esteve em estrito alinhamento com os objetivos e diretrizes estabelecidos na nova Lei de Licitações, assegurando assim a observância aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, entre outros expressamente citados no art. 5º da Lei nº 14.133/2021. Portanto, conclui-se pela viabilidade e adequação deste imóvel, sendo o mesmo a solução mais apropriada e vantajosa existente no mercado para atendimento às necessidades da contratação em questão.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	Imóvel para implantação e funcionamento da fábrica DelRio, através da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, inovação e Turismo de Itapipoca.	12,000	Mês
Especificação: Imóvel para implantação e funcionamento da fábrica DelRio, através da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, inovação e Turismo de Itapipoca.			

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	Imóvel para implantação e funcionamento da fábrica DelRio, através da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, inovação e Turismo de Itapipoca.	12,000	Mês	17.000,00	204.000,00
Especificação: Imóvel para implantação e funcionamento da fábrica DelRio, através da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, inovação e Turismo de Itapipoca.					

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, tem-se que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 204.000,00 (duzentos e quatro mil reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Após análise sobre a divisibilidade técnica e econômica do objeto da contratação para a locação de imóvel destinado à implantação e funcionamento da fábrica DelRio, conforme orienta o Art. 18, § 1º, VIII da Lei nº 14.133/2021, concluímos pela decisão de não parcelamento da solução. Abaixo estão detalhadas as justificativas que fundamentam esta decisão:

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** Verificou-se que o objeto da licitação, sendo a locação de um imóvel para a fábrica, não apresenta divisibilidade técnica sem prejudicar sua funcionalidade e os resultados pretendidos. A natureza íntegra do imóvel é essencial para manter as operações da fábrica DelRio de maneira





eficiente e segura.

- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão do imóvel em múltiplos contratos de locação, representaria riscos substanciais à viabilidade técnica da operação da fábrica, assim como aumentaria os custos operacionais e de gestão, comprometendo a economicidade do projeto.
- **Economia de Escala:** A locação do imóvel em sua totalidade nos permite capitalizar economia de escala, resultando em custos menores e gestão mais eficiente. O parcelamento do objeto poderia acarretar um incremento nos custos, superando os benefícios que a divisão poderia oferecer.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** Apesar de a Lei nº 14.133/2021 visar ampliar a competitividade e aproveitamento do mercado por meio do parcelamento, nesta contratação, a competitividade do processo não seria afetada negativamente, pois o objeto não se adequa à divisão.
- **Decisão pelo Não Parcelamento:** Baseado nas análises realizadas, conclui-se que o parcelamento do objeto causaria prejuízos significativos, comprometendo os resultados previstos e impedindo a obtenção da economia de escala desejada.
- **Análise do Mercado:** Estudos de mercado foram realizados para embasar esta decisão, revelando que a melhor prática para o caso específico é a locação de um único imóvel que atenda a todos os requisitos técnicos e operacionais necessários para o funcionamento ótimo da fábrica DelRio.
- **Consideração de Lotes:** Apesar de não se aplicar diretamente à natureza do objeto desta licitação, conceitualmente avaliou-se a divisão em lotes. Entretanto, foi considerado que tal divisão não contribuiria para a eficiência operacional ou economicidade, fortalecendo a decisão pelo não parcelamento.

Em conclusão, todas as etapas desta decisão foram documentadas com transparência e estão em conformidade com as normativas vigentes, especialmente o Art. 18 da Lei nº 14.133/2021, proporcionando base sólida e justificada para a escolha de não parcelamento do objeto da contratação.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Conforme evidenciado pelo ID do PCA PNCP 07623077000167-0-000009/2024, especialmente marcado pelo item 15 dentro da Classe/Grupo 91 - Locação de Imóveis, este processo de contratação para locação de imóvel destinado à implantação e funcionamento da fábrica DelRio, está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual (PCA) da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Turismo de Itapipoca para o exercício financeiro de 2024. Este alinhamento estratégico reflete a assertividade e a continuidade nas ações planejadas pela entidade, conforme as diretrizes do artigo 18 da Lei 14.133/2021, evidenciando o comprometimento da Administração Pública no cumprimento de seus objetivos estratégicos e no atendimento às necessidades da comunidade servida, garantindo assim, a economicidade, eficiência e eficácia na gestão dos recursos públicos.

10. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Conforme estipulado na Lei nº 14.133/2021, é imperativo que todas as contratações públicas observem, entre outros, o princípio do desenvolvimento nacional sustentável, enfatizando a necessidade de contemplar medidas que visem a sustentabilidade e a





preservação ambiental. Neste contexto, diversas providências serão adotadas para alinhar a locação de imóvel destinado à implantação e funcionamento da fábrica DelRio, pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Turismo de Itapipoca, às diretrizes da mencionada legislação.

- **Implementação de Sistema de Reuso de Água:** Para minimizar o consumo de água e promover a sua reutilização em processos menos críticos.
- **Uso de Tecnologias para Redução de Emissões Atmosféricas:** Adoção de filtros e catalisadores modernos para mitigar as emissões de poluentes, garantindo a conformidade com a legislação vigente e os princípios de proteção ambiental.
- **Gestão de Resíduos Sólidos:** Implementação de práticas de segregação de resíduos na origem, favorecendo a reciclagem e a redução da quantidade de material destinado a aterros, em harmonia com os princípios de economicidade e eficiência.
- **Prevenção de Contaminação do Solo e da Água:** Uso de bacias de contenção e sistemas de drenagem eficazes para evitar vazamentos de substâncias que possam contaminar o solo e cursos d'água.
- **Fontes Renováveis de Energia:** Priorização do uso de energias renováveis, como solar e eólica, e implantação de políticas de eficiência energética para reduzir o consumo geral de energia.
- **Controle de Ruídos:** Emprego de soluções de isolamento acústico e manutenção periódica de equipamentos para diminuir o impacto sonoro nas imediações do imóvel locado.

A adoção dessas medidas está em conformidade com os parâmetros estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, que preconiza a observância de práticas que fomentem o desenvolvimento nacional sustentável e a preservação do meio ambiente. Assim, assegura-se a viabilidade e a razoabilidade da contratação não apenas sob o aspecto econômico, mas também sob a ótica da responsabilidade socioambiental.

11. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após a devida análise de todos os aspectos inerentes ao processo de contratação para a locação do imóvel destinado à implantação e funcionamento da fábrica DelRio, através da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Turismo de Itapipoca, e considerando as premissas estabelecidas pela Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, posicionamo-nos favoravelmente à viabilidade e razoabilidade da mencionada contratação.

Conforme descrito no Estudo Técnico Preliminar, a contratação atende às disposições do artigo 5º da Lei 14.133, observando-se os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, entre outros, garantindo, assim, o interesse público e a conformidade do processo licitatório com as boas práticas de governança e gestão de recursos.

A escolha pela modalidade de Inexigibilidade Eletrônica, conforme fundamentação no Art. 74, V da Lei 14.133, justifica-se pela singularidade do imóvel cujas características técnicas e localização atendem de maneira única às necessidades operacionais e estratégicas da fábrica DelRio. Tal escolha é apoiada pela lei, que permite a inexigibilidade de licitação em casos onde a competição é inviável, e o objeto a ser





contratado apresenta singularidades que atendem às necessidades específicas da Administração Pública.

Ademais, fica evidenciada a busca pela economicidade e eficiência, mediante estudos de viabilidade e levantamentos mercadológicos (conforme Art. 23 da Lei 14.133), que confirmam a adequação do valor da locação aos preços de mercado, além de assegurarem que os recursos públicos serão aplicados de forma a obter as melhores condições para a Administração, assegurando o desenvolvimento sustentável e o atendimento das demandas da comunidade local.

O planejamento da contratação, alinhado aos princípios de desenvolvimento nacional sustentável e à Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, garante não apenas a resposta às necessidades imediatas da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Turismo, mas também a promoção do bem-estar social e econômico da população de Itapipoca. A escolha por locar um imóvel para essa implantação, em vez de construir um novo espaço, representa uma medida economicamente vantajosa e temporalmente viável para o início das atividades, atendendo de forma imediata e eficaz aos objetivos da administração pública.

Portanto, diante das justificativas técnicas, legais e econômicas apresentadas, e fundamentadas na Lei nº 14.133/2021, concluímos pela plena viabilidade e razoabilidade da contratação da locação do imóvel, **situado na Rua Manoel Alves de Freitas, nº 888, Bairro Maranhão, em Itapipoca - Ceará**, para implantação e funcionamento da fábrica DelRio, refletindo o compromisso com a transparência, a gestão responsável dos recursos públicos e o desenvolvimento local sustentável.

12. Mapa de risco

Integrando os documentos que compõem este Estudo Técnico Preliminar, apresentamos o Mapa de Risco, preparado especificamente para esta contratação. O Mapa de Risco, **que segue em anexo a este ETP**, foi elaborado para identificar, avaliar e administrar os riscos associados à contratação de locação do imóvel destinado à implantação e funcionamento da fábrica DelRio.





PREFEITURA DE
Itapipoca
Pra frente, pra gente



Itapipoca / CE, 3 de junho de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

assinado eletronicamente
FRANCISCO GIDEL DE OLIVEIRA
MEMBRO

assinado eletronicamente
ANDRE RODRIGUES DOS SANTOS
MEMBRO

assinado eletronicamente
Francisco Fagner Pires de Sousa
MEMBRO

assinado eletronicamente
RONIEL DA SILVA SOARES
PRESIDENTE

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 381-163-0534
PÁGINA: 8 DE 8

