

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 035.2024-SEINFRA

1. Introdução

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) visa subsidiar a contratação de locação de imóvel para instalação temporária do mercado público provisório no distrito de Croatá, localizado no município de São Gonçalo do Amarante, Ceará. A necessidade da contratação baseia-se na continuidade das atividades comerciais de venda de refeições e alimentos prontos para o consumo durante o período de 12 meses, enquanto o mercado definitivo passa por reestruturação.

Com base na Lei nº 14.133/2021, este ETP foi estruturado para evidenciar o problema a ser solucionado, as soluções disponíveis no mercado, os requisitos técnicos da contratação e a viabilidade econômica da proposta. O objetivo é garantir a seleção da melhor solução que atenda ao interesse público, assegurando a economicidade e a eficiência no uso dos recursos públicos.

O imóvel a ser locado deverá estar situado na Rua Porfírio de Araújo, S/N, ou em endereço próximo que ofereça características de infraestrutura compatíveis com as necessidades do mercado provisório. Este documento compõe a base para o desenvolvimento subsequente do termo de referência ou projeto básico, conforme determinado pela Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

2. Descrição da Necessidade da Contratação

A necessidade da contratação está fundamentada na urgência de prover um espaço temporário adequado para a continuidade das atividades comerciais de venda de carnes, frangos e outros produtos de origem animal, enquanto o mercado público definitivo passa por reformas. Sem a locação de um imóvel provisório, os comerciantes e consumidores do distrito de Croatá ficariam desatendidos, podendo haver prejuízos econômicos e escassez de produtos essenciais para a população local.

O objetivo principal é garantir a continuidade do abastecimento e das operações dos comerciantes durante o período de 12 meses, tempo estimado para a conclusão das obras do mercado público definitivo. A locação do imóvel visa atender às demandas emergenciais dos comerciantes e consumidores, mantendo um ambiente seguro e adequado para as transações comerciais.

Esta ação está alinhada com o planejamento estratégico da Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante, cujo intuito é promover o desenvolvimento econômico sustentável e assegurar a segurança alimentar dos munícipes. A escolha do imóvel específico situado na rua Porfírio de Araújo, S/N, deve-se à sua localização estratégica e facilidade de acesso, o que facilita a manutenção da oferta e da logística

de comercialização dos produtos.

3. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria da Infraestrutura	Elayne Nayara de Moraes Barroso

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Para contratação da Locação de imóvel temporária de imóvel para instalação do mercado público provisório no distrito de Croatá, os seguintes requisitos se fazem necessários:

- O imóvel deve ser comercial com pelo menos 362,88, metros quadrados de área construída.
- O imóvel deve situar-se na rua Porfírio de Araújo, S/N, distrito de Croatá, São Gonçalo do Amarante.
- A disponibilidade do imóvel deve ser garantida por um período de 12 meses.
- O imóvel deve proporcionar condições adequadas de ventilação e iluminação natural.
- O imóvel deve contar com instalações adequadas para a venda de carnes, frangos e outros produtos de origem animal.
- O período de locação deve contemplar 12 meses, com possibilidade de revisão ou renovação conforme as necessidades da Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante.

5. 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 desconveniência, economicidade e eficiência. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento do mercado público provisório no distrito de Croatá costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

Aquisição: No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta 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.

Locação: 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, quando não existe 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.



PREFEITURA DE
SÃO GONÇALO
DO AMARANTE

PREFEITURA DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CEARÁ



Análise da Solução

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Solução: Locação de imóvel Objeto

Locação de Imóvel para instalação temporária do mercado público provisório, no distrito de Croatá, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela. A declaração emitida pela Secretaria de Planejamento, Administração e Gestão da Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante/Ce atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades para instalação temporária do mercado público provisório, no distrito de Croatá, conforme documento presente nos autos.

Com base nessa análise, a contratação direta se mostra a alternativa mais viável e estratégica para garantir a instalação temporária do mercado público provisório de forma eficiente e econômica, atendendo rapidamente às necessidades dos comerciantes e consumidores locais no distrito de Croatá.

6. Descrição da solução como um todo

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento do mercado público provisório no distrito de Croatá atende às necessidades. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

7. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	Locação de imóvel	12,000	Mês
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL/LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO TEMPORÁRIA DO MERCADO PÚBLICO PROVISÓRIO			

8. Estimativa do valor da contratação

Handwritten signature and initials: "Al" and "Dm".



PREFEITURA DE
SÃO GONÇALO
DO AMARANTE

PREFEITURA DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CEARÁ



ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	Locação de imóvel	12,000	Mês	4.000,00	48.000,00
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL/LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO TEMPORÁRIA DO MERCADO PÚBLICO PROVISÓRIO					

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\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais)

9. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

10. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação ainda não está incluída no Plano de Contratações Anual em razão de sua superveniência, contudo, será encaminhada para inclusão, a autoridade competente. Vale ressaltar que a contratação se compatibiliza com os demais instrumentos de planejamento.

11. Resultados pretendidos

Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades básicas de funcionamento dos serviços públicos prestados pela Secretaria de Infraestrutura do Município de São Gonçalo do Amarante no âmbito de sua atuação. A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são ainda:

1. Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
2. Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
3. Não paralização das atividades comerciais desenvolvidas pela administração pública.
4. Eficácia e agilidade no processo decisório administrativo da pasta;
5. Planejamento , espaço físico equipamentos adequados;

Os resultados pretendidos com a locação do imóvel são os benefícios diretos que o órgão almeja com a contratação da solução, em termos de economicidade, eficácia, eficiência, de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

12. Providências a serem adotadas

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento do imóvel para a instalação temporária do mercado público provisório no distrito de Croatá , município de São Gonçalo do Amarante – CE, durante a vigência do Contrato.

Handwritten signature and initials

13. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Não se aplica

14. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após a análise detalhada das informações e elementos providos durante a fase preparatória do Estudo Técnico Preliminar, cumpre-nos agora estabelecer um posicionamento conclusivo acerca da viabilidade e razoabilidade da Locação de imóvel destinado à instalação temporária do mercado público provisório no distrito de Croatá, município de São Gonçalo do Amarante..

Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução descrita se mostra possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida da locação de imóvel destinado à instalação temporária do mercado público provisório no distrito de Croatá, município de São Gonçalo do Amarante.

São Gonçalo do Amarante / CE, 26 de agosto de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO


assinado eletronicamente
Maria Fabiola Alves de Castro
PRESIDENTE


assinado eletronicamente
Deisiany Maria Almeida Barbosa
MEMBRO


assinado eletronicamente
ALANNA DE ABREU RODRIGUES ROCHA
MEMBRO