

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

LOCAÇÃO DE IMOVEIS

ETP Nº 007/2024

1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Atualmente, o Município de Crato, vem realizando o abastecimento de água na localidade da Serrinha, distrito de Santa Fé, por meio de caminhão Pipa, sendo realizados em média o abastecimento de mais de 60 famílias, que residem nesta localidade.

Dessa forma, a prefeitura municipal realiza o investimento/pagamento de em média 15 a 19 mil reais por mês, para atender a necessidade das pessoas que residem na Serrinha, visto que não há o abastecimento regular nesta localidade, demandando o alto custo com a operação pipa.

Assim, a necessidade da Prefeitura Municipal de Crato visa garantir o abastecimento adequado e regular de água potável na localidade da Serrinha, no Distrito de Santa Fé, tendo em vista que o não abastecimento regular, impacta diretamente a qualidade de vida dos moradores e o funcionamento das atividades cotidianas. Ademais na referida localidade funciona uma cozinha do Ceará Sem Fome, o que acresce a necessidade de abastecimento de água potável.

Além disso, a falta de abastecimento de água potável nessa localidade pode resultar em diversos problemas, como saúde, visto que a utilização de outras formas de abastecimentos podem não oferecer a mesma qualidade de água, interferindo nos serviços de higiene e limpeza dessa população.

Portanto, torna-se fundamental a administração municipal desenvolver estratégias de ações eficazes para resolver essa questão, garantindo o acesso de maneira regular e seguro à água de qualidade (potável), para os moradores desta localidade. Visando assim, não só as necessidades básicas desta população, mas também promover o desenvolvimento sustentável e o bem-estar do município como um todo.

No mais, considerando que esta municipalidade, por meio desta Secretaria municipal, não possui contrato de locação de imóvel contendo poço tubular profundo

(área total do terreno de 25m²) vigente nesta localidade, faz-se essencial, com vistas ao interesse público, a realização deste Estudo Técnico acerca da referida Locação.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel deve estar localizado na Serrinha, distrito de Santa Fé, devendo possuir um poço para fins de utilização no abastecimento de água para os moradores desta localidade, visando assim atender ao interesse público e conseqüentemente desta administração municipal.

Assim, considerando que nesta localidade não há outros imóveis com as descrições e requisitos mencionados no parágrafo anterior, sendo localizado apenas um imóvel que atende de maneira completa o objetivo do presente estudo e assim suprir a necessidade desta contratação, conforme disposto no tópico anterior.

Desta forma torna-se inviável a realização e abertura de licitação, visto que não há possibilidade de participação ampla, em virtude da necessidade local, bem como outros partícipes não terão como suprir a necessidade real desta locação, visto que se faz necessário que o imóvel a ser locado esteja naquela localidade. Portanto, deve ser utilizado o modelo de locação tradicional, visto que não há a necessidade de contemplação de serviços como limpeza, administração, recepção vigilância, controle de acesso dentre outros.

Por fim, quanto a duração de contrato, faz-se necessário como requisito desta contratação, o prazo de 12 meses.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Considerando a necessidade do objeto do presente ETP e buscando analisar a soluções para suprir a necessidade desta contratação, e assim atender aos critérios de vantajosidade para esta Administração, com vistas aos aspectos da conveniência, economicidade e eficiência será analisado duas opções para suprir a demanda:



Construção:

Nesta hipótese, a Administração assume todos os custos necessários para compra de imóvel, construção e perfuração de poço, incluindo os custos de manutenção, não sendo viável esta opção visto que demandará um alto investimento para esta municipalidade, assim como demandará tempo para real utilização.

Locação de Imóvel:

Nesta hipótese de locação, o serviço consiste na disponibilização do imóvel, com poço e todas as características listadas por este órgão contratante, mediante termos contratuais, tendo em vista que não há imóvel próprio deste município, nem de posse, compatível com a real necessidade desta municipalidade.

Além disso, com a realização de locação de um imóvel, na qual já contempla um Poço, para utilização no abastecimento de água das pessoas que residem nesta localidade, esta se torna uma alternativa mais célere que demandaria menos burocracia, além de atender a real necessidade deste Estudo Técnico.

Portanto, verificando as opções listadas acima, a hipótese que apresenta maior vantajosidade para suprir a necessidade deste município é a de locação de imóvel, que já contemple o poço, para fins de suprir a necessidade daquela população.

4. INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PRÓPRIO

Consta anexo, na data deste Estudo Técnico Preliminar, a declaração emitida pelo setor de Patrimônio, na qual atesta que não existe imóvel próprio conforme a necessidade desta contratação.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Locação de 01 (um) imóvel com área de 25m² contendo poço tubular profundo, no sítio Serrinha, no distrito de Santa Fé, conforme requisitos expostos em tópico acima.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO



No tocante a esta estimativa de valor, o mesmo será melhor determinado através de laudo de Avaliação, visto que será baseado em valor mensal para contratação.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Referente a solução a ser adotada, conclui-se que a melhor maneira para suprir a necessidade desta municipalidade, se trata da locação de imóvel, tipo poço tubular profundo, para utilização no abastecimento de água para as pessoas que residem na localidade do sitio Serrinha, no Distrito de Santa Fé.

Esta deverá ser realizada através de inexigibilidade de Licitação, com o critério da singularidade do imóvel a ser locado por esta administração, resultando assim na forma mais vantajosa.

Portanto, a escolha do imóvel para estudo em análise se baseia principalmente no fato de ser o único naquela localidade que atenderá aos interesses da Administração e que possui os requisitos necessários para possibilitar o abastecimento de água para as pessoas que lá residem.

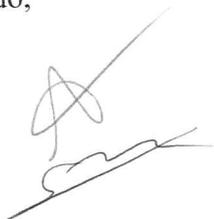
Desta forma, o imóvel está localizado em área estratégica para prestação do serviço, restando configurado a hipótese de contratação direta, por meio de inexigibilidade, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, considerando que o imóvel atende as necessidades quanto a estrutura e localização.

Assim, o futuro contrato de locação é de suma importância, visto que possibilitará o melhor abastecimento de água para as pessoas que residem naquela localidade, garantindo assim a otimização dos recursos, além de resultar em benefícios diretos, de modo econômico e social para esta comunidade atendida.

O referido contrato deverá possuir duração de 12 meses, podendo ser prorrogado conforme disposto no artigo 105 da lei 14.133 de 2021.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO (OU NÃO) DA SOLUÇÃO

Não se aplica ao presente estudo em razão das características do contratado, sendo este item único e indivisível.



9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se verifica contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente contratação encontra respaldo institucional conforme previsão no Plano Anual de Contratação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Agrário e Recursos Hídricos.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a solução adotada no presente Estudo Técnico Preliminar, a Prefeitura Municipal de Crato, através desta Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Recursos Hídricos pretende garantir um abastecimento contínuo de água potável para a população local, visando ainda uma economia significativa com as despesas relacionadas a caminhão pipa.

Portanto, busca-se solucionar de forma eficaz o problema do abastecimento de água nessa localidade, havendo a otimização de recursos e resultando em benefícios direto de forma social e econômica para a comunidade da Serrinha.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

Vislumbra-se a necessidade da administração constatar que o objeto segue todas as normas e princípios legais da qualidade de água para consumo humano e padrão de potabilidade presentes na legislação vigente (Portaria de Consolidação nº 888, de 4 de maio de 2021 do Ministério da Saúde).

Verificar se o objeto encontra-se dentro das normas de perfuração e construção, apresentando características mínimas necessárias para licença do poço (outorga), como por exemplo: Análise físico-química e bacteriológica da água do poço; Hidrômetros



instalado na saída do poço; Laje de proteção sanitária e grade no poço, que evite acesso de terceiros; Teste de Bombeamento em poços tubulares profundos, dentre outros.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

Será utilizado o guia nacional de contratações sustentáveis.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE (OU NÃO) DA CONTRATAÇÃO

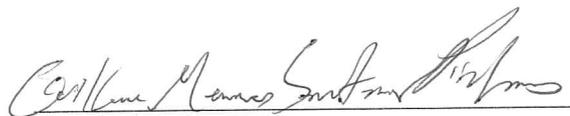
O estudo preliminar evidenciou que a contratação da solução mostra-se possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

Crato-CE, 20 de maio de 2024.



ANTÔNIA DUARTE DA SILVA

PORTARIA N° 0607039/2021 – SEAD



GUILHERME MENESES SANTANA PINHEIRO

PORTARIA N° 0609004/2022 – SEAD