



ÓRGÃO: SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO DE BEM PÚBLICO, DE UM BARRACÃO COM ÁREA TOTAL DE 1.994,37 M² E ÁREA CONSTRUÍDA DE 1.600,00 M², QUE SERÁ DESTINADO A INSTALAÇÃO DE ESTABELECIMENTO EMPRESARIAL CUJA FINALIDADE SEJA A PRODUÇÃO INDUSTRIAL, SITUADO NA RUA JOSÉ PRAXEDES, Nº 291, BAIRRO DISTRITO INDUSTRIAL I, CEP 17450-360

DATA DE ELABORAÇÃO: 07/02/2025

• **Observações Iniciais:**

Conforme disposto na Lei Federal nº. 14.133/2021 as contratações públicas devem ser precedidas de Estudos Técnicos Preliminares (ETP's).

A elaboração dos estudos técnicos preliminares constitui a primeira etapa do planejamento de uma contratação (planejamento preliminar) e tem como objetivo assegurar a viabilidade técnica e econômica da contratação e embasar o termo de referência/projeto básico/plano de trabalho, que somente será elaborado se a contratação for considerada viável.

Objetivando subsidiar a elaboração do ETP é importante examinar os normativos (normas, regras, preceitos e legislações) que disciplinam os materiais/equipamentos/serviços a serem contratados, de acordo com a sua natureza, além de analisar as contratações anteriores do mesmo objeto, a fim de identificar as inconsistências ocorridas nas fases de planejamento da contratação, seleção do fornecedor e execução do objeto.

UNIDADE SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Governo.

1. OBJETO

O OBJETO DO PRESENTE ESTUDO É A ESCOLHA DA PROPOSTA MAIS VANTAJOSA PARA A CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO DE BEM PÚBLICO, DE UM BARRACÃO COM ÁREA TOTAL DE 1.994,37 M² E ÁREA CONSTRUÍDA DE 1.600,00 M², QUE SERÁ DESTINADO A INSTALAÇÃO DE ESTABELECIMENTO EMPRESARIAL CUJA FINALIDADE SEJA A PRODUÇÃO INDUSTRIAL, SITUADO NA RUA JOSÉ PRAXEDES, Nº 291, BAIRRO DISTRITO INDUSTRIAL I, CEP 17450-360, LOCALIZADO NA CIDADE DE GÁLIA-SP, MEDIANTE PROCEDIMENTO LICITATÓRIO NA MODALIDADE LEILÃO, TENDO COMO CRITÉRIO OBJETIVO DE JULGAMENTO O DE MAIOR VANTAJOSIDADE À ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, DENTRE OS QUAIS ÀQUELE QUE OFERECER MAIOR LANCE E MANTER O NÚMERO MÍNIMO DE EMPREGOS DURANTE A VIGÊNCIA DO CONTRATO.



2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DO OBJETO

A concessão do direito real de uso de bem público destina-se à instalação de estabelecimento empresarial cuja finalidade seja exclusivamente a produção industrial. É importante frisar que a administração pública, dentre suas atribuições, possui o dever Constitucional de fomentar a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho e na livre iniciativa, prevista no art. 170 da Constituição Federal, garantindo a geração de empregos e renda à população, bem como constituindo receita para o Município. As concessões dos bens imóveis serão realizadas por meio da modalidade leilão, do tipo maior lance ou oferta, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Poderão participar do processo licitatório na modalidade leilão, qualquer pessoa jurídica, exceto empresas reunidas em consórcio e Pessoas Jurídicas que tenham como membro de diretoria funcionários desta Administração Pública, de acordo a determinação da Lei nº 14.133/2021.

A forma de pagamento do valor da concessão do direito real de uso de bens imóveis deve ser à vista.

O prazo para o pagamento do valor de arremate será de 15 (quinze) dias, contados da notificação do licitante vencedor pelo município de Gália-SP, para assinatura do contrato administrativo.

O leilão será realizado na modalidade eletrônica.

Encerrado o processo licitatório com o devido pagamento do valor de arremate, o licitante declarado vencedor será convocado para firmar o **CONTRATO DE CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO DE BEM IMÓVEL**, que terá vigência de **05 (cinco) anos, prorrogáveis por mais 05 (cinco) anos**, a partir da posse do concessionário no imóvel.

Por fim, o processo licitatório poderá ser conduzido por servidor designado pelo Prefeito Municipal, nomeado como Leiloeiro Administrativo, nos termos do art. 31, caput da Lei nº 14.133/2021, sendo menos custoso para o município, pois não há a necessidade na contratação de um Leiloeiro Oficial.

DAS OBRIGAÇÕES DA EMPRESA VENCEDORA:

3.1. Utilizar a área cedida, exclusivamente na finalidade industrial definida em seu contrato social, não podendo sublocá-lo ou utilizá-lo de forma diversa;

3.2. Obter licenças, alvarás, autorizações etc, junto às autoridades competentes, necessárias ao funcionamento da atividade a que a concessão de uso se destina;

3.2.1. Obter o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), empregando e instalando toda a infraestrutura necessária para obtenção da licença;



- 3.2.2.** Instalar e adequar toda a parte elétrica necessária ao imóvel público para que se adeque à atividade empresarial da licitante vencedora;
- 3.3.** Comprovar no prazo máximo de 10 (dez) dias a geração de empregos mínimos a ser definida em Termo de Referência e contrato, através de apresentação das cópias das Carteiras de Trabalho e Previdência Social (CTPS), sob pena de revogação do instrumento contratual;
- 3.4.** Manter em dia e atualizados todos os encargos trabalhistas e sociais de seus empregados;
- 3.5.** Zelar pela estrutura física, elétrica e hidráulica do imóvel, devendo restituí-lo, salvo desgaste natural, da mesma forma como recebido, além de zelar pela higiene do local;
- 3.6.** Arcar com o pagamento de todas as despesas hodiernas do imóvel, tais como água, luz, manutenção elétrica e de encanamento e manutenção em geral;
- 3.7.** Cumprir as obrigações legais relativas a encargos fiscais, trabalhistas, sociais, previdenciários, civis e comerciais que onerem a atividade vinculada à mencionada concessão de direito real de uso, eximindo a Administração Pública Municipal de quaisquer dessas responsabilidades;
- 3.8.** Apresentar à Administração Pública Municipal, sempre que solicitado, as certidões de regularidade fiscal, federal, estadual e municipal, além de comprovar o registro dos empregados, recolhimentos previdenciários e de FGTS.
- 3.9.** Não se utilizar de menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre ou de menor de dezesseis anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos (Lei nº 9.854/1999, regulamentada pelo Decreto nº 4.358/2002);
- 3.10.** Manter durante toda a vigência do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para definição do seu nome como beneficiária da indicada da concessão de direito real de uso do bem público;
- 3.11.** Não usar o nome da PREFEITURA MUNICIPAL DE GÁLIA para aquisição de bens, assim como para contratar serviços;
- 3.12.** Arcar com a responsabilidade civil por todos e quaisquer danos materiais e morais causados, dolosa ou culposamente, à Administração Pública Municipal ou a terceiros, por ação ou omissão de seus empregados, trabalhadores, prepostos ou representantes;
- 3.13.** Permitir que a Administração Pública Municipal realize as ações de fiscalização da execução do Contrato e acolher as observações e exigências que por ela venham a ser feitas;
- 3.14.** Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, sem a prévia autorização da Administração Pública Municipal;
- 3.15.** Não efetuar nenhuma alteração ou reforma ao prédio, sem a prévia e expressa autorização da Administração Pública Municipal e uma vez autorizada pelo Setor de Engenharia, toda e qualquer



benfeitoria realizada no imóvel pela empresa vencedora, ainda que voluptuária, ficarão incorporadas ao bem, independentemente de qualquer indenização ou contraprestação por parte do Poder Público cedente;

3.16. Cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos, bem como aqueles aos quais se vincule por meio da sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;

3.17. A pessoa jurídica deverá comprovar ser originária do município de Gália-SP, ou possuir sede ou filial no mesmo município, em atenção ao fomento do desenvolvimento econômico e social local, bem como o desenvolvimento nacional sustentável nos termos da Lei nº 14.133/2021.

3.18. Não executar qualquer alteração ou acréscimo nos fornecimentos dos objetos contratados sem autorização escrita da Concedente;

3.19. À Empresa vencedora é vedado, sob as penas da Lei, prestar quaisquer informações a terceiros sobre a natureza ou o andamento dos fornecimentos objeto deste Contrato, bem como divulgar, através de quaisquer meios de comunicação, dados e informes relativos aos mesmos, à tecnologia adotada e à documentação envolvida, salvo por expressa autorização da Administração Pública Municipal;

3.20. Não manter instalações que possam causar, de alguma forma, poluição visual ou que comprometam, a segurança dos veículos, dos pedestres e usuários;

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O valor venal do imóvel é de R\$ 236.552,27 (duzentos e trinta e seis mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e vinte e sete centavos), conforme certidão emitida pelo Setor de Tributação.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A estimativa de contratação é de 01 (uma) pessoa jurídica para a instalação de estabelecimento empresarial cuja atividade seja industrial e/ou produção.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O lance mínimo do leilão para aquisição da concessão do direito real de uso do imóvel reside em 3 % (três por cento) do valor venal do imóvel de R\$ 236.552,27 (duzentos e trinta e seis mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e vinte e sete centavos), sendo o **valor mínimo de lance de R\$ 7.096,56 (sete mil, noventa e seis reais e cinquenta e seis centavos)**.



7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Este Estudo Técnico Preliminar visa, sobremaneira, analisar e escolher qual a solução que melhor responde às necessidades, sob os aspectos legais, técnicos, econômicos e ambientais em relação a finalidade do instrumento. A concessão de direito real de uso de bem público objeto deste estudo visa atender demanda da Administração Pública Municipal, a fim de propiciar o funcionamento de estabelecimento empresarial, fomentando a economia local de Gália, além de fomentar a ordem econômica, garantindo a geração de empregos e renda à população, bem como constituindo receita para o Município. A empresa ganhadora deverá realizar investimentos iniciais como benfeitorias, além de manter em dia e atualizados todos os encargos trabalhistas e sociais de seus empregados, zelar pela estrutura física, elétrica e hidráulica do imóvel, apresentar ao Concedente, sempre que solicitado, as certidões de regularidade fiscal, federal, estadual e municipal, além de comprovar o registro dos empregados, recolhimentos previdenciários e de FGTS, arcar com todas as despesas hodiernas do imóvel (água, luz, manutenção elétrica e de encanamento e manutenção em geral), sendo de inteira responsabilidade da empresa vencedora, não podendo sublocar ou utilizar o imóvel público de forma diversa.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A realização da licitação será em relação a apenas um objeto, tendo em vista que este se caracteriza em uma concessão de direito real de uso de um único bem público. Dessa forma, considerando que existem especificações técnicas sobre o objeto, há impedimento para que o fornecimento seja realizado por diferentes licitantes.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

Não se aplica.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se, com o presente processo licitatório, assegurar a seleção da proposta apta a gerar a contratação mais vantajosa para o Município. Almeja-se, igualmente, assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição. Ainda, com a contratação, o Município busca fomentar a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho e na livre iniciativa, prevista no art. 170 da Constituição Federal, garantindo a geração de empregos e renda à população, bem como constituindo receita para o Município. Por fim, o interesse público é indiscutível neste caso, uma vez que atrairá recursos para o Município, proporcionando mais investimentos e promovendo o



desenvolvimento econômico e social. O valor arrecadado poderá ser investido em benfeitorias no próprio imóvel.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

A demanda será acompanhada por esta Secretaria Municipal de Governo, ora Requisitante e responsável pela contratação, devidamente capacitada para tomar as providências necessárias e possíveis para o sucesso da contratação e para promover eventuais diligências no intuito de garantir a qualidade de todo o fluxo da contratação pública.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

Conforme a Lei 14.133/2021, em seu art. 18. § 1º. XII – “*descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refulgos, quando aplicável*”. O objeto a ser licitado consiste na concessão de direito real de uso de bem público destinado a instalação de estabelecimento empresarial cuja atividade seja industrial. Portanto, deverá ser observada toda legislação e/ou normas de órgãos de vigilância sanitária estaduais, distrital e municipais e demais instrumentos normativos aplicáveis.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Ante todo o exposto, levando em consideração a razoabilidade e a viabilidade técnica, socioeconômica e ambiental da contratação, bem como a geração de emprego e renda ao município, justificadas com base nos elementos colhidos durante o estudo técnico preliminar, declaro que **a contratação pleiteada é absolutamente viável**, atendendo à Administração Pública de forma satisfatória.

14. GESTOR E FISCAL

14.1. GESTOR: Humberto Zaninoto Maldonado

14.2. FISCAL: Valéria Chiareli Cizotto

Gália, 07 de fevereiro de 2025.

Humberto Zaninoto Maldonado

Secretário Municipal de Governo

 @prefeituragalia

 www.galia.sp.gov.br

 Praça Custódio Araújo Ribeiro, 755 - 17.450-033 CNPJ 44.518.389/0001-37

 governo@galia.sp.gov.br

 14 3274 9020