



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

(LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL)

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade de identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

I. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Inicialmente informamos que a Prefeitura de São Simão não possui um espaço próprio que atenda às necessidades específicas (declaração do setor de patrimônio municipal em anexo).

A escolha recaiu no imóvel situado Rua 30 Quadra 10 lote 16 por este ser o imóvel que melhor atende às necessidades da assistência social conforme direcionado pelo DFD. Ressaltamos que deve ser juntado aos autos a declaração de singularidade do imóvel.

O imóvel referido foi avaliado pela comissão de avaliação de imóveis urbanos e rurais, tendo o valor de avaliação para locação mensal no montante de até R\$5.000,00 valor este aceito pelo proprietário do mesmo.

CONSIDERANDO o exposto acima, a Administração entende, que o imóvel possui condições para atendimento às necessidades DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL DE SÃO SIMÃO com a ressalva de que a finalidade precípua da Administração é o atendimento da necessidade da população.

O imóvel que é objeto do presente processo é localizado na área central de São Simão-GO, com fácil acessibilidade incluindo a proximidade de outros órgãos (Secretaria de Desenvolvimento Social, Prefeitura Municipal e Polícia Civil), facilidade de acesso para o público alvo, entre outros fatores.

Ainda o imóvel é escolhido constatado a avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos.

Foi certificada a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; A justificativa demonstra a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem na locação do referido imóvel.

No caso em questão verificamos que, como já foi dito, trata-se de situação pertinente à inexigibilidade de licitação. A contratação encontra ainda fundamento no art. 75 incisos V da Lei 14133/2023.

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
[...]

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

II. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O Termo de Referência elaborado a partir das recomendações deste Estudo Técnico Preliminar deverá prever a **INEXIGIBILIDADE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM FIM NÃO RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS PARA AS CRIANÇAS E ADOLESCENTES.** (Imóvel, sito a Rua 30, Quadra 10, Lote 16, Centro, São Simão - GO, com o objetivo de instalação da sede do Instituto de Previdência Social).

O processo de contrato de locação deverá ser instruído com a seguinte documentação:

I - Identificação do locador, através da apresentação dos seguintes documentos:

a) Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;

b) Registro comercial, no caso de microempresário individual;

c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores.

d) comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal.

e) Documentação da imobiliária com identificação do responsável legal e documentação comprobatória, incluindo contrato de prestação de serviço com o proprietário do imóvel.

II - Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do proprietário e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal no 6.015, de 31 de dezembro de 1973:

a) caso a edificação não esteja averbada na matrícula/transcrição do imóvel e não seja localizado na região outro imóvel com edificação averbada que atenda às necessidades do órgão ou entidade, poderá ser efetivada a locação do imóvel nestas condições desde que devidamente justificada e comprovada tal circunstância;

b) no caso previsto na alínea "a", em caso de prorrogação de contrato, previamente a formalização do termo aditivo, o locador deverá apresentar a averbação da edificação, sob pena de rescisão do contrato.

III - documentação comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista em nome do locador;

IV- Instrumento de mandato contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado, em caso de procurador;

V – Laudo de Avaliação do imóvel, preenchido e assinado pela comissão de Avaliação de imóveis urbanos e rurais do município;

VI - Documentação comprobatória da disponibilidade financeira e orçamentária para fazer frente a despesa prevista para o exercício financeiro em que foi iniciado o período locatício;

VII - minuta do contrato de locação;

VIII - parecer jurídico sobre a minuta do contrato, do edital de licitação ou de sua dispensa ou inexigibilidade.

A Contratada, durante toda a execução do contrato, deverá manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

Constatada a situação de irregularidade em quaisquer das certidões da Contratada, a mesma será notificada, por escrito, sem prejuízo do pagamento pelo objeto já executado, para, num prazo de 05 (cinco) dias úteis, regularizar tal situação ou, no mesmo prazo, apresentar defesa, em processo administrativo instaurado para esse fim específico.

O prazo para regularização ou encaminhamento de defesa de que trata o subitem anterior poderá ser prorrogado uma vez e por igual período, a critério da Contratante.

Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a Contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal e trabalhista quanto à inadimplência do fornecedor, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado

pela Administração, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

Persistindo a irregularidade, a Contratante, em decisão fundamentada, deverá aplicar a penalidade cabível nos autos do processo administrativo correspondente.

O contrato ou documento similar deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei no 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei no 14.133/2021, art. 115, caput).

Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, a execução será prorrogada automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei no 14.133/2021, art. 115, §5o). A referida contratação terá vigência de 10 (dez) meses a contar da assinatura do contrato ou documento similar.

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei no 14.133/2021, art. 117, caput).

O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei no 14.133/2021, art. 117, §1o).

O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei no 14.133/2021, art. 117, §2o).

O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do contrato. (Lei no 14.133/2021, art. 118).

O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei no 14.133/2021, art. 119).

O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei no 14.133/2021, art. 120).

As comunicações entre o órgão e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim;

III. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O imóvel referido foi avaliado pela comissão de avaliação de imóveis urbanos e rurais, tendo o valor de avaliação para locação mensal no montante de até R\$5.000,00 valor este aceito pelo proprietário do mesmo.

CONSIDERANDO o exposto acima, a Administração entende, que o imóvel possui condições para atendimento às necessidades DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL com a ressalva de que a finalidade precípua da Administração é o atendimento da necessidade da população.

IV. 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.

V. ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO

Es estimativa do quantitativo se dá a um imóvel contendo:

- 03 salas
- 08 quartos
- 06 banheiros
- 01 área de circulação
- 01 piscina

VI. ESTIMATIVA DE PREÇO

O valor estimado da contratação no período de 10 meses é de aproximadamente: R\$ 50.000,00

VII. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Para a solução em questão será adotado o parcelamento, haja visto que a demanda será plenamente atendida, justamente pelo fato que locação do imóvel transcorreu de forma mensal, visando a celeridade processual.

Considerando ainda que a contratação será realizada por meio de licitação inexigibilidade, proporcionando celeridade e economicidade ao processo de compra dos serviços supracitados, procedimento maximiza o princípio da eficiência.

Diante do exposto, a melhor solução encontrada para atendimento da necessidade em questão, será a contratação (licitação inexigibilidade).

VIII. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A solicitação da locação em questão, está alinhada com as necessidades da Secretaria de Desenvolvimento Social. Mesmo que não esteja formalmente listado no Plano de Contratações Anual, a relevância desta aquisição é respaldada pela necessidade de fomentar o crescimento pessoal, social e emocional dos adolescentes, fortalecendo a sua inclusão na comunidade e incentivando seu desenvolvimento de forma integral.

IX. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes, para que o objetivo desta contratação seja atingido.

X. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação do imóvel situado na Rua 30, Quadra 10, Lote 16, Centro, São Simão - GO, para a instalação da sede do Instituto de Previdência Social, visa atender às demandas da Secretaria de Desenvolvimento Social de São Simão, fornecendo um espaço adequado para o funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos para crianças e adolescentes. Com essa contratação, almeja-se alcançar os seguintes resultados:

Melhoria das condições de atendimento: O novo espaço proporcionará um ambiente mais adequado para o desenvolvimento das atividades do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos, contribuindo para a melhoria da qualidade dos serviços prestados à comunidade.

Aumento da eficiência operacional: A localização central do imóvel, com fácil acessibilidade e proximidade de outros órgãos governamentais, facilitará o acesso do público-alvo aos serviços oferecidos, aumentando a eficiência operacional da Secretaria de Desenvolvimento Social.

Economia de recursos: A escolha da locação em vez da aquisição de um imóvel proporcionará uma significativa economia de recursos para o município, garantindo a otimização dos investimentos públicos.

Garantia de continuidade dos serviços: O contrato de locação com vigência de 10 meses assegura a continuidade das atividades do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos, garantindo a estabilidade e a regularidade na prestação dos serviços à população.

Promoção do desenvolvimento integral de crianças e adolescentes: Ao proporcionar um espaço adequado para o desenvolvimento de atividades socioeducativas, recreativas e culturais, a locação do imóvel contribuirá para o fortalecimento dos vínculos familiares e comunitários, promovendo o desenvolvimento integral de crianças e adolescentes atendidos pelo serviço.

Portanto, os resultados pretendidos com a locação do imóvel para a Secretaria de Desenvolvimento Social incluem melhorias nas condições de atendimento, aumento da eficiência operacional, economia de recursos, garantia de continuidade dos serviços e promoção do desenvolvimento integral de crianças e adolescentes, conforme preconizado pelas políticas públicas municipais.

XIII. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO ACERCA DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Nos termos da Lei no 12.527, de 18 de novembro de 2011, (Lei de acesso à informação), o presente Estudo não se classifica como sigiloso.

Com base nas informações levantadas ao longo do estudo preliminar verificamos que este tipo de contratação é necessário. Desde modo, declaramos a viabilidade da contratação pretendida, através de Licitações Inexigibilidade, com base no artigo 75 incisos V da Lei 14133/2023, motivo pelo qual declaramos a viabilidade e razoabilidade da presente licitação.

São Simão-GO, 07 de março de 2024

Mauricio de Oliveira Quereguini
(Secretário de Planejamento)