



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 059/2023

1. INTRODUÇÃO

1.1. 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.

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

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL PARA O FUNCIONAMENTO DO CREAS - CENTRO DE REFERÊNCIA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL

2.2. A Prefeitura Municipal de Sapezal - MT bem como a Secretaria Municipal da Família, Assistência Social ainda possui poucos Prédios e instalações próprias, assim para suprir as necessidades de desempenho das atividades administrativas dos órgãos integrantes de sua estrutura administrativa necessita locar prédios e instalações de propriedades de particularidades. Para promover uma acolhida adequada e escuta qualificada aos usuários, o ambiente físico do CREAS deve ser acolhedor e assegurar espaços para a realização de atendimentos familiar, individual e em grupo, em condições de sigilo e privacidade.

2.3. De tal forma que, o prédio para instalação do equipamento enquadra-se nas necessidades atuais para reconfiguração dos serviços ofertados, pois urge de espaços voltados a: Sala específica para coordenação, Sala equipe técnica (destinada ao atendimento individual e familiar, seu ambiente deve garantir privacidade, para que as famílias e indivíduos possam dialogar com os profissionais em condições de sigilo), Sala para atividades grupais, recepção, copa, espaço externo (ambientes de convívio para utilização no desenvolvimento de atividades coletivas, incluindo as atividades abertas à comunidade). No caso da Secretaria Municipal da Família, Assistência Social existe a necessidade de locar um imóvel para atender às finalidades do O Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS) oferece serviços especializados e continuados a famílias e indivíduos em situação de ameaça ou violação de direitos como violência física, psicológica, sexual, tráfico de pessoas, cumprimento de medidas socioeducativas em meio aberto, bem como dispõe de preço harmonizável com o praticado no mercado.

3. ALINHAMENTO COM O PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES

3.1. Demonstração do alinhamento entre a contratação e o planejamento do órgão ou entidade, identificando a previsão no Plano Anual de Contratações ou, se for o caso, justificando a ausência de previsão (Art. 9º, inciso IX da IN nº 58/2022). Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração (inciso II do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021).

3.2. A presente contratação é realizada de forma habitual por essa Administração Pública, tendo em vista a necessidade de espaço reservado ao funcionamento do CREAS, setor muito importante para a assistência social aos municípios.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O contrato será realizado através de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.

4.2. O imóvel possui, dimensão e destinação que fazem do mesmo o mais adequado ao desempenho das atividades exercidas pelo Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS) apresentada pelo órgão municipal solicitante desta locação. O imóvel que é objeto do presente processo é localizado na Av. das Flores, 1115, bairro Cidezal II em Sapezal/MT, sendo necessário ressaltar a inexistência de possuir dívida de IPTU e o Sr. locador não possui dívida tributária junto ao Fisco Municipal.

4.3. Qualificação econômico-financeira será solicitada a certidão de falência nos termos da Lei nº 14.133/21, visando a contratação com fornecedor que possui aptidão financeira para suportar as aquisições/contratações durante o período do vínculo contratual.

4.4. Obrigações contratada:



- 4.4.1.** A locadora deverá estar em regularidade fiscal com os seguintes documentos: Prova de inscrição/regularidade no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ); CND, CNDT, FGTS, ESTADUAL (SEFAZ) e MUNICIPAL.
- 4.4.2.** Deverá o imóvel ser entregue em perfeito estado de uso e conservação, especialmente no que se refere as instalações elétricas e hidráulicas. Devendo durante todo o contrato, prevalecer de tal forma conveniente ao uso.
- 4.4.3.** Providenciar imediata correção das deficiências e/ou irregularidades apontadas pelo CONTRATANTE, tanto em relação as características físicas da estrutura, bem como, as questões de regularidade fiscal.
- 4.4.4.** No valor do aluguel a ser pago pela locação, deverá estar incluso o valor referente ao IPTU.
- 4.5.** A Prefeitura Municipal de Sapezal obriga-se a:
- 4.5.1.** Notificar o contratado de qualquer irregularidade encontrada no fornecimento do serviço;
- 4.5.2.** Efetuar o pagamento em até 30 (trinta) dias, mediante apresentação do documento de cobrança, devidamente atestada pelo setor competente, mediante ordem bancária, em moeda corrente.
- 4.5.3.** Aplicar as penalidades regulamentares e contratuais no caso de inadimplemento das obrigações da CONTRATADA.
- 4.5.4.** Cumprir e fazer cumprir as disposições regulamentares e as cláusulas contratuais deste instrumento;
- 4.5.5.** Restituir o imóvel ao final da locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal;
- 4.5.6.** As despesas de energia e água, bem como reparos nos aparelhos de ar-condicionado instalados nas salas e qualquer outra oriunda da prestação do serviço é de inteira responsabilidade da CONTRATANTE.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

- 5.1.** Levantamento de mercado, que consiste na prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções, podendo, entre outras opções: (Art. 9º, inciso III da IN nº 58/2022) a) ser consideradas contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração; e b) ser realizada consulta, audiência pública ou diálogo transparente com potenciais contratadas, para coleta de contribuições. Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. (inciso V do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021).
- 5.2.** Diante das pesquisas de mercado feitas por imobiliárias locais que emitiram o laudo de avaliação sobre o preço de locação para realização do presente processo licitatório, a locadora do imóvel ofertou o melhor preço e isso comprova a vantajosidade. Sendo assim, a comissão de locação de imóveis deu o parecer favorável a contratação do objeto.

6. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

- 6.1.** Estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala (Art. 9º, inciso V da IN nº 58/2022 e inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021).
- 6.2.** O prédio já é locado pelo município através do antigo contrato administrativo, onde se pretende continuar na locação haja vista as características do imóvel, localização, a estruturação, para atender os alunos com dificuldades de aprendizagem no contraturno. A locadora do imóvel dá toda a manutenção necessária na infraestrutura do prédio, conforme nossas exigências legais.
- 6.3.** A unidade de medida para a referida contratação é por **mês**, sendo que o contrato será firmado por **12 meses**, podendo ser prorrogado por igual período.

7. ESTIMATIVA DE PREÇO

- 7.1.** Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação (Art. 9º, inciso VI da IN nº 58/2022 e inciso VI do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133 de 01/04/2021)
- 7.2.** Foi estimado o quantitativo e realizado a pesquisa de mercado com potenciais fornecedores de avaliação de imóvel, os quais serviram como referência para o presente processo licitatório, encontrando-se gravados na planilha de vantajosidade e orçamentos que farão parte anexa do processo de licitação.



7.3. O valor do aluguel do imóvel foi obtido com o preço da locadora ora contratada, sendo que a Comissão de Avaliação de Imóveis deu o parecer favorável diante da pesquisa de preços com as imobiliárias locais. Conforme a média de valor das imobiliárias locais, sendo que a locadora contratada ofertou o valor mais baixo. Desta forma, o preço foi aprovado pela comissão.

8. DESCRITIVO DE SOLUÇÃO

8.1. Justificativas para a solução da contratação que se pretende (Art. 9º, inciso IV da IN nº 58/2022 e inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021).

8.2. A solução da demanda é a locação do imóvel para atender os alunos com dificuldades de aprendizagem no contraturno, sendo que é dever do município prover o atendimento conforme evidencia a legislação. Como não detemos de prédio próprio, a solução para atender esses alunos, é a locação do referido prédio, que atende nossas necessidades.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

9.1. Justificativas para o parcelamento ou não da solução, se aplicável. (Art. 9º, inciso VII da IN nº 58/2022 e inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021).

9.2. O objeto representa um todo, sendo que foi definido o item do objeto para realização da licitação. Será realizado o contrato com a empresa em questão, sendo contratação com a Administração Pública, por ser um serviço de locação de imóvel.

9.3. O critério de adjudicação do objeto será o preço mais vantajoso, considerando o da contratada ser mais baixo.

10. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. Resultados pretendidos, em termos de efetividade e de desenvolvimento nacional sustentável (Art. 9º, inciso X da IN nº 58/2022). Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis; (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021).

10.2. Aferição do Fiscal: A aferição do serviço de locação será realizada pelo Fiscal do Contrato, que ratificará ou autorizará o pagamento do serviço. Apresentado o recibo juntamente com toda a documentação que deve acompanhar, deverá o fiscal atestar a regular a realização do serviço especificado. Serão observados os prazos contidos no Termo de Referência, parte integrante do Contrato.

10.3. Identificação de Irregularidades: Havendo necessidade de complementação dos documentos, de retificação do recibo ou de regularização de algum dos documentos que a devem acompanhar, como certidão da União, Municipal, Trabalhista, do SEFAZ e do FGTS, o fiscal notificará a Contratada para que o faça no período de até 5 (cinco) dias úteis;

10.4. Avaliação da qualidade dos serviços: A avaliação mensal do serviço será realizada por meio da verificação da prestação dos serviços, através do Parecer de Situação de Contrato Administrativo, conforme descrito no Termo de Referência e no Contrato.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIA DA CONTRAÇÃO

11.1. Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização (Art. 9º, inciso XI da IN nº 58/2022 e inciso X do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021).

11.2. Não se faz necessária competência específica dos servidores que exercerão a fiscalização do contrato, aplicando as regras usuais de fiscalização.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

12.1. Contratações correlatas e/ou interdependentes. (Art. 9º, inciso VIII da IN nº 58/2022 e inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021).

12.2. Não existem, em andamento, contratações correlatas ou interdependentes que venham a interferir ou merecer maiores cuidados no planejamento da futura contratação, pois o antigo contrato findará e iniciará novo contrato.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento (Art. 9º, inciso XII da IN nº 58/2022). 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 refugos, quando aplicável. (inciso XII do §1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021).

13.2. O contrato em questão não terá impacto ambiental perante o município.

14. DOS RISCOS

14.1. Neste ponto, mapearemos os riscos envolvidos na contratação, bem como em caso de sua inexecução, conforme previsão do art. 18 inciso X da Lei nº 14.133/2021.

14.1.1. Disponibilidade orçamentária: Risco baixo / Impacto baixo – tendo em vista previsão na lei orçamentária. **Ação Preventiva:** realização do planejamento estratégico para manutenção, aumento ou diminuição dos gastos. **Ação de contingência:** remanejamento de orçamento conforme necessidade de gasto.

14.1.2. Não faz relação ao processo pois não está sendo adquirido nenhum serviço, e sim tratando de uma locação de imóvel, por isso não há prestação de serviços.

14.1.3. Atraso na conclusão da licitação: Poderá acontecer do prédio ficar sem o devido contrato administrativo, se não for realizado em tempo hábil.

14.1.4. Obrigações trabalhistas e previdenciárias: não tem nenhuma relação trabalhista com o locador. A contratada deve manter a manutenção do alvará do prédio em dia e, principalmente, a manutenção do alvará de bombeiro em dia, atestando que o estabelecimento possui condições de segurança contra incêndio, aos seus ocupantes. Sendo que o Alvará de Vistoria do Corpo de Bombeiros é um documento oficial, emitido pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar, indispensável para o processo de locação.

14.1.5. Não entrega correta dos objetos licitados: Risco médio / Impacto Alto – **Ação Preventiva:** Termo de Referência bem desenvolvido buscando a descrição exata e precisa do objeto. **Ação de contingência:** devolução dos itens que estiverem em desacordo com o edital, notificação estabelecendo prazo para a correção e em caso de negativa, cancelamento do registro de preços e convocação da segunda colocada. Penalização da infratora.

15. INDICAÇÃO DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO A SER UTILIZADA PARA A SELEÇÃO DO FORNECEDOR

15.1. A presente contratação se enquadra nas hipóteses de dispensa prevista no Art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021;

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.

16. CONDIÇÕES PARA PAGAMENTO DOS SERVIÇOS CONTRATADOS

16.1. O pagamento se dará em até **30 (trinta) dias**, mediante apresentação do documento de cobrança, devidamente atestada pelo setor competente, mediante ordem bancária, em moeda corrente;

16.2. Apresentar a regularidade das certidões fiscais e trabalhistas para propiciar o pagamento.

17. DURAÇÃO DO CONTRATO/ARP E INÍCIO DE VIGÊNCIA

17.1. O contrato terá o prazo de vigência de 12 (doze) meses, podendo ser rescindida antecipadamente ou renovada por iguais e sucessivos períodos, conforme critérios legais, mediante comunicação expressa da parte interessada, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, desde que devidamente anuída pelo Poder Público.

18. DA CONCLUSÃO – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

18.1. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação. (Art. 9º, inciso XIII da IN nº 58/2022) Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina. (inciso XIII do §1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021).

18.2. Com base nas informações levantadas ao longo desse estudo técnico preliminar verificou-se a viabilidade da contratação do serviço de **LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL PARA O FUNCIONAMENTO DO CREAS - CENTRO DE REFERÊNCIA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL**, pois atende aos requisitos da legislação de regência e da necessidade da administração pública.

Sapezal/MT, 26 de junho de 2023.

EDUARDO BOTELHO NEVES

Departamento de Licitação SMFASC