



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Locação do imóvel para Sede da Secretaria Municipal de Educação, Ciência e Tecnologia

1. INTRODUÇÃO

Vimos por meio deste estudo apresentar o planejamento adotado e devidos procedimentos feitos para darmos continuidade a Locação do imóvel situado na Rua Doze, 296, Qd lote 75, Rasa, Armação dos Búzios - RJ, segundo a escritura, que se encontra acostada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Município de Cabo Frio, para instalação da Sede da Secretaria Municipal de Educação, Ciência e Tecnologia.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda ora em análise, refere-se ao processo de número 12763/2023, tendo como objeto a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Educação, Ciência e Tecnologia.

A Secretaria Municipal de Educação, como é de amplo conhecimento, ainda não possui sede própria. Por consequência, foi efetuada pesquisa no acervo de próprios municipais, visando a encontrar prédio adequado e que atendesse as necessidades da SEMED, sendo negativo o cenário. Depois de feitas buscas no acervo público, passamos a pesquisar no ambiente privado imóveis que atendessem aos requisitos edilícios específicos, tais como a proximidade com via principal, de fácil acesso, com a dimensão ocupacional ampla e condições de adaptabilidade das salas, chegando ao prédio que ora se pretende tomar em locação, situado na Rua Doze, 296, Qd lote 75, Rasa, Armação dos Búzios - RJ

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O referido imóvel, por suas compleições físicas e seu estágio de acabamento, permite fácil divisão e customização dos ambientes, permitindo a instalação mais flexível e funcional das repartições da Secretaria Municipal de Educação, Ciência e Tecnologia, para que venhamos melhor atender a população e cumprir as demandas administrativas.

O imóvel foi escolhido com base nas necessidades de nossa secretaria e em atenção ao preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente, conforme documentos contidos nos autos deste processo.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto, foi realizado levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a presente contratação, que atendam aos critérios de vantagem para a administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Na folha de nº 74, foi acostado um laudo de avaliação do imóvel com preço de mercado na região ou localidade pretendida em questão.



Tendo em vista tal panorama, em pesquisa realizada no mercado via internet, observou-se que, em matéria de soluções para tal demanda, a administração pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

4.1 - Aquisição

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, como construção, reformas e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação se torna inviável.

4.2 - 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 e que seja compatível com a necessidade e demanda em questão.

Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da administração pública atualmente.

4.3 - Análise da Solução e conclusão

Desta forma, concluímos pelo seguinte:

Locação do imóvel, destinado a sede da Secretaria Municipal de Educação, Ciência e tecnologia, situado na Rua Doze, 296, Qd lote 75, Rasa, Armação dos Búzios - RJ, segundo a escritura, que se encontra acostada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Município de Cabo Frio, a ser realizada por inexigibilidade de Licitação, utilizando o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração pública evidenciando a vantagem a nossa secretaria. A declaração emitida pela Superintendência de Patrimônio, acostado aos autos do processo administrativo supracitado, fls. de nº 81, atesta inexistência de imóvel de propriedade municipal com as mesmas características e que atenda as necessidades de nossa Secretaria Municipal de Educação, Ciência e Tecnologia.

5. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente Contratação são:

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- b) Obter facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- c) Obter estrutura adequada e adaptada para melhor acesso de todos a um atendimento de excelência;
- d) Não paralisar as demandas essenciais da SEMED PMAB.



BÚZIOS
PREFEITURA

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO,
CIÊNCIA E TECNOLOGIA
Coordenadoria de Contratos e Convênios

6 - ALINHAMENTO

A locação pretendida será total, de acordo com as plantas do imóvel acostada aos autos do processo supracitado, a folha de nº 60/61, contendo suas dimensões e se encontra alinhada com a Lei Orçamentária Municipal.

7 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em estado propício ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da SEMED PMAB.

8 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

- A relação custo-benefício da contratação é considerado favorável
- Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente foram devidamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

WILLYAN FARIAS DA SILVA
SUPERVISOR DA CCC

Responsável pela Formulação
Willyan Farias da Silva
Matrícula: 22917

De acordo,

WINFRIED JURACY SIEBINGER NETO
SUBCOORDENADOR DE CONTRATOS E CONVÊNIOS
PORTARIA Nº 512 01/09/2022 MATRÍCULA Nº 23437

Sub-coordenador de Contratos e
Convênios
Winfried Juracy Siebiger Neto
Matrícula: 23437



BÚZIOS
PREFEITURA

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO,
CIÊNCIA E TECNOLOGIA
Gabinete do Secretário

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

CIÊNCIA E CONCORDÂNCIA

Por esse instrumento, o ordenador de despesas declara estar ciente e concordar com o inteiro teor do ETP - Estudo Técnico preliminar, referente ao processo administrativo de nº 12763/2023, que tem como objeto a locação do imóvel situado na Rua Doze, 296, Qd lote 75, Rasa, Armação dos Búzios - RJ, segundo a escritura, que se encontra acostada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Município de Cabo Frio, para instalação da Sede da Secretaria Municipal de Educação, Ciência e Tecnologia.

Por fim, declara e aceita.

RODRIGO RAMALHO DE ALMEIDA
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
DE ARMAÇÃO DOS BÚZIOS
PORTARIA Nº 642 de 16 de dezembro de 2022

Ordenador de despesas
RODRIGO RAMALHO DE ALMEIDA
Secretário Municipal de Educação, Ciência e
Tecnologia
Portaria nº 642, de 16 de Dezembro de 2022