

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Estudo Técnico Preliminar 73/2024

Número do processo: 3659/2024

Departamento requisitante: Pró Reitoria de Administração de Planejamento

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA LOCAÇÃO

Trata-se de estudo acerca da viabilidade da locação do imóvel, tipo comercial urbano, edificado sobre dois terrenos, localizado na Avenida Manoel Dias Marques, Quadra 60, lotes 02/11, Setor Nova Caiapônia, de propriedade da Associação Comunitária Cultura e Saúde de Caiapônia – GO inscrita no CNPJ nº

A locação se faz necessária uma vez que o prédio utilizado pela UniRV para abrigar o Campus Caiapônia é de propriedade da Prefeitura Municipal de Caiapônia, sendo que este era cedido, através de um convênio junto ao Município de Caiapônia, o qual solicitou formalmente a devolução do prédio, devido ter se findado o prazo de convênio com a instituição, visto que o Campus em questão está em funcionamento com alunos do curso de direito, e que previsão para termino deste alunos é em dezembro de 2025, há necessidade de locação de um novo espaço para que possa ser instalado a estrutura de sala de aula para continuidade da Faculdade de Direito Campus Caiapônia.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Conforme consta da cópia das Escrituras Públicas e Planta Baixa (anexas), a área total dos terrenos perfaz 1.058,31 m² e a edificação do imóvel que será disponibilizada para locação conta com 232,80 m² de área total construída, com as seguintes características:

Pintura: Todas as paredes internas são tintas semibrilho e externas são texturas e se encontram com a pintura em bom estado de conservação.

Elétrica: A rede elétrica observa-se todas as lâmpadas, assim como todas as tomadas em funcionamento pelo edifício.

Trincos e Fechaduras: Em bom estado de conservação. Tais acessórios estão em perfeito funcionamento, sem arranhões, defeitos ou dificuldade no seu manuseio.

Pisos e Azulejos: Os pisos do imóvel são cerâmicos de 45cmx45cm e os azulejos dos banheiros são cerâmicas de 30cmx60cm e estão em bom estado de conservação.

Vidraças e Janelas: As janelas são de blindex. Os vidros das janelas não apresentam nenhum trincado, as janelas estão em perfeito funcionamento.

Telhado: O teto do imóvel se encontra em boas condições, sem infiltrações, vazamentos ou goteiras e na área de convivência possui uma claraboia com estrutura metálica e telhas de policarbonato.

Hidráulica: A rede hidráulica encontra-se em boas condições.

Portas e Portões: Todas as portas internas são de madeira, as externas de vidro e o portão de aço encontram-se em boas condições.

Jardim: A fachada possui grama e jardim, e na parte do átrio possui um jardim interno.

Forro: A sala 02 possui forro com revestimento acústico.

Portanto, dada a singularidade apresentada, acessibilidade do imóvel justifica-se a necessidade de sua locação.

A contratação será realizada por meio de inexigibilidade de processo licitatório, nos termos do artigo 74, inciso V, considerando que o imóvel possui as características necessárias para atender a demanda da Universidade.

O prazo de locação será a partir da data de assinatura será de 12 (doze) meses, a partir da assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogado, a critério exclusivo da Locatária, nos termos da Lei n. 14.133/2021 e legislação especial aplicável.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A vigência do contrato se dará por 12 (doze) meses, a partir da assinatura do referido instrumento, podendo ser prorrogado nos termos da lei 14.133/2021. Assim, a quantidade estimativa inicialmente é 12 (doze) meses.

Item	Unidade	Quantidade	Descrição
1	MÊS	12	locação de imóvel, tipo comercial urbano, destinado a alocação do Campus Caiapônia

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Os valores apresentados para locação do terreno apresentado aqui neste estudo, foi baseado nos valores apresentados pela Comissão Permanente de Avaliação, nomeada através da Portaria 2.080/2020, em anexo.

Conforme justificado no Laudo de Avaliação apresentado pela comissão, foi realizada uma proposta pela proprietária de valor mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais), considerando, portanto, a área total da edificada de 232,80 m², chega-se ao valor de R\$21,47/m².

Feita a pesquisa em contratos de locação já realizados pela instituição, nas cidades de (Formosa, Luziânia, Goiânia e Aparecida de Goiânia), chegou-se ao valor médio arredondado de R\$20,00/m².

Para a contratação em questão levando em consideração a estrutura da cidade o qual está sendo locado, e os valores praticados na própria localidade foi sugerido um valor mensal de R\$4.000,00 (quatro mil reais), estipulando o valor de R\$ 17,18/m². O qual foi aceito pela proprietária.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Conforme tabela abaixo, o preço estimado global da referida locação é de **R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais)**

Item	Unidade	Quantidade	Descrição	Valor Unitário	Valor total
1	Mês	12	locação de imóvel, tipo comercial urbano, destinado a alocação do Campus Caiapônia	R\$4.000,00	R\$48.000,00

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Para solução em questão a locação do prédio exposto se vê como a mais vantajosa para instituição, devido toda a estrutura já presente no espaço, a conservação do prédio conforme informado no próprio laudo de avaliação apresentado pela comissão, além de que há necessidade de realocação do Campus o quanto antes para possa desocupar o prédio solicitado pela Prefeitura Municipal.

Além da infraestrutura adequada, o valor da locação foi cuidadosamente calculado com base em um levantamento de mercado realizado pela Comissão Permanente de Avaliação, nomeada pela Portaria 2.080/2020.

Assim, a solução completa abrange a locação de um prédio estrategicamente posicionado, com infraestrutura pronta e adequada, e um valor de locação competitivo e justificado, proporcionando à UniRV uma expansão eficiente e alinhada às suas necessidades acadêmicas e administrativas.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Não aplicável em razão das características do contrato, por ser item único e indivisível não há a que se falar de parcelamento de objeto.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Espera-se com a locação do prédio oferecer estrutura adequada para os alunos que estão finalizando o seu curso de graduação em Direito na cidade de Caiapônia, sendo este um dever da instituição. Portanto com a locação deste espaço já adequado para dar continuidade ao semestre letivo os alunos não terão prejuízos quanto a paralização de aulas para reformas ou mudanças, visto que estas devem ocorrer fora do período de aulas.

Esta contratação ressalta o compromisso da UniRV com a comunidade acadêmica, onde sempre é buscado a melhor alternativa para que não haja prejuízo aos estudantes nem a instituição.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

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.

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - 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;

II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

In casu, os requisitos mencionados acima foram devidamente observados e serão devidamente anexados aos autos do presente processo.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não haverá contratação correlatas ou interdependentes, uma vez que o campus já possui toda a estrutura para funcionamento.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

Não se aplica.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

O presente planejamento está de acordo com as necessidades técnicas, operacionais e estratégicas da IES. No mais, atende adequadamente às demandas formuladas, os benefícios pretendidos são adequados, os custos previstos são compatíveis e caracterizam a economicidade. Assim, após o estudo preliminar realizado por esta Comissão, declara-se que esta contratação é viável nos termos acima propostos.

14. RESPONSÁVEIS

Datado e assinado digitalmente

Prof. Dr. Sebastião Lázaro Pereira
Pró Reitor de Administração de Planejamento
Portaria nº06/2021

Paulo Otávio Cardoso dos Santos
Departamento de Planejamento de Contratação