



Estado do Rio Grande do Norte
PREFEITURA MUNICIPAL DO ASSÚ
Secretaria Municipal de Educação
ASSÚ – TERRA DA POESIA

PREFEITURA MUNICIPAL DO ASSÚ

Fls. 49 Mat/4209.7

Rubrica

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Descrição do objeto:

Trata-se o presente objeto, a contratação para locação de imóvel, localizado na comunidade Bela Vista Piató, N° 238, Zona Rural, Assú/RN, CEP 59.650-000, pertencente à Associação Comunitária de Bela Vista Piató, por meio de sua representante legal, a Sra. Franciane Bezerra do Nascimento Costa, para funcionamento da Escola Municipal Senador Georgino Avelino. A locação se faz necessária tendo em vista o prédio possuir um espaço único que atende as exigências precípua para funcionamento da instituição de ensino, bem como, sua localização geográfica privilegiada na região, que descarta qualquer outro prédio no município que ofereça a mesma estrutura.

2. Requisitos da Contratação:

- 2.1 – O contratado obriga-se a fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da contratante;
- 2.2 – Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 2.3 – Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação pactuada com o contratado; ressalvado que o contratado já ocupa o imóvel por força de contrato anterior;
- 2.4 – Auxiliar a contratante na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 2.5 – Fornecer à contratante recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 2.6 – Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 2.7 – Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 2.8 – Informar à contratante quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

3. Estimativa de Quantidades:

Não se aplica.

4. Levantamento de Mercado e Justificativa da Escolha:

4.1. Foi verificado no mercado mais de uma forma de atendimento da necessidade: (X) SIM () NÃO

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



Estado do Rio Grande do Norte
PREFEITURA MUNICIPAL DO ASSÚ
Secretaria Municipal de Educação
ASSÚ – TERRA DA POESIA

PREFEITURA MUNICIPAL DO ASSÚ

Fls. 50 Mat. 140709

Rubrica

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento de imóveis em favor da administração pública municipal, costuma adotar ao menos duas opções para a execução deste serviço, são eles:

4.1.2 – Aquisição

No modelo de aquisição do imóvel, a administração adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

4.1.3 – 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 que seja compatível com sua necessidade.

4.2 – Análise da solução

Diante do exposto, concluímos pela seguinte solução:

Locação de imóvel, localizado na comunidade Bela Vista Piató, N° 238, Zona Rural, Assú/RN, CEP 59.650-000, pertencente à Associação Comunitária de Bela Vista Piató, por meio de sua representante legal, a Sra. Franciane Bezerra do Nascimento Costa, para funcionamento da Escola Municipal Senador Georgino Avelino, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela administração, evidenciando a necessidade, conforme art. 74, inciso V, da Lei n° 14.133/21.

5. 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 apresentadas por esse modelo de contratação é a vantagem econômica quando comparado com a aquisição de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da Escola Municipal Senador Georgino Avelino, evidenciando sua singularidade quanto ao objeto que se pleiteia no procedimento de contratação.

Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área própria da Zona Rural e nas proximidades da comunidade escolar, que só corrobora com a vantajosidade da contratação.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V e § 5° da lei n° 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades no dispositivo.



Estado do Rio Grande do Norte
PREFEITURA MUNICIPAL DO ASSÚ
Secretaria Municipal de Educação
ASSÚ – TERRA DA POESIA

PREFEITURA MUNICIPAL DO ASSÚ

Fls. 51 Mat. 140709-0

Rubrica

6. Estimativa de Valor:

6.1 – Estimativa do valor da Contratação é de R\$ 3.000,00 mensais, totalizando R\$ 24.000,00 até 31/12/2024 (8 meses), com possibilidade de prorrogação desde que haja necessidade da administração pública municipal.

Estimativa obtida por meio de:

(X) Avaliação atestada pela Secretaria Municipal de Obras.

7. Justificativa para o Parcelamento ou não:

7.1 – Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

8. Resultado Pretendido:

As expectativas dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Obter estrutura necessária para o funcionamento da Escola Municipal Senador Georgino Avelino;
- b) Conferir acesso à educação aos estudantes e servidores, principalmente da rede pública de ensino;
- c) Garantir um ambiente digno para proporcionar o desenvolvimento das atividades escolares.

9. Contratações Correlatas ou Interdependentes:

Não há contratação correlata ou interdependente.

10. Posicionamento Conclusivo:

10.1 Há posicionamento favorável a contratação: (X) SIM () NÃO

10.2 Solução apontada:

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se que a relação custo-benefício da contratação é considerada favorável e os requisitos relevantes para a contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para órgão. Considerando os apontamentos feitos, a equipe responsável pela demanda declara viável a contratação.

Assu/RN, 16 de abril de 2024.

Responsável pela elaboração do ETP
Felipe Jeieli de Souza Rodrigues – Mat. 140709-0
CPF: 098.816.794-86
Diretor do Dept. Jurídico – SME