



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS
SUPERINTENDÊNCIA MUNICIPAL DE TRÂNSITO E TRANSPORTES



000043

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

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 e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Inicialmente informamos que a Superintendência Municipal de Trânsito e Transporte não possui um espaço próprio que atenda às necessidades específicas.

O imóvel referido foi avaliado pela Engenharia da Secretaria de Obras tendo o valor de avaliação para locação mensal no montante de R\$ 11.129,25 (onze mil, cento e vinte e nove reais e vinte e cinco centavos).

CONSIDERANDO o exposto acima, a Administração entende, que o imóvel possui condições para atendimento as necessidades Superintendência Municipal de Trânsito e Transporte 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 onde a atividade predominante é comercial/serviços com fácil acessibilidade, é valido ressaltar a inexistência de outros imóveis disponíveis com características apropriadas para o serviço em tela. Outro fator de suma importante que o atendimento no local já vem ocorrendo a anos e a localização do imóvel é estratégico para a realização das atividades planejadas, isso pode incluir proximidade de outros órgãos, 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.

Assim, diante do exposto restou comprovado através de Laudo de avaliação do imóvel pela ser o valor médio de mercado praticado com a Administração.

Em relação ao preço ainda, verifica-se que os mesmos estão compatíveis com a realidade do mercado em se tratando de produto similar, podendo a Administração contratar sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS
SUPERINTENDÊNCIA MUNICIPAL DE TRÂNSITO E TRANSPORTES



000044
MR.

Foi certificação da 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, como já foi dito, trata-se de situação pertinente a Inexigibilidade.

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.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O Plano Anual de Contratação esta em fase de elaboração, entretanto possui previsão na Lei Orçamentária Anual (LOA) conforme disposição saldo para contratação dos serviços que ocorrerá na Dotação Orçamentária vinculada a SUPERINTENDÊNCIA MUNICIPAL DE TRÂNSITO E TRANSPORTE.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E MODELO DE EXECUÇÃO DOS CONTRATOS

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 DA SUPERINTENDÊNCIA MUNICIPAL DE TRÂNSITO E TRANSPORTE EM BARRA DOS COQUEIROS. Rod. José de Campos, 157 - Conj. Aloisio Melciades, Barra dos Coqueiros - SE, 49140-000, com o objetivo de instalação da sede da REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E MODELO DE EXECUÇÃO DOS CONTRATOS.

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.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS
SUPERINTENDÊNCIA MUNICIPAL DE TRÂNSITO E TRANSPORTES

000043

BARRA DOS COQUEIROS

II – Cópia da Certidão de Registro de Imóvel;

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 - Formulário contendo a descrição das condições gerais do imóvel, preenchido e assinado por profissional habilitado, pelo locador e pelo representante legal da Superintendência Municipal de Trânsito e Transporte;

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.

A referida contratação terá vigência de 12(doze) meses a contar da assinatura do contrato ou documento similar.

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).



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS
SUPERINTENDÊNCIA MUNICIPAL DE TRÂNSITO E TRANSPORTES

000046

SMTT
BARRA DOS COQUEIROS

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 anotar 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;

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

ITEM	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	QTD
01	1236	INEXIGIBILIDADE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM FIM NÃO RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DA SUPERINTENDÊNCIA MUNICIPAL DE TRÂNSITO E TRANSPORTE EM BARRA DOS COQUEIROS.	12 MESES

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

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.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado "IN LOCO", observouse que, em matéria de soluções para o funcionamento da SUPERINTENDÊNCIA MUNICIPAL DE TRÂNSITO E TRANSPORTE, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

3.1- Aquisição No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública 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





ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS
SUPERINTENDÊNCIA MUNICIPAL DE TRÂNSITO E TRANSPORTES

0000472

BARRA DOS COQUEIROS

para o funcionamento.

3.2 - 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 que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

3.3 - Análise da Solução Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Solução: Locação de imóvel, destinado ao funcionamento da SUPERINTENDÊNCIA MUNICIPAL DE TRÂNSITO E TRANSPORTE, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

Houve negociação para a contratação pelo menor valor possível, com o fim de obter proposta mais econômica para a Administração Pública, observando o valor máximo apresentado no laudo de avaliação em relação ao valor do aluguel.

O valor acordado ficou em R\$ 11.000,00 (onze mil reais).

A declaração emitida pelo setor de patrimônio da Prefeitura Municipal de Barra dos Coqueiros/SE atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades conforme documento em anexo.

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado avaliado da contratação conforme dados fornecidos no laudo técnico de avaliação do imóvel, é de R\$ 11.129,25 (onze mil, cento e vinte e nove reais e vinte e cinco centavos).

7 - 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.

A escolha recaiu no imóvel onde já funciona a SMTT por ser o único imóvel que apresenta características que atendem aos interesses da Administração, e em razão dos motivos aduzidos no presente procedimento administrativo, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores: colégios, farmácias, segurança pública, escolas, órgãos públicos, entre outros.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Neste caso específico não há que se falar em divisão da solução, pois tratando-se de locação de imóvel, não haveria possibilidade da administração pública tecnicamente parcelar o objeto em itens, nem ao menos fragmentar o objeto proposto. Não restando dúvidas à nenhum tipo de afronta ao princípio da economicidade devido à perda de economia por escala, muito menos aproveitamento do mercado em relação a ampliação competitiva.



9 - DEMONSTRATIVO 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) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimento aos contribuintes;

10- CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

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

11 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

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 14133/2021, motivo pelo qual declaramos a viabilidade e razoabilidade da presente licitação.

Barra dos Coqueiros/SE, 02 de abril de 2024.

Karolina dos Santos Ferreira
Diretora de Engenharia de Tráfego