



**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
Locação de Imóvel Particular**

1. DA UNIDADE REQUISITANTE

1.1. Secretaria Municipal de Administração Social, através da Secretária Darlene Pinto Macedo.

2. DO OBJETO

2.1. O presente estudo tem como objeto a locação de imóvel comercial, para funcionamento do Centro Judiciário de Solução Consensual de Conflito (CEJUSC), unidades criadas ou vinculadas ao Poder Judiciário que têm por finalidade a aplicação de métodos auto compositivos. Neles também poderão ser oferecidos serviços relacionados ao exercício da cidadania, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Administração de Senhor do Bonfim - BA.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVA

3.1. A solicitação pretendida, se justifica em razão da necessidade de locação de um imóvel comercial para suprir a necessidade da secretaria municipal no funcionamento do Centro Judiciário de Solução Consensual de Conflito (CEJUSC) em Senhor do Bonfim-BA, conforme solicitação através de ofício do Poder Judiciário.

3.2. O imóvel é considerado como sendo de fácil acesso aos usuários dos serviços oferecidos pela Administração pública, e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização geográfica (que condicionou a sua escolha) quanto pela utilização que atende às finalidades precípuas da contratação pretendida pela Secretaria Municipal de Administração, conforme demonstrado no anexo III.

3.3. A contratação de imóvel, com capacidade e condições adequadas, se justifica com a necessidade da Secretaria Municipal de Administração, desenvolver o funcionamento dos serviços de conciliação e mediação de qualidade por meio de profissionais capacitados, seja na fase processual ou ainda quando não há processo na Justiça, contribuindo facilitar a resolução de conflitos por meio de métodos de conciliação e mediação.

3.4. A contratação de um imóvel comercial para o funcionamento do Centro Judiciário de Solução Consensual de Conflito (CEJUSC) é necessária para:

3.4.1. Fornecer um espaço adequado e centralizado para a realização de mediações e conciliações judiciais e extrajudiciais.

3.4.2. Atender à demanda crescente por métodos alternativos de resolução de conflitos, desafogando o sistema judiciário tradicional.

3.4.3. Criar um ambiente propício à negociação e ao diálogo entre as partes envolvidas em litígios, visando a soluções consensuais.

3.4.4. Cumprir as determinações legais que estabelecem a criação de CEJUSCs nos tribunais de justiça e juizados especiais.

3.4.5. Contribuir para a pacificação social e a redução do número de processos judiciais, por meio da promoção da cultura da paz.

3.5. A locação de um imóvel comercial específico para o CEJUSC é justificada pela necessidade de:

- Contar com salas de atendimento e mediação com privacidade e infraestrutura adequada.
- Estar localizado em região de fácil acesso e próximo a outros órgãos do sistema de justiça.
- Ter espaço suficiente para acomodar a equipe de servidores e estagiários do CEJUSC.
- Proporcionar conforto e segurança aos usuários do serviço de resolução consensual de conflitos.

3.6. Portanto, a contratação de um imóvel comercial específico para o CEJUSC é essencial para o cumprimento de sua missão institucional e para a efetivação do acesso à justiça por meio de métodos alternativos de resolução de conflitos.

4. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

4.1. O objeto da contratação não está previsto no Plano de Contratações Anual devido a carência de regulamentação a ser realizada pela Administração Pública, contudo, não poderá paralisar as atividades, contudo, está prevista na Lei Orçamentária Anual.

Com isso, conforme publicação da Lei Orçamentária Anual (LOA) de 2024, publicada no dia 21 de dezembro de 2023, edição 4.020/Ano 11, foi alocado um orçamento destinado à necessidade. A presente previsão orçamentária visa proporcionar os recursos necessários para a execução e desenvolvimento das atividades. No entanto, ressalta-se que a referida contratação está em consonância com a Lei Orçamentária Anual - LOA, através da dotação conforme ofício expedido pelo setor de contabilidade do Município que seguirá anexo a este Estudo Técnico Preliminar e ao Termo de Referência.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressaltando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

5.2. Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

- 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;
- b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

5.3. Requisitos Mínimos de Qualidade:

A contratação trata-se de um imóvel comercial no endereço Rua Barão do Cotegipe, nº 361, Centro, Senhor do Bonfim/ BA, com cerca de 194,50 m² de área útil, contendo as seguintes características: sala comercial, 02 lavabos e depósitos.

O referido imóvel é construído com estrutura de concreto armado; paredes de vedação em alvenaria de blocos cerâmicos e divisórias em gesso liso; esquadrias em vidro (fachada), chapa de aço (porta de fundo), madeira (portas internas) e de pvc (lavabo); piso cerâmico e áreas em contrapiso; ventilação natural; laje em concreto armado com rebaixo em forro de gesso na primeira sala. Há instalações elétricas e hidrossanitárias em suas dependências, conforme demonstrado no anexo III.

O município deverá efetuar manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural do mesmo, ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido do imóvel.

Todas e quaisquer reforma do prédio será de obrigações do Município de Senhor do Bonfim no período da locação.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do parágrafo 5º, inciso III do artigo 74 da lei 14.133/2021, uma vez que o imóvel atende às necessidades de estrutura e localização.



6. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

6.1. Entende-se necessária a contratação de imóvel, conforme especificação e quantitativo abaixo:

Item	Especificação	Uni	Quantidade	Valor mensal	Valor total
01	Locação de imóvel comercial no endereço Rua Barão do Cotegipe, nº 361, Centro, - para funcionamento do do Centro Judiciário de Solução Consensual de Conflito (CEJUSC) em Senhor do Bonfim-BA.	Meses	05	R\$4.000,00	R\$ R\$20.000,00

6.2. A sua necessidade se faz pelo período de 05 (cinco) meses, tendo caracterizado a sua necessidade habitual e contínua, podendo ser prorrogado por igual período, em períodos sucessivos conforme o Art. 105 da Lei 14.133/21.

6.3. Art. 106. A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes:

I - A autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual;

II - A Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção;

III - A Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

7.1 Perante a 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 Pública sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, foi feita uma pesquisa na localidade de Senhor do Bonfim, nesta cidade, onde pretende-se locar um imóvel que atenda a necessidade para funcionamento do Centro Judiciário de Solução Consensual de Conflito (CEJUSC). Observou-se que, em matéria de solução para o caso em questão, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para a execução deste serviço, são eles:

a. AQUISIÇÃO

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa 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 as condições necessárias para o funcionamento, nesse caso o imóvel encontrado para locação está de acordo com as condições pretendidas por essa Administração.

b. LOCAÇÃO

De acordo com o modelo de aquisição de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma



vez que não haja 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.

7.2. ANÁLISE DA SOLUÇÃO

Portanto, concluímos pela seguinte solução:

Locação de imóvel destinado para funcionamento do Serviço Centro Judiciário de Solução Consensual de Conflito (CEJUSC) e desenvolver o funcionamento dos serviços de Proteção Básica, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantagem para ela. Foi analisado na localidade onde se pretendia locar o imóvel que pudesse atender as necessidades do que se trata o objeto; considerado como sendo de fácil acesso aos usuários, tanto pela localização geográfica, quanto pela utilização que atende às finalidades precípuas da contratação pretendida; visto que a Prefeitura Municipal não possui imóvel adequado à suprir a necessidade do objeto a opção que mais se adequa é a locação do imóvel e após a realização do levantamento de mercado, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições, assim somente o imóvel aqui apresentado atende os critérios pretendidos e atestamos a inexistência de outros imóveis compatível com o padrão pretendido.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1. A descrição da solução consistirá na contratação de imóvel em razão da necessidade da Secretaria Municipal de Administração para o funcionamento do Serviço do Centro Judiciário de Solução Consensual de Conflito (CEJUSC); em Senhor do Bonfim-BA, oferecendo à população desenvolver o funcionamento dos serviços de conciliação e mediação de qualidade por meio de profissionais capacitados, seja na fase processual ou ainda quando não há processo na Justiça. contribuindo facilitar a resolução de conflitos por meio de métodos de conciliação e mediação.

8.2 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.

8.3. As especificações dos produtos indicados neste Estudo Técnico Preliminar estão indicadas no item 6.1.

9. DO PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

9.1. Em exame da natureza dos itens que ora se pretende adquirir nessa contratação, não se verifica quaisquer especificidades que venham exigir seu agrupamento, devendo prevalecer a regra geral de parcelamento (divisibilidade) como forma de garantir a ampla concorrência, razão porque parcelado em itens conforme especificado acima.

Desta forma, haverá o parcelamento da contratação em pagamentos mensais e ininterruptos por 5 (cinco) meses ou mais.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. O valor estimado das despesas solicitadas pelo futuro contratante é de **R\$20.000,00 (Vinte mil reais)**.

A regulamentação quanto a pesquisa de preços está devidamente regulamentada no Decreto Municipal nº 436/2023 de 18/12/2023 publicado no Diário Oficial do Município em 20 de dezembro de 2023 às páginas 16 a 28, contudo, não se aplica para a locação de imóvel.

Após a realização do levantamento de mercado, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições deste que aqui está sendo estudado.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. A locação de imóvel comercial, para funcionamento do Centro Judiciário de Solução Consensual de Conflito (CEJUSC), visa atender a necessidade da administração pública.

11.2. Os resultados pretendidos incluem:

11.2.1. Acesso à Justiça de Forma Acessível e Eficiente:

- Os CEJUSCs fornecem um serviço de conciliação e mediação de qualidade, permitindo que as partes envolvidas em conflitos resolvam suas disputas de forma rápida e eficaz, sem a necessidade de um processo judicial formal.

11.2.2. Redução de Demoras e Desconfiança na Justiça:

- A implementação dos CEJUSCs tem contribuído para a redução das demoras na resolução de conflitos, o que diminui a desconfiança da população em relação ao sistema judicial.

11.2.3. Serviços Gratuitos e Disponíveis:

- Os serviços oferecidos pelos CEJUSCs são gratuitos e disponíveis durante todo o ano, facilitando o acesso à justiça para pessoas de todas as classes sociais.

11.2.4. Atendimento e Orientação Personalizada:

- Os CEJUSCs fornecem atendimento e orientação personalizada a pessoas que buscam soluções para seus conflitos, ajudando-as a entender melhor seus direitos e deveres jurídicos.

11.2.5. Promoção da Autocomposição:

- Os CEJUSCs promovem a autocomposição, permitindo que as partes resolvam seus conflitos de forma consensual, sem a necessidade de intervenção judicial.

11.2.6. Integração com Outras Entidades:

- Os CEJUSCs podem estabelecer parcerias com entidades particulares e públicas, como universidades e municípios, para oferecer um atendimento mais integrado e eficaz.

11.2.7. Acesso à Justiça Gratuita e Efetiva:

- Os CEJUSCs contribuem para o exercício da cidadania, permitindo que as pessoas resolvam seus conflitos de forma reflexiva e pacífica, garantindo o acesso à justiça gratuita e efetiva.

11.3. Esses benefícios são fundamentais para a eficácia e eficiência do sistema judicial, promovendo a solução de conflitos de forma justa e acessível.



12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO.

12.1 Caberá ao gestor do contrato e seus fiscais o apreço correto da execução do contrato, bem como a observância às normas vigentes do presente processo.

Fiscalização

- a.** A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (**Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput**).
- b.** A fiscalização da contratação será exercida pelo(s) Servidor(es): **Veronica Lopes Azevedo**, ou por outro servidor indicado pela mesma, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração Pública;
- c.** A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.;

Gestor do Contrato

- a.** O gestor do contrato, o servidor (es): **Sra. Cecilia Ferreira**, Diretora de Contratos , coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).
- b.** O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).
- c.** O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).
- d.** O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).
- e.** O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).
- f.** O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).
- g.** O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Toda a equipe de apoio para fornecer os serviços que se necessitam, como: limpeza, lanches, entre outros, já estão devidamente contratados pelo órgão responsável, ou seja, não será necessária contratação extra.



14. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

14.1. Os possíveis impactos ambientais na locação de imóveis podem incluir alterações nas propriedades físico-químicas do ambiente, geração de resíduos, contaminação do solo e das águas, além de impactos sonoros e na vegetação. A falta de processos adequados na construção civil pode levar a uma produção excessiva de resíduos, tornando essencial um gerenciamento eficaz para minimizar danos ao meio ambiente e promover a sustentabilidade.

Além disso, a presença de áreas contaminadas pode representar um desafio no mercado imobiliário, exigindo avaliações rigorosas para evitar possíveis danos ambientais.

Em suma, é crucial adotar práticas sustentáveis, como o uso de tecnologia, planejamento eficiente e treinamento da mão de obra, para reduzir os impactos ambientais associados à locação e construção de imóveis.

Essas práticas sustentáveis não apenas contribuem para a preservação do meio ambiente, mas também podem gerar economia e promover a sustentabilidade na construção civil.

14.1.1. Medidas Mitigadoras:

- **Eficiência Energética:** incluir tecnologias e práticas que reduzem o consumo de energia, como isolamento térmico, sistemas de iluminação, climatização e equipamentos eletroeletrônicos de baixo consumo energético.
- **Uso racional da água:** integração de tecnologias e práticas que reduzem o consumo de água, como sistemas de reciclagem de água, torneiras e chuveiros de baixo fluxo e uso de dispositivos economizadores.
- **Qualidade ambiental interna:** construir ambientes internos saudáveis, com boa qualidade do ar, iluminação natural e design que incentive o bem-estar dos ocupantes.
- **Gestão de Resíduos:** Estabelecer sistemas de coleta seletiva e reciclagem de resíduos para minimizar o impacto ambiental.
- **Espaços verdes e biodiversidade:** inclusão de áreas verdes, telhados verdes e práticas que favoreçam a biodiversidade local, contribuindo para a preservação do ecossistema urbano.
- **Utilização de Materiais Sustentáveis:** optar por materiais de construção e decoração sustentáveis para minimizar o impacto ambiental da manutenção e renovação de propriedades alugadas.

14.2. Essas medidas visam reduzir o impacto ambiental associado à atividade de aluguel de imóveis, promovendo práticas sustentáveis e responsáveis.

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO E ESCOLHA DA SOLUÇÃO/MODALIDADE

15.1. Considerando os levantamentos realizados para a contratação do imóvel para tal ocupação, o imóvel citado atende todos os requisitos, no que se refere à localização, capacidade e valor.

15.2. Recomenda-se a utilização da modalidade Inexigibilidade.

15.3. Pelo exposto, declaramos a viabilidade da contratação nos termos dispostos nas solicitações e neste Estudo Técnico Preliminar.



16. ANEXOS

16.1. São anexos do presente ETP os seguintes documentos:

Anexo I – Dotação orçamentária;

Anexo II – Documentos do proprietário e imóvel/ Certidões de regularidade fiscal;

Anexo III – Relatório e parecer da infraestrutura.

17. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP

Senhor do Bonfim – Bahia, 26 de julho de 2024.

Elaborado por:

Leandro da Cruz Feitosa
Diretor Administrativo