



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR **Locação de Imóvel**

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 ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento de demanda registrada no Documento de Formalização da Demanda – DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação.

1. UNIDADE REQUISITANTE

1.1 Secretaria Municipal de Educação.

2. DO OBJETO

2.1 O presente estudo tem como objeto a contratação de locação temporária de imóvel - espaço auditório, salas e refeitório, no Centro Diocesano de Pastoral Nossa Senhora de Lourdes – Diocese Bonfim, situado na Rua Operários da Leste, S/N. Gamboa – Senhor do Bonfim-BA, para realização de eventos mensais da Secretaria Municipal de Educação.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVA

3.1. A solicitação pretendida, se justifica em razão da necessidade de locação de um imóvel temporária para suprir as necessidades da secretaria municipal de educação em suas diversas atividades.

3.2. O imóvel é considerado como sendo de fácil acesso para os participantes 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 Educação.

3.3. A contratação de imóvel, com capacidade e condições adequadas, se justifica com a necessidade da Secretaria Municipal de Educação a desenvolver serviço especializado para capacitação dos trabalhadores da Secretaria Municipal de Educação.

A educação desempenha o importante papel de formação cidadã e profissional, possibilitando a construção de uma sociedade melhor e mais justa. Todo esse processo começa na pré-escola e vai até o final do Ensino Médio, de onde se espera que os estudantes saiam preparados para tomadas de decisão.

Para que isso funcione, é importante que as unidades escolares contem com um corpo docente e uma gestão escolar altamente capacitados, principalmente os professores que têm o papel fundamental de compartilhar o conhecimento de maneira mais direta.

Dessa forma, através de capacitações o município terá à disposição professores, gestores e ademais pessoas capacitadas para o cumprimento de uma educação de qualidade.



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, entretanto, está prevista na Lei Orçamentária Anual.

4.2. 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. Para o problema indicado acima ser solucionado, entende-se necessário que a contratação apresente os seguintes requisitos:

1. Lei Federal 14.133/2021, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;
2. Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
3. Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020.
4. Locação de imóvel permanente para suprir a necessidade da secretaria municipal em suas atividades de capacitação e formação.

5.2. 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.

Por seu turno, o sobredito inciso V do caput do artigo 74 assinala que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de, entre outros, *"aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha"*.

MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

- a) O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- b) As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.
- c) O órgão ou entidade poderá convocar representante do Prestador de Serviços para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

6.1. Entende-se necessária a contratação de locação temporária de imóvel - espaço auditório, salas e refeitório, no Centro Diocesano de Pastoral Nossa Senhora de Lourdes – Diocese Bonfim, situado



na Rua Operários da Leste, S/N. Gamboa – Senhor do Bonfim-BA, para realização de eventos mensais da Secretaria Municipal de Educação, conforme especificação e quantitativo abaixo:

Item	Especificação	Uni	Quant.	Valor mensal	Valor Total
01	Locação temporária de imóvel - espaço auditório, salas e refeitório, no Centro Diocesano de Pastoral Nossa Senhora de Lourdes – Diocese Bonfim, situado na Rua Operários da Leste, S/N. Gamboa – Senhor do Bonfim-BA, para realização de eventos mensais da Secretaria Municipal de Educação.	Mês	09	R\$5.000,00	R\$ 45.00,00

6.2. Para mensuração do quantitativo a ser adquirido foi levado em consideração a necessidade da Secretaria Municipal de Educação, em base do planejamento para realização das atividades anualmente.

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 nas imediações do centro da cidade local onde pretende-se locar o imóvel que atendesse a necessidade. 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 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 sediar a realização das atividades, que oferecerá capacitação e formação para os profissionais da SEMED, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantagem para ela. Foi analisado a localização onde se pretendia locar o imóvel que pudesse atender as necessidades do que se trata o objeto, garantia de local com capacidade e condições adequadas para desenvolver serviço, 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. Diante das alternativas apresentadas pelo mercado, sopesando-se os prós e contras de cada uma delas, entende-se que a melhor solução para a satisfação do interesse público é a contratação de locação temporária de imóvel - espaço auditório, salas e refeitório, no Centro Diocesano de Pastoral Nossa Senhora de Lourdes – Diocese Bonfim, situado na Rua Operários da Leste, S/N. Gamboa – Senhor do Bonfim-BA, para realização de eventos mensais da Secretaria Municipal de Educação.

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

9. DO PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

9.1. Considerando a natureza do serviço, haverá parcelamento da solução, sendo pago mensalmente.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. O valor estimado da contratação baseado no preço ofertado pela futura contratada através da proposta financeira anexada a este ETP é de R\$5.000,00 (cinco mil reais) mensal, totalizando um valor total de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais).

10.2. 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.

10.3. O prazo de vigência da contratação/registro de preços será é de 09 (nove) meses contados do(a) ato de publicação do Extrato da Ata de Registro de Preços ou Contrato em Diário Oficial desta Administração Pública e do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021;

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;

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Benefícios Diretos:

Benefícios diretos:

a) Capacitação continuada para a rede municipal de ensino;



PREFEITURA DE
**SENHOR DO
BONFIM**
Cuidar bem, fazer bem!

EDUCAÇÃO
SECRETARIA MUNICIPAL

- b) Contribuir diretamente para que os professores continuem a desenvolver suas habilidades da melhor forma possível, adaptando-se e aprimorando os seus conhecimentos de forma que cheguem aos alunos de maneira clara e objetiva.

Benefícios Indiretos:

- a) Garantir um atendimento de qualidade aos alunos da rede municipal de ensino;
- b) Contribuir indiretamente para a formação de uma cultura de cuidado.

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 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): **Luciane Barbosa da Silva, MATRÍCULA: 5950**, 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

O gestor do contrato, o servidor Abrão Gama, matrícula 3149, 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 anotar 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

13.1 Foram identificadas as seguintes contratações que façam correlação ou dependência com o objeto pretendido. Como também salientamos a necessidade da continuidade das mesmas.

- a) Fornecimento de água potável, oferecendo condições básicas de hidratação aos colaboradores e/ou servidores.
- b) Fornecimento de alimentação/refeição – almoço e coffee break (lanche: salgados; refrigerantes; suco de frutas).
- c) Fornecimento de uniformes, aquisição de uniformes para facilitar a identificação e a padronização dos trabalhadores e participantes, fortalecendo a identidade institucional.

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.

14.2 A contratação de gêneros alimentícios para fornecer aos servidores (como almoço e lanche), devem atender a critérios específicos relacionados à qualidade dos alimentos, sustentabilidade e impactos ambientais, bem como o seu descarte correto para suas respectivas embalagens e lixo orgânico.

14.3 Garantir o cumprimento de todas as exigências legais relacionadas à aquisição de alimentos, incluindo as normas sanitárias e de qualidade. Os principais impactos ambientais dos gêneros adquiridos, podem estar associados tanto ao processo produtivo, como à geração de efluentes, ao próprio uso dos produtos ou mesmo à geração de resíduos de embalagem pós-uso. A aquisição deve considerar as consequências ambientais, sociais e econômicas de: Projeto; uso de materiais não renováveis; fabricação e métodos de produção, logística, prestação de serviços; uso, operação, manutenção, reutilização; opções de reciclagem; disposição, e as capacidades dos fornecedores para resolver essas consequências em toda a cadeia de abastecimento.

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.



Recomenda-se a utilização da modalidade Dispensa.

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

ANEXOS

São anexos do presente ETP os seguintes documentos:

- Anexo I – Proposta Financeira;
- Anexo II – Dotação orçamentária;
- Anexo III – Relatório e parecer da infraestrutura.

RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP

Senhor do Bonfim – Bahia, 25 de março de 2024.

Laize Alves da Silva