

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR-ETP

PROCESSO Nº 519/2025

1. OBJETO:

11.1. “Locação de Imóvel Galpão descrito junto a registro sob o nº AV 4-2254 da matrícula nº 2.254 de ordem livro 02 do cartório de registro de imóveis, com área de 245,00 m², situado na rua 02 Quadra 10A Lote 08, bairro Bela Vista, Cidade: Firminópolis-Goiás, cep: 76.105-000, período de 11 meses para utilização como depósito, visando o armazenamento/acondicionamento de enfeites natalinos e afins, para atender a demanda da Secretária Municipal de Assistência Social do município de Firminópolis-Go”.

2. INTRODUÇÃO:

2.1. 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.

3. UNIDADE REQUISITANTE E EQUIPE DE PLANEJAMENTO:

UNIDADE REQUISITANTE	RESPONSÁVEL PELO PLANEJAMENTO
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL	SILVANIA CANDIDA DA MATA OLIVEIRA

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

Inicialmente informamos que a Secretária Municipal de Assistência Social não possui um prédio próprio que atenda às necessidades específicas para utilização como depósito, visando o armazenamento/acondicionamento de enfeites natalinos e afins, para atender a demanda da Secretária Municipal de Assistência Social do município de Firminópolis-Go”.

4.1. A escolha recaiu no imóvel situado Rua 02 Quadra 10A lote 08 setor Bela Vista, Cidade: Firminópolis-GO, cep: 76.105-000, um lote urbano com área de 245,00 m², por este ser o imóvel que melhor atende às necessidades da Secretária Municipal de Assistência Social, conforme direcionado pelo DFD. Ressaltamos que deve ser juntado aos autos a declaração de singularidade do imóvel.

CONSIDERANDO o exposto acima, a Administração entende, que o imóvel possui condições para atendimento às necessidades DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL com a ressalva de que a finalidade para utilização como depósito, visando o armazenamento/acondicionamento de enfeites natalinos e afins, para atender a demanda da Secretária Municipal de Assistência Social do município de Firminópolis-Go”.

Ainda o imóvel é escolhido constatado a avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades para utilização como depósito, visando o armazenamento/acondicionamento de enfeites natalinos e afins, para atender a demanda da Secretária Municipal de Assistência Social do município de Firminópolis-Go”.

4.2. Foi certificada a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; A justificativa demonstra a singularidade do imóvel a ser locado pela Secretária Municipal de Assistência Social e que evidenciem vantagem na locação do referido imóvel.

No caso em questão verificamos que, como já foi dito, trata-se de situação pertinente à inexigibilidade de licitação. 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.

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE DE MÊS
1	“Locação de Imóvel Galpão descrito junto a registro sob o nº AV 4-2254 da matrícula nº 2.254 de ordem livro 02 do cartório de registro de imóveis, com área de 245,00 m ² , situado na rua 02 Quadra 10A Lote 08, bairro Bela Vista, Cidade: Firminópolis-Goiás, cep: 76.105-000, período de 11 meses para utilização como depósito, visando o armazenamento/acondicionamento de enfeites natalinos e afins, para atender a demanda da Secretária Municipal de Assistência Social do município de Firminópolis-Go”.	11

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. 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 para utilização como depósito, visando o armazenamento/acondicionamento de enfeites natalinos e afins, para atender a demanda da Secretária Municipal de Assistência Social do município de Firminópolis-Go”, (imóvel situado Rua 02 Quadra 10A lote 08 setor Bela Vista, Cidade: Firminópolis-GO, um lote urbano com área de 245,00 m²).

5.2. O processo de contrato de locação deverá ser instruído com a seguinte documentação:

I - Identificação do locador, através da apresentação dos seguintes documentos:

- Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;
- Registro comercial, no caso de microempresário individual;
- 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.
- 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.
- Documentação da imobiliária com identificação do responsável legal e documentação comprobatória, incluindo contrato de prestação de serviço com o proprietário do imóvel.

II - Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do proprietário e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal no 6.015, de 31 de dezembro de 1973:

a) caso a edificação não esteja averbada na matrícula/transcrição do imóvel e não seja localizado na região outro imóvel com edificação averbada que atenda às necessidades do órgão ou entidade, poderá ser efetivada a locação do imóvel nestas condições desde que devidamente justificada e comprovada tal circunstância;

b) no caso previsto na alínea "a", em caso de prorrogação de contrato, previamente a formalização do termo aditivo, o locador deverá apresentar a averbação da edificação, sob pena de rescisão do contrato.

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 – Laudo de Avaliação do imóvel, preenchido e assinado pela comissão de Avaliação de imóveis urbanos e rurais do município;

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.

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).

A referida contratação terá vigência de 11 (onze) meses a contar da assinatura do contrato ou documento similar. 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 anotará 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;

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1. CONSIDERANDO o exposto acima, a Administração entende, que o imóvel possui condições para atendimento às necessidades da SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL, com a ressalva de que a finalidade para utilização como depósito, visando o armazenamento/acondicionamento de enfeites natalinos e afins, para atender a demanda da Secretária Municipal de Assistência Social do município de Firminópolis-Go”.

6.2. 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 Secretária Municipal de Assistência Social, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

6.3. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento servirá para depósito, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles: Para utilização como depósito, visando o armazenamento/acondicionamento de enfeites natalinos e afins, para atender a demanda da Secretária Municipal de Assistência Social do município de Firminópolis-Go”.

6.3.1.- Aquisição

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública (Secretária Municipal de Assistência Social) 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.

6.3.2. - 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 Secretária Municipal de Assistência Social atualmente.

6.3.3. -Análise da Solução

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

A Solução: Locação de imóvel, destinado para utilização como depósito, visando o armazenamento/acondicionamento de enfeites natalinos e afins, para atender a demanda da Secretária Municipal de Assistência Social do município de Firminópolis-Go”, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Secretária Municipal de Assistência Social, evidenciando vantagem para ela.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO TODO

- 7.1. 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.
- 7.2. 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 servirá depósito.
- 7.3. No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

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 tomem 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.

Desse modo, em conformidade com os documentos ora anexados, notadamente certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e laudo técnico com as exposições pertinentes ao estado do imóvel e demais elementos necessários e que demonstram a singularidade do imóvel, entende-se, a priori, como viável a contratação por meio de inexigibilidade, o que deverá ser submetido ao crivo do órgão de assessoramento jurídico para fins de emissão e parecer acerca dos aspectos legais envolvidos.

Imóvel situado Rua 02 Quadra 10A lote 08 setor Bela Vista, Cidade: Firminópolis-GO, cep: 76.105-000, um lote urbano com área de 245,00 m², por este ser o imóvel que melhor atende para utilização como depósito, visando o armazenamento/acondicionamento de enfeites natalinos e afins, às necessidades da Secretária Municipal de Assistência Social, cujos detalhes e especificações encontram-se devidamente detalhados em documentação anexa.

8. ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO

Es estimativa do quantitativo se dá a um imóvel contendo:

- Com área de 245,00 m², (Duzentos e setenta e cinco, ponto vinte) metros quadrados, sendo ele 11 (onze) metros de frente, 21,58 (vinte e um, ponto cinquenta e oito) metros lados esquerdo, 23 (vinte e três) metros lado direito, e 11,10 (onze, ponto dez) metros de fundo, com uma edificação de um Galpão no terreno, situado na rua 02 Quadra 10A Lote 08, bairro Bela Vista, Cidade: Firminópolis-Goias.

9. ESTIMATIVA DE PREÇO

9.1. O valor estimado da contratação no período de 11 meses é de aproximadamente: **R\$ 27.324,00 (Vinte e sete Mil e Trezentos e Vinte e Quatro Reais).**

10. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

10.1. Para a solução em questão será adotado o parcelamento, haja visto que a demanda será plenamente atendida, justamente pelo fato que locação do imóvel transcorreu de forma mensal, visando a celeridade processual.

10.2. Considerando ainda que a contratação será realizada por meio de licitação inexigibilidade, proporcionando celeridade e economicidade ao processo de compra dos serviços supracitados, procedimento maximiza o princípio da eficiência.

10.3. Diante do exposto, a melhor solução encontrada para atendimento da necessidade em questão, será a contratação (licitação inexigibilidade).

11. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

11.1. A solicitação da locação em questão, está alinhada com as necessidades da Secretaria de Municipal de Assistência Social. Mesmo que não esteja formalmente listado no Plano de Contratações Anual, a relevância desta aquisição é respaldada pela necessidade de fomentar o crescimento pessoal, social e emocional dos adolescentes, fortalecendo a sua inclusão na comunidade e incentivando seu desenvolvimento de forma integral.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

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

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. imóvel situado Rua 02 Quadra 10A lote 08 setor Bela Vista, Cidade: Firminópolis-GO, cep: 76.105-000, um lote urbano com área de 245,00 m², por este ser o imóvel que melhor atende às necessidades da Secretária Municipal de Assistência Social, com essa contratação, almeja-se alcançar os seguintes resultados:

11.2. Para dar continuidade ao funcionamento para utilização como depósito, visando o armazenamento/acondicionamento de enfeites natalinos e afins, para atender a demanda da Secretária Municipal de Assistência Social do município de Firminópolis-Go”.

12. PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO OBJETO

12.1 Não se vislumbra qualquer necessidade de adequação do objeto, visto que, conforme Laudo de Avaliação da Comissão Pública, o estado de conservação do bem se encontra como exigido pela administração e pela legislação vigente; não serão necessárias adaptações neste primeiro momento.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO ACERCA DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

14.1. Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

14.2. A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.

14.3. Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

14.4. Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

14.5. 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 14133/2023, motivo pelo qual declaramos a viabilidade e razoabilidade da presente licitação.

Firminopolis-Goiás 20 de janeiro de 2025.

PIETRO HEINRICH DA CRUZ DIAS

DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE COMPRAS

CPF: 080.358.936-02

MATRICULA: 991371