



**ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE ALTO PARAÍSO DE GOIÁS**



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1. OBJETO

1.1 Locação de imóvel na cidade de Alto Paraíso de Goiás, com fulcro no inciso V, do artigo 74 da Lei 14.133/2021, a fim do alojamento do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Goiás.

2. COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

2.1. São membros da equipe de avaliação:

Vanessa Carvalho Almeida Drumond; Adriele Cristina Chaves Souza; Wilton Pereira Barreto de Melo; Raícia Pereira Rodrigues; Marco Antônio Pereira; Gabriel Neres Fernandes.

3. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. Tendo em vista que o município de Alto Paraíso de Goiás não possui imóvel próprio na cidade de Alto Paraíso de Goiás que possibilite a instalação do alojamento do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Goiás, foi realizada uma pesquisa sobre os imóveis disponíveis e que atendam às necessidades da contratante e identificada um imóvel residencial, localizado na rua das paineiras, quadra 09, lote 04, setor Cidade Alta na cidade de Alto Paraíso de Goiás.

3.2. Outro aspecto importante a ser considerado para sua contratação é que foi feita uma avaliação do imóvel pela Comissão de Avaliação, levando em conta uma ampla pesquisa de mercado imobiliário da cidade de Alto Paraíso de Goiás, tendo sido constatada a vantajosidade da contratação do referido imóvel.

3.3. Sob a perspectiva do interesse público, nos moldes da IN 2/2023, tratando-se dos modelos de locação, temos que a contratação ora pretendida se dá como: I - **locação tradicional**: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

4. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA LOCAÇÃO

4.1. A estratégia de contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V, do art. 74 da Lei 14.133/2021: “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”.

4.2. A Prefeitura Municipal de Alto Paraíso de Goiás ainda não possui um prédio próprio para abrigar o Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Goiás e necessita de instalações amplas, que comporte todos os setores e atividades finalísticas. O prédio localizado na rua das paineiras, quadra 09, lote 04, setor Cidade Alta na cidade de Alto Paraíso de Goiás conforme necessidade do órgão destinatário, o prédio em questão é o único na cidade que atende as necessidades e exigências da Secretaria Municipal de Meio Ambiente. Desta forma, a locação do imóvel torna-se imprescindível para que o alojamento do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Goiás possa continuar o



**ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE ALTO PARAÍSO DE GOIÁS**



atendimento público e o desenvolvimento de suas atividades administrativas e pedagógicas. É oportuno destacar que o imóvel supracitado atende os itens de: segurança; operacionalidade; habitualidade; saúde dos funcionários e usuários, trazendo conforto térmico, acústico, de iluminação; funcionalidade e acessibilidade; sustentabilidade; durabilidade, dentre outros parâmetros de desempenho definidos na ABNT NBR.

5. COMPROVAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS QUE ATENDAM AO OBEJTO

5.1. Conforme delineado anteriormente, o município não possui prédio que atenda às necessidades da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, conforme pode se extrair da declaração emitida pela Secretaria Municipal de Administração. Assim sendo, os prédios existentes, ou não fornecem a estrutura adequada ou se encontram em locais impróprios para a instalação desejada.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. A locação do imóvel será realizada de forma continuada com contratação realizada por **inexigibilidade de licitação**, haja vista, serem as características da instalação e sua localização essencial ao desenvolvimento das atividades finalísticas. Tal premissa tem como base o Art. 74, V, §5ª, da Lei nº 14.133/21;

6.2. O imóvel a ser locado está em perfeito estado de conservação, atendendo, desta forma, a todas as características requisitadas no documento de formalização de demanda, tais quais: localização, estado de conservação, segurança, cumprimento da legislação de combate e prevenção de incêndios, atendimento as normas de acessibilidade - disposições da NBR 9050, etc.

6.3. Não serão necessárias adaptações, neste primeiro momento, que sejam imprescindíveis a utilização do imóvel locado, sendo desta forma, o local ideal para o desenvolvimento das atividades inerentes ao órgão a ser instalado.

6.4. O prazo de duração da contratação se dará por 60 (sessenta) meses, o que demonstra a vantajosidade para a administração.

6.5. O imóvel a ser locado, conforme características especificadas alhures, é o ideal para o atendimento às necessidades desta Administração, razão pela qual se faz necessária a contratação pretendida.

7. ESTIMATIVA DE QUANTIDADE E PREÇO

7.1. Conforme estudo realizado pela Comissão de Avaliação deste município, em razão da contratação de locação de imóvel para a Secretária Municipal de Meio Ambiente, para atender as necessidades de instalação do alojamento do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Goiás, o imóvel localizado na rua das paineiras, quadra 09, lote 04, setor Cidade Alta na cidade de Alto Paraíso de Goiás, pretendido, considerando o estado de conservação do bem, não haverem custos de adaptações e a amortização dos



**ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE ALTO PARAÍSO DE GOIÁS**



investimentos, é a melhor escolha para a administração, conforme especificação do laudo emitido pela comissão.

7.2. A contratação leva em consideração as necessidades do órgão destinatário da contratação, visto o número de servidores e quantidade de entendimentos públicos realizados diariamente, elementos estes levados em consideração para basear o tamanho do imóvel locado, seu repartimento e demais considerações inerentes a escolha da contratação desejada.

7.3. A área útil do imóvel (atualmente ocupado ou a ser ocupado), identificadas a seguinte área:

I – Áreas de apoio: sala, cozinha, banheiro, 3 quartos, garagem para 3 carros, murada, área nos fundos e portão eletrônico;

8. PARCELAMENTO DO OBJETO

8.1. Não haverá parcelamento do objeto, pois se trata de serviço continuado.

9. LEVANTAMENTO MERCADOLÓGICO

9.1. A melhor forma de contratação se dá pela negociação direta com o proprietário do imóvel, conforme contratações pretéritas. Também consideramos o local do imóvel em razão das atividades a serem desempenhadas, seu tamanho e repartição.

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO GERAL

10.1. Locação de imóvel para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Alto Paraíso de Goiás, para alojamento do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Goiás, por inexigibilidade de licitação, visto que o imóvel pretendido a locação seja o único que atenda às necessidades da administração, considerando os ditames do Art. 74, V, §5º, da Lei nº 14.133/2021, por meio de formalização de Contrato Administrativo entre Celeni Costa Ferreira e o Município de Alto Paraíso de Goiás – Goiás, a ser direcionado pela Divisão de Contratos e Convênios deste Poder.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Manter o alojamento do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Goiás, possibilitando a continuidade dos trabalhos e operações finalísticas deste, o que, sob a exigência legal é obrigação do gestor municipal, podendo, caso não seja atendida a determinação legal, ser penalizado.

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



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE ALTO PARAÍSO DE GOIÁS



encontra como exigido pela administração e pela legislação vigente; não serão necessárias adaptações neste primeiro momento.

13. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

13.1. A estimativa para contratação objeto desta inexigibilidade de licitação levou em consideração os custos com:

I – Desmobilização;

II – Restituição do imóvel – valor a ser gasto com reforma estimativa;

III – Custo mensal com a locação, incluindo custos direto e indiretos;

IV – Custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários.

13.2. Deste modo, a administração municipal estima como valor final da contratação, tendo por base as despesas inerentes ao preço de locação do imóvel, vez que, não será necessária nenhuma despesa excepcional com reforma, pintura, adequação ou outra qualquer que seja.

13.3. Salienta-se que não haverá despesas relacionadas a transporte, mudança, mão de obra especializada em montagem e desmontagem de moveis.

13.3. Assim sendo, conforme estudo realizado, com base nas premissas expostas anteriormente, estima-se como valor a ser despendido com a contratação almejada o montante de R\$ 8.800,00 (oito mil e oitocentos reais), a serem desembolsados em 4 (quatro parcelas) de R\$ 2.200,00.

13.4. Destarte, considerando o levantamento realizado pela comissão municipal, a estrutura almejada pela administração que atenda às necessidades da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, e ainda, os valores a serem despendidos, temos que a contratação almejada é a mais vantajosa ao município.

14. CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS ESTABELECIDOS PARA A CONTRATAÇÃO

REQUISITOS	CUMPRIU	NÃO CUMPRIU
O prédio deve estar localizado na rua das paineiras, quadra 09, lote 04, setor Cidade Alta;	X	
Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.		
Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.	X	
Instalações hidrossanitário de acordo com o previsto na legislação.	X	
Imóvel em perfeitas condições de uso, atendendo as normas que tratam de segurança e prevenção e combate a incêndios.	X	
Ausência de trincas e fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura.	X	
Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel.	X	



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE ALTO PARAÍSO DE GOIÁS



Deverá os sistemas: elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes e normativas técnicas legais.	X	
Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras.	X	
O prédio objeto desta locação deve estar de acordo com a Lei 10.098/2000, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida; e NBR 9050.	X	

14.1. Todos os requisitos estabelecidos para a contratação foram cumpridos, evidenciando, deste modo, a possibilidade da contratação almejada.

15. RESULTADOS PRETENDIDOS

15.1. Pretende-se com a locação objeto desta inexigibilidade de licitação alcançar resultados positivos em termos de economicidade, eficácia, eficiência, melhor aproveitamento dos recursos financeiros disponíveis, inclusive com respeito a impactos ambientais positivos, visando a melhoria na qualidade dos serviços prestados, buscando sempre atender as competências e finalidades dos órgãos públicos a serem alcançados pelo objeto contratado.

15.2. Desta forma, busca a contratação, ora em estudo, prover ao alojamento do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Goiás instalações físicas e infraestrutura adequada ao desenvolvimento de suas atividades, proporcionando aos servidores e colaboradores um ambiente de trabalho salubre. Do mesmo modo, busca sofisticar e qualificar o atendimento ao público, cumprindo o papel social estabelecido como responsabilidade do poder público.

16. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

16.1. Não haverá contratações correlatas ou interdependentes.

17. ANÁLISE DOS RISCOS

17.1. Não se evidenciam riscos relevantes.

18. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

18.1. Os estudos preliminares não evidenciaram inviabilidade na contratação, haja vista, que os contratos de locação são celebrados corriqueiramente pelos diversos municípios do país. Desta forma, considerando a necessidade de gerenciamento das atividades administrativas, tais como o desempenho das atividades finalísticas de cada órgão, é necessária a contratação de locação de imóvel para sediar órgãos e secretarias da administração pública municipal.

Sem mais para o momento, é o que nos cabe concluir.



**ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE ALTO PARAÍSO DE GOIÁS**



Alto Paraíso de Goiás, 31, de julho de 2024.

Comissão de avaliação:

Vanessa Carvalho Almeida Drumond
Membro

Adriele Cristina Chaves Souza
Membro

Wilton Pereira Barreto de Melo
Membro

Raícia Pereira Rodrigues
Membro

Marco Antônio Pereira
Membro

Visto,

Ismael Neiva
Secretário Municipal de Meio Ambiente



ESTADO DE GOIÁS
MUNICÍPIO DE ALTO PARAÍSO DE GOIÁS

