

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP
LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR O FUNDO SOCIAL DE
SOLIDARIEDADE

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO/SOLUÇÃO DA NECESSIDADE

Trata-se do presente da Celebração de Contrato de Locação de imóvel, para instalação do Fundo Social de Solidariedade, para atendimento dos munícipes, atendimento humanizado com entrega de alimentos, vestuários e produtos de higiene/limpeza, bem como cursos de formação profissionalizantes mediante celebração de contrato administrativo, de acordo com valores de mercado e estudo mercadológico realizado.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA SOLUÇÃO

Preliminarmente cumpre esclarecer que ao Município compete fornecer subsídios mínimos para o bom atendimento dos departamentos públicos, baseando-se em modernos princípios de administração, pautando a aplicação de seus recursos na busca de obter melhor resultado com o menor dispêndio.

É de fundamental importância a efetivação do contrato pretendido, tendo em vista que o objeto em tela visa suprir as necessidades de atendimento e cursos oferecidos.

Ademais, cabe ressaltar que o imóvel em questão é utilizado pela Prefeitura Municipal de Guarujá há anos, sediando o Fundo Social de Solidariedade, além de fácil acesso, pois está próximo do transporte público, a população já reconhece o imóvel como Fundo Social de Solidariedade, sua mudança, além de infortúnio causaria perdas e desinteresse da população em procurar pelos serviços ofertados.

Por fim, ressalta que a demanda de arrecadação e distribuições de doações são volumosas, motivo a mais para locação do imóvel, uma vez que preenche todos os requisitos esperados, de um Fundo Social de Solidariedade.

Assim, justifica-se a necessidade de contratação de local para o desenvolvimento das ações previstas de acordo com sua natureza contínua e essencial para assegurar a qualidade de vida da população alvo do Município do Guarujá.

2.1. OBJETIVO ESTRATÉGICO

2.2 MOTIVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Tendo em vista que o município não possui próprio público disponível para funcionamento do Fundo Social de Solidariedade, e para proporcionar um bom atendimento à população do município, têm-se a necessidade de locação de imóvel para abrigar tal serviço.

Há necessidade de espaço com 02 pavimentos; 06 quartos; 02 salas com 03 ambientes; 07 banheiros; 02 cozinhas; 02 lavanderias com dependências externas, 02 quartos e garagem externa para 08 carros; 12 salas, com área construída em torno de 2200 m². Deve apresentar boa ambiência e comportar de maneira adequada salas de atendimento, estoque de vestuários, alimentos e produtos de higiene/limpeza, bem como as salas de aulas e a padaria artesanal.

Considerando ser a forma de contratação mais vantajosa para a administração no momento, são motivos para a presente contratação.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Abaixo, relação de documentos necessários para contratar com a municipalidade, que deverão ser apresentados pelo LOCATÁRIO.

3.1 Proposta de locação firmada pelo proprietário / representante legal
(Modelo Anexo I)

3.2 Declaração do proprietário que não é funcionário
público(modelo Anexo II)

3.3 Documentos Pessoais (RG, CPF e Certidão Civil – nascimento ou
casamento)

Se o locador for pessoa jurídica:

3.4 Ato constitutivo e ulteriores alterações, inclusive de investidura dos
gestores ou representantes legais, devidamente arquivados no registro público
competente, com identificação dos sócios ou representantes legais;

3.5 Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ)

3.6 Certidão Negativa do Débito junto à Receita Estadual e Previdência Social

3.6 Certidão de Regularidade do FGTS

3.7 Instrumento público de procuração, se for o caso, com poderes específicos
que o caso requer.

3.8 Cópia atualizada da certidão de matrícula de imóvel, título de domínio ou
comprovação da legitimidade da posse que autorize o locador a celebrar
contrato de locação;

3.9 Cópia da planta do imóvel;

3.10 Cópia do espelho de IPTU;

3.11 Certidão Negativa de tributos estaduais e federais (obtidos nos sites das
respectivas fazendas);

3.12 Certidão Negativa de Cartório de Protestos;

3.13 Certidão de Dívida Ativa Municipal (obtida junto ao setor de Arrecadação
da prefeitura)

3.14 Cópia da última conta de luz com prova de quitação;

3.15 Cópia da última conta de água com prova de quitação;

3.16 Cópia da última conta de telefone (caso houver);

3.17 Cópia da Carta de Habite-se

3.18 AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (conforme Decreto Estadual Nº 56.819/2011).

3.19 Termo de Convênio, se a locação for para atender Convênio com alguma entidade, declarando tal circunstância na solicitação de dispensa de licitação.

PÁRAGRAFO ÚNICO: A responsabilidade pela adequação do imóvel será de responsabilidade do LOCATÁRIO.

4. 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 de mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento, a Administração Pública em geral, costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

4.1 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 para o funcionamento. Ou em caso que a Administração seja detentora de espaço próprio que permita a construção de unidade própria.

4.2 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.

4.3 Análise da Solução

Solução: locação de imóvel, destinado ao funcionamento do Fundo Social de Solidariedade a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em um 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 apresentadas por esse modelo de contratação, é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

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 do Fundo Social de Solidariedade.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, V e § 5º da Lei 14.133/2021.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Trata-se da locação de 01 imóvel para abrigar o Fundo Social de Solidariedade.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Considerando simples pesquisa de mercado realizada através de contato com imobiliárias da região, estima-se que o valor da locação custe em torno de R\$ 18.650,00.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não se aplica, em razão das características do contrato, por tratar-se de item único e indivisível, não há em que se falar de parcelamento do objeto.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo e independente de outras contratações.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida encontra-se prevista no Plano de Compras Anual, existindo, portanto, previsão para contratação no plano anual de compras desta Secretaria.

11. 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 ao público alvo e qualidade no atendimento;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimento aos pacientes;
- d) Reforçar as atividades essenciais desenvolvidas pelo Fundo Social de Solidariedade.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

A fim de possibilitar a presente contratação, caberá a Secretaria de Assistência Social:

- 1. Identificar a necessidade de contratação e levantar dados para instruir processo de contratação.
- 2. Elaborar o Documento de Formalização da Demanda sinalizando a necessidade de contratação;
- 3. Realizar o Estudo Técnico Preliminar para confirmar a viabilidade da contratação;
- 4. Realizar a análise dos riscos da contratação que se pretende, através da elaboração do Mapa de Riscos;
- 5. Elaborar o termo de referência.
- 6. Checar se o imóvel se encontra em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades do Fundo Social de Solidariedade de Guarujá.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Considerando a natureza do objeto que se pretende contratar, **não** se verifica impactos ambientais relevantes, sendo necessário tão somente que a licitante atenda aos critérios dos órgãos fiscalizadores quanto à sua atividade.

14. JUSTIFICATIVA E DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

- a) A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável
- b) Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Considerando os pontos acima listados, bem como o teor deste estudo técnico preliminar suas justificativas e razões, consideramos esta contratação **VIÁVEL**.

15. RESPONSÁVEL - MEMBRO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Nome: Raquel de Souza Caxilé

Prontuário: 23.436

Cargo: Assessor Chefe do Executivo

16. APROVAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR/ AUTORIDADE COMPETENTE

Considerando o conteúdo deste estudo, bem como a demanda da secretaria de assistência social pela contratação do objeto do mesmo, **APROVO** o estudo técnico preliminar.

Marcio Nascimento dos Santos Carreira
Subchefe de gabinete
Prefeitura Municipal de Guarujá