



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo nº 001047.100001/2024-65

OBJETO

Locação de Imóvel

INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar, doravante chamado ETP caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento do procedimento licitatório que deve preceder as contratações da Administração Pública Direta e Indireta do Município de Mogi Mirim, é elaborado em atendimento às disposições contidas na Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021 e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

A elaboração do ETP busca aprofundar o conhecimento sobre o problema a ser resolvido para que então seja definida a solução mais adequada às necessidades da administração considerando o interesse público, os objetivos estratégicos da instituição e as opções do mercado, avaliando a viabilidade técnica, socioeconômica e ambiental de se realizar a determinada contratação.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021

Trata-se de instauração de processo para contratação de pessoa jurídica para LOCAÇÃO DE IMÓVEL para alocar a Secretaria de Planejamento Urbano.

Nos termos do Art. 1º § 1º da Lei Orgânica Municipal de Mogi Mirim, é assegurado a todo habitante do Município, o direito à educação, à saúde, ao trabalho, ao lazer, à segurança, à previdência social, à proteção, à maternidade, à infância, à assistência aos desamparados, ao transporte, à habitação e ao meio ambiente equilibrado.

A Secretaria de Planejamento Urbano conforme Lei Complementar 321 de 28/06/2017, artigo 4º, Inciso VIII, é responsável por:

- coordenar o planejamento físico-territorial no Município;
- implementar política de documentação e cadastro dos imóveis próprios municipais, vias e logradouros;
- implementar o Plano Diretor e a legislação urbanística, usando do poder de polícia municipal;
- gerir sistema de georeferenciamento municipal;
- planejar e implementar a política municipal de habitação;
- elaborar e implantar programas de produção de empreendimentos habitacionais de interesse social, de melhoria das condições das unidades habitacionais e de auxílio moradia;
- definir e implementar os programas de regularização fundiária e a política de reassentamento de moradores de áreas de risco impróprias para a moradia;
- elaborar projetos de urbanização, paisagismo e reurbanização de áreas públicas, de projetos arquitetônicos para atender as demandas de equipamentos públicos do Município;

- exercer outras atividades correlatas, e para a continuidade das atividades observa-se a necessidade da locação de imóvel para abrigar sua sede.

A contratação tem por finalidade o atendimento do interesse público à informação, amparado pela CF em seu art. 5º, XXXIII, tendo em vista ser na SPU a tramitação de processos de aprovação de projetos residenciais, comerciais, industriais, residencial multifamiliar, desmembramento e englobamento, expedição de certidão de uso e ocupação de solo, de habite-se, alvarás de reforma e demolição, avaliação de usucapião, emissão de diretrizes, pré aprovação e aprovação de parcelamento de solo, regularização fundiária, urbana e rural, elaboração de projetos de uso institucional próprio, elaboração de minutas de leis e revisão de legislação urbanística, apoio aos trabalhos desenvolvidos em outras Secretarias.

A presente contratação se justifica tendo em vista que o prédio público onde a Secretaria de Planejamento Urbano estava instalada anteriormente tornou-se precário e insalubre para o seu funcionamento, ademais o prédio onde a Secretaria encontra-se instalada teve seu contrato expirado completando os 60 (sessenta) meses.

Caso não seja realizada a locação, ocorrerá a paralização dos serviços prestados, uma vez que o Município não possui prédio para ocupação.

Eu, Vivian Cristina Gasparini declaro, sob responsabilidade penal, cível e administrativa que não há imóveis públicos vagos para atender ao objeto, considerando a necessidade imediata da contratação, não há tempo hábil para construção predial para abrigar a SPU, tornando a locação de um imóvel a única opção.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021

Não há previsão no PCA, todavia está previsto no PPA 2022/2025 e há recursos orçamentários e financeiros aptos a atender a demanda.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021

O prédio a ser locado deverá atender as necessidades da Secretaria de Planejamento Urbano referente à espaço físico com no mínimo 200 metros quadrados, localização de fácil acesso, mobiliário adequado e salubridade, cuja as instalações elétricas sejam compatíveis com o uso comercial.

A vigência contratual será de 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogada no interesse da Administração, conforme Orientação Normativa AGU nº 6, de 01 de abril de 2009, considerando as recentes experiências adquiridas com as locações atuais com fundamento na Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991.

Para a locação a Contratante irá designar um responsável pela Secretaria de Planejamento Urbano para vistoriar e fiscalizar o prédio emitindo laudo se o respectivo se encontra em condições adequadas para instalação da Secretaria.

Caso o laudo identifique que o imóvel não atende o exigido, resultará na desclassificação da Locadora.

Justificativa da escolha

O valor proposto enquadra-se no disposto no art.75, inciso II, da Lei nº. 14.133/2021, referindo-se à dispensa de licitação para contratação dos serviços, com pequena relevância econômica, diante da onerosidade de uma licitação.

O objeto da contratação enquadra-se na categoria de bens e serviços comuns cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos por meio de especificações usuais no mercado.

O imóvel escolhido atende aos requisitos para instalação da Secretaria de Planejamento Urbano no que tange à instalações elétricas e hidro sanitárias, cabeamento de internet, mobiliário próprio quais sejam: mesas e armários

para utilização dos funcionários da Secretaria, cozinha e banheiros que atendem às especificações sanitárias, salas de dimensões compatíveis com a quantidade de funcionários que as utilizarão, garagem suficiente para a guarda de 02 automóveis, rampa de acesso na entrada do prédio, lavanderia, além de encontra-se em avenida de fácil localização e próximo à ASEAAMM – Associação de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Mogi Mirim, o que facilita o trâmite de documentos do contribuinte entre à ASEAAMM e a Prefeitura.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021

O prédio a ser locado deverá atender as necessidades da Secretaria de Planejamento Urbano referente à espaço físico com no mínimo 200 metros quadrados, atendendo as seguintes características:

TIPO DE ESPAÇO	QUANTIDADE	Nº PESSOAS	MEDIDAS MÍNIMAS
recepção	01	10	28 m2
copa / cozinha	01	10	12 m2
banheiro	02	xx	3 m2
sala de reunião	01	15	16 m2
sala de secretário	01	01	14 m2
sala de gerência	01	01	14 m2
sala de equipe	01	18	90 m2
sala de arquivo	01	xx	7 m2
lavanderia	01	xx	3 m2
garagem para 02 veículos	01	xx	
Acessibilidade – elevador e/ou rampa	01	xx	

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021

Considerando as alternativas de contratação, quais sejam: construção predial, ocupação de imóvel próprio da administração e locação de imóvel, descartou-se as opções construção predial - por não haver tempo hábil para tal obra, e a ocupação de imóvel próprio - devido ao fato de que os imóveis próprios disponíveis não atendem as características necessárias para a instalação da Secretaria de Planejamento Urbano. Restando assim somente a locação de imóvel.

Caso não seja realizada a locação, ocorrerá a paralização dos serviços prestados.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Inciso VI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021

Considerando os 03 (três) orçamentos encontrados, optou-se pela instrução do cálculo da média dos orçamentos, que resultou no valor orçado estimado de R\$ 31.200,00 (trinta e um mil, e duzentos reais), considerar ainda o valor anual de R\$ 1.853,38 (um mil, oitocentos e cinquenta e três reais e trinta e oito centavos) de IPTU.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21

Locação de imóvel para instalação da sede da SPU com área útil mínima de 200 m2, conforme discriminado no item 04.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21

Via de regra, não se aplica o parcelamento aos contratos de locação.

9. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21

Prover ao órgão/entidade instalações físicas e infraestrutura adequada ao desempenho de suas atividades, proporcionando aos seus servidores e colaboradores um ambiente de trabalho salubre.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O prédio deverá ser provido de rede de água, rede elétrica, cabeamento de rede de internet, compatíveis com uso comercial, todos ambientes climatizados e em perfeitas condições de funcionamento (exceto: banheiros e cozinha) devendo ainda estarem revestidos com material liso, impermeável e de fácil manutenção e limpeza, os banheiros deverão ter revestimento nas paredes e os ambientes referentes à sala de equipe e recepção relacionados no item 4 deverão ainda contar com mobiliário próprio (mesas).

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21

A contratação não demanda adaptações no ambiente em que será executado o objeto, obtenção de licenças, outorgas ou autorizações, capacitação de servidores ou empregados para fiscalização e gestão do contrato, não havendo necessidade de providências que antecedem a contratação. Não há também contratações que se relacionem com a presente constituindo pressuposto ou acessório.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

Inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21

A contratação não trará nenhum tipo de impacto ambiental.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21

Essa equipe de planejamento declara viável esta contratação com base no Estudo Técnico Preliminar consoante o art. 18, §1º, XIII da Lei n. 14.133/2021.

14. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO

Responsável pela Elaboração:

Vivian Cristina Gasparini

Fiscal de Postura - Matrícula: 3217

FISCAL

Carolina Lana Vieira Cavalcante

Técnica em Edificações - Matrícula: 2033

GESTOR

Mario Marangoni Filho

Gerente - Matrícula: 601

SECRETÁRIO

Luis Henrique Bueno Cardoso

Arquiteto Urbanista

Secretário



Documento assinado eletronicamente por **Vivian Gasparini, Fiscal**, em 25/07/2024, às 15:12, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Luis H. B. Cardoso, Secretário**, em 25/07/2024, às 15:18, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.mogimirim.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0016850** e o código CRC **B1F61B45**.