

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto: Locação de imóvel para instalação da Creche Subvencionada Maria Aderite de Araújo, no bairro Jardim Viana, Itaquaquecetuba-SP, pela Secretaria Municipal de Educação, Ciência, Tecnologia e Inovação (SEMECTI).

I – INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

II – NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

A instalação da Creche Subvencionada Maria Aderite de Araújo, no bairro Jardim Viana, no município de Itaquaquecetuba, visa o atendimento escolar da região, refletindo na melhoria da qualidade da educação no bairro e do atendimento das crianças na faixa etária de creche, a fim de suprir a demanda presente na região, constante na página 27 do processo 3060/24.

III – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

A previsão de duração do contrato é de 60 (sessenta) meses, constantes no Plano de Contratação Anual. A locação de imóvel na localidade especificada e com infraestrutura adequada ao atendimento de estudantes na faixa etária de creche configura hipótese de inexigibilidade de processo licitatório, conforme preconiza o art. 74, V, da lei nº 14.133/21.

IV – REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

Conforme o art. 69 do Decreto Municipal 8316/23, o prosseguimento da locação do imóvel depende de juntada dos seguintes documentos:

- a) Comprovação das causas que autorizam a locação do imóvel, dispostas no art. 2º deste Regulamento (constantes no item II deste ETP);
- b) Elementos técnicos instrutores, contendo, detalhadamente, os motivos que justificam a necessidade instalação, sua singularidade para atendimento do interesse público e a vantagem para a Administração com a locação, bem com a indicação das características do imóvel, tais como localização, dimensão, tipologia da edificação e destinação, entre outros elementos físicos necessários para sua melhor caracterização, constantes nas páginas 39 a 44 do processo 3060/24;
- c) As razões pelas quais o imóvel escolhido é o único que pode satisfazer as necessidades de instalação e localização, de forma a justificar contratação por dispensa ou inexigibilidade de licitação, constantes nas páginas 39 a 44 do processo 3060/24;
- d) Identificação do(s) locador(es), efetuado pela apresentação dos seguintes documentos:
 - d.1) Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), constantes na página 25 do processo 3060/24;
- e) Certidão 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 Locador 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, constantes nas páginas 15 a 17 do processo 3060/24;
- f) Croquis ou planta que mostre as divisões internas da edificação que se pretende locar, constantes nas páginas de 10 a 14 do processo 3060/24;
- g) Formulário contendo a descrição das condições gerais do imóvel, preenchido e assinado pelo engenheiro integrante do quadro de servidores do Município, pelo locador e pelo representante legal do órgão interessado, constantes nas páginas de 39 a 44 do processo 3060/24;

- h) Parecer técnico elaborado por engenheiro ou arquiteto, preferencialmente integrante do quadro de servidores Município, constantes nas páginas 28 a 38 do processo 3060/24;
- i) Aceite do locador no laudo de avaliação ou em documento próprio, quando o valor da avaliação for inferior à sua proposta inicial, constante na página 77 do processo 3060/24;
- j) Documentação comprobatória da disponibilidade financeira e orçamentária para fazer frente a despesa prevista para o exercício financeiro em que iniciado o período locatício, constante na página 76 do processo 3060/24.

V – ESTIMATIVA DA QUANTIDADE

A quantidade exigida para locação da Creche Subvencionada Maria Aderite de Araújo é de uma única unidade, a qual se encontra localizada na Rua da Pedra, 160 – Jardim Viana – Itaquaquetuba/SP.

VI – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Como determinado em declaração pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis e Averiguação Técnica, realizada no dia 10 de maio de 2024, o valor avaliado para fins de locação é de R\$ 13.798,80 (Treze mil e setecentos e noventa e oito reais e oitenta centavos) mensais.

VII – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor avaliado para fins de locação é de R\$ 13.798,80 (Treze mil e setecentos e noventa e oito reais e oitenta centavos) mensais.

VIII - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

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.

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 da Creche Subvencionada Maria Aderite de Araújo, localizada no endereço Rua da Pedra, 160 – Jardim Viana – Itaquaquecetuba/SP, cujo terreno possui 250 m² e 617,89 m² de área construída.

IX – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO (OU NÃO) DA SOLUÇÃO

Sem parcelamento, pois o imóvel será entregue para locação mediante assinatura do contrato.

X – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A partir deste ETP e da entrega do imóvel em questão, pretende-se que o objeto seja entregue em perfeita ordem estrutural, livres de trincas, umidade, rachaduras, entre outros problemas estruturais. Espera-se que o imóvel esteja plenamente adequado para o recebimento dos estudantes, seguindo ao que estabelece a NBR 9050/2015.

XI – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Nomeia-se como Gestor do contrato o servidor Sidney Forte, CPF: 082.825.318-80, RGF 86219, Diretor do Departamento de Coordenação Administrativa, e-mail corporativo administração@semecti.com.br.

Nomeia-se como Fiscal do contrato o servidor Oswaldo Gomes de Paiva Junior, CPF: 064.955.828-62, RGF 7336, Diretor do Departamento de Coordenação Administrativa, e-mail corporativo administração@semecti.com.br.

XII – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Foram realizadas contratações correlatas e anteriores a este ETP, sendo o último processo licitatório de mesmo teor o Processo Administrativo 2049/19, referente ao contrato nº 47/19.

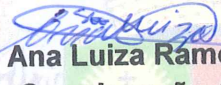
XIII – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Tendo em vista a necessidade de instalações para ampliação da Creche Subvencionada Maria Aderite de Araújo, no bairro Jardim Viana, no município de Itaquaquecetuba/SP, para atendimento de demanda de Educação Infantil (creche), após estudos acostados aos presentes autos constatamos que a solução ideal é a locação de imóvel para instalação da unidade escolar. A Creche atenderá crianças de 0 (zero) a 3 anos e 11 meses, que se categorizam como Infantil I até o Infantil IV.

XIV - RESPONSÁVEIS

Este ETP tem como responsável Ana Luiza Ramos da Silva, Departamento de Coordenação Administrativa de Educação, RGF 85322, E-mail para contato: administracao@semecti.com.br.

Atenciosamente,



Ana Luiza Ramos da Silva

Departamento de Coordenação Administrativa de Educação

Ciente e autorizo,



Prof. José Rosa Martins

Secretária Municipal de Educação, Ciência, Tecnologia e Inovação