

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto: Locação de imóvel para instalação da Pré-Escola Jardim Napoli, no bairro Jardim Napoli, Itaquaquetuba - 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 Pré-Escola Jardim Napoli, no bairro Jardim Napoli, no Município de Itaquaquetuba, 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 67 do processo 20043/23.

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 pré-escola 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 da 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 como a indicação das características do imóvel (localização, dimensão, tipologia da edificação e destinação), entre outros elementos físicos necessários para sua melhor caracterização, constantes nas páginas 68 a 75 do processo 20043/23;
- 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 80 a 81 do processo 20043/23;
- d) Identificação do locador, 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 13 do processo 20043/23;
 - d.2) 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, constante nas páginas 30 a 34 do processo 20043/23;
 - d.3) Certidão da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, que identifique o terreno registrado em nome do Locador e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do inciso II, item 4, art. 167, da Lei Federal nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, constante nas páginas 15 a 29 do processo 20043/23;
- e) Parecer Técnico elaborado por engenheiro ou arquiteto, preferencialmente integrante do quadro de servidores Município, constante da página 03 a 10 do processo 20043/23;

- f) Croquis ou planta que mostre as divisões internas da edificação que se pretende locar, constantes na página 39 do processo 20043/23;
- g) 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 83 do processo 20043/23;
- h) 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 84 do processo 20043/23.

V – ESTIMATIVA DA QUANTIDADE

A quantidade exigida para locação da Pré-Escola Jardim Napoli é de uma única unidade, a qual se encontra localizada na Estrada Campo Limpo, S/N – Jardim Napoli – 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 janeiro de 2024, o valor avaliado para fins de locação é de R\$ 28.416,49 (vinte e oito mil, quatrocentos e dezesseis reais e quarenta e nove centavos) por mês.

VII – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor avaliado para fins de locação é de R\$ 28.416,49 (vinte e oito mil, quatrocentos e dezesseis reais e quarenta e nove centavos) por mês.

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 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 da Pré Escola Jardim Napoli, localizado sito a Estrada Campo Limpo, S/N – Jardim Napoli – Itaquaquetuba – SP, cujo imóvel possui 600,00 m² de área construída e terreno de 875,92 m².

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 recebido em perfeita ordem estrutural, livres de trincas, umidade, rachaduras, entre outros problemas estruturais. Espera-se que o imóvel esteja plenamente adequado para o atendimento aos 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 administracao@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 administracao@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 14890/21, referente a ata 19/22, Processo Administrativo 6569/23.

XIII – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Tendo em vista a necessidade de instalação de Pré-Escola Jardim Napoli no Jardim Napoli em Itaquaquetuba/SP, para atendimento de demanda de Educação Infantil (pré-escola), após estudos acostados aos presentes autos constatamos que a solução ideal é a locação de imóvel para instalação da unidade escolar. A Pré-Escola atenderá crianças de 4 (quatro) a 5 (cinco) anos.

XIV – RESPONSÁVEIS

Este ETP tem como responsável Sandro Luiz do Nascimento, Departamento de Coordenação Administrativa de Educação, RGF 85402.

E-mail para contato: administracao@semecti.com.br

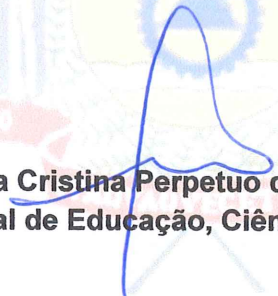
Atenciosamente,



Sidney Forte

Departamento de Coordenação Administrativa de Educação

Ciente e autorizo,



Profª Maria Cristina Perpetuo dos Santos Soares

Secretária Municipal de Educação, Ciência, Tecnologia e Inovação