

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto: Locação de imóvel para instalações de Ampliação da Creche Municipal Mama Dora no bairro Monte Belo, 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 ampliação da Creche Municipal Mama Dora no bairro Monte Belo, 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.

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 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, constantes nas páginas 60 a 65 do processo 18297/23.
- c)** Indicação das características do imóvel (localização, dimensão, tipologia da edificação e destinação), entre outros elementos físicos necessários para sua melhor caracterização, constantes nas páginas 14 a 21 no processo 18297/23;
- d)** 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 na página 53 do processo 18297/23;
- e)** Identificação do(s) locador(es), efetuado pela apresentação dos seguintes documentos:
 - e.1)** Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), constantes na página 04 do processo 18297/23.
- f)** 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 12 e 13 do processo 18297/23;
- 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, constante nas páginas 14 a 21 do processo 18297/23;
- h)** Croquis ou planta que mostre as divisões internas da edificação que se pretende locar, constante na página 22 do processo 18297/23;
- i)** Parecer Técnico elaborado por engenheiro ou arquiteto, preferencialmente integrante do quadro de servidores Município, constante nas páginas 60 a 65 do processo 18297/23;

- j) 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 51 do processo 18297/23;
- k) 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 80 do processo 18297/23.

V – ESTIMATIVA DA QUANTIDADE

A quantidade exigida para ampliação da Creche Municipal Mama Dora é de uma única unidade, a qual se encontra localizada na Avenida Itaquaquecetuba, 237 – bairro Monte Belo – Itaquaquecetuba/SP.

VI – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Como determinado em declaração pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis e Averiguação Técnica, realizada no dia 16 de fevereiro de 2024, o valor avaliado para fins de locação é de R\$ 14.219,59 (quatorze mil, duzentos e dezenove reais e cinquenta e nove centavos) por mês.

VII – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor avaliado para fins de locação é de R\$ 14.219,59 (quatorze mil, duzentos e dezenove reais e cinquenta 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 Creche Municipal Mama Dora, localizada na Avenida Itaquaquecetuba, nº 237 – bairro Monte Belo – Itaquaquecetuba – SP, cujo imóvel possui 1001,44 m² de área construída (ampliação de 482,02 m²) e terreno de 728,12 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: [REDACTED] RGF [REDACTED], 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: [REDACTED] RGF [REDACTED], 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 18297/23.

XIII – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Tendo em vista a necessidade de instalações para ampliação da Creche municipal Mama Dora, no bairro Monte Belo em Itaquaquetuba/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,


Profª Maria Cristina Perpetuo dos Santos Soares
Secretária Municipal de Educação, Ciência, Tecnologia e Inovação