

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

OBJETO: Locação de imóvel para instalação da Creche Municipal Mama Dora, no bairro Vila Monte Belo, 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 Municipal Mama Dora, no bairro Vila Monte Belo, 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 presente demanda, conforme a página 24 do processo 10841/24.

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, constantes nas páginas 31 a 42 do processo 10841/24;
- c) 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 25 a 30 do processo 10841/24;
- 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 22 do processo 10841/24;
- 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), constante nas página 65 do processo 10841/24;
 - e.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 de 71 a 74 do processo 10841/24;
 - e.3) Comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal, constante nas página 68 do processo 10841/24;

- f) 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 58 a 60 do processo 10841/24;
- g) Croquis ou planta que mostre as divisões internas da edificação em que se pretende locar, constante na página 62 do processo 10841/24;
- h) 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 25 a 30 do processo 10841/24;
- i) Parecer técnico elaborado por engenheiro ou arquiteto, preferencialmente integrante do quadro de servidores Município, constantes nas páginas 31 a 42 do processo 10841/24;
- 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 109 do processo 10841/24;
- 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 108 do processo 10841/24.

V – ESTIMATIVA DA QUANTIDADE

A quantidade exigida para locação da Creche Municipal Mama Dora é de uma única unidade, a qual se encontra localizada na Avenida Itaquaquecetuba, nº 237 – Vila 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 04 de dezembro de 2024, o valor avaliado para fins de locação é de R\$ 14.284,25 (quatorze mil, duzentos e oitenta reais e vinte e cinco centavos), constantes na página 101 do processo 10841/24.

VII – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor avaliado para fins de locação é de R\$ 14.284,25 (quatorze mil, duzentos e oitenta reais e vinte e cinco 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 Municipal Mama Dora é de uma única unidade, a qual se encontra localizada na Avenida Itaquaquetuba, nº 237 – Vila Monte Belo – Itaquaquetuba/SP, cujo terreno é de 650 m² e possui 499 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 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, RGF [REDACTED] CPF [REDACTED] Departamento de Coordenação Administrativa, e-mail corporativo administracao@semecti.com.br.

Nomeia-se como Fiscal do contrato o servidor Oswaldo Gomes de Paiva Junior, RGF [REDACTED] CPF [REDACTED] 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 16392/19, referente ao contrato 171/19.

XIII – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Tendo em vista a necessidade de instalação de Creche Municipal Mama Dora no bairro Vila Monte Belo, Itaquaquetuba/SP para atendimento de demanda de educação infantil, 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 [REDACTED]

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