

4 25
✓

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo Administrativo nº 16315/2025

OBJETO: Locação de imóvel para instalação da Sede das Secretarias de Planejamento e de Meio Ambiente e também os Departamentos de Dívida Ativa e Comissão Permanente de Procedimentos Disciplinares da Secretaria de Assuntos Jurídicos e ainda a Seção de Lançamento e Cadastro de Tributos Imobiliários da Secretaria de Receita, no bairro Vila Virgínia, no Município de Itaquaquetuba - SP.

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.

1 – NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

A instalação das Secretarias elencadas e seus respectivos Departamentos, no bairro Vila Virgínia, no Município de Itaquaquetuba, visa à centralização na prestação de serviços à população, refletindo na eficiência do atendimento aos munícipes pela localização aproximada do paço municipal.

2 – 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 aos munícipes que necessitam do serviço público municipal, inclusive com atendimento à Lei Municipal Nº 2062 de 2001 que dispõe sobre adequação de próprios públicos à utilização de portadores de deficiências.

1 36

3 – REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

O processo de contratação pública independente da sua modalidade tem por finalidade assegurar a seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajosa para a Administração Pública.

No que tange ao procedimento de inexigibilidade, a Lei 14.133/2021, inciso V, em seu artigo 74, pontua que deverão estar presentes os seguintes requisitos:

- I. Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos, anexo, segue Relatório fotográfico de vistoria.
- II. Certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, anexo, segue Relatório técnico.
- III. Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela, constam também do Relatório mencionado em item anterior.

Urge esclarecer que a documentação necessária à habilitação da locação do imóvel está em conformidade com os artigos 62 a 70 do referido diploma legal conferindo capacidade de cumprimento ao objeto da inexigibilidade de licitação;

Cumpre acrescentar que a minuta do contrato a ser firmado deve conter as cláusulas obrigatórias das quais destaco: especificação do objeto, local e prazo de locação, deveres da contratada e da contratante, classificação da despesa, vigência, preço, pagamento, sanções administrativas, designação do fiscal de contrato e foro, nos termos do art. 92 da Lei 14.133/2021 e ainda adequações necessárias de ordem patológica apresentadas em laudo a fim de sanear problemas como no caso de paredes que apresentem sinais de mofo e infiltrações.

Como complemento da documentação apresentada, junta-se a este, documentos apresentados: cópia da Licença Urbanística de Remembramento e Habite-se.

✓ 27

4 – ESTIMATIVA DA QUANTIDADE

A quantidade exigida para locação das Secretarias elencadas é de uma única unidade, a qual se encontra localizada na Rua Vereador José Barbosa de Araújo, 260 – Vila Virgínia – Itaquaquetuba - SP.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Considerando tratar-se de contratação por **inexigibilidade de licitação**, nos termos do **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, fundamentada na inviabilidade de competição em razão das características específicas do imóvel pretendido – notadamente sua localização estratégica, infraestrutura compatível e adequação às necessidades da Administração -, não se aplica, neste caso, a exigência de levantamento comparativo de propostas de mercado.

Ainda assim, visando assegurar a vantajosidade de contratação e a compatibilidade do valor estimado com os preços praticados no mercado imobiliário local, os autos serão devidamente instruídos com a avaliação técnica e financeira a ser elaborada pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis e Averiguação Técnica, designada para esse fim. Tal providência visa conferir transparência, segurança jurídica e aderência ao princípio da economicidade.

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Com base no aluguel praticado atualmente para o imóvel situado na Rua Vereador José Barbosa de Araújo, nº 260. – Vila Virgínia, Itaquaquetuba – SP, o valor a ser pago para fins de locação é aproximadamente R\$ 44.000,00 (quarenta e quatro mil reais) mensais com reajuste a ser definido pela Comissão Municipal instituída para esta finalidade.

7 - 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.

1 38

Importante ressaltar que a locação é realizada em consonância com os princípios da economicidade, eficiência e interesse público, de acordo com o disposto no art. 74, inciso VIII da Lei nº 14.133/2021 que permite a contratação direta de imóvel cujas características de localização e instalação condicionem a sua escolha.

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 assegurar a continuidade do funcionamento das Secretarias elencadas, localizado no endereço: Rua Vereador José Barbosa de Araújo, 260 – Vila Virgínia – Itaquaquetuba/SP, cujo terreno abrange o espaço de 642,62m² e 516,38 m² de área construída, considerando-se ainda a proximidade com o paço municipal, o que favorece a logística operacional e o acesso facilitado pelos usuários do serviço público desta municipalidade.

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

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser um único e indivisível não há o que se falar em parcelamento de objeto.

09 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A partir deste ETP, pretende-se que o objeto tenha seu uso em perfeita ordem estrutural, livre de trincas, umidade, rachaduras, entre outros problemas estruturais. Espera-se que o imóvel esteja plenamente adequado para o atendimento aos munícipes, seguindo ao que estabelece a NBR 9050/2015, garantindo uma solução ágil e eficiente e economicamente viável sem comprometer a continuidade de serviços essenciais.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Nomeia-se como Gestor do contrato, Alexandre Feijó da Silva, RGF 84679, CPF 286.684.958-28, Secretário Municipal de Planejamento, e-mail corporativo planejamento@itaquaquetuba.sp.gov.br.

Nomeia-se como Fiscal do contrato, Yasmim Zampieri Sampaio, RGF 85105, CPF 396.318.148-66, Secretária Municipal de Meio Ambiente e Saneamento, e-mail corporativo meioambiente@itaquaquetuba.sp.gov.br.

1/39

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Foram realizadas contratações correlatas e anteriores a este ETP, sendo o último processo administrativo de número 14.161/2025, referente ao contrato 96/20.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

Não foram identificados impactos ambientais no processo de contratação significativos ao objeto a ser licitado.

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Tendo em vista a necessidade de instalação da Sede das Secretarias de Planejamento e de Meio Ambiente e também os Departamentos de Dívida Ativa e Comissão Permanente de Procedimentos Disciplinares da Secretaria de Assuntos Jurídicos e ainda a Seção de Lançamento e Cadastro de Tributos Imobiliários da Secretaria de Receita, no bairro Vila Virgínia, Itaquaquetuba/SP para atendimento de demanda de atenção ao público das repartições públicas desta municipalidade, após estudos acostados aos presentes autos constatamos que a solução ideal é a locação de imóvel. Esses órgãos atendem Profissionais com funções correlatas às suas atribuições e também contribuintes no saneamento de dúvidas e emissão de Certidões e Alvarás de competência.

14 – SERVIDOR RESPONSÁVEL PELO DESENVOLVIMENTO DO ETP

Este ETP tem como responsável Tatiene Barbosa de Castro, Departamento Administrativo da Secretaria de Planejamento, RGF 8383.

E-mail para contato: planejamento@itaquaquetuba.sp.gov.br


Alexandre Feijó da Silva
Secretário Municipal de Planejamento

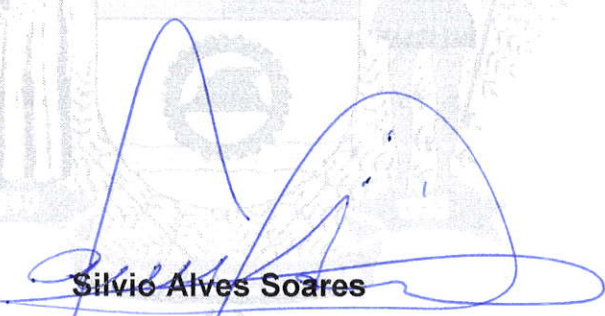
140


Yasmim Zampieri Sampaio

Secretária Municipal de Meio Ambiente e Saneamento


Rosa Maria Pastri Arrabal

Secretária Municipal de Assuntos Jurídicos


Silvio Alves Soares

Secretário Municipal de Receita