



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

Prefeitura Municipal de Juquía
Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social

1- INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada. O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

2- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A locação permite maior flexibilidade para o usuário ser atendido com rapidez e eficiência, em nosso município não temos muitas opções de imóvel que se encaixem de acordo com os requisitos exigidos.. A locação fixa um custo, permitindo um planejamento na dotação orçamentária da Assistência Social.

3- ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

Embora não seja obrigatória a elaboração do PAC, nos termos do que dispõe o artigo 12, inciso VII da Lei nº 14.133/21, o objeto da pretensa contratação encontra respaldo orçamentário.

4- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos para a contratação de locação de um imóvel são fundamentais para garantir que o processo seja realizado de forma legal, transparente e eficiente. Aqui estão os principais requisitos a serem considerados:

1. Documentação do Imóvel
 - Escritura ou Registro: Comprovação da propriedade do imóvel, que deve estar registrada em nome do locador;
2. Documentação do Locador
 - Identificação: Cópia do documento de identidade e CPF do locador;
3. Condições do Imóvel
 - Inspeção: Realizar uma vistoria no imóvel para verificar suas condições físicas e identificar

eventuais problemas que precisam ser resolvidos antes da locação.



- Condições de Uso: Definir claramente as condições de uso do imóvel, incluindo regras sobre reformas, manutenção e utilização de áreas comuns, se aplicável.

4. Contrato de Locação

- Elaboração do Contrato: O contrato deve ser elaborado de forma clara, incluindo todas as cláusulas necessárias, como valor do aluguel, prazo de locação, forma de pagamento, responsabilidades de manutenção;
- Assinaturas: O contrato deve ser assinado por ambas as partes (locador e locatário);

5. Valor e Forma de Pagamento

- Definição do Aluguel: Estabelecer o valor do aluguel e a forma de pagamento.

Esses requisitos são essenciais para garantir que a contratação da locação de um imóvel ocorra de forma segura e em conformidade com a legislação vigente. É importante que ambas as partes.

5- ESTIMATIVA DO PRAZO A SER CONTRATADO

O prazo de locação é por 24 (vinte e quatro) meses, sujeito a prorrogar o prazo se ambas as partes estiverem de acordo, mediante cláusulas contratuais e outras condições. Realizar ajustes conforme necessário, com base nas necessidades de ambas as partes.

Reunir toda a documentação necessária, tanto do locador quanto do locatário. Verificar a regularidade da documentação do imóvel e do locador. Os prazos podem variar dependendo da agilidade das partes envolvidas, da complexidade da negociação e da disponibilidade de documentos. Como a locação é considerada urgente, algumas etapas podem ser aceleradas, mas é importante garantir que todos os aspectos legais e contratuais sejam respeitados.

6- LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado para locação de imóvel envolve a análise de preços, condições estruturais e específicas que atendam a demanda conforme a necessidade da Assistência Social. Esse processo pode incluir pesquisa de valores e pesquisa de imóveis que se encaixem nas características dos imóveis disponíveis e avaliação de fatores como localização, infraestrutura e demanda. Além disso, em contratações públicas, o levantamento de mercado é essencial para garantir transparência e eficiência na escolha do imóvel adequado.

7- ESTIMATIVA DE VALORES

O valor médio da contratação dessa locação de imóvel por um prazo de 24 (vinte e quatro) meses é de R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais).

As despesas para atender a este processo estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social para o exercício de 2025, conforme classificação indicada abaixo:



Ficha: 484 – Fonte: 01 - Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física – DR: 01.510.0000;

R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais).

8- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A locação do imóvel visa atender à necessidade de espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades do dia a dia da instituição, proporcionando um ambiente que favoreça a rotina, a acessibilidade e a satisfação dos usuários. O imóvel está situado em uma área estratégica, com fácil acesso a transportes públicos e serviços essenciais. A locação minimiza o risco financeiro, pois não envolve um investimento de capital significativo e permite que a instituição avalie a adequação do espaço antes de um compromisso de longo prazo.

A locação do imóvel representa uma solução estratégica que atende às necessidades imediatas da instituição, proporcionando um ambiente adequado para o desenvolvimento das atividades. Com uma abordagem planejada e estruturada, a locação não apenas resolve a questão do espaço físico, mas também contribui para a eficiência operacional e a satisfação de todos os envolvidos.

9- RESULTADOS PRETENDIDOS

Para o locatário, a locação oferece a flexibilidade de mudar de imóvel conforme suas necessidades mudam, sem o compromisso de uma compra a longo prazo. Permite que o locatário tenha um compromisso temporário. A locação pode permitir que empresas ou indivíduos acessem locais estratégicos que seriam inviáveis financeiramente se comprados. Para a instituição, a locação pode proporcionar um espaço adequado para o desenvolvimento da rotina dos moradores, melhorando a produtividade e a satisfação dos mesmos. A locação oferece a infraestrutura necessária para atividades específicas, pode proporcionar um lar confortável e adequado às suas necessidades, contribuindo para a qualidade de vida. Um contrato de locação bem elaborado pode proporcionar segurança jurídica para ambas as partes, definindo direitos e deveres e evitando conflitos futuros.

Conclusão:

Os resultados pretendidos com a locação de um imóvel são diversos e podem impactar tanto o locador quanto o locatário de maneiras significativas. É importante que ambas as partes tenham clareza sobre suas expectativas e objetivos para garantir uma relação de locação bem-sucedida e satisfatória.

10-PROVIDÊNCIAS PREVIAMENTE ADOTADAS

Para a contratação de locação pretendida não haverá necessidade de providências prévias no âmbito da administração, pois a presente solução é algo já aplicado dentro do Município, bem como também não é necessária nenhuma adequação de infraestrutura.

O contrato será fiscalizado pela Diretora Técnica, que será responsável pelo acompanhamento e fiscalização de sua execução.



SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Rua: Expedicionário Aparício, s/nº – Bairro Estação

social@juquia.sp.gov.br

Telefone: 3844-1224

011

Fiscal do Contrato:

✓ Diretora Técnica

Carla Graná

11-CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralisação das funções atividade e serviços essenciais desenvolvidas pela Assistência Social do Município.

12-POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

Tendo em vista o objeto a ser contratado, não há que se falar em impactos ambientais diretos e indiretos.

13-POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Conclui-se, com base nos elementos colhidos durante o Estudo Técnico Preliminar, que a contratação é adequada para atendimento da necessidade a que se destina.

14-ANEXOS

- ✓ Cópia da escritura do imóvel;
- ✓ Cópia do CPF da proprietária;
- ✓ Relatório do imóvel
- ✓ Atestado.

15-RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ETP

Ivani de Sousa Muniz Silva

Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social

Juquiá, 07 de abril de 2025.