

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

OBJETO: Contratação de empresa para a celebração de contrato de locação de imóvel, situado a Rua Luiz Vignoli, nº , Centro em Jandaia do Sul, para o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, para o período de 12 (doze) meses.

Equipe De Planejamento Da Contratação:

Servidor(a)	Função
Marco Aurélio Garcia Rosa	Diretor do Dep. De Assistência Social
Renata Oribes Aguera	Técnica do Órgão Gestor
Andressa Daniele Mareze Ferreira	Coordenadora do CREAS

1 INTRODUÇÃO

As contratações governamentais produzem significativo impacto na atividade econômica, tendo em vista o volume de recursos envolvidos, os quais, em grande parte, são instrumentos de realização de políticas públicas. Neste sentido, um planejamento bem elaborado propicia contratações potencialmente mais eficientes, posto que a realização de estudos previamente delineados conduz ao conhecimento de novas modelagens/metodologias ofertadas pelo mercado, resultando, portanto, na melhor qualidade do gasto do recurso em uma gestão eficiente dos referidos recursos públicos.

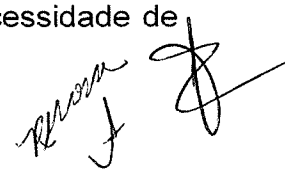
Neste contexto, o presente documento apresenta os estudos técnicos preliminares que visam assegurar a viabilidade (técnica e econômica) da contratação pretendida e o levantamento dos elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência.

Sendo assim, o presente documento traz o estudo técnico preliminar para a contratação de empresa por meio de inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel com a destinação do funcionamento de um equipamento público, qual seja, o Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS de Jandaia do Sul, para o período de 12 (doze) meses.

Este estudo consiste na primeira etapa do planejamento de uma contratação, de modo a assegurar a viabilidade e embasar o termo de referência, conforme previsto na Lei 14.133/2021.

2 NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

A celebração do presente contrato tem o objetivo de suprir a necessidade de



local para a alocação do equipamento público em epígrafe, eis que o município de Jandaia do Sul ainda não possui prédios próprios suficientes, tampouco dispõe de recursos para construir uma sede própria e, assim manter o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS.

Ademais, vale aludir que a escolha de um imóvel para a locação do CREAS deve levar em consideração a necessidade em disponibilizar um ambiente adequado, que atenda as demandas daquele equipamento contribuindo para o melhor desenvolvimento de suas respectivas atividades, por isso, ao escolher o imóvel se faz pertinente considerar seu espaço físico (tamanho e acessibilidade) que sejam adequados, ainda que o imóvel seja de fácil acesso fácil e rápido para os seus respectivos usuários.

Como Jandaia do Sul segundo a classificação da Política Nacional de Assistência Social é considerado de pequeno porte II, os equipamentos públicos, tais como CRAS e CREAS devem estar localizados na área mais central ou mais próximo às regiões de maior vulnerabilidade econômica e social, a fim de facilitar o acesso da população usuária.

3 ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL- 2024

A necessidade da presente contratação se encontra respaldada no Plano de Contratações Anual publicado em 16 de outubro de 2023.

4 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Requisitos Internos

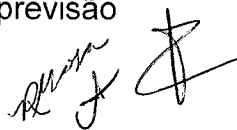
O objeto a ser licitado, pelas suas características e com base nas justificativas acima mencionadas, possui natureza continuada.

Para que a presente licitação, existem requisitos mínimos para sua satisfação, tais como:

a) Imóvel em excelente estado de conservação, com o mínimo de 7 (sete) cômodos, que sejam capazes de adequar de forma satisfatória, pelo menos, uma recepção, uma sala para os técnicos, uma sala para atendimento/reunião, uma sala para a abordagem social, uma cozinha/copa, um banheiro para equipe técnica e outro para a população usuária, garagem para, no mínimo, guarnecer dois carros;

b) Que o imóvel disponibilizado tenha acessibilidade;

c) Que a disponibilização do imóvel seja no prazo legal dado pela Administração, sendo possível a adição de prazo, quando necessário, conforme previsão



legal pertinente;

d) Atender prontamente a quaisquer exigências da Administração, inerentes ao objeto da licitação.

e) Manter-se, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

f) Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada, salvo nas condições autorizadas no Termo de Referência ou no contrato;

g) Responsabilizar-se pelas despesas dos tributos, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, seguros, prestação de garantia e quaisquer outras que incidam ou venham a incidir na execução do contrato;

4.2 Da forma de Execução

a) a locação será para um período de 12 (doze) meses, podendo ao final desses 12 meses ser feito um termo de aditivo de prazo.

4.3. Requisitos Externos (Legais)

a) Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos;

b) Decreto Municipal nº 9087/2024.

5 JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

5.1 O escopo deste Estudo consiste em viabilizar a celebração do contrato com uma empresa para a locação de imóvel, conforme já explicitado no objeto.

Trata-se da necessária e urgente medida para alocar o Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS de Jandaia do Sul, equipamento público este imprescindível para o desenvolvimento de ações voltadas à Política Pública de Assistência Social, consoante à realidade local e à legislação pertinente.

Como trata-se de locação de imóvel, optou-se pelo pagamento dos alugueres de forma mensal, levando em consideração a prática mais corriqueira e aceita pela legislação nacional.

5.2 A escolha da modalidade de inexigibilidade de licitação encontra amparo na Lei Federal 14.133/2021 e, se justifica pela inconveniência da concorrência, por tratar-se de objeto exclusivo.



Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados 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;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Levando-se em consideração o art 74 incisos I, II e III, em atendimento às exigências desses incisos, a presente contratação será por meio da inexigibilidade de licitação, diante disso, foi constatado a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; haja vista que o imóvel a ser locado deve atender as especificidades do atendimento do CREAS, com salas, banheiro, cozinha e área comum para atendimento à população; logo, o valor do aluguel foi verificado por meio de pesquisa de preços de aluguel de imóvel nas mesmas condições.

6 JUSTIFICATIVA PARA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Trata-se de objeto inexigível à licitação, eis que o imóvel para a locação do CREAS, com as exigências mínimas supridas consoante à Política Nacional de Assistência Social está instituída em uma única imobiliária de Jandaia do Sul, sendo, portanto, inviável a competição, nos termos do artigo 74, caput e seus incisos da Lei Federal nº 14.133, de 2021 c/c com o Decreto Municipal nº 9.087, de 22 de janeiro de 2024, em seu artigo 11.

7 ESTIMATIVAS PRELIMINARES DOS PREÇOS

A pesquisa dos valores, deu-se pela apresentação de três orçamentos de diferentes empresas avaliando o aluguel de imóveis semelhantes a ser locado, como trata-se de inexigibilidade de licitação, os valores foram demonstrados somente com o objetivo de apresnetar a realidade de mercado, respeitando as peculiaridades do objeto.

8 RESULTADOS PRETENDIDOS

A solução deverá permitir o alcance do seguinte resultado:



1) Que seja formalizada a inexigibilidade de licitação, visando a contratação de empresa para a locação de imóvel respeitando as peculiaridades do objeto, a fim de alocar o CREAS, equipamento essencial e imprescindível para o efetivo trabalho desenvolvido na ambiência do Departamento de Assistência Social de Jandaia do Sul.

9 VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Os estudos preliminares evidenciam que a contratação da solução ora descrita, para atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Jandaia do Sul, mais especificamente do Departamento de Assistência Social se mostra tecnicamente possível e fundamentadamente necessária.

Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

Jandaia do Sul, 15 de fevereiro de 2024.



MARCO AURÉLIO GARCIA ROSA
DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL



RENATA ORIBES AGUERA
TÉCNICA DO ÓRGÃO GESTOR



ANDRESSA DANIELE MAREZE FERREIRA
COORDENADORA DO CREAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANDAIA DO SUL

CNPJ: 75771204/0001-25

Praça do Café, 22 – Jandaia do Sul – PR - CEP 86.900-000

Departamento de Assistência Social

Fone: (043) 3123-0350 Ramal 361

E-mail: assistenciasocial@jandaiadosul.pr.gov.br

TERMO DE REFERÊNCIA

1 CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

Contratação de empresa para a celebração de contrato de locação de imóvel, situado a Rua Luiz Vignoli, nº 670, Centro em Jandaia do Sul, para o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, para o período de 12 (doze) meses.

1.1 DETALHAMENTO DO OBJETO

Trata-se de um imóvel de alvenaria, de 192,42m², composto por três banheiros, 5 salas, 1 cozinha/copa e uma garagem que comporta dois carros, mais espaço comum (varanda).

2 FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A celebração do contrato de locação de imóvel, tem o objetivo de suprir a necessidade de local para a alocação do equipamento público em epígrafe, eis que o município de Jandaia do Sul ainda não possui prédios próprios suficientes, tampouco dispõe de recursos para construir uma sede própria e, assim manter o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS.

Ademais, vale aludir que a escolha de um imóvel para a locação do CREAS deve levar em consideração a necessidade em disponibilizar um ambiente adequado, que atenda as demandas daquele equipamento contribuindo para o melhor desenvolvimento de suas respectivas atividades, por isso, ao escolher o imóvel se faz pertinente considerar seu espaço físico (tamanho e acessibilidade) que sejam adequados, ainda que o imóvel seja de acesso fácil e rápido para os seus respectivos usuários.

Como Jandaia do Sul segundo a classificação da Política Nacional de Assistência Social é considerada de pequeno porte II, os equipamentos públicos, tais como CRAS e CREAS devem estar localizados na área mais central ou mais próximo às



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANDAIA DO SUL

CNPJ: 75771204/0001-25

Praça do Café, 22 – Jandaia do Sul – PR - CEP 86.900-000

Departamento de Assistência Social

Fone: (043) 3123-0350 Ramal 361

E-mail: assistenciasocial@jandaiadosul.pr.gov.br

regiões de maior vulnerabilidade econômica e social, a fim de facilitar o acesso da população usuária.

3 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico no Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

4 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação do objeto deste Termo de Referência apresenta os seguintes requisitos:

4.1 REQUISITOS INTERNOS

O objeto a ser licitado, pelas suas características e com base nas justificativas acima mencionadas, possui natureza continuada.

Para a contratação do objeto, existem requisitos mínimos para sua satisfação, tais como:

- a) Imóvel em excelente estado de conservação, com o mínimo de 7 (sete) cômodos que sejam capazes de adequar de forma satisfatória, pelo menos, uma recepção, uma sala para os técnicos, uma sala para atendimento/reunião, uma sala para a abordagem social, uma cozinha/copa, um banheiro para equipe técnica e outro para a população usuária, garagem para, no mínimo, guardar dois carros;
- b) Que o imóvel disponibilizado tenha acessibilidade;
- c) Que a disponibilização do imóvel seja no prazo legal dado pela Administração, sendo possível a adição de prazo, quando necessário, conforme previsão legal pertinente;
- d) Atender prontamente a quaisquer exigências da Administração, inerentes ao objeto da licitação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANDAIA DO SUL

CNPJ: 75771204/0001-25

Praça do Café, 22 – Jandaia do Sul – PR - CEP 86.900-000

Departamento de Assistência Social

Fone: (043) 3123-0350 Ramal 361

E-mail: assistenciasocial@jandaiadosul.pr.gov.br

e) Manter-se, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

f) Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada, salvo nas condições autorizadas no Termo de Referência ou no contrato;

g) Responsabilizar-se pelas despesas dos tributos, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, seguros, prestação de garantia e quaisquer outras que incidam ou venham a incidir na execução do contrato.

4.1.1 Da forma de Execução

a) A locação será para um período de 12 (doze) meses, podendo ao final desses 12 meses ser feito um termo de aditivo de prazo.

4.1.2 Do Pagamento

O pagamento do aluguel será feito mensalmente.

4.2 REQUISITOS EXTERNOS (LEGAIS)

a) Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos;

b) Decreto Municipal nº 9087/2024.

5 MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

5.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

5.2 As comunicações entre o Município e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANDAIA DO SUL

CNPJ: 75771204/0001-25

Praça do Café, 22 – Jandaia do Sul – PR - CEP 86.900-000

Departamento de Assistência Social

Fone: (043) 3123-0350 Ramal 361

E-mail: assistenciasocial@jandaiadosul.pr.gov.br

5.3A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

5.3.1O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

5.3.2O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

5.3.3 O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

5.4O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou prorrogação contratual, se achar necessário.

5.4.1A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da CONTRATANTE ou de seus agentes e prepostos;

5.4.2 Responsáveis pela gestão e fiscalização:

Gestor do Contrato: Servidor com atribuições gerenciais, designado para coordenar e comandar o processo de gestão e fiscalização da execução contratual, indicado por autoridade competente;

Fiscal: Servidor indicado pela autoridade competente para fiscalizar o contrato



PREFEITURA MUNICIPAL DE JANDAIA DO SUL

CNPJ: 75771204/0001-25

Praça do Café, 22 – Jandaia do Sul – PR - CEP 86.900-000

Departamento de Assistência Social

Fone: (043) 3123-0350 Ramal 361

E-mail: assistenciasocial@jandaiadosul.pr.gov.br

do ponto de vista funcional da Solução de Tecnologia da Informação; técnico e quanto aos aspectos administrativos.

6 ESTIMATIVAS PRELIMINARES DOS PREÇOS

A pesquisa dos valores, deu-se pela apresentação de dois orçamentos de diferentes empresas avaliando o aluguel de imóveis semelhantes a ser locado, como trata-se de inexigibilidade de licitação, os valores foram demonstrados somente com o objetivo de apresnetar a realidade de mercado, respeitando as peculiaridades do objeto.

O custo estimado total da contratação é de R\$26.400,00 (vinte e sesi mil e quatrocentos reais).sendo R\$2.200,00 (dois mil e duzentos reais)o valor mensal do aluguel.

7 ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos apresentados mediante parecer contábil/financeiro, quais sejam:

Cont. Red	Fonte	Descrição	Órgão	Funcional	Proj/Ativ	Categoria	Descrição
1068	2941	Bloco de Financia	15.001	08.244.0010	2.038	3.3.90.36.00.00	Serviço de Terceiro – PF

A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

Jandaia do Sul, 15 de fevereiro de 2024.