

Estudo Técnico Preliminar 61/2024

1. Informações Básicas

Número do processo:

2. Descrição da necessidade

Em virtude de estamos em fase de construção de uma nova escola de artes, sendo necessário local para que sejam atendidas as crianças que frequentam as oficinas oferecidas pela escola.

Devido à necessidade de um ambiente adequado e amplo para comportar a quantidade de atendimentos ofertados diariamente para os alunos da rede municipal e clientela da comunidade.

Um ambiente salubre e que comporte a quantidade de alunos e profissionais instrutores das oficinas;

Considerando que os espaços que o município tem posse, atualmente estão todos ocupados e servindo a outras atividades;

Considerando que o município não tem espaços adequados a ser utilizado para o fim da contratação;

Visando uma acomodação adequada para o atendimento das necessidades relacionadas a espaço físico amplo, dentro de um padrão aceitável às normas da ABNT focando no espaço, o imóvel a ser locado atende aos requisitos mínimos.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, ESPORTES E CULTURA	JOSEANA MARIA NICOLAOU

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Descrição dos Requisitos da Contratação (na forma do artigo 18, §1º, inciso III da Lei nº 14.133, de 2021):

Na assinatura do contrato entende-se que a fiscalização técnica e administrativa acompanhada da representante do locador, fizeram vistoria no imóvel, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

É vedada a sublocação do imóvel.

REQUISITOS LEGAIS:

- Lei Federal 14.133/2021 – Art. 74, inciso V, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação, dentre outros casos, inclui a locação de imóvel;
- Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- Lei 10.406/2002 – Código Civil.

DAS RAZÕES, JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO IMÓVEL. Quanto a singularidade, durante a pesquisa de um imóvel adequado para acomodação da Escola de Artes – Nascer para a Arte, se buscou um imóvel cujas suas instalações atendam às necessidades da mesma e que fosse localizado em ponto estratégico para facilitar o acesso dos alunos e pessoas da comunidade, e ainda espaço amplo para a aplicação das oficinas oferecidas pela escola, logo, o imóvel encontra-se situado na avenida principal do município, permitindo acesso a todos que utilizam dos serviços, para dar celeridade aos trâmites administrativos desempenhados e demais serviços oferecidos pela escola, assim como, o mesmo está localizado em via que permita o fácil transporte dos alunos da rede municipal de ensino que são matriculados nas oficinas. Tais características estratégicas foram encontradas no imóvel localizado a Avenida Bernardo Ribeiro Viana, 903, Centro de Palmas-PR.

CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS. Durante o estudo, iniciou-se a pesquisa em imóveis de propriedade da Secretaria Municipal de Educação, Esportes e Cultura, sendo constatado que a citada secretaria não possui nenhum imóvel de sua propriedade na região Central, sendo então realizada a visita em alguns imóveis da região que pudessem atender as necessidades ora citadas.

AValiação PRÉVIA. Efetuada a avaliação prévia do bem pela Comissão de avaliação de imóvel, designada pelo Decreto nº 4.218/2023, verificado o seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel que se pretende locar já abriga a referida escola desde 2022, sendo considerado como de fácil acesso aos alunos, professores e funcionários e se adequa perfeitamente às necessidades diárias da escola e para o fim a que se pretende, tanto pela localização quanto pela utilização, que atende as finalidades precípuas da contratação pretendida.

5. Levantamento de Mercado

A que mais atendeu as necessidades da escola foi a edificação situada a Avenida Bernardo Ribeiro Viana, 903, Centro, Palmas-PR.

6. Descrição da solução como um todo

Solução como um todo, o proprietário do imóvel deverá:

Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações realizadas na vistoria prévia;

Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica, se for o caso;

Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, caso houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

- a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade da edificação;
- c. indenizações trabalhistas e previdenciárias;
- d. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- e) verificação e correção, empenas, poços de aeração (troca de ares) e iluminação, bem como das esquadrias externas;

Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico, rede elétrica e elevador;

Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo, se for o caso;

Providenciar a atualização do “Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros” se acaso a natureza da atividade for diferente daquela realizada pela LOCADORA.

Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

Indicar preposto para representá-la durante a execução do contrato.

Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas que recair sob o imóvel.

Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos, se for o caso;

Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência do futuro Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

Conforme avaliação de Imóveis efetuada pela Comissão de Avaliação de Imóveis, Decreto nº 4.218/2023, considerando os valores de mercado na localidade em que se encontra o imóvel e características do imóvel a ser locado, o valor locatício mensal estimado é de R\$ 13.685,00 (Treze mil, seiscentos e oitenta e cinco reais).

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A necessidade no momentos é somente um imóvel.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 328.440,00

O valor do aluguel mensal conforme avaliação locatícia (mais vantajoso) é de R\$ 13.685,00 (Treze mil seiscentos e oitenta e cinco reais), perfazendo o valor total do contrato por 24 meses de R\$ 328.440,00.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há contratação correlata ou interdependente.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Dispõe sobre a inclusão no Plano Plurianual para os exercícios 2024 à 2025, na Lei de Diretrizes Orçamentárias, para o exercício de 2024 e, na Lei Orçamentária Anual, para o exercício de 2024, objetivos e metas específicas, bem como, recursos orçamentários para realizar a presente locação.

Ofício Contábil nº 599/2024 – informa dotações orçamentárias.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Pretende-se com essa contratação locar imóvel para abrigar a Escola Nascer para a Arte até que a nova edificação seja concluída.

13. Providências a serem Adotadas

Providenciar processo de inexigibilidade de licitação, conforme Art. 74, inciso V, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação, dentre outros casos, inclui a locação de imóvel.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Não se aplica.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

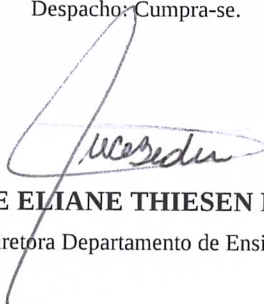
15.1. Justificativa da Viabilidade

A equipe considera o processo de contratação viável.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

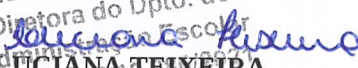
Despacho: Cumpra-se.



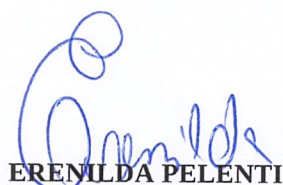
DIRCE ELIANE THIESEN BEDIN

Diretora Departamento de Ensino

Despacho: Cumpra-se.

LUCIANA TEIXEIRA
Diretora do Dpto. de
Administração Escolar
Assinatura: 
LUCIANA TEIXEIRA
Diretora Departamento de Administração

Despacho: Cumpra-se.



ERENILDA PELENTIL DE OLIVEIRA
Div. de Compras