



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Objeto: Locação de espaço físico para alocação da agência do INSS.

1. INTRODUÇÃO

Este estudo é uma etapa no processo de planejamento do processo licitatório abaixo delineado, visando proporcionar embasamento técnico e subsidiar as decisões da administração pública, contribuindo para a transparência e eficiência nos processos de contratação e utilização de recursos públicos.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (art. 18 § 1º inciso I da NLLCA)

A agência do Instituto Nacional do Seguro Social foi instalada em Dois Vizinhos no início do ano de 2009 após muitos anos de anseio da sociedade duovizinhense e de muitas solicitações à autarquia federal. Neste contexto, ainda no ano de 2008 foi aprovada a Lei Municipal 1.406/2008, que autorizou o poder executivo a firmar convênio com a União para instalação da agência no Município. Esta Lei em seu art. 2º alínea ‘b’ dispôs o seguinte:

Art. 2º No convênio, a ser firmado, as obrigações da Administração Municipal, corresponderão ao que segue:

(...)

b) providenciar área apropriada e compatível com as atividades a serem executadas, devendo ser imóvel próprio da Prefeitura, ou se locado, ficando o custeio de responsabilidade da Prefeitura Municipal.

Nesta esteira, o prédio locado à época, localizado na Rua Paraná, 1151, no centro sul de Dois Vizinhos, tem sido o local de funcionamento da agência do INSS há quinze anos. Tendo em vista o limite imposto pelo art. 57, inciso II da Lei Federal 8.666/93 não há possibilidade de renovação do contrato atual, firmado em 2019, o que obriga a Administração pensar em uma nova solução para o problema, de modo que o INSS continue tendo um posto de atendimento presencial em nosso município, que este local seja localizado em área central da cidade, com acessibilidade e com espaço suficiente para as equipes da autarquia federal.

3. LEVANTAMENTO DAS SOLUÇÕES DISPONÍVEIS (art. 18 § 1º inciso V da NLLCA)

Tendo em vista o compromisso assumido junto ao INSS através da Lei Municipal 1.406/2008, cabe ao Município providenciar o local para instalação da agência de atendimento ao público. Inicialmente, requereu-se ao Departamento de Material e Patrimônio informações acerca de possíveis e eventuais imóveis próprios do Município que estejam disponíveis para o atendimento desta demanda. Entretanto, conforme documento em anexo, o Departamento de Material e Patrimônio certificou que não há no rol de imóveis próprios da municipalidade nenhuma propriedade que comporte a instalação da agência de atendimento ao público do INSS. Diante desta negativa, a solução que se faz necessária é a locação de um imóvel que atenda às necessidades da autarquia federal com relação a espaço físico (cerca de 240m²), acessibilidade, fácil localização, entre outros fatores determinantes para a escolha de um local.

Em uma detalhada consulta aos sites das imobiliárias de Dois Vizinhos ^[1], percebe-se que há oferta de alguns imóveis que possuem o espaço necessário e estão localizadas nas áreas centrais da cidade. Entretanto os valores são consideravelmente maiores do que o pago pelo imóvel atualmente locado, que hoje está em R\$ 4.723,18, senão vejamos uma das ofertas do mercado:



Município de Dois Vizinhos

Estado do Paraná

Sala comercial localizada no centro de DOIS VIZINHOS-PR

Fotos

Ref.: 3261

Chamar no WhatsApp

> A Locação por: **R\$ 13.000,00**

> Área Total: 360,00 m²

Enviar para um amigo
Documentação Necessária Locação
Solicitar mais informações
Imprimir Imóvel
Oferecer Imóvel em troca

Compartilhe:

Imóveis para VENDA

- > Casas
- > Apartamentos
- > Sítios
- > Chácaras
- > Terrenos/Lotes
- > Terrenos Comerciais
- > Salas Comerciais
- > Sobrados
- > Barracões
- > Prédios/Edifícios
- > Kitnetes
- > Prédios
- > Áreas Rurais
- > Comerciais
- > Ponto Comercial
- > Loteamentos

Imóveis para ALUGAR

ENDEREÇO:
ENDEREÇO: RUA JOÃO DALPASQUALE - BAIRRO: CENTRO
CIDADE/ESTADO: DOIS VIZINHOS/PR

Outras ofertas do mercado tem valores condizentes com o atualmente pago, entretanto não suprem as necessidades da autarquia, seja por falta de espaço, acessibilidade ou localização fora da área central da cidade, por exemplo, esta sala comercial está muito bem localizada e com um ótimo preço, entretanto possui área de apenas 63m². Vejamos:

SALA COMERCIAL

Valor mensal: R\$ 1.500,00

Compartilhe

Wish sendo feito automaticamente do WhatsApp
[Clique aqui](#)

Faça sua proposta!

Nome: _____

E-mail: _____

Telefone/WhatsApp: _____

Cidade: _____ UF: _____

Mensagem: _____

Enviar

Observações:

Endereço: Avenida México | Bairro: Centro Sul | Zona: Sul | Cidade/UF: DOIS VIZINHOS/PR | Obs.: Sala Comercial

1
Área: 63m²

Localização:

Já este outro imóvel com valor mensal de locação de R\$ 3.000,00 está localizado na área central da cidade, entretanto é no segundo piso e não possui acessibilidade:



Município de
Dois Vizinhos
Estado do Paraná

tombiniimoveis.com.br/imovel/locacao/sala-comercial/dois-vizinhos-pr/centro-norte/sala-comercial-centro-norte-dois-vizinhos-pr/527210

Equipiano - STP - A... Faça o Login no Co... S4 doisvizinhos.pr.gov... Emissão de Compr... INSTRUÇÃO NORM... FamilySearch.org Consulta Regularid... Pesquisa de Preços... @dio1231@#id - Pe...

TOMBINI
Corretora de Imóveis
CRECI: F 34099

Início Sobre a Imobiliária Venda Locação Contato (46) 9 9938-7799

Sala Comercial, CENTRO NORTE, DOIS VIZINHOS - PR
Referência: 1452

Sobre o imóvel

SALA COMERCIAL DE SEGUNDO PISO DISPONÍVEL PARA LOCAÇÃO!
Localizada na Tv. Dr. Arnaldo Busato, Centro Norte, na cidade de Dois Vizinhos-PR.

Contendo:
1 Recepção;
2 Banheiros sociais;
1 Área de serviço;
2 Salas escritórios;

Valor de: R\$ 3.000,00

11:25 29/07/2024

Em tempo, enquanto realizávamos a pesquisa de mercado e levantamento de imóveis de terceiros que poderiam ser locados pelo Município, solicitamos aos avaliadores imobiliários credenciados no Chamamento Público nº 04/2023 que realizassem avaliações mercadológicas acerca do imóvel atualmente ocupado, as quais demonstraram que o valor para locação do daquele espaço, segundo a técnica avaliativa utilizada, está na ordem de R\$ 4.983,80 (conforme laudos de avaliação em anexo). Ao levantar a possibilidade de transferência da agência do INSS de local não se pode esquecer-se de todos as providências necessárias à transferência, tanto no que se refere aos custos quanto os prejuízos causados à população pela paralisação do atendimento bem como de adaptação a um novo local. Portanto, levantadas as possibilidades do mercado, conclui-se que o melhor caminho para que o INSS prossiga com seus atendimentos à população duovizinhense é a recontração da sala comercial atualmente ocupada pela autarquia federal, de propriedade do Sr. Avelino Krefta, localizada na rua Paraná 1151, matrícula imobiliária nº 31.025 Livro 02 do Registro Geral desta Comarca, com área edificada de 238m².

4. **REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO** (art. 18 § 1º inciso III da NLLCA)

O imóvel pertence a uma pessoa física. Os requisitos da contratação deverão ser aqueles elencados como obrigatórios pela Lei Federal 14.133/2021 para contratação de pessoa física, sem necessidade de comprovação de capacidade técnica, inscrição em conselho, ou qualquer outro documento específico de qualificação.

5. **ESTIMATIVA DE QUANTIDADE** (art. 18 § 1º inciso IV da NLLCA)

Requer-se a contratação do imóvel pelo período de doze meses, respeitada a vigência máxima decenal, conforme previsto no art. 107 da Lei Federal 14.133/2021. Em caso de prorrogação do contrato o valor será ajustado com base na variação do IPCA.

6. **ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO** (art. 18 § 1º inciso VI da NLLCA).



Município de

Dois Vizinhos

Estado do Paraná

De acordo com as avaliações mercadológicas o valor da locação será de R\$ 4.983,80 (quatro mil e novecentos e oitenta e três reais e oitenta centavos) mensais, totalizando R\$ 59.805,60 (cinquenta e nove mil oitocentos e cinco reais e sessenta centavos).

7. JUSTIFICATIVA PARA NÃO AGRUPAMENTO E PARA DIVISÃO DE COTAS (art. 18 § 1º inciso VIII da NLLCA)

Não se aplica.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES (art. 18 § 1º inciso XI da NLLCA)

Não há contratações correlatas ou interdependentes.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (art. 18 § 1º inciso VII da NLLCA)

Tendo em vista a necessidade de continuar cumprindo com o disposto na Lei Municipal 1.406/2008 e seguir permitindo o pleno funcionamento da agência do INSS no nosso Município, entende-se que a melhor solução, tendo em vista as ofertas atuais de salas comerciais e a vantajosidade de se permanecer no local, visto o preço avaliado bem como a plena satisfação com o local atualmente ocupado, sem contar nas desvantagens de uma mudança de local, dentre as quais podemos citar as despesas relacionadas à mudança, a interrupção no atendimento, adaptação dos servidores e da população local com um novo endereço, dentre outros, entende-se que a melhor solução é encaminhar a contratação da sala comercial atualmente ocupada.

10. ALINHAMENTO COM O PAC (art. 18 § 1º inciso II da NLLCA)

Não há previsão desta contratação no PAC 2024, sendo necessária sua inclusão.

Classe 721 - Serviços imobiliários relativos a locação ou arrendamento

Cat Ser 4316 - Locação de Imóvel

Item – Locação de Imóvel para alocação da Agência do INSS

Unidade – 12 meses

Valor mensal – R\$ 4.983,80 - Total R\$ 59.805,60.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO À CAPACITAÇÃO DE SERVIDORES OU DE EMPREGADOS PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL (art. 18 § 1º inciso X da NLLCA)

Não há necessidade de providências específicas. O gestor, fiscal e suplente designados para o contrato são servidores experientes e não terão dificuldade na fase de execução contratual.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS (art. 18 § 1º inciso XII da NLLCA).

Preocupada com os possíveis impactos ambientais provenientes da execução do objeto deste certame, a Administração Municipal exige que contratada comprometa-se a contribuir para a promoção do desenvolvimento nacional sustentável no cumprimento de diretrizes e critérios de sustentabilidade ambiental, de acordo com o art. 225 da Constituição Federal/88, e inciso IV do artigo 11 da Lei nº 14.133/2021 através de declaração firmada pelo locador.

13. DEMONSTRATIVOS DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (art. 18 § 1º inciso IX da NLLCA)



Município de
Dois Vizinhos
Estado do Paraná

Diante das análises deste ETP, pretende-se a locação do imóvel acima individualizado de forma a permitir a continuidade da prestação do serviço da autarquia federal de Seguridade Social no Município de Dois Vizinhos. Teme-se que, em caso o Município não arque com a locação o INSS deixe de ter um posto de atendimento presencial local e isto acarretaria sérios prejuízos à população local.

14. CONCLUSÃO PELA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 18 § 1º inciso XIII da NLLCA) XIII)

Diante das informações supra, concluímos pela viabilidade e necessidade da locação do imóvel acima citado para alocação da agência do INSS em Dois Vizinhos.

[1] Sites consultados:

<https://imobiliariatonietto.com.br/>
<https://www.imobiliariamartini.com.br/inicio>
<https://www.silvacorretoradeimoveis.com.br/>
<https://www.docelarimoveisdv.com.br/>
<https://www.tombiniimoveis.com.br/>
<https://realizeagora.com.br/home.asp>
<https://www.camposimoveisdv.com.br/>
<https://www.cabredoimoveis.com.br/>
<https://www.casartilimoveisdoisvizinhos.com.br/>
<https://www.piccolli.com.br/>
<https://www.grandocorretoradeimoveis.com.br/home>
<https://www.kremerimoveis.com.br/inicio>
<https://www.floraocorretoradeimoveis.com.br/inicio>
<https://www.imobiliariasudoeste.com.br/>
<https://www.mugnocorretoradeimoveis.com.br/>
<https://www.giroletticorretora.com.br/>
<https://www.romaniempreendimentos.com.br/>
<https://www.santosdv.com.br/>
<https://www.mozzercorretoradeimoveis.com.br/>
<https://www.bussanelloimoveis.com.br/>
<https://www.mocelincorretoradeimoveis.com.br/>
<https://www.manfrediimoveis.com.br/imoveis/>
<https://www.msorretoresassociados.com.br/>

Dois Vizinhos, 29 de fevereiro de 2024.

Dione Luiz da Silva
Agente Administrativo
Responsável pelo Departamento de Compras
Responsável pela Elaboração do ETP
Matrícula Funcional 16420-1