

Estudo Técnico Preliminar 271/2024

1. Informações Básicas

Número do processo:

2. Descrição da necessidade

Locação de imóvel para funcionamento da Secretaria de Agricultura

Desde de o ano de 2021, a Secretaria de Agricultura , Pecuária e Abastecimento, realiza suas atividades e atendimentos na Rua Herculino Otaviano, 157, no município de Ubitatã, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 7.719. Inicialmente, para a locação do imóvel foi levado em consideração vários aspectos, desde a vantajosidade, a necessidade, a economicidade, até a escolha do imóvel.

Outro fator levado em consideração é que a administração não possui um local disponível para alocar a secretaria da agricultura, em anexo a declaração do secretário. Outro ponto é que a secretaria necessita de especificações mínimas; como garagem para três veículos, dois banheiros, quatro salas individuais, visto as repartições pertencentes, cozinha, área de recepção e duas áreas de arquivos.

Além disso, o espaço atual já é conhecido pelos agricultores e pela comunidade local, facilitando o acesso e a comunicação. A mudança para um novo local pode criar dificuldades de acesso para os usuários que já estão familiarizados com a localização atual, a locação de um novo espaço, especialmente em áreas que atendem às necessidades da Secretaria de Agricultura, pode resultar custos adicionais para a realocação de novo espaço.

Deste modo, manter a Secretaria de Agricultura, Pecuária e Abastecimento no mesmo local oferece benefícios importantes. A continuidade no imóvel evita mudanças abruptas, que podem causar desorganização e transtornos operacionais. Permite que a Secretaria mantenha suas atividades de forma contínua e eficiente, sem interrupções ou custos adicionais associados à mudança de local, qualquer mudança de localização pode acarretar um período de transição que prejudicaria a eficiência dos serviços prestados, afetando diretamente agricultores e produtores que dependem do suporte da Secretaria.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SECRETARIA DE AGRICULTURA PECUÁRIA E ABASTECIMENTO	Thiago Munhoz D'Alécio

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Os requisitos de contratação são condições indispensáveis para a solução contratada atender ao objetivo do estudo. Eles orientam e delimitam a forma como será realizada a locação do imóvel, assegurando que atendam às necessidades e expectativas do Município de Ubitatã.

A proponente deverá apresentar as seguintes documentações:

Documento de identificação com foto do (s) sócio (s) proprietário (s)

Certidão negativa de débitos Municipais

Cópia da matrícula do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.

O imóvel, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, localiza-se na Rua Herculino Otaviano, 157, e, no município de Ubitatã, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 7.719.

São atribuições do Locador:

- Locador deverá garantir a locação do imóvel pelo prazo de 36 meses, informando ao Locatário caso haja a necessidade da desocupação do imóvel, com a antecedência de até noventa dias do término da vigência contratual
- Responsabilizar-se por despesas com obras, serviços, reformas ou acréscimos que interessem à manutenção da estrutura integral do imóvel.
- Responsabilizar-se por despesas com obras, serviços ou reformas destinadas a manter as condições de habitabilidade do imóvel no período anterior à locação.
- Garantir que não pese sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação do mesmo.
- O locador deverá arcar e realizar o pagamento dos impostos, especialmente o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel no período anterior à locação, caso houver.

São atribuições do Locatário

- O locatário deverá utilizar-se do imóvel apenas para a finalidade para qual foi locado, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu.
- O locatário deverá restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.
- O locatário deverá informar imediatamente o locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- Caso os danos prediais forem provocadas pelos usuários ou pela falta de zelo, o locatário deverá realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações.
- O locatário não poderá modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador.
- É de total responsabilidade do locatário o pagamento das despesas de telefone, luz, água e esgoto, responsabilizando-se pela transferência da titularidade das faturas, tanto no início quanto no término da locação.

O locatário deverá permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora.

Todas as benfeitorias, excluídas naturalmente as instalações de natureza profissional e móvel, ficarão integradas ao imóvel, sem que por elas tenha o Município direito a qualquer indenização ou pagamento. A introdução de tais benfeitorias dependerá de autorização por escrito do Locador.

No término da locação, todas as benfeitorias desmontáveis poderão ser retiradas pela Locatária.

5. Levantamento de Mercado

Primeiramente foram realizados o levantamento de mercado nas imobiliárias locais. O valor do aluguel entra em concordância visto que a pesquisa de mercado não se encontrou imóveis disponíveis e as únicas encontradas não condiz com o tamanho e as especificidades que a secretaria precisa. As pesquisas de mercados estão em anexo.

Outro fator levado em consideração foi que a secretaria da agricultura já se dispõe nesse local e os custos de adaptações para mudanças se tornaria ineficiente nesse caso, visto que um imóvel fixo pela administração está sendo cogitado.

Uma vez que, mediante negociação entre as partes foi acordado junto ao locador que solicitou reajuste no valor contratual que isto poderia ser feito pelo índice IGP- M utilizando como referência a Cláusula 10^a prevista no contrato anterior nº 107/2021, Conforme documento em anexo, o valor de 1263,20, com a aplicação do reajuste passou a ser 1311,50.

O valor mensal fixado para a locação dos próximos 12 meses, será de R\$ 1311,50.

Tal reajuste obedece os princípios da impessoalidade e eficiência da administração pública, vez que o ajuste deve ser aplicado de forma uniforme, sem favorecer interesses individuais, devidamente e justificado e com base em critérios técnicos e econômicos, além disso o reajuste deve ser justo e atender aos critérios éticos e administrativos.

6. Descrição da solução como um todo

A Solução desenvolvida na presente contratação, trata-se da locação de imóvel onde funciona a Secretaria de Agricultura, Pecuária e Abastecimento visto que a locação desse imóvel trará continuidade aos serviços ora ofertados, atendendo adequadamente às demandas da secretaria, possui estrutura física que atende a necessidade, O espaço atual já é conhecido pelos agricultores e pela comunidade local, facilitando o acesso e a comunicação, a mudança para um novo local pode criar dificuldades de acesso para os usuários que já estão familiarizados com a localização atual.

Entende-se que trata-se de um tipo de serviço definido pelos Art. 6º, inciso XV e Art. 74º da Lei Federal 14.133/2021.

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

XV - serviços e fornecimentos contínuos: serviços contratados e compras realizadas pela Administração Pública para a manutenção da atividade administrativa, decorrentes de necessidades permanentes ou prolongadas;

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.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

lote	item	descrição	quant	un	V.Uni	V. total
1	1	Locação de imóvel para abertura e funcionamento de Agricultura, Pecuária e Abastecimento	12	MEN	R\$ 1.311,50	15.738,00

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 15.738,00

O valor da presente contratação será de R\$ 15.738,00 (Quinze setecentos e trinta e oito reais).

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Consoante a súmula 247 do Tribunal de Contas da União, o objeto de uma licitação deve ser dividido em tantos itens quanto forem possíveis, de modo a ampliar a competitividade do processo licitatório. Entretanto, se por um lado o parcelamento da contratação deve ser a regra nas licitações públicas, importante ressalva é feita para aqueles casos em que, pela natureza do objeto da contratação, sua divisão possa acarretar algum prejuízo técnico ao desenvolvimento das atividades ou até mesmo prejudicar o controle sobre a execução do objeto contratado.

Em tais situações, pode ocorrer, inclusive, uma maior dificuldade no estabelecimento do nexo de causalidade entre condutas e eventuais prejuízos causados, obstando, assim, a atribuição de responsabilidades.

Em regra, de acordo com a Lei nº14.133, art.40:O parcelamento não será adotado quando:

I - a economia de escala, a redução de custos de gestão de contratos ou a maior vantagem na contratação recomendar a compra do item do mesmo fornecedor;

II - o objeto a ser contratado configurar sistema único e integrado e houver a possibilidade de risco ao conjunto do objeto pretendido. Em suma, entende-se que a locação de um imóvel não tem parâmetros cabíveis de parcelamento.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

As contratações correlatas são aquelas cujos objetos sejam similares ou correspondentes entre si; já as contratações interdependentes são aquelas que, por guardarem relação direta na execução do objeto, devem ser contratadas juntamente para a plena satisfação da necessidade da Administração. Neste sentido, não se faz necessária a realização de demais contratações correlatas e ou interdependentes ao objeto pretendido, nem há pretensão de realizar contratações futuras para que o objetivo desta contratação seja atingido, razão pela qual este item não será considerado no planejamento.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A implementação da Nova Lei de Licitações - Lei no 14.133/2021 ainda está em desenvolvimento pelo Município, com a elaboração das regulamentações e com o tratamento do Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP). Todavia, o Plano de Contratação Anual, previsto em seu Art. 18, § 1º, II, ainda não foi implementado na Administração Municipal. Esse tipo de serviço encontra-se previsto na relação de despesas de 2024.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A locação de um imóvel para funcionamento da Secretaria de Agricultura possui os seguintes, tais como:

A locação permite manter um imóvel que atualmente está bem localizado, facilitando o acesso dos agricultores e produtores rurais, o espaço já se está adaptado às necessidades da Secretaria de Agricultura, como áreas de atendimento ao público, e espaços para armazenamento de documentos e materiais.

Custos de Manutenção Reduzida: a manutenção do imóvel é de responsabilidade do locador, o que reduz a carga administrativa e financeira da secretaria em comparação com a manutenção de uma propriedade própria.

Esses benefícios destacam por que a locação de imóvel pode ser uma escolha estratégica e vantajosa para a Secretaria, proporcionando espaço adequado, flexibilidade financeira e operacional, além de permitir um foco contínuo na qualidade da educação oferecida aos alunos.

13. Providências a serem Adotadas

Não se vislumbra providências a serem tomadas na presente contratação

14. Possíveis Impactos Ambientais

Não há impactos ambientais.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

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](#).

JULIANA FELIZARI GNOATTO

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 02/09/2024 às 11:53:17.

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - castellum.png (276.41 KB)
- Anexo II - imperio.png (99.63 KB)
- Anexo III - imperio 2.png (269.94 KB)
- Anexo IV - pedro imovel.png (107.16 KB)

Anexo I - castellum.png

Anexo II - imperio.png

0 imóveis encontrados. Página 1

Ordenar Por:

Ordenar por

Finalidade

Locação

Tipo

Casa

Cidade

- todas as cidades -

Bairro

- todos -



Ativar o Windows

Acesse Configurações para ativar o Windows.

Anexo III - imperio 2.png



VENDA ▾

LOCAÇÃO ▾

INFORMAÇÕES ▾

CONTATO

Código:



Finalidade

Locação ▾

Tipo

Comercial ▾

Cidade

- todas as cidades - ▾

Bairro

- todos - ▾

Dormitórios

- todos - ▾

Suítes

- todas - ▾

Banheiros

- todos - ▾

Vagas Garagem



Centro, Ubatuba / PR

Ref: 1110523 Comercial para Locação

2

R\$ 3.000,00

Ver Detalhes



Ativar o Windows

Acesse Configurações para ativar o Windows.

Anexo IV - pedro imovel.png



Venda

Locação

+ Informações

Contato

(44) 3543-1767



Imóveis Disponíveis, Locação, Ubiratã

0 imóveis encontrados. Página 1.

Código



FINALIDADE

Locação

TIPO DE IMÓVEL

Todos

CIDADE

Ubiratã

BAIRRO

- todos -

Ativar o Windows
Acesse Configurações para ativar o Windows.