

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

(Inexigibilidade de licitação, inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133/21)

1. INTRODUÇÃO:

O presente documento inicia a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os estudos para a contratação de solução que atenderá a necessidade exposta.

O problema a ser resolvido neste Estudo Técnico Preliminar é identificar qual solução atenderá adequadamente às necessidades de ampliação do espaço físico destinado a sede da Vara do Trabalho no Município de Itapema.

A Vara do Trabalho de Itapema pertence ao Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região, cujo qual possuem o Termo de Convênio nº 8536/2022 com o Município de Itapema para cessão, por 60 (sessenta) meses, do espaço físico destinado a instalação da referida Vara do Trabalho de Itapema. Tal Termo de Convênio possibilitou que a Justiça do Trabalho tivesse suas operações no município de Itapema, atendendo a grande demanda de ações trabalhistas, garantido acesso à justiça, promoção da cidadania, resolução de conflitos e atendimento das demandas locais.

Ainda em 15/09/2022 restou iniciado o processo administrativo nº 140/2022, Dispensa de Licitação 05.018.2022 com a finalidade de disponibilização de dois imóveis, localizados na Rua 140, nº 40, salas 09 e 10, bairro Centro, Itapema, Santa Catarina.

Em 31/01/2025, a Vara do Trabalho de Itapema, por meio do Ofício nº 15/2025 – PRESI/DIGER requereu, junto ao município, a ampliação do espaço físico, com a disponibilização de mais uma sala comercial, no mesmo imóvel, justificando a atual limitação de espaço físico da unidade e demonstrando a não pretensão de troca de endereço.

Frente à esta necessidade, e considerando que há no local uma sala disponível para locação que atende as necessidades do TRT, desta forma também atende ao melhor interesse público no tocante de manter o mesmo local de atendimento para os

Municípios que utilizam dos serviços daquela Vara, foi escolhido para compor juntamente com as demais salas já locadas a Sala nº 12 que fica ao lado das salas 09 e 10 no mesmo endereço.

Deste modo, resta demonstrada a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração Pública, evidenciando a vantagem na sua locação, situação que se amolda à inexigibilidade de licitação, de acordo com o inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133/21.

Portanto, o Município entende que o imóvel apresenta as condições para o atendimento das necessidades do Tribunal Regional do Trabalho e da comunidade.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

O município de Itapema necessita de uma solução eficiente e flexível para locação de um imóvel que ampliará a sede da Vara do Trabalho de Itapema, com a finalidade de atender as demandas operacionais diárias, especialmente possibilitando que o espaço físico comporte a demanda necessária da Vara do Trabalho de Itapema.

A escolha recaiu sobre o imóvel localizado na Avenida Nereu Ramos, esquina com a Rua 143, nº 40, Bairro Centro, Município de Itapema/SC, sala nº 12 com área de 63,60 m², Matrícula Imobiliária nº 01.01.070.0991.012 a fim de compor a ampliação do espaço das Salas nº 09 e 10, já locadas para o Tribunal Regional do Trabalho - Vara de Itapema, através do Processo Licitatório nº 140/2022, motivo este que torna a locação da sala de nº 12 necessária a fim de não alterar o atual endereço de atendimento ao trabalhador junto ao TRT, embasando a inexigibilidade de licitação, de acordo com o inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133/21.

O valor de mercado para pagamento da locação da Sala nº 12 está de acordo com o Laudo de avaliação prévia do bem, realizada pela Comissão de Avaliação Imobiliária Municipal - COMAI, em que atesta o estado de conservação e demais dados relevantes.

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

A presente contratação, cujo objeto é a locação de imóveis, não está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) para o exercício de 2025, uma vez que a

necessidade surgiu com o envio do Ofício nº 15/2025 encaminhado em 31/01/2025.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

O Termo de Referência, elaborado a partir das recomendações deste Estudo Técnico Preliminar, deverá prever a inexigibilidade de licitação para locação do imóvel.

O processo de contrato de locação deverá ser instruído com a seguinte documentação:

I - Identificação do locador, através da apresentação dos seguintes documentos:

- a) Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), se pessoa natural;
- b) Registro comercial, no caso de microempresário individual;
- c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores;
- d) comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal;
- e) documentação da imobiliária com identificação do responsável legal e documentação comprobatória, incluindo contrato de prestação de serviço com o proprietário do imóvel.

II - Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra, que identifique o terreno registrado em nome do proprietário e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do artigo 167, inciso II, item 4, da Lei nº 6.015/73:

- a) caso a edificação não esteja averbada na matrícula/transcrição do imóvel e não seja localizado na região outro imóvel com edificação averbada que atenda às

necessidades do órgão, poderá ser efetivada a locação do imóvel nestas condições desde que devidamente justificada e comprovada tal circunstância;

b) no caso previsto na alínea a, em caso de prorrogação de contrato, previamente à formalização do termo aditivo, o locador deverá apresentar a averbação da edificação, sob pena de rescisão do contrato.

III - Documentação comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista em nome do locador;

IV- Instrumento de mandato, contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado, em caso de procurador;

V – Laudo de avaliação do imóvel, preenchido e assinado pela comissão competente;

VI - Documentação comprobatória da disponibilidade financeira e orçamentária para fazer frente à despesa prevista para o exercício financeiro em que iniciado o período locatício;

VII - minuta do contrato de locação;

VIII - parecer jurídico sobre a minuta do contrato e da inexigibilidade de licitação.

A Contratada, durante toda a execução do contrato, deverá manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas.

Constatada a situação de irregularidade em quaisquer das certidões da Contratada, será notificada, por escrito, sem prejuízo do pagamento pelo objeto já executado, para, em 5 (cinco) dias úteis, regularizar tal situação ou, no mesmo prazo, apresentar defesa, em processo administrativo instaurado para esse fim específico.

O prazo para regularização ou encaminhamento de defesa de que trata o subitem anterior poderá ser prorrogado uma vez e por igual período, a critério da Contratante.

Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a Contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal e trabalhista quanto à inadimplência, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado pela Administração Pública, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

Persistindo a irregularidade, a Contratante, em decisão fundamentada, deverá aplicar a penalidade cabível nos autos do processo administrativo correspondente.

O contrato ou documento similar deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/21, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/21, artigo 115, *caput*).

Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, a execução será prorrogada automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/21, artigo 115, §5º).

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/21, artigo 117, *caput*).

O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/21, artigo 117, §1º).

O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/21, art. 117, §2º).

O Contratado deverá manter preposto aceito pelo Poder Público para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/21, artigo 118).

O Contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/21, artigo 119).

O Contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração Pública ou a terceiros, em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo Contratante (Lei nº 14.133/21, artigo 120).

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

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

Diante da necessidade do objeto deste estudo, realizou-se o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade sob os escopos da conveniência, economicidade, eficiência e interesse público.

6. ESTIMATIVA DO PREÇO:

O valor de mercado para pagamento da locação da Sala nº 12 foi avaliado através do Laudo de Avaliação Imobiliária, realizado pela Comissão de Avaliação Imobiliária Municipal - COMAI, datado em 28 de março de 2025, o qual atribuiu o valor de R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais) mensais para pagamento à título de aluguel, podendo variar em 10% (dez por cento) para mais ou para menos, conforme critério de negociação.

Os valores reservados ao pagamento das demais despesas decorrentes da locação do imóvel como pagamento de IPTU, Taxa de Lixo, Taxa de Água e Esgoto, Taxa de Luz, Condomínio entre outras que possam haver, deverão ser suportadas pelo TRT 12, que providenciará as devidas regularizações para tanto.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

Foram estudadas as seguintes soluções para resolução da questão levantada:

- a) **Construção de imóvel para instalação da Vara do Trabalho de Itapema/SC:** esta opção não se mostrou viável considerando que demoraria muito tempo para realizar a contratação, bem como o investimento financeiro imediato seria muito alto e não estando previsto na Lei Orçamentária Anual impactaria de forma negativa frente ao planejamento já realizado;
- b) **Alocação da Vara do Trabalho de Itapema/SC em imóvel público:** buscou-se no portfólio de imóveis pertencentes ao Município um local pronto para mudança de endereço (alocação), ocorre que não localizou-se imóvel que

atendesse às necessidades da Vara do Trabalho de Itapema/SC em termos de espaço físico e acessibilidade;

c) **Locação da sala nº 12, localizada anexo às demais salas já locadas para o funcionamento da Vara do Trabalho de Itapema/SC**: após análise da situação e levantamento de valores de mercado através do Laudo de Avaliação Imobiliária emitido pelo COMAI, verificou-se que a solução mais viável para o Município é a locação de imóvel que se mostrou mais conveniente e que atende todas as finalidades pautando-se nos princípios que regem a administração pública, em especial os da conveniência, oportunidade, economicidade e legalidade.

8. JUSTIFICATIVA PARA NÃO PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO:

A Lei nº 14.133/2021 prevê o parcelamento de objetos quando isso for viável técnica e economicamente, conforme o §1º do artigo 40. No entanto, a locação de imóveis não pode ser fracionada, pois se trata de um bem indivisível.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS:

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a locação podem ser supridos apenas com a contratação proposta.

10. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Após a análise das características do imóvel a ser locado, conclui-se que a locação não gera impactos ambientais significativos. O imóvel já está edificado e destinado a atividades administrativas, não havendo necessidade de intervenções que possam comprometer o meio ambiente. Além disso, as atividades a serem realizadas não envolvem processos poluidores, e a locação atende a todas as normas ambientais vigentes.

11. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Após análise dos aspectos técnicos, operacionais e econômicos, conclui-se que a locação é a alternativa mais viável e razoável para atender às necessidades da Vara do Trabalho de Itapema.

Isto posto, a contratação mostra-se plenamente viável e razoável, pois atende aos princípios da Administração Pública, garantindo eficiência, transparência, economicidade e sustentabilidade na prestação dos serviços essenciais à população.

Por fim, nos termos da Lei nº 12.527/11, o presente Estudo Técnico Preliminar não se classifica como sigiloso.

Este estudo foi finalizado na data de 04 de abril de 2025 pela Assessora de Compras da Secretaria de Administração Municipal que assina abaixo.

Assessora de Compras
Secretaria Municipal de Administração

Aprovo:

Raphael Sargilo Saramento Voltolini
Secretário de Administração