



**SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
SETOR DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Este estudo técnico preliminar trata da necessidade da LOCAÇÃO DE IMÓVEL, para instalação/utilização de uma sala para o setor de TI, PROTKENE.

A realização de uma contratação para atendimento da demanda, se faz necessária visto que o serviço é fundamental para andamento das atividades da Secretaria de Educação, para atender a equipe que realiza manutenção do setor de informática. A Expansão de Espaço já vem ocorrendo aproximadamente a cinco anos pelo fato da necessidade da secretaria em acomodar funcionários e equipamentos de atividades específicas.

Com prazo de vigência da contratação é de 1 ano contado do(a) da assinatura do contrato prorrogável conforme Lei nº 14.133, de 2021.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A presente contratação não está prevista no Plano Anual de Contratação, mas está no planejamento da Secretaria Municipal de Educação, baseando-se nas necessidades de dar continuidade às atividades que já estão sendo realizadas pelo setor de informática PROTKENE.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O serviço de locação de imóvel tem por objetivo assegurar o funcionamento das atividades das atividades do Programa Protkene.

Para atender essa demanda necessita-se de uma sala comercial com mínimo de 80m² de área privativa, com banheiro, vaga de garagem, que possua mecanismos de acessibilidade que possibilitem o acesso de pessoas com mobilidade reduzida às dependências dos órgãos que sejam de circulação pública

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A Secretaria de Educação necessita de locação de 01 (um) imóvel para abrigar a sala do NTM – TI, devido ao espaço locado para a SME não possuir salas para atender todas as demandas da mesma.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se ao menos quatro opções para execução deste serviço, são eles:



5.1 Aquisição

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

IMÓVEL ROTTA - CNPJ 31.540.261/0001-28 http://www.imoveisrotta.com.br/ ENDEREÇO: Rua: Alcides Tombini, 119, Villa Paraíso Caçador-SC (49) 9 99690405	SALA COMERCIAL	215.000,00
ZANOTO MOVEIS - CNPJ: 25.132.083/0001-01 - Rua Maria Deomar da Costa Neves, 97 Ed. Liverpool Office - Sala 301 vendas@zanottoimoveis.com.br - (49) 3563-1720- https://zanottoimoveis.com.br/	SALA COMERCIAL	460.000,00
ROMA CNPJ: 52.398.465/0001-46 - Rua Herculano Coelho de Souza, 65 - Bom Jesus, Caçador – SC-(49) 99153-6417- romaimoveiscacador@gmail.com https://www.romaimoveiscacador.com	SALA COMERCIAL	350.000.000
MÉDIA		R\$ 341.666,66

5.2 Locação

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente, após a avaliação imobiliária solicitada pelo setor de patrimônio da Prefeitura comprovou-se que o valor para área avaliada para locação mensal é de:

Gralha Azul	SALA COMERCIAL	R\$ 1.940,00
Geovani Fávero	SALA COMERCIAL	R\$ 1.911,00
JC avaliação	SALA COMERCIAL	R\$ 1.900,00
MÉDIA		R\$ 1.917,00

5.3 Salas disponíveis pela administração

Após levantamento junto ao setor do patrimônio, a administração pública. Considerando as características necessárias o município não possui imóvel próprio disponível que atenda a necessidade da secretaria, conforme memorando 847/2023 em anexo.

5.4 Construção do imóvel

Essa opção se torna inviável pelo fato de estar em andamento conforme protocolo 8.514/2022 projeto do novo prédio da Secretaria de Educação, que abrigará todas as dependências necessárias para as suas atividades, também pelo fato do NTM ser um projeto que pode ou não ter continuidade nos exercícios posteriores.

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação encontra-se disposto na proposta em anexo. No valor de R\$ 30.254,40 (Trinta mil duzentos e cinquenta e quatro reais e quarenta centavos)



7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta engloba o aluguel de um imóvel para fins atendimento às necessidades institucionais a fim de suprir as demandas correntes, possibilitando o adequado funcionamento das atividades.

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Importante destacar que atualmente os serviços prestados no Protkene (espaço de cursos e reuniões) já ocorre na sala referida com todos os mobiliários e equipamento instalados no Edifício Pinheiros, onde situa-se a Secretaria Municipal de Educação. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel, evitando custo quanto a mudança, instalações e danos que possam causar durante o transporte.

Há de se considerar também que o serviço desempenhado no imóvel é fundamental para o andamento das atividades administrativas e a sua localização junto à Secretaria Municipal de Educação acarretará em um desempenho funcional mais eficiente, facilitando a comunicação e a colaboração entre os setores, além de simplificar o acesso do público aos serviços. Desta forma é inquestionável e vantajosa para a administração a continuidade dos serviços prestados no mesmo ambiente.

A Solução estudada atendessem plenamente as finalidades e as necessidades da secretaria demandante sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Tendo em vista, que a sala já está locada a mais de cinco anos, no mesmo edifício, evitando a não paralisação das atividades desenvolvidas pela Secretaria de Educação.

Convém salientar que a Secretaria Municipal de Educação não possui imóvel próprio para o desenvolvimento das atividades administrativas, assim para que ocorra a continuidade do serviço, faz-se necessário garantir a locação de imóvel para utilização de seu espaço físico.

Ante ao exposto, justifica-se a escolha desta solução pelo melhor custo benefício considerando a singularidade do imóvel a ser locado pela contratação direta por inexigibilidade de licitação do artigo 74 da lei 14.133/2021, uma vez que o imóvel atende às necessidades de estrutura e localização. 5º, a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

O objeto terá um único item e não haverá parcelamento nesta solução.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- Não paralisação das atividades desenvolvidas pela administração pública.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

No específico desta contratação, não há necessidade de adequações estruturais do imóvel para a realização das atividades previstas para o objeto deste estudo.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não há contratação correlata ou interdependente.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS



A realização das atividades que serão desenvolvidas no imóvel locado, não causarão qualquer tipo de poluição ou dano ambiental. Caso seja necessário intervenções físicas para eventual adequação do imóvel às necessidades da secretaria demandante tais como: reformas, demolições, instalações novas ou complementares, com uso de materiais geradores de resíduos da construção civil. O locador deverá respeitar todas as normas dispostas na Legislação Federal, Estadual e Municipal sobre os aspectos de geração e destinação de resíduos.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando os pontos listados a seguir:

- Pelo fato do Protkene ser um programa que pode ou não ter continuidade nos exercícios posteriores, não é viável a aquisição ou construção de uma sala comercial.
- A administração pública não possui imóvel próprio disponível que atenda a necessidade da secretaria;
- Sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência a locação é considerada favorável para o **LOCADOR: MARIA SALETE WERLANG LEBELEIN**, pessoa física, inscrita no CPF sob nº142.888.260-04. Importante destacar que atualmente os serviços prestados no Protkene já ocorrem na sala 12 do referido locador com todos os mobiliários e equipamento instalados no Edifício Pinheiros, onde situa-se a Secretaria Municipal de Educação. É vantajoso para a administração a continuidade dos serviços prestados no mesmo ambiente, evitando custo quanto a mudança, transporte, instalações de equipamentos, divisórias e danos que possam causar durante o transporte em relação ao mobiliário e demais materiais do programa.
- Os requisitos relevantes para a locação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

Caçador, 29 de fevereiro de 2024.

Bartira Elisa Tomazini Kmeliuskas
Assessor de Setor

LISANDRO ZANDAVALLI
Assessor de Setor
