

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1. INFORMAÇÕES GERAIS

- Número do processo: nº 259/2024
- Órgão ou entidade demandante: FMAS/SEMUDES.
- Responsáveis pelas informações do ETP: Emerson Lopes Camargo

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Locação do imóvel de alvenaria sob matrícula nº 327, situado no bairro Boa Vista, Blumenau/SC para o funcionamento da sede do Abrigo Nossa Casa III, pelo período de 12 (doze) meses.

2.1. Justificativa da necessidade

Justificamos a inexigibilidade de licitação para locação do imóvel de alvenaria, sob matrícula nº. 327, para atendimento das atividades do Abrigo Nossa Casa III, localizado no Bairro Boa Vista, pelo período de 12 (doze) meses.

O acolhimento institucional é um dos serviços de Proteção Social Especial de Alta Complexidade do Sistema Único de Assistência Social - SUAS. Seu principal objetivo é promover o acolhimento, neste caso, de crianças e adolescentes cujos com vínculos familiares foram rompidos ou fragilizados, de forma a garantir sua proteção integral.

Esse serviço deve ser prestado em unidade inseridas na comunidade e deve obrigatoriamente possuir características residenciais. Ou seja, ser um ambiente acolhedor e com estrutura física adequada para atender às necessidades dos usuários.

Além disso, essas unidades devem cumprir os requisitos previstos na Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais para a oferta deste serviço, promovendo condições de acessibilidade, higiene, salubridade, segurança e privacidade. O serviço de acolhimento deve favorecer o convívio familiar e comunitário, a utilização dos demais equipamentos e serviços disponíveis na comunidade onde a unidade está localizada.

O referido imóvel vem ao encontro das necessidades do acolhimento e possui as características classificadas nos regulamentos, sendo sua estrutura adequada para realizar as atividades na referida Unidade e garantir a qualidade do serviço. Destaca-se ainda que a casa possui ambientes amplos, espaço térreo de fácil acessibilidade, muro de proteção e cercamento na área dos fundos, quartos, sala para atividade de recreação comunitárias e coletivas, sala para atendimento individualizado, cozinha, lavanderia, instalações sanitárias, iluminação adequada, ventilação, área externa e calçadas. Este espaço também é adequado de forma a atender às necessidades dos profissionais que atuam no acolhimento.

As edificações devem ser organizadas de forma a atender aos requisitos previstos nos regulamentos existentes e às necessidades dos usuários, oferecendo condições de habitabilidade, higiene, salubridade, segurança, acessibilidade e privacidade. Nesse sentido, é necessário que assegure obrigatoriamente o sigilo quanto à identidade das usuárias e que mantenha articulação com rede de serviços socioassistenciais, demais políticas públicas e Sistema de Justiça.

Para o pleno funcionamento e atendimento o espaço destinado ao Abrigo Nossa Casa III deve ser organizado de acordo com a Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais com ambiente físico dispondo de espaço para a realização de atividades coletivas e/ou comunitárias, higiene pessoal, alimentação, bem como espaço para guarda de pertences, com acessibilidade em todos seus ambientes. Salienta-se ainda que a localização do imóvel, objeto desta contratação, possibilitará fácil acesso e deslocamento aos servidores e acolhidos.

A escolha deste imóvel para locação pela Administração Pública destaca-se por sua localização estratégica, oferecendo um ambiente ideal para eficiência e bem-estar demonstrando sua singularidade. Sua relação custo-benefício é excepcional, garantindo economias operacionais significativas em longo prazo, enquanto o histórico positivo de uso reafirma sua adequação e eficácia para o propósito a que se destina, tornando-o uma escolha mais adequada para atender aos objetivos da Administração.

A avaliação do imóvel, que abrangerá características, estado de conservação e outros aspectos relevantes, será realizada imediatamente após a conclusão das adaptações e melhorias pelo proprietário. Por esse motivo, até a presente data, o termo de vistoria não foi emitido pelo Município, também no momento o município não possui imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

Regulamentando a hipótese supracitada, a Lei Federal, nº 14.133/21, no seu artigo 74, prevê os casos de inexigibilidade de licitação, sendo aplicado no caso em tela, por demonstrar que o imóvel satisfaz o interesse da Administração, caracterizando a inviabilidade da competição, como dispõe o inciso V do referido artigo:

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.

[...]

A compra de um imóvel ou a construção de uma nova estrutura demandaria um investimento inicial considerável, além de custos contínuos de manutenção e operação. Em contrapartida, a locação oferece uma solução mais econômica, pois o município paga apenas pela utilização do espaço, sem o ônus de possuir o imóvel.

O processo de compra ou construção de um imóvel novo pode ser demorado e complexo, envolvendo várias etapas, como planejamento, licitações, aprovações regulatórias e construção. Por outro lado, a locação de um imóvel permite uma implementação mais rápida, evitando que a prestação do serviço na unidade seja interrompido.

A locação oferece flexibilidade em termos de duração do contrato. O município pode ajustar o contrato de locação de acordo com suas necessidades. Isso proporciona uma adaptação mais ágil às mudanças nas demandas.

Ao optar pela locação de um imóvel, o município pode selecionar uma propriedade que atenda especificamente às necessidades do Abrigo Nossa Casa III, incluindo tamanho, localização estratégica e infraestrutura adequada. Isso garante que o serviço prestado seja acessível e eficaz para os acolhidos.

Portanto, ao considerar todos esses fatores, é evidente que a locação de um imóvel com as características buscadas pela administração é a melhor alternativa para atender às necessidades da unidade de forma eficiente, econômica e ágil, garantindo a continuidade e a qualidade dos serviços sociais oferecidos à comunidade.

A escolha da inexigibilidade de licitação se justifica pelos seguintes motivos:

1. Características específicas do serviço: Considerando as características específicas do imóvel necessário para atender às demandas do Abrigo Nossa Casa III, pode-se argumentar que não há outros imóveis disponíveis que atendam exatamente aos requisitos exigidos. Isso justificaria a inviabilidade de competição, sendo a contratação direta a solução mais adequada;
2. Agilidade na contratação: Optar pela inexigibilidade de licitação permite uma contratação mais ágil, uma vez que elimina a necessidade de cumprir os prazos e etapas estabelecidos em um processo licitatório;
3. Economia de recursos: Ao evitar um processo licitatório, o Município economiza recursos financeiros e tempo administrativo que seriam necessários para conduzir o procedimento. Isso é especialmente relevante considerando que a inexigibilidade de licitação é justificada pela inviabilidade de competição, o que sugere que a contratação direta é a opção mais econômica e eficiente;
4. Conformidade legal: A decisão de utilizar a inexigibilidade de licitação está em conformidade com a legislação aplicável, especificamente o art. 74, inciso "V" da Lei 14.133/21. Ao seguir as disposições legais, o Município assegura a legalidade e a transparência do processo de contratação.

Portanto, a opção pela inexigibilidade de licitação é uma escolha fundamentada e justificada, garantindo que o Município possa locar o imóvel necessário para atendimento da unidade, econômica e legalmente conforme os dispositivos legais vigentes.

Sobre a questão de valor a ser contratado, podemos registrar que o valor proposto pela Locadora está de acordo com os documentos anexos e tratativas, indo de encontro ao valor atribuído ao imóvel através do Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel nº 66/2024 (anexo).

Ainda, informamos que o imóvel em questão já é utilizado para atendimento das atividades do Abrigo Nossa Casa III. Sendo assim a necessidade de realizar um novo processo licitatório se dá devido a solicitação de ampliação de valor por parte da locadora para R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), em reunião com representante informamos que não seria possível atender a solicitação no contrato atual. A partir desta situação foi solicitado a Comissão o laudo de avaliação do imóvel, sob o nº 2024/66, equivalente ao valor de R\$ 5.530,00 (cinco mil quinhentos e trinta reais).

Tendo em vista que esta secretaria possui o interesse na manutenção da locação deste imóvel, foi solicitado junto ao locador algumas benfeitorias no imóvel, sendo providenciado um novo processo de contratação, que vai ao encontro da proposta do valor mensal da locação de **R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais)** mensais, demonstrando que a localização do espaço e seu preço estão compatíveis com o praticado no mercado, preenchendo os requisitos necessários as pretensões da Administração, totalizando o valor anual de **R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais)**.

Está locação de um imóvel com intuito de substituir o contrato atual nº 37/2021 e manutenção das atividades do Abrigo Nossa Casa III, sendo que o Município vem utilizando como solução com um olhar de espaço do imóvel adequado que já vem sendo utilizado.

Dadas às razões expostas, especialmente no que se refere ao atendimento de finalidades precípua da administração definidas como estratégicas e necessárias em âmbito municipal.

2.2. Previsão no plano de contratações anual

Item 42 do PCA 2024.

2.3. Requisitos da contratação

O responsável do imóvel deverá encaminhar a seguinte documentação:

- a) Apresentar cópia do contrato social e suas alterações;
- b) Apresentar cópia do documento RG e CPF do responsável e/ou representante;
- c) Apresentar certidões negativas e idoneidade;
- d) Apresentar alvará de habite-se e/ou matrícula com averbação atualizada;
- e) Apresentar alvará do corpo de bombeiros do imóvel;

2.4. Quantificação da necessidade

Locação de 1 (um) imóvel, pelo período de 12 (doze) meses.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO.

A busca por referências e melhores práticas em contratações similares realizadas por outros órgãos e entidades da Administração Pública é uma abordagem prudente e estratégica para encontrar soluções eficazes que atendam às necessidades específicas do Município. Ao analisar as experiências de outros órgãos, o objetivo é identificar metodologias de implementação, melhores práticas e soluções que possam ser adaptadas e aplicadas de forma eficiente no contexto da necessidade em questão.

Para a necessidade em questão, informamos que realizamos encaminhamento junto a Comissão de Avaliação de Imóvel, vinculada a Administração Pública, no intuito de emitir um laudo de valor com valores práticos no mercado e soluções que melhor se adequassem à necessidade.

Esta abordagem não apenas permite ao município aproveitar a experiência acumulada de outras entidades, mas também economizar tempo e recursos, para o Município poder tomar decisões mais informadas e fundamentadas, aumentando a probabilidade de sucesso na implementação de sua própria iniciativa de locação de imóveis.

Informamos que dada a finalidade do objeto desta contratação, é necessário um imóvel com a metragem mínima de 400m², e conforme ampla consulta realizada no mercado (conforme anexo) o imóvel em questão atende as necessidades do município e o valor da locação está de acordo com a média de mercado da região.

Além disso, ao adotar abordagens comprovadas e testadas, o risco de enfrentar obstáculos inesperados ou cometer erros é significativamente reduzido, proporcionando uma base sólida para o sucesso da contratação. Em resumo, a análise de contratações similares é uma ferramenta poderosa para aprimorar a eficácia e eficiência das iniciativas do governo, garantindo que os recursos públicos sejam utilizados de forma responsável e direcionados para onde são mais necessários.

3.1. Escolha da melhor solução

A melhor solução analisada foi a da elaboração de um novo processo licitatório para manutenção do imóvel utilizado atualmente, uma vez que a compra ou construção de um imóvel novo, são alternativas muito dispendiosas ao município.

A conclusão deste processo de locação de um imóvel com as características necessárias é a melhor solução para atender às demandas do Abrigo Nossa Casa III é totalmente compreensível e justificada. Ao considerar as alternativas de compra ou construção de um imóvel novo, torna-se evidente que essas opções seriam significativamente mais dispendiosas para o município, tanto em termos financeiros quanto em tempo e recursos necessários para sua execução.

3.2. Justificativa da melhor solução

Ao observar as verificações de valor estimado, identificou-se que a contratação direta através de inexigibilidade de licitação é a solução mais adequada para atender às necessidades específicas do Município. Essa decisão está fundamentada no art. 74, inciso "V" da Lei 14.133/21, que prevê a possibilidade de inexigibilidade de licitação quando houver inviabilidade de competição em determinada contratação.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

4.1. Especificação do objeto e estimativa de quantidades

A estimativa das quantidades foi levantada tomando-se em consideração as necessidades do Abrigo Nossa Casa III.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL			
ITEM	DESCRIÇÃO DO OBJETO	Unid.	Qtd.
1	Locação de imóvel – para funcionamento das atividades do Abrigo Nossa Casa III	Mês	12

4.2. Manutenção e Assistência técnica

Não se aplica.

4.3. Resultados pretendidos

Pretende-se com esta contratação, a manutenção dos serviços ofertados pelo Abrigo Nossa Casa III.

4.4. Estimativa de valor

A proposta de valor da locação é de R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais) mensais, conforme Laudo de Avaliação nº 2024/66, demonstrando que a localização do espaço e seu preço estão compatíveis com o praticado no mercado, preenchendo os requisitos necessários as pretensões da Administração, totalizando o valor anual de R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil e seiscentos reais).

4.5. A contratação será global, por lotes de itens, ou por itens

☐ Global ☐ Lotes de itens ☒ Por itens

4.6. O produto se classifica como bem de consumo comum?

Não se aplica - serviços ou obras

5. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS .

Não se aplica, visto que o imóvel em questão já é utilizado pelo município, sem necessidade de adequações/reformas.

5.1. Contratações correlatas à solução escolhida

Não há necessidade de contratações correlatas.

5.2. Contratações interdependentes

Não se aplica

5.3. Possíveis impactos ambientais

Não se aplica.

6. CONCLUSÃO DO ESTUDO

6.1. Foi encontrada solução viável?

☒ Sim ☐ Não

6.2. Qual será a fonte dos recursos a serem utilizados?

Recursos Próprios

Recursos Federais

6.1. Especificação da fonte financiadora

Os recursos para a referida contratação serão utilizados através do Fundo Municipal de Assistência Social – FMAS.

Dotação: 2024/7 – FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Programa de Trabalho: 29.01.08.243.0055.2313 – SERVIÇO DE ACOLHIMENTO P/CRIANÇAS E ADOLESCENTES

Elemento de Despesa: 3.3.90.00.00.00.00.00 – APLICAÇÕES DIRETAS – OUTRAS DESPESAS CORRENTES DE CUSTEIO

Fonte de Recurso: 1500 – Recursos não Vinculados de Impostos

Rubrica Item: 3.3.90.36.15.04.00.00 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – SEMUDES/FMAS

Dotação: 2024/8 – FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Programa de Trabalho: 29.01.08.243.0055.2313 – SERVIÇO DE ACOLHIMENTO P/CRIANÇAS E ADOLESCENTES

Elemento de Despesa: 3.3.90.00.00.00.00.00 – APLICAÇÕES DIRETAS – OUTRAS DESPESAS CORRENTES DE CUSTEIO

Fonte de Recurso: 1660 – Transferência de Recursos FNAS

Rubrica Item: 3.3.90.36.15.04.00.00 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – SEMUDES/FMAS

Dotação: 2024/9 – FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Programa de Trabalho: 29.01.08.243.0055.2313 – SERVIÇO DE ACOLHIMENTO P/CRIANÇAS E ADOLESCENTES



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BLUMENAU**

Elemento de Despesa: 3.3.90.00.00.00.00.00 – APLICAÇÕES DIRETAS – OUTRAS DESPESAS CORRENTES DE CUSTEIO

Fonte de Recurso: 1661 – Transf. de Recursos Fundos Estaduais de Assistência Social

Rubrica Item: 3.3.90.36.15.04.00.00 – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS – SEMUDES/FMAS

7. Aprovação

Aprovado.

Blumenau - SC, 29 de janeiro de 2025.

RAFAEL BURGONOV

Secretário de Desenvolvimento Social