



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O objetivo principal é a avaliação do objeto de estudo de forma que seja possível continuação dos serviços prestados por esta secretaria neste prédio, o qual já é sua sede há aproximadamente 10 (dez) anos .

O ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento de demanda registrada no Documento de Formalização da Demanda – DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação.

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO
Unidade responsável pela contratação: SECRETARIA DE URBANISMO
Objeto da contratação: IMÓVEL localizado na rua Lobo da Costa, nº 520
Nº do processo: Memorando 01422/2025

2.DESCRICÃO DA NECESSIDADE
2.1. A solicitação pretendida, se justifica em razão da continuidade da locação deste imóvel para suprir a necessidade da Secretaria Municipal de Urbanismo - SEURB quanto ao seu funcionamento e serviços, devido ao amplo espaço para acomodação dos setores desta para suas atividades e atendimento ao público, havendo inclusive Auditório para eventos e reuniões. 2.2. O imóvel é considerado de fácil acesso aos usuários dos serviços oferecidos e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização geográfica (que condicionou a sua escolha) quanto pela utilização que atende às finalidades precípuas da contratação pretendida.



2.3. A contratação de imóvel, com capacidade e condições adequadas, se justifica com a necessidade da Secretaria Municipal de Urbanismo - SEURB que é estruturada a partir do Secretário, Diretoria Executiva, Gabinete e cinco diretorias, que se desenvolvem em cerca de 20 setores de atividades específicas.

3. DA CONTRATAÇÃO E DO PLANEJAMENTO

Previamente à elaboração do projeto se deu pelo levantamento da área já utilizada, sendo que trata-se de local que já possui em sua configuração sede desta secretaria.

- **Projeto Atividade:** 15.122.0002.2024.00
- **Classificação da despesa:** 3.3.90.36.00.00
- **Fonte:** 1500

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

- a) avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

ITEM	CATMAT/CATSER	DESCRIÇÃO ITEM	UN.
1	4316	SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO	01



6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado foi realizado pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis - CABI, bem como pela responsável pela administração do imóvel.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	CATMAT/ CATSER	DESCRIÇÃO ITEM	UN.	QUANT	VALOR MÉDIO
1	4316	CABI	mês	24	R\$ 24.706,28
2	4316	PROPOSTA LOCADOR	mês	24	R\$ 22.500,00
3	4316	PROPOSTA LOCATÁRIO	mês	24	R\$ 27.853,60

Estima-se para a contratação almejada o valor de **R\$ 24.706,28** (vinte e quatro mil e setecentos e seis reais e vinte e oito centavos) mensais, sendo **R\$ 296.475,36** (duzentos e noventa e seis reais e quatrocentos e setenta e cinco reais e trinta e seis centavos) anuais.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Locação de imóvel destinado para funcionamento da Secretaria de Urbanismo - SEURB e desenvolver o funcionamento dos serviços, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantagem para ela. Foi analisado na localidade onde se pretendia locar o imóvel que pudesse atender as necessidades do que se trata o objeto; considerado como sendo de fácil acesso aos usuários, tanto pela localização geográfica, quanto pela utilização que atende às finalidades precípuas da contratação pretendida; visto que a Prefeitura Municipal não possui imóvel adequado à suprir a necessidade do objeto a opção



que mais se adequa é a locação do imóvel e após a realização do levantamento de mercado, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições, assim somente o imóvel aqui apresentado atende os critérios pretendidos e atestamos a inexistência de outros imóveis compatível com o padrão pretendido. Com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Em exame da natureza dos itens que ora se pretende adquirir nessa contratação, não se verifica quaisquer especificidades que venham exigir seu agrupamento, devendo prevalecer a regra geral de parcelamento (divisibilidade) como forma de garantir a ampla concorrência, razão porque parcelado em itens conforme especificado acima. Desta forma, haverá o parcelamento da contratação em pagamentos mensais e ininterruptos por 24 (vinte e quatro) meses ou mais.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se desenvolver a continuidade dos serviços públicos prestados no âmbito desta Secretaria.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Caberá ao gestor do contrato e fiscal o apreço correto da execução do contrato, bem como a observância às normas vigentes do presente processo.

Fiscalização

a. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).



b. A fiscalização da contratação será exercida pelo(s) Servidor(es): **REINALDO LUIZ XAVIER TILLMANN**, MATRÍCULA: 45086, ou por outro servidor indicado pela mesma, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração Pública; c. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

Gestor do Contrato

a. O gestor do contrato, o servidor **MAURÍCIO DE QUEIROZ PERES**, MATRÍCULA 45054, coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV). b. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II). c. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III). d. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII). e. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X). f. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o



aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI). g. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Toda a equipe de apoio para fornecer os serviços que se necessitam, não será necessária contratações extras.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Os possíveis impactos ambientais na locação de imóveis podem incluir alterações nas propriedades físico-químicas do ambiente, geração de resíduos, contaminação do solo e das águas, além de impactos sonoros e na vegetação. A falta de processos adequados na construção civil pode levar a uma produção excessiva de resíduos, tornando essencial um gerenciamento eficaz para minimizar danos ao meio ambiente e promover a sustentabilidade. Além disso, a presença de áreas contaminadas pode representar um desafio no mercado imobiliário, exigindo avaliações rigorosas para evitar possíveis danos ambientais. Em suma, é crucial adotar práticas sustentáveis, como o uso de tecnologia, planejamento eficiente e treinamento da mão de obra, para reduzir os impactos ambientais associados à locação e construção de imóveis. Essas práticas sustentáveis não apenas contribuem para a preservação do meio ambiente, mas também podem gerar economia e promover a sustentabilidade na construção civil.

14. ANÁLISE DE RISCOS

Poderá ocorrer ou deixar de ocorrer, havendo ausência/interrupção/falha do serviço a



realocação desta Secretaria que conta com cerca de 100 (cem) funcionários, levando em consideração localizar outro imóvel que suporte a demanda e a mora em processo de contratação.

Risco: Perder o objeto.

Probabilidade: 100%

Impacto: 100%

Situação prevista: Caso não haja a contratação, haverá o deslocamento desta Secretaria para outro prédio.

Ação Preventiva:

Continuar ocupando o mesmo imóvel, objeto da contratação.

Responsável:

Otávio Martins, Secretário de Urbanismo.

Ação de Contingência:

Localizar outro imóvel que suporte a demanda desta secretaria.

Responsável:

Otávio Martins, Secretário de Urbanismo.

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Pelo exposto, declaramos a viabilidade da contratação nos termos dispostos nas solicitações e neste Estudo Técnico. Preliminar.

16. EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Certificamos que somos responsáveis pela elaboração do presente instrumento e que o mesmo está em consonância com a legislação vigente.

Michele da Silva Alves
Michele da Silva Alves
Oficial Administrativo
Matrícula 43819

MICHELE DA SILVA ALVES

MAT. 438198 - Of. Administrativo

Michele da Silva Alves
Michele da Silva Alves
Oficial Administrativo
Matrícula 43819