

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ALUGUEL SOCIAL

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Considerando a urgência e a gravidade da situação enfrentada pelas famílias residentes na área denominada de risco, localizada no Bairro União, cujas condições precárias de segurança estrutural dessas habitações representam um risco iminente de desabamento, colocando em perigo a vida e a integridade física dos seus ocupantes, faz-se imprescindível a rápida implementação do Aluguel Social Extraordinário como uma forma de garantir a segurança das famílias afetadas, proporcionando um benefício financeiro destinado ao pagamento de locação de imóvel residencial, oferecendo-lhes uma solução temporária enquanto são realizadas obras necessárias para a estabilização ou realocação das moradias.

Dessa forma, o presente Estudo Técnico Preliminar - ETP tem por objetivo identificar o cenário para atendimento da demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica da solução identificada, fornecendo as informações técnicas necessárias que subsidiarão a tomada de decisão, inclusive quanto ao processo de Contratação, caso necessário.

2 - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Não há previsão no plano anual de contratações, contudo, a despesa será suportada por dotação orçamentária própria em virtude de determinação legal disposta na Lei Municipal nº 3.798, de 09 de maio de 2024.

3 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação ocorrerá através da intermediação de imobiliárias que deverão possuir os documentos habilitatórios previstos no artigo 62 da Lei 14.133/2021.

O imóvel terá que estar em bom estado, ser localizado no município de Flores da Cunha/RS.

A guarda e conservação do imóvel locado será de responsabilidade da família beneficiada, na qual um responsável deverá assinar em conjunto o contrato de aluguel.

O Contrato de locação conterá cláusula expressa de ciência de que a responsabilidade sobre a manutenção do imóvel, bem como o pagamento de faturas de energia elétrica, água potável, cotas condominiais, impostos e taxas serão do beneficiário.

Ao final do benefício, o beneficiário deverá restituir o imóvel, nas mesmas condições em que o recebeu, conforme termo de vistoria.

O benefício do Aluguel Social Extraordinário também poderá ser extinto caso a família beneficiada:

- I – Deixar de atender, a qualquer tempo, aos critérios estabelecidos nesta Lei;
- II – Sublocar o imóvel objeto da concessão do benefício e/ou destinar abrigo/moradia a outras pessoas senão as constantes no contrato;
- III – Deixar de ocupar o imóvel locado;
- IV - Solicitar o encerramento do benefício.

4 LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade de disponibilizar moradia segura para três famílias residentes em áreas de risco no município em decorrência de enchentes e demais fatores climáticos e considerando o disposto na Lei Municipal nº 3.798, de 09 de maio de 2024 foi realizada pesquisa de mercado junto a potenciais imobiliárias da cidade.

Considerando as determinações legais que restringem as características e valores dos imóveis identificamos na cidade apenas três que atendem a integralidade, sendo que a locação deles é intermediada através de imobiliária local.

5 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Considerando a adequação dos imóveis escolhidos à satisfação da necessidade do ente municipal, bem como, à compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado e a indisponibilidade de outros imóveis capazes de suprir a demanda na localidade há a possibilidade jurídica de contratação através de Inexigibilidade de Licitação prevista no Art. 74, inciso V da Lei 14.133/2021

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

Registra-se que o Aluguel Social Extraordinário será concedido exclusivamente a famílias localizada no bairro União e que se encontrem em situação habitacional de emergência, comprovadamente desprovidas de outro imóvel próprio, tanto neste município quanto em outros.

Essa demanda está alinhada, inclusive, com os princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, do direito à moradia adequada e da função social da propriedade.

De acordo com o disposto na Lei Municipal o contrato de aluguel perdurará por seis meses podendo ser prorrogado até a desinterdição das habitações originais ou a concessão de novos imóveis às famílias removidas.

6 ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO

Tendo como base o levantamento das necessidades identificadas pela Secretaria de Desenvolvimento Social três famílias serão inicialmente beneficiadas com o aluguel social.

7 JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a apenas um item de locação imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.

8 ESTIMATIVA DE PREÇO

O valor estimado anual para a locação de um imóvel é de R\$ 9.450,00 (nove mil e quatrocentos e cinquenta reais).

9 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INDEPENDENTES

Não há necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes relacionadas ao objeto desde Estudo Técnico Preliminar.

10 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Atender a determinação da Legislação Municipal através da concessão de aluguel social para famílias em situação de vulnerabilidade, atendendo a

necessidade premente de proteger a vida e a integridade dos cidadãos que estão sob risco iminente de desabamento de suas moradias.

11 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CONTRATAÇÃO

Os imóveis terão que estar localizados no município de Flores da Cunha, disponibilizar estrutura física adequada.

12 - RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS QUE PODEM SER ADOTADAS

Considerando o objeto da contratação, não foram observados possíveis impactos ambientais significativos.

13 – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO.

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável e ratificamos que as soluções aqui demonstradas são as que melhor atendem ao interesse público envolvido.

Flores da Cunha, 27 de maio de 2024.


Carolina do Amaral Durigon Freitas Gomes
Agente Administrativo


Michelle Lusa
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social

TERMO DE REFERÊNCIA

Anexo à Declaração de despesas nº 881/2024

1. OBJETO E JUSTIFICATIVA

1.1 OBJETO

Locação de imóvel residencial na forma de Aluguel Social visando disponibilizar acesso à moradia segura em caráter emergencial e temporário para famílias em situação habitacional de risco, localizada no Bairro União conforme Lei Municipal nº 3.798, de 09 de maio de 2024.

1.2 JUSTIFICATIVA

Considerando a urgência e a gravidade da situação enfrentada pelas famílias residentes na área denominada de risco, localizada no Bairro União, cujas condições precárias de segurança estrutural dessas habitações representam um risco iminente de desabamento, colocando em perigo a vida e a integridade física dos seus ocupantes, conforme laudo da defesa civil, bombeiros, faz-se imprescindível a rápida implementação do Aluguel Social Extraordinário como uma forma de garantir a segurança das famílias afetadas, proporcionando um benefício financeiro destinado ao pagamento de locação de imóvel residencial, oferecendo-lhes uma solução temporária enquanto são realizadas obras necessárias para a estabilização ou realocação das moradias conforme Lei Municipal nº 3.798, de 09 de maio de 2024.

A contratação por Inexigibilidade de licitação ocorrerá através da intermediação de imobiliária.

2. DO DESCRITIVO E CUSTO ESTIMADO DA LICITAÇÃO

O custo estimado mensal da presente contratação é de R\$ 1.350,00 (hum mil e trezentos e cinquenta reais)

LOTE	ESPECIFICAÇÃO	QUANT.	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL
01	Sobrado mobiliado, com 02 dormitórios, 01 banheiro, 01 lavabo, sala, cozinha, área de serviço, churrasqueira e 01 vaga de garagem localizado na Rua Guido D'Andrea, nº 12, sobrado 02, Bairro Loteamento Sonda.	12	R\$ 1.350,00	R\$ 16.200,00

2.1 – PESQUISA DE PREÇOS:

Diante da necessidade de disponibilizar moradia segura para três famílias residentes em áreas de risco no município, no bairro União, em decorrência de enchentes e demais fatores climáticos e considerando o disposto na Lei Municipal nº 3.798, de 09 de maio de 2024 foi realizada pesquisa de mercado junto a potenciais imobiliárias da cidade.

Considerando as determinações legais que restringem as características e valores dos imóveis identificamos na cidade apenas 01 que atende a integralidade, sendo que a locação deles é intermediada através de imobiliária local.

2.2 – MÉTODO UTILIZADO PARA DETERMINAR O PREÇO ESTIMADO:

Para esse serviço foi utilizado como base o valor previsto na Lei Municipal nº 3.798, de 09 de maio de 2024.

3. DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

O imóvel terá que estar em bom estado, ser localizado no município de Flores da Cunha/RS.

A guarda e conservação do imóvel locado será de responsabilidade da família beneficiada, na qual um responsável deverá assinar em conjunto o contrato de aluguel.

O Contrato de locação conterá cláusula expressa de ciência de que a responsabilidade sobre a manutenção do imóvel, bem como o pagamento de faturas de energia elétrica, água potável, cotas condominiais, impostos e taxas serão do beneficiário.

Ao final do benefício, o beneficiário deverá restituir o imóvel, nas mesmas condições em que o recebeu, conforme termo de vistoria.

O benefício do Aluguel Social Extraordinário também poderá ser extinto caso a família beneficiada:

- I – Deixar de atender, a qualquer tempo, aos critérios estabelecidos nesta Lei;
- II – Sublocar o imóvel objeto da concessão do benefício e/ou destinar abrigo/moradia a outras pessoas senão as constantes no contrato;
- III – Deixar de ocupar o imóvel locado;
- IV - Solicitar o encerramento do benefício.

4. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:

Para esta contratação não são necessários documentos de qualificação técnica.

5. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

O presente pacto vigorará pelo período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, até completar 10 (dez) anos.

6. DO PAGAMENTO

a) O pagamento será realizado no prazo de 03 (três) dias úteis a contar da liquidação da despesa, mediante apresentação da respectiva nota fiscal.

b) Fica a empresa obrigada à retenção do Imposto de Renda Retido em seus pagamentos conforme IN-RFB nº 1.234/2012 e Decreto Executivo Municipal nº 6.486/2022, devendo a mesma emitir os documentos fiscais observadas as disposições da citada Instrução Normativa, observando o correto destaque do valor do Imposto de Renda a ser retido.

c) Fica a empresa, juntamente com esta Secretaria, cientes de que todas as notas fiscais, com exceção das emitidas por empresa optante pelo Simples Nacional, deverão ser entregues na contabilidade no mês em que forem emitidas.

7. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes desta aquisição correrão por conta da dotação orçamentária indicada pelo Departamento de Contabilidade na Declaração de Despesas anexa a este Termo de Referência.

8. FISCAL RESPONSÁVEL

Fica designado a servidora Nátila Marzaro de Oliveira, com a função de fiscalizar esta contratação.

9. SERVIDOR RESPONSÁVEL PELO TERMO DE REFERÊNCIA

Contato do responsável: Carolina do Amaral Durigon Freitas, adm.social@floresdacunha.rs.gov.br, telefone (54) 3279-3600 ramal 929.

Flores da Cunha, RS, 27 de maio de 2024.


Michelle Lusa
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social



PARECER DA PROCURADORIA GERAL

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 053/2024.

OBJETO: Locação de imóvel residencial na forma de aluguel social visando disponibilizar acesso à moradia segura em caráter emergencial e temporário para famílias em situação habitacional de risco, localizada no Bairro União conforme Lei Municipal nº 3.798, de 09 de maio de 2024.

Acolho na íntegra a Justificativa apresentada pela Secretaria de Administração e Governança, pelas razões e fundamentos expostos. Opina-se ao Sr. Prefeito Municipal pela RATIFICAÇÃO do processo de inexigibilidade de licitação em destaque, por estar acobertado no artigo 74, V, da Lei Federal n.º 14.133/21.

Flores da Cunha, 05 de junho de 2024.

Fernando Foss

OAB/RS 66.112

Procurador Geral



RATIFICAÇÃO
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 053/2024

O Prefeito Municipal de Flores da Cunha, no uso de suas atribuições legais RATIFICA a Inexigibilidade de Licitação, com base no artigo 74, V da Lei Federal n.º 14.133/21, que objetiva a Locação de imóvel residencial na forma de aluguel social visando disponibilizar acesso à moradia segura em caráter emergencial e temporário para famílias em situação habitacional de risco, localizada no Bairro União conforme Lei Municipal nº 3.798, de 09 de maio de 2024.

Publique-se.

Flores da Cunha, RS, 05 de junho de 2024.

CESAR ULIAN,
Prefeito Municipal.