

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP – LOCAÇÃO DE TERRENO PARA ESTACIONAMENTO DA FROTA DE VEÍCULOS DA SECRETARIA DA SAÚDE

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O presente estudo técnico preliminar visa analisar e justificar a necessidade de locação de terreno, sem benfeitorias, para viabilizar o estacionamento da frota de veículos da Secretaria Municipal de Saúde. A necessidade de um espaço adequado visa otimizar a gestão e manutenção da frota, garantindo o monitoramento e segurança dos veículos.

2 - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A locação de terreno para estacionamento da frota de veículos da Secretaria Municipal de Saúde está provisionado no Plano Anual de Compras do Município de Flores da Cunha.

3 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para atender às necessidades da Secretaria, o terreno a ser locado deve possuir as seguintes características:

- a) Localização: Preferencialmente próximo à sede da Secretaria Municipal de Saúde e acesso facilitado para vias principais;
- b) Dimensões: Área mínima de 460 m² para acomodar minimamente 10 veículos, considerando espaço para manobra e circulação;
- c) Infraestrutura: Terreno nivelado e plano;
- d) Segurança: Terreno cercado e com portão de acesso controlado;

4 LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a administração, sob os aspectos de economicidade e eficiência.

LEVANTAMENTO DE MERCADO

AÇÃO	DOCUMENTAÇÃO GERADA	VALOR ESTIMADO
Aquisição terreno de aproximadamente 460 m ²	bigarella@bigarella.com.br	R\$ 3.192,98
Aluguel de terreno de aproximadamente 460m ²	vivian@nosmobi.com.br	Não possuem nenhum terreno disponível para locação
Aluguel de terreno de aproximadamente 460m ²	ivone@lucatta.com.br	
		R\$ 6.500,00

Consulta Paineis de Preços		
Estudos técnicos - análise da série histórica de contratações do órgão		
Diversas contratações com objeto similar - obtidas no PNCP		

ANÁLISE DAS POSSÍVEIS SOLUÇÕES

Dessa forma, no levantamento de mercado realizado observou-se que, em matéria de solução, a administração pública costuma adotar ao menos duas soluções para atender a demanda desejada, são eles:

- a) Solução 1: Aquisição- No modelo de aquisição de terreno, a administração pública adquire e assume todos os custos dele decorrente. Essa solução é adotada em situações específicas quando a locação não se mostra viável, isto é, quando não é localizado nenhum imóvel que atenda as necessidades e condições para o correto funcionamento.
- b) Solução 2: Locação- No modelo de locação de terreno, o serviço consiste na disponibilização de terreno com as características necessárias, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a necessidade do serviço.

A solução 2 na modalidade de Locação é o modelo mais representativo e economicamente viável para a Administração Pública atualmente.

5 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Diante da necessidade e em relação ao modelo de contratação, sugere-se que seja adotado o modelo de locação do terreno, isso porque uma das principais vantagens é o baixo custo, quando comparado com a aquisição do terreno.

Conforme análise, a escolha do terreno baseia-se por ser o único terreno nas proximidades da Secretaria Municipal de Saúde que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da secretaria em especial no setor de Transporte Sanitário. Ademais, o terreno escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e a presença da maior unidade de atenção básica de saúde do município. Tal procedimento revela-se vantajoso e eficiente, gerando economicidade de processo.

Assim, resta configurado a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do Artigo 74, V e Parágrafo 5º da Lei de Licitações 10.133/2021, tendo em vista que o terreno atende as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

6 ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO

Para determinar a necessidade de um terreno de aproximadamente 460m², foi realizado um levantamento do número de veículos que compõem a frota da Secretaria Municipal de Saúde.

7 ESTIMATIVA DE PREÇO

Conforme levantamento de mercado realizado, estima-se o custo do aluguel de um terreno de aproximadamente 460m² é de R\$ 3.200,00 para suprir a necessidade elencada.

8 JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

A solução escolhida compreende na locação de um terreno, portanto não há de se falar em parcelamento diante a impossibilidade de fracionamento do objeto.

9 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INDEPENDENTES

Para esta solução não há contratações que guardam relação, afinidade e dependência com o objeto da contratação pretendida, sejam elas já realizadas ou contratações futuras.

10 DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se locar um terreno para viabilizar o estacionamento da frota de veículos da Secretaria Municipal de Saúde conforme necessidade descrita neste ETP, com preço adequado, correspondendo as necessidades dos serviços da Secretaria Municipal de Saúde.

DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS	
Tipo	Detalhamento
(x) Ganho de produtividade	Terreno próximo da Secretaria Municipal de Saúde possibilidade maior agilidade dos motoristas com a retirada e guarda dos veículos.
() Redução de esforço	
() Redução de custo	
() Redução de uso de recursos	
() Melhoria de controle	
(x) Redução de riscos	Terreno plano garante maior funcionalidade na realização das atividades diárias e no fluxo de trabalho.
() Cumprimento de determinação legal e/ou administrativa	
() Melhoria/adequação nas instalações físicas	
() Outro	

11 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CONTRATAÇÃO

Em decorrência da contratação não há providências a serem adotadas pela administração, previamente a contratualização.

12 - DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E DAS RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS QUE PODEM SER ADOTADAS

Não haverá impactos ambientais para os itens que se pretende adquirir.

13 – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO.

Baseado nos estudos preliminares, a contratação demonstra-se viável para a locação de terreno para viabilizar o estacionamento da frota de veículos da Secretaria Municipal de Saúde, pois está previsto no Plano Anual de Compras, contamos com orçamento e previsão orçamentária para a contratação e contamos com fornecedor no mercado capaz de atender a demanda.

Elizabete Uliana Ascari
Secretária Adjunta

Jane Paula Baggio
Secretária Municipal de Saúde

11 de Julho de 2024



TERMO DE REFERÊNCIA

Anexo à Declaração de despesas nº 1.086/2024

1. OBJETO E JUSTIFICATIVA

1.1 OBJETO

O presente termo objetiva a locação de terreno de 480m², sem benfeitorias, para viabilizar o estacionamento da frota de veículos da Secretária Municipal de Saúde, da Associação dos Freis Capuchinhos do RS.

1.2 JUSTIFICATIVA

A locação de terreno tem por objetivo viabilizar o estacionamento da frota de veículos da Secretária Municipal de Saúde objetivando otimizar a gestão e manutenção da frota, garantindo o monitoramento e segurança dos veículos.

Para atender às necessidades da Secretaria, o terreno a ser locado possui as características ideais tais como: Localização: terreno próximo à sede da Secretaria Municipal de Saúde e acesso facilitado para vias principais; Dimensões: Área de 480 m² (16mx30m) para acomodar minimamente 10 veículos, considerando espaço para manobra e circulação; Infraestrutura: Terreno é nivelado e plano; Segurança: Terreno é cercado e com portão de acesso controlado;

2. DO DESCRITIVO E CUSTO ESTIMADO DA LICITAÇÃO

O respectivo pagamento relativo a locação do terreno deverá ser realizado em nome da empresa ASSOCIAÇÃO DOS FREIS CAPUCHINHOS DO RS inscrita no CNPJ sob o nº 10.436.934/001-24, representada pela Bigarella Empreendimentos Ltda, onde o mesmo possui um terreno que atende as necessidades da Secretaria da Saúde com os valores pré-estabelecidos abaixo:

DESCRIPTIVO	FORNECEDOR	VALOR MENSAL
Locação de terreno de aproximadamente 480 m ²	Associação dos Freis Capuchinhos do RS	R\$ 3.192,98

2.1 – PESQUISA DE PREÇOS

Foi realizada cotação de preço através de consulta de orçamentos com (03) três imobiliárias do município, constante no Estudo Técnico Preliminar.

2.2 – MÉTODO UTILIZADO PARA DETERMINAR O PREÇO ESTIMADO:

Para esta locação, utilizou-se a cotação preço da Associação dos Freis Capuchinhos do RS, que é representada pela Bigarella Empreendimentos Ltda, o qual possui um terreno que atende as necessidades da Secretaria da Saúde e apresentou o menor preço.



3. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

- Fornecer ao LOCATÁRIO descrição do minuciosa do estado do imóvel quando de sua entrega com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, respondendo pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

- A entregar ao LOCATÁRIO o terreno, sem benfeitorias, em estado de servir ao uso a que se destina, bem como lhe garantir, durante o período da locação, seu uso pacífico.

- Pagar os impostos, as taxas e despesas extraordinárias, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

4. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- Pagar pontualmente o aluguel;

- Levar ao conhecimento da LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ela incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

- Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, provocados por seus agentes;

- Cientificar a LOCADORA da cobrança de tributos, bem como de qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, Locatário.

- A restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que foi recebido, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

- Fica o LOCATÁRIO autorizado a efetuar no imóvel, objeto deste Termo, que lhe é entregue em perfeitas condições de uso, as adaptações necessárias à instalação e funcionamento de seus serviços, desde que não alterem a estrutura do mesmo, correndo por conta as respectivas despesas.

- Findo o prazo de locação ou restituído o contrato, será o imóvel restituído a LOCADORA nas condições de uso em que foi entregue ao LOCATÁRIO, ressalvados os desgastes ocasionados pela ação do tempo, mediante documento de vistoria assinado pela LOCADORA e o responsável pela repartição LOCATÁRIA.

- Findo o prazo de locação ou ocorrendo à rescisão do instrumento ora avençado, poderá o LOCATÁRIO retirar todas as benfeitorias por ele efetuadas, desde que não venha a danificar o imóvel. Havendo interesse das partes, as benfeitorias acima referenciadas poderão permanecer no imóvel.

4. DA RESCISÃO

A Locação do terreno poderá ser rescindida por qualquer das partes, bastando, para tanto, manifestação escrita de uma das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, sem interrupção do curso normal da execução da locação.

Na hipótese do Locatário desocupar o imóvel antes do término do contrato, nenhuma indenização caberá à LOCADORA.

4. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

O presente pacto vigorará pelo período de 12 (doze) meses a contar da data do Início da locação, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, até completar 05 (cinco) anos. Caso houver prorrogação, poderá ser aplicado o índice do IPCA anual para reajuste..



5. DO PAGAMENTO

O pagamento será efetuado mensalmente, em até (05) cinco dias após a liquidação da despesa, mediante apresentação da nota fiscal ou recibo.

6. 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.

7. FISCAL RESPONSÁVEL

Fica designado a servidora Cledir Pelozato com a função de fiscalizar esta contratação.

8. SERVIDOR RESPONSÁVEL PELO TERMO DE REFERÊNCIA

Contato do responsável: Elizabete Uliana Ascari, saude@floresdacunha.rs.gov.br, (54)3292 6800.

Flores da Cunha, RS, 22 de julho de 2024

Jane Paula Baggio
Secretária da Saúde

JANE PAULA BAGGIO
Secretária Municipal de Saúde



PARECER DA PROCURADORIA GERAL

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 064/2024.

OBJETO: Locação de terreno de 480m², sem benfeitorias, para viabilizar o estacionamento da frota de veículos da Secretaria Municipal da Saúde.

Acolho na íntegra a Justificativa apresentada pela Secretaria de Saúde, pelas razões e fundamentos expostos. Opina-se ao Sr. Prefeito Municipal em exercício 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, 23 de julho de 2024.

Fernando Foss

OAB/RS 66.112

Procurador Geral

Ad hoc
Leonardo
Leonardo Fafeldines Albert
Procurador do Município
OAB/RS 85.159



RATIFICAÇÃO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 064/2024

O Prefeito Municipal em exercício 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 terreno de 480m², sem benfeitorias, para viabilizar o estacionamento da frota de veículos da Secretaria Municipal da Saúde.

Publique-se.

Flores da Cunha, RS, 23 de julho de 2024.

CESAR ULIAN,
Prefeito Municipal.