

Estudo Técnico Preliminar

(LOCAÇÃO TRADICIONAL DE IMÓVEL - SERVIÇO CONTÍNUO)

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

1.1. CATEGORIA DO SERVIÇO: Serviço contínuo.

1.2. MODELO DE LOCAÇÃO : Locação tradicional

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1 Estudo técnico preliminar para tratar da necessidade de **LOCAÇÃO DE TERRENO**. A locação deste local, se faz necessária em razão da necessidade de uma unidade de recebimento de pequenos geradores de resíduos sólidos (ECOPONTO) e área de transbordo no município. A localização e as condições do respectivo terreno situado na Avenida Boqueirão, foram condicionantes para sua escolha, pois encontra-se em área onde há grande incidência de pessoas cadastradas como baixa renda, não possuindo portanto meios físicos ou financeiros para deslocamento e descarte adequado de resíduos extradomiciliares. A área total de uso do local é de 3.990m², matrícula 30.882.

2.2 A locação do local apresentado se faz necessária, em razão da grande demanda municipal, e por solicitação da SMOSU, de uma nova área, em outro local, próximo a bairros de baixa renda para facilitar e atender ao descarte de materiais não orgânicos, para transbordo de materiais originados de mobiliário inservível, podas e resíduos sólidos de obras residenciais, que acabam sendo jogados pelas vias públicas, por falta de um local de depósito municipal, e que poderão ser separados, talvez reciclados e destinados de forma correta e ecológica.

2.3 A realização de uma contratação para atendimento da demanda, se faz necessária visto que o serviço é fundamental no atendimento da população desta região do município, além de poder atender a uma área de alcance muito maior, a ser planejado e aplicado assim que alocado o terreno.

3. ÁREA REQUISITANTE

3.1 PASTA: Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos (SMOSU)

3.2 RESPONSÁVEL: Derli Scienza (Secretário – SMOSU)

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. ESPECIFICAÇÃO MÍNIMAS DO TERRENO

4.1.1 Trata-se de um terreno desabitado, não possuindo área construída, apenas cercamento em três das quatro faces lindeiras, situado na Avenida Boqueirão com área de 3.990 metros quadrados, medindo 30 metros de largura na frente, ao oeste, onde faz frente para a avenida do Boqueirão; a mesma largura na linha divisória dos fundos , e 133 metros de comprimento a fundos , localizado na confluência da avenida Boqueirão com a Avenida João Paulo I, tendo em uma de suas laterais a rua Dalva de Oliveira.

4.1. Para esta solução, o serviço de locação do imóvel enquadra-se como **serviço continuado**, pois tem por objetivo assegurar de forma contínua e ininterrupta em funcionamento das atividades fins do serviço prestado pelo órgão e sua contratação poderá ser estendida por mais de um exercício financeiro.

4.2. As manutenções preventivas e corretivas de habitabilidade devem ficar a cargo do locador, considerando que são requisitos essenciais da locação.

4.3. O IPTU é uma obrigação vinculada à propriedade e deverão ficar a cargo do locador, podendo ser repassado ao Locatário, caso acordado entre as partes e firmado em contrato.

4.4. ESPECIFICAÇÃO MÍNIMAS DO TERRENO

4.4.1 O respectivo imóvel é basicamente um terreno desabitado, não possuindo área construída, apenas cercamento em três das quatro faces lindeiras, situado na Avenida Boqueirão com área de 3.990 metros quadrados, medindo 30 metros de largura na frente, ao oeste, onde faz frente para a avenida do Boqueirão; a mesma largura na linha divisória dos fundos, com 133 metros de comprimento aos fundos, localizado na confluência da avenida Boqueirão com a Avenida João Paulo I, tendo em uma de suas laterais a rua Dalva de Oliveira. Abaixo, uma foto do terreno com a sua área de ocupação hachurada em linhas pretas:



OBS: Como pode ser observado, na área oposta da esquina da Rua Dalva x Est. Boqueirão, já se encontram diversos descartes de materiais não orgânicos e entulhos depositados pela população e moradores da região, onde já se criou até mesmo um costume da população em usar este local para tal fim.

4.4.2 Demais características conforme anexo PLANO DE OPERAÇÃO DO ECOPONTO 2

DOS ENCARGOS

4.5. Os encargos provenientes da locação serão atribuídos às partes conforme o disposto na Lei nº

8.245/91. Nos casos em que a referida lei prevê a possibilidade de qualquer das partes vir a assumir um encargo, prevalecerá o disposto no contrato.

DOS ENCARGOS DO LOCADOR

4.6.1 Impostos e taxas, como IPTU e TLP, bem como os demais tributos que incidam ou venham a incidir sobre o local;

4.6.2. As despesas extraordinárias, como:

a) obras, reformas ou acréscimos que interessem à estrutura do terreno;

4.6.3 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o local qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de anuência ou aceite por parte do LOCATÁRIO.

4.6.4 Apresentar cópia da certidão de registro do imóvel ou, na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade do imóvel, a serem avaliados no caso concreto.

4.6.5 Informar ao Município quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

4.6.6. Apresentar, por parte individual do Locador(es), as Negativas de débitos de impostos Municipais, Estaduais e Federais que possam vir a impedir ou a interromper a locação do imóvel Objeto.

DOS ENCARGOS DO LOCATÁRIO (MUNICÍPIO)

4.7.1. Servir do terreno locado para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com os fins a que se destina;

4.7.2 Entregar o local, ao final do período da locação, no estado em que o recebeu conforme Termo de Vistoria, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal, ou mediante indenização ao LOCADOR pelos prejuízos causados, se for o caso; sendo a vistoria realizada por um representante de cada parte;

4.7.3 Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.7.4 Obras e serviços destinados a repor as condições de utilização do local;

4.7.5 Consentir a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245/91;

4.7.6 Não modificar a forma interna ou externa do local sem o consentimento prévio e por escrito do (a) LOCADOR.

4.7.7. Instalações de equipamentos de segurança, de telefonia, de intercomunicação;

4.7.8. Consumo de água, esgoto e energia elétrica;. Manutenção e conservação das instalações e equipamentos elétricos e de segurança (câmeras), se for o caso;

4.7.9 Conservação dos portões ou portões eletrônicos, se houver;

4.8. DAS BENFEITORIAS VOLUNTÁRIAS, ÚTEIS OU NECESSÁRIAS

4.8.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluntárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel.

DA GARANTIA CONTRATUAL

4.9.1. Não haverá exigência de garantia contratual.

DA EXIGÊNCIA DE DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA

4.10.1. Laudo de vistoria do imóvel realizado em conjunto do Município assinado pelo responsável técnico e por representante do LOCADOR.

DA FISCALIZAÇÃO

4.11. A locação do imóvel será acompanhada e fiscalizada por servidores designados pela Secretaria demandante no Termo de Referência.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. A solução proposta engloba o aluguel de um terreno para fins de atendimento às necessidades institucionais com o propósito de suprir as demandas correntes, possibilitando o adequado funcionamento das atividades.

5.2. Por necessidade de localização em região específica, apesar de um prévio levantamento de mercado para verificação da vantajosidade. Considerou-se a inexistência de imóvel de propriedade do município, a singularidade do imóvel analisado, a exclusividade deste tipo e área do imóvel nesta região, que possui dimensões territoriais proporcionais ao tipo de operação a ser implementada no local, além da sua disponibilidade imediata para uso, visto que a população atualmente vem descartando os resíduos de forma irregular nas proximidades do terreno.

5.3. A singularidade significa que, embora exista mais de uma potencial solução, é inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas. E, nesse caso, a motivação quanto à opção de locação mais adequada/necessária à Administração passará pela análise da solução que melhor atenda ao interesse público.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

DAS SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO E JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

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

6.1.2. O ciclo de vida desta solução consiste em considerar todos os custos diretos e indiretos do local locado a fim de melhor atendimento à necessidade pública ao longo do tempo.

6.1.3. A solução estudada trata do aluguel de um local para atender a demanda da Secretaria e dar continuidade aos serviços. Dentre as soluções existentes no mercado, não foi encontrada nenhuma solução alternativa à Solução estudada que atendesse plenamente as finalidades e as necessidades da secretaria demandante sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

DA JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

6.1.4. Ante ao exposto, justifica-se a escolha desta solução pelo melhor custo benefício considerando a singularidade do imóvel a ser locado com fulcro no art. 74,V, § 5º, I, da Lei n. 14.133/20.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

7.1. Não se aplica para esta solução

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. A estimativa do valor da contratação e o método de composição dos valores está mensurada no **Anexo Dados do Objeto**. A pesquisa de preços está anexada aos autos processuais, que são procedimentos obrigatórios e prévios à realização de processos de contratação pública.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

9.1. Não haverá parcelamento para esta solução. O critério de adjudicação do objeto será conforme descrito no **Anexo Dados do Objeto**.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

10.1 Não se verificou aquisições correlatas e/ou interdependentes que venham a inviabilizar a contratação ou interferir no planejamento da demanda.

11. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

11.1 Não houve previsão no Plano Anual de Contratações, pois a Prefeitura não se adequou ainda a este planejamento, porém se baseou nas necessidades encontradas nos certames anteriores, pois contribui para a logística e para as missões técnicas e operacionais, tendo em vista ser fundamental para manutenção dos serviços.

12. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

12.1 Espera-se com a locação deste imóvel estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades relacionadas pela área requisitante possibilitando o cumprimento à legislação e a continuidade das atividades que necessitam do objeto desta contratação.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

13.1 As implementações, construções e benfeitorias necessárias para o objetivo do local locado serão executados e fornecidos pela CONTRATANTE, conforme especificações discriminadas no PLANO DE OPERAÇÃO do futuro ECOPONTO 2, a ser implementado no Terreno Objeto.

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

14.1. A realização das atividades que serão desenvolvidas no terreno locado, não causarão qualquer tipo de poluição ou dano ambiental. Caso seja necessário intervenções físicas para eventual adequação as 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.

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

15.1. A contratação pretendida é viável nos termos deste Estudo Técnico Preliminar.

15.2. DA ANÁLISE DE RISCOS:

RISCO 1- FALTA DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS PARA A CONTRATAÇÃO DO OBJETO				
(☒) Risco Baixo () Risco Médio () Risco Alto				
DANOS	IMPACTO	Ação de Contingência	Responsável	Prazo
Atraso no início dos processos para a realização da contratação	Atraso das atividades que dependem da contratação.	Reserva ou Realocação de Recursos Orçamentários e Financeiros pelo Gestor	Secretaria Demandante.	Até o início dos Procedimentos da contratação.

RISCO 2- ATRASO NO ANDAMENTO DA CONTRATAÇÃO POR FALTA DE IMÓVEIS HABILITADOS				
(☒) Risco Baixo () Risco Médio () Risco Alto				
DANOS	IMPACTO	Ação de Contingência	Responsável	Prazo

Atraso no início das atividades ou serviços que serão desenvolvidas no imóvel.	Impacto direto aos usuários que dependerão das atividades ou serviços que serão desenvolvidas no imóvel e aumento de demanda.	Análise das condições do Mercado imobiliário da região e, se for o caso, mudança dos Requisitos da contratação com o objetivo de ampliar o leque de possíveis imóveis disponíveis para locação.	Setor Administrativo da Secretaria demandante	Até o início dos Procedimentos da contratação.
--	---	---	---	--

RISCO 3- : ATRASO NA CONTRATAÇÃO IRREGULARIDADE FISCAL DO LOCADOR (☒) Risco Baixo () Risco Médio () Risco Alto				
DANOS	IMPACTO	Ação de Contingência	Responsável	Prazo
Impossibilidade de contratação e início das atividades ou serviço por irregularidade fiscal	Impacto direto aos usuários que dependerão das atividades ou serviços que serão desenvolvidas no imóvel e aumento de demanda.	Verificação da Regularidade Fiscal do Locador antes de iniciar o processo de contratação. Entrar em contato com o Locador para regularizar a situação fiscal em tempo hábil para a contratação	Setor Administrativo da Secretaria demandante	Até o início dos Procedimentos da contratação.

16. RESPONSÁVEIS

Nome do servidor responsável: DANIEL MIETLICKI JR.

Cargo, ENGENHEIRO CIVIL

Matrícula Nº 30425

Nome do Secretário(a) da Pasta: DERLI SCIENZA

Cargo, SECRETÁRIO MUNICIPAL

Matrícula Nº 8650

Esteio, 24 de janeiro de 2023