

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - LOCAÇÃO IMÓVEL

INTRODUÇÃO: O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada. O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE / JUSTIFICATIVA

Conforme estabelece o artigo 74, inciso V, da Lei de Licitações, justifica-se a inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel situado na Rua Melquiades Moreira, nº 647-B, Centro – Balsas - MA, dada a singularidade das suas características e a necessidade específica da Administração Pública. O imóvel, que foi minuciosamente avaliado, apresenta uma área total de 450,00 m², compreendendo instalações como salas de aulas, cozinha, banheiros e secretaria, além de uma área externa significativa. Importante destacar que, segundo o laudo de vistoria, o imóvel encontra-se em perfeito estado de conservação e não requer adaptações, o que elimina a necessidade de investimentos adicionais para sua utilização.

A decisão por este imóvel também se sustenta na certificação da inexistência de imóveis públicos disponíveis que atendam às necessidades do município. Uma busca detalhada confirmou que não há propriedades públicas que possuam as características necessárias ou localização comparável. A localização central do imóvel, próxima à sede da Prefeitura, é estratégica para as operações da Administração, facilitando significativamente a logística e o acesso dos funcionários.

Além disso, a configuração do espaço é ideal para as atividades previstas de armazenamento e gestão de materiais diversos, como materiais de higiene, limpeza e expediente, conferindo ao imóvel uma vantagem única que não é encontrada em outras propriedades. Esta singularidade, juntamente com a prontidão de uso e a ausência de necessidade de adaptações, representa uma economia considerável de tempo e recursos públicos.

Deste modo, a escolha deste imóvel, além de atender plenamente às necessidades operacionais e logísticas da Administração, configura-se como uma medida que promove eficiência e economia, justificando plenamente a inexigibilidade de licitação como procedimento mais adequado para a locação do espaço.

Conforme o laudo de vistoria anexo ao processo, o valor de locação proposto para o imóvel é de R\$ 2.777,77 mensais. É importante destacar que a administração pretende locar o imóvel pelo período de 9 meses (abril a dezembro de 2024), totalizando um desembolso de R\$ 24.999,93. Esta abordagem representa um investimento significativamente inferior ao que seria necessário para a aquisição do imóvel, considerando tanto o custo de compra como os custos associados à manutenção e adaptação de uma propriedade para atender às especificações necessárias.

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

Além do mais, a flexibilidade de locação por um período definido permite à administração avaliar a eficácia do uso do espaço e ajustar suas estratégias de alocação de recursos conforme necessário, sem o comprometimento a longo prazo que a aquisição de um imóvel implicaria. Esta estratégia assegura não apenas uma gestão fiscal prudente, mas também uma adaptação mais dinâmica às mudanças nas demandas e prioridades da administração pública.

Portanto, a decisão de locar o imóvel, ao invés de adquiri-lo, é embasada não apenas na singularidade e adequação do espaço, mas também na análise econômica que favorece a locação como a opção mais vantajosa e racional sob a perspectiva de custo-benefício para a administração. Este planejamento cuidadoso e estratégico evidencia um compromisso com a utilização eficiente e responsável dos recursos públicos.

2 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E MODELO DE EXECUÇÃO DOS CONTRATOS

O Termo de Referência elaborado a partir das recomendações deste Estudo Técnico Preliminar deverá prever a **INEXIGIBILIDADE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM FIM NÃO RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO SETOR DE COMPRAS CENTRO**. (Imóvel comercial, sito a Rua Melquiades Moreira nº 647B, Balsas – MA), com o objetivo de instalação do referido arquivo compras – Centro.

O processo de contrato de locação deverá ser instruído com a seguinte documentação:

I - Identificação do locador, através da apresentação dos seguintes documentos:

- a) Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;
- b) Registro comercial, no caso de microempresário individual;
- c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores.
- d) comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal.
- e) Documentação da imobiliária com identificação do responsável legal e documentação comprobatória, incluindo contrato de prestação de serviço com o proprietário do imóvel.

II - Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do proprietário e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal no 6.015, de 31 de dezembro de 1973:

- a) caso a edificação não esteja averbada na matrícula/transcrição do imóvel e não seja localizado na região outro imóvel com edificação averbada que atenda às necessidades

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

do órgão ou entidade, poderá ser efetivada a locação do imóvel nestas condições desde que devidamente justificada e comprovada tal circunstância;

b) no caso previsto na alínea "a", em caso de prorrogação de contrato, previamente a formalização do termo aditivo, o locador deverá apresentar a averbação da edificação, sob pena de rescisão do contrato.

III - documentação comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista em nome do locador;

IV - Instrumento de mandato contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado, em caso de procurador;

V - Formulário contendo a descrição das condições gerais do imóvel, preenchido e assinado por profissional habilitado, pelo locador e pelo representante legal do PREVINA;

VI - Documentação comprobatória da disponibilidade financeira e orçamentária para fazer frente a despesa prevista para o exercício financeiro em que foi iniciado o período locatício;

VII - minuta do contrato de locação;

VIII - parecer jurídico sobre a minuta do contrato, do edital de licitação ou de sua dispensa ou inexigibilidade.

A Contratada, durante toda a execução do contrato, deverá manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

Constatada a situação de irregularidade em quaisquer das certidões da Contratada, a mesma será notificada, por escrito, sem prejuízo do pagamento pelo objeto já executado, para, num prazo de **05 (cinco) dias úteis**, regularizar tal situação ou, no mesmo prazo, apresentar defesa, em processo administrativo instaurado para esse fim específico.

O prazo para regularização ou encaminhamento de defesa de que trata o subitem anterior poderá ser prorrogado uma vez e por igual período, a critério da Contratante.

Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a Contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal e trabalhista quanto à inadimplência do fornecedor; bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado pela Administração, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

Persistindo a irregularidade, a Contratante, em decisão fundamentada, deverá aplicar a penalidade cabível nos autos do processo administrativo correspondente.

A referida contratação terá vigência de 09 (nove) meses a contar da assinatura do contrato ou documento similar.

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

O contrato ou documento similar deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, *caput*).

Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, a execução será prorrogada automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

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

O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/2021, art. 118).

O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

As comunicações entre o órgão e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim;

3 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

O imóvel referido foi vistoriado pela Empresa Cerrado Imóveis, tendo sugerido o valor para locação mensal no montante de **R\$ 2.777,77 (dois mil, setecentos e setenta e sete reais e setenta e sete centavos)**.

CONSIDERANDO o exposto acima, a Administração entende, que o imóvel possui condições para atendimento as necessidades do arquivo do setor de compras, com a ressalva de que a finalidade precípua da Administração é o atendimento das necessidade da rede de ensino.

5 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO



SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

5.1. O valor estimado da contratação: **R\$ 24.999,93 (vinte e quatro mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e três centavos)**

6 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, 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.

7 - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

7.1. Para a solução em questão será adotado o parcelamento, haja visto que a demanda será plena atendida, justamente pelo fato que locação do imóvel transcorrerá de forma mensal, visando a celeridade processual.

7.1.1. Considerando ainda que a contratação será realizada por meio de licitação inexigibilidade, proporcionando celeridade e economicidade ao processo de compra dos serviços supracitados, procedimento maximiza o princípio da eficiência.

7.2. Diante do exposto, a melhor solução encontrada para atendimento da necessidade em questão, será a contratação (licitação inexigibilidade).

8 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- b) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimento aos alunos da rede de ensino;
- d) Não paralização das atividades essenciais desenvolvidas pela Escola.

9 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

9.1. Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes, para que o objetivo desta contratação seja atingido.

10 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

10.1. Nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, (Lei de acesso à informação), o presente Estudo não se classifica como sigiloso.

10.2. Com base nas informações levantadas ao longo do estudo preliminar verificamos que este tipo de contratação é necessário. Desde modo, **declaramos a viabilidade da contratação pretendida, através de Licitações Inexigibilidade, com base no artigo 75 incisos V da Lei**

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

14133/2023, motivo pelo qual declaramos a viabilidade e razoabilidade da presente licitação.

Balsas – MA, 28 de Fevereiro de 2024.

Elaborado por:



Catiana Brito de Abreu
Digitador nível 35
Mat; 2922-1

APROVADO POR:



Camila Ferreira Costa
Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária