



PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL GABINETE DO PREFEITO



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR-ETP

1. INTRODUÇÃO:

Conforme disposto na Lei Federal nº 14.133/2021, as contratações públicas devem ser precedidas de Estudos Técnicos Preliminares-ETP's, objetivando identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta no Documento de Oficialização da Demanda-DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

2. DESCRIÇÃO DO OBJETO:

O objeto de estudo é Locação de imóvel para sediar a casa do estudante universitários na cidade de Belém/PA deste Município de Castanhal/PA, conforme especificações e quantitativos no anexo I -Documento de Formalização de Demanda-DFD.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

Inicialmente informamos que a Prefeitura Municipal de Castanhal não possui um espaço próprio na cidade de Belém/PA que atenda às necessidades específicas e visando em suprir as demandas para acolher os estudantes universitários desta cidade de Castanhal/PA na cidade de Belém/PA para atender o pedido do Gabinete do prefeito e acolher os estudantes que não possuem recurso próprio para arcar com moradia em outras cidade .

A escolha recaiu no imóvel situado na Rua: munducurus nº2481, Bairro: cremação na cidade Belém/PA, por ser o único imóvel que apresenta características que atendem aos interesses da Administração, e em razão dos motivos aduzidos no presente procedimento administrativo. O referido imóvel possui o valor de locação mensal de **R\$ 6.000,00 (seis mil reais)**, valor aceito pelo ordenador de despesa.

O referido objeto é localizado na zona urbana e na cidade de Belém/PA, com fácil acessibilidade, é válido ressaltar a inexistência de outros imóveis com características apropriadas para o serviço em tela. O imóvel apresenta tributos altamente diferenciados em face dos demais. Outro fator de suma importância é a localização do imóvel que é estratégico para atender as necessidades dos usuários, entre outros fatores.

O imóvel escolhido é constatado 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.

Assim, diante do exposto restou comprovado através de Laudo de avaliação do imóvel ser o valor médio de mercado praticado com a Administração, sendo compatível com a realidade em se tratando de produto similar, podendo a Administração contratar sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios, foi também certificado a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

Portanto, o processo licitatório demonstra a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem na locação do referido imóvel através da proposta mais vantajosa que tem por finalidade abrigar os estudantes universitários deste Município.

4. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL-PCA:

Conforme o Art.18, § 1º , inciso II da Lei 14.133/21, a administração elaborou o Plano de Contratação Anual para o exercício de 2024, publicado no Diário Oficial do Município-DOM em 18/01/2024 e Decreto Municipal nº 017/2024 de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento, para melhorar a governança das contratações públicas.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

A locação do imóvel se justifica em razão da necessidade de um novo espaço para abrigar o estudantes universitários na cidade de Belém/PA, que atenda os requisitos e normas necessárias



PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL GABINETE DO PREFEITO

impostas pela legislação vigente, visto que o imóvel é destinado a estudantes que não tem recursos próprios para arcar com moradia em outra cidade.

No caso em questão, a contratação se encontra fundamentada no:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[....]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Assim, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, fundamentada nos termos do §5º, inciso III do artigo 74 da lei 14.133/2021, uma vez que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

Portanto, o sucesso do processo licitatório vai viabilizar o abrigo aos estudantes universitários, assim o objeto a ser licitado, pelas características e com base nas justificativas acima mencionadas, deverá atender aos requisitos exigidos nos autos do processo:

- ✓ Atender todas as exigências de especificação e normativas, quando couber;
- ✓ O serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente;
- ✓ O Locador, 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 do Locador, 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 trata o subitem anterior poderá ser prorrogado uma vez e por igual período, a critério da Contratante;
- ✓ 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 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado, enquanto e quaisquer das partes não tomar iniciativa de rescindi-lo, o que só poderá ser feito mediante aviso prévio por escrito de 30 (trinta) dias, sempre que a rescisão não traga prejuízo para as partes;
- ✓ Em caso de prorrogação, o aludido valor poderá ser reajustado com base no Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM ou outro Índice oficial.
- ✓ A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelos fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos, e informar ao gestor em tempo hábil a adoção das medidas convendentes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência;
- ✓ Amigavelmente, por acordo das partes, mediante formalização de aviso prévio com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, descabendo indenização a qualquer uma das partes, resguardando o interesse público;
- ✓ O Locador deverá dar quitação dos débitos referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU – do imóvel locado;
- ✓ O Locador deverá responsabilizar-se pela manutenção e reparos na parte elétrica, hidráulica, esgoto, telhado, vícios ocultos e empecilhos pré-existentes.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
GABINETE DO PREFEITO**



6. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES:

O quantitativo foi estabelecido com base na demanda informada pelo Gabinete do Prefeito, através dos estudantes universitários, conforme planilha de quantitativos no documento de Documento de Formalização de Demanda-DFD.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

De acordo com o modelo do imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade, sendo este o modelo mais representativo no âmbito da Administração Pública municipal atualmente.

Para fins de cumprimento da legislação pertinente em vigor, leva-se em conta as normas e diretrizes do Art. 5º da INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 73, de 05 de agosto de 2020, a Administração entende que o imóvel possui condições para atendimento das necessidades do Gabinete do Prefeito para abrigar os estudantes universitários na cidade de Belém, com ressalva de que a finalidade é suprir a necessidade dos estudantes, tendo em vista que suas situações socioeconômicas e o valor que é necessário para subsidiar sua permanência na cidade e e por concluir sua graduação.

8. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO:

Para fins de comparação objetiva do valor de mercado realizou-se pesquisa de preços para estimativa de contratação no valor mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), conforme Mapa Estimativo já integrante desse processo.

Vale ressaltar que a realização da pesquisa de preços supra citada para a contratação em comento no âmbito da administração municipal, foi feita através de procedimentos prévios e indispensáveis para a verificação de existência de recursos financeiros suficientes para cobrir despesas decorrentes de contratação.

Os valores de referência do objeto a ser contratado se deu de forma variada onde houve consulta no Banco de Preços, Painel de Preços, sites de amplo domínio e mercado local;

Observação: Para essa pesquisa não foi possível encontrar a descrição do item, dotando o critério de semelhança e especificidades.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

a) Análise da Solução

Locação de imóvel destinado ao funcionamento a **CASA DO ESTANTE UNIVERSITÁRIO NA CIDADE DE BELÉM/PA**, utiliza-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantagem para ela. Foi analisado na localização onde se pretendia locar o imóvel que pudesse atender as necessidades para a nova instalação da referida casa, somente um imóvel atende os critérios pretendidos, atestamos a inexistência de outros imóveis compatível com o padrão pretendido.

b) Análise da Solução como um todo

Considerando as soluções disponíveis a realização de uma contratação específica é aquela mais vantajosa para o órgão, considerando aspectos econômicos e de gerenciamento. A solução escolhida objetiva manter o princípio da economicidade, optando pelo processo de contratação direta por inexigibilidade;

Considerando que o objeto deste contrato se baseia uma demanda com entrega parcelada e eventual do item descrito com melhor preço, com qualidade que atenda a especificação, correspondendo às necessidades do Gabinete do Prefeito, assim como estabelecer prazo, forma de execução, pagamento e condições contratuais do objeto

Portanto, trata-se de processo licitatório para locação de imóvel, 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 do imóvel.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTANHAL
GABINETE DO PREFEITO**



10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

Considerando 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;

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

Portanto, a motivação de forma parcelada se dá em razão da demanda ser eventual e futura, de acordo com a necessidade do setor demandante.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS:

As expectativas dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e estudantes;
- b) Conferir facilidade de acesso aos estudantes;
- c) Obter estrutura adaptada para os estudantes;
- d) Garantir um espaço adequado para o desenvolvimento das diversas atividades em grupo dos estudantes.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

O imóvel deve estar em estado apropriado para o uso a que se destina, de forma a garantir condições para o bom funcionamento das atividades desenvolvidas pelos estudantes universitários.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS:

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

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

Não se verifica contratações correlatas nem interdependentes com a contratação pretendida.

15. VIABILIDADE DE CONTRATAÇÃO:

- a) A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável;
- b) Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para órgão;
- c) Localização de fácil acesso;
- d) Estrutura adequada para o funcionamento do novo abrigo dos estudantes universitários.

Diante do exposto e com base nas informações levantadas neste Estudo Técnico Preliminar-ETP, declara-se viável esta contratação pretendida.

Castanhal/PA, 16 de julho de 2024.

FRANCISCO FABIO MOREIRA DA COSTA
Chefe de Gabinete