PREFEITURA MUN. DE MONTE ALEGRE Nº 35

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução para Locação de imóvel para funcionamento do Conselho Tutelar para atender as necessidades da Secretaria de Assistência Social do Município do Município de Monte Alegre-Pa, assim como descrever o conjunto de características e condições necessárias ao desenvolvimento das atividades dos servidores e usuários dos serviços prestados por este serviço, especificando a funcionalidade do imóvel, discriminando a compartimentalização, o dimensionamento dos ambientes.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA

Em virtude da necessidade do local adequado Conselho Tutelar, se faz necessária a preparação de ambiente que se adeque as necessidades da Secretaria Municipal de Trabalho e Inclusão Social-SETRINS, tendo em vista que os serviços e programas prestados por meio do Conselho Tutelar, que são de sua responsabilidade, são atividades de extrema importância para o Município. Desse modo, para que se atenda as atividades finalísticas do Conselho Tutelar, que atende as demandas relacionadas a defesa da criança e de adolescentes em situação de vulnerabilidade social e econômico, se fazendo necessário por tanto, imóvel apropriado para as acomodações das instalações do Conselho Tutelar. Dessa maneira, e para uma melhor organização interna, como não é possível a compilação da estrutura administrativa em um só local, ou seja, junto a sede da Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania. Considerando que em pesquisa prévia aos registros do Município, se constatou que não há nenhum imóvel próprio disponível, tão pouco com as características exigidas para receber as instalações do Conselho Tutelar. Em virtude do que fora explanado necessita-se de espaço físico para que as atividades finalísticas e administrativas do Conselho Tutelar sejam executadas plenamente. Visando uma acomodação adequada para o atendimento das necessidades relacionadas a espaço físico, dentro de um padrão aceitável às normas da ABNT, o imóvel a ser locado deverá atender aos requisitos mínimos de localização estabelecidos pela Secretaria Municipal de Trabalho e Inclusão Social-SETRINS, quais sejam proximidade a outros órgãos, em local de fácil localização e acesso.

Diante do exposto, a locação em apreço se encontra devidamente justificada.

3. REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO

Para que o objeto da contratação seja atendido, alguns requisitos basilares devem ser seguidos, vejamos:

4. REQUISITOS LEGAIS:

Lei Federal 14.133/2021 –Art. 74, inciso V, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação, dentre outros casos, inclui a locação de imóvel;

Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

Lei 10.406/2002 – Código Civil

PREFEITURA MUN. DE MONTE ALEGRE Nº 36

5. REQUISITOS DE NEGÓCIO:

Locação de imóvel para sediar o Locação de imóvel para funcionamento do Conselho Tutelar para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Trabalho e Inclusão Social-SETRINS.

6. REQUISITOS TÉCNICOS:

Atendimento às especificações contidas na Especificação Técnica, contida no Documento de Formalização da Demanda.

7. CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS

Durante o estudo, iniciou-se a pesquisa em imóveis de propriedade da Secretaria Municipal de Trabalho e Inclusão Social-SETRINS sendo constatado que a citada pasta possui um imóvel de sua propriedade na cidade de Monte Alegre-Pa, sendo então realizada a visita em alguns imóveis da região que pudessem atender as necessidades da Administração.

8. DAS RAZÕES DA ESCOLHA DO IMÓVEL E DA SUA SINGULARIDADE

Quanto a singularidade, durante a pesquisa de um imóvel adequado para a acomodação e Locação de imóvel para funcionamento do Conselho Tutelar, se buscou um imóvel cujo suas instalações atendam às necessidades da Secretaria Municipal de Trabalho e Inclusão Social-SETRINS e que fosse próximo da Administração Municipal. Sendo assim, a singularidade do imóvel a ser locado se justifica, pois o imóvel possui características e localização que tornam necessária sua escolha, tendo em vista as características buscadas pela Administração, conforme Laudo Técnico em anexo.

A localização privilegiada permite o acesso aos principais locais administrativos ao qual o Conselho Tutelar desempenha suas funções administrativas, promovendo celeridade nas demandas administrativas e comunicações oficiais entre os setores, mantendo uma conexão próxima e constante com a Secretaria a qual se subordina.

9. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

No caso em estudo será contratado apenas um imóvel para funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Monte Alegre-Pa.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para fins de comparação objetiva do preço, segue anexo Contrato da locação de imóvel para a antiga locação de imóvel objeto deste estudo, e avaliação do valor do imóvel por meio de vistoria técnica, constatada com os preços sugerido para a futura locação:

Endereço Área (m²) Valor da locação Contrato
Av. Lauro Sodré – nº 1761 -Bairro- Centro

ÁREA (M²)	VALOR DA LOCAÇÃO	VALOR TOTAL POR 5 MESES
390,00	**R$ 2.500,00**	**R$ 10.000,00**

Oportuno destacar que os demais requisitos contidos no artigo 74, V, da Lei nº. 14.133/21, sendo que o preço mensal apresentado para a locação será de no máximo R$ 2.500,00 (Dois Mil e Quinhentos reais), sendo realizada avaliação prévia do bem comprovando que o valor da locação mensal é compatível com os valores praticados no mercado.

Constatando-se ainda, economia no valor mensal/anual do aluguel.

11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

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

PREFEITURA MUN. DE MONTE ALEGRE
Nº 37

12. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

Dependendo do modelo de locação adotado, conforme decisão a ser instruída posteriormente, caberá:

• À Secretaria de Assistência Social e Cidadania, providenciar a execução das reformas e adaptações no imóvel, caso se façam necessárias, proceder com as contratações referentes à mudança, recebimento e instalação dos equipamentos e mobiliários, entre outros;

• À locadora, realizar as adequações que se fizerem necessárias no imóvel anteriormente à Locação.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há contratação correlata ou interdependente.

12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se com essa contratação locar imóvel para Locação de imóvel para funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Monte Alegre-Pa, conforme as especificações apontadas.

13. DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Do ponto de vista técnico, analisado por este departamento, declara-se viável a busca por imóveis conforme requisitos descritos na especificação técnica anexa.

14. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Avaliando-se o presente estudo técnico preliminar – ETP verifica-se que para atender ao programa de necessidades estipulado a funcionamento do Conselho Tutelar para atender do Município de Monte Alegre-Pa, necessita-se de uma área de no mínimo 390 m². Ocorre que atualmente o funcionamento do Conselho Tutelar para atender do Município de Monte Alegre-Pa, não possui sede própria, sendo necessária locação de imóvel para o seu funcionamento e ampliação, já que o Município não possui prédio próprio disponível para acomodar as instalações do Conselho Tutelar. Conforme fora citado acima, para comportar a instalação da sede, o estudo aponta que no total a sede Administrativa necessitaria de no mínimo 390 m². Desse modo, considerando que a Secretaria Municipal de Trabalho e Inclusão Social-SETRINS não possui um espaço locado, que por não possuir um imóvel próprio, a aquisição de imóvel seria muito custosa para o Município, como solução da problemática para imóvel para acomodar as instalações do Conselho Tutelar, uma opção viável é a locação de um imóvel nas proximidades da Secretaria, devendo possuir uma metragem aproximada de 390 m². O ETP avaliou também, que o levantamento de mercado traz com possibilidades de modelo de locação (i) locação do imóvel sem adequações, da forma que se encontra, sendo reformado posteriormente às custas da Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania, caso haja necessidade, (ii) locação de imóvel sob medida (built to suit), compreendida dentro deste modelo a locação de imóvel com reforma encomendada, podendo ser o valor da reforma reembolsado ao locador ou incorporado ao valor pago mensalmente no aluguel. Posto isto, a descrição completa da solução será apresentada, neste documento, mediante Especificação Técnica, em anexo.

PREFEITURA MUN. DE MONTE ALEGRE Nº 38

Monte Alegre (PA), 27 de agosto de 2024

Flavia Niendria Batista Bezerra

FLAVIA NIENDRIA BATISTA BEZERRA
OFICIAL ADMINISTRTIVO
MATRICULA: 017697-4

AUTORIZAÇÃO PRELIMINAR DO ORDENADOR DESPESA:

Patrícia Messias.

Patrícia Cristina de Leão Messias
Secretária Municipal da Assistência Social
Portaria nº 240/2024

FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL:18010812000183

Assinado de forma digital por FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL:18010812000183