



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Demandante: Secretaria Municipal de Educação.

Responsável: Lindomar Pereira de Souza

1. OBJETO:

Constitui objeto deste Estudo Técnico Preliminar a: **CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA CASA DOS ESTUDANTES.**

2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A Secretaria Municipal de Educação, com o intuito de oferecer mais oportunidades aos cidadãos de Goianésia do Pará - PA, identificou uma necessidade urgente de apoiar os universitários aprovados nas universidades particulares e federais localizados na cidade de Marabá-PA. Diante disso, o município, priorizando o interesse público e a eficiência nos serviços, pretende aumentar o número de profissionais especializados na região. Para alcançar esse objetivo, será contratada uma pessoa física para alugar um imóvel destinado a acomodar os estudantes em Marabá - PA.

Além disso, essa iniciativa visa proporcionar um ambiente adequado e seguro para os estudantes, facilitando a sua adaptação à nova rotina acadêmica e minimizando os desafios logísticos e financeiros enfrentados por eles. A medida também busca incentivar a continuidade dos estudos e o sucesso acadêmico, contribuindo para o desenvolvimento educacional e profissional da região.

Em conformidade com o disposto no Artigo 74 inciso V, da Lei de Licitações 14.133/2021, justifica-se a Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel, dessa feita o imóvel no qual se pretende a locação está localizado na Travessa Augusto Serrano nº 1374 QD R-01 Lote 05 – Novo Horizonte, Marabá – PA, CEP: 68500-030, Município de Marabá Pará, este apresenta características que atende as necessidades da Secretaria Municipal de Educação de Goianésia do Pará.

3. REFERÊNCIA A OUTROS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO DO ÓRGÃO OU ENTIDADE (SE HOVER):

Não se aplica.

Ressaltando-se que a pretendida execução é essencial, e não apresenta conflitos com o Plano Orçamentário Anual.

4. DA RAZÃO DA ESCOLHA:

Em razão de ser um imóvel com características únicas, não existindo outro imóvel na localidade com as mesmas características e localização que atenda às necessidades ao fim que se destina, sendo consultadas imobiliárias locais e as mesmas informaram que não possuem imóveis com tais características e localização, ensejando, portanto, a inviabilidade de competição, a referida contratação com o Sr. Cicero Fernando Abreu da Costa, inscrito sob CPF nº 208.056.242-87, razão, pela qual o prédio objeto deste destina se ao **CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA CASA DOS ESTUDANTES.**

Considerando que a Secretaria já possuiu contrato com antigo titular do imóvel, conforme descreve no contrato firmado entre Prefeitura Municipal de Goianésia, através do nº 202170022 – DL.



5. REQUISITOS DA AQUISIÇÃO/CONTRATAÇÃO:

No caso vertente, a locação do imóvel em apreço será destinada a utilização específica, qual seja, a **CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA CASA DOS ESTUDANTES**. Não bastasse as características do imóvel e sua localização acarreta verdadeira hipótese onde há inviabilidade de competição em razão de ser o único imóvel no Município com condições de instalação ao fim que se destina, possuindo dimensão necessária exatas para seu funcionamento, sem necessidades de novos investimentos. Por outro lado, o preço é compatível com o preço de mercado conforme se faz prova a avaliação que parte integrante deste processo.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

Em observância as necessidades desta Locação, há que ponderar que o levantamento fora devidamente realizado levando em consonância da real necessidade dos serviços para possível contratação, constando que a contratação do serviço será para atender as necessidades dos serviços públicos dando continuidades e efetiva aos mesmos das atividades desta. O quantitativo do serviço de locação de imóvel informado nesta Estudo Técnico Preliminar, será contratado e prestado por um período de 12 (doze meses), correspondente à vigência do contrato de locação de imóvel para o funcionamento da Vigilância Sanitária, a contratação pelo referido período se faz em razão da necessidade e do interesse público na locação.

Ressaltamos que o objeto constante deste Estudo Técnico Preliminar, será contratado especificamente para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Educação, quanto a atender demandas desta secretaria para implantação da **CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA CASA DOS ESTUDANTES**, devendo os serviços serem prestados de imediato após a devida formalização do procedimento administrativo.

O período de contratação ora solicitado neste Estudo Técnico Preliminar, deu-se através da necessidade da Secretaria Municipal de Educação, bem como o intuito de garantia da economicidade aos cofres públicos, sendo que esta municipalidade não dispõe de prédios públicos municipais que atendam às necessidades pretendidas.

Quaisquer exigências da fiscalização, inerentes à prestação dos serviços de locação de imóvel objeto deste estudo, deverão ser prontamente atendidas pela contratada sem ônus para esta Secretaria.

O período do serviço a ser prestado e inserido neste estudo fora estimado de acordo com a previsibilidade da possível demanda existente nesta secretaria, e com isso evitaremos eventuais transtornos para o desenvolvimento dos serviços ofertado à população e a sociedade em geral, tal contratação se faz em razão do aumento da demanda social, levar os serviços públicos para uma região central da cidade e aumentar a estrutura dos serviços ofertado pelo Município aos empreendedores desta municipalidade.

Segue quantidade estimada para atender toda estrutura administrativa desta Secretaria Municipal de Educação:

ITEM	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	UND.	QTD.	VALOR UNT. (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
------	----------------------	------	------	---------------------	-------------------------



01	CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA CASA DOS ESTUDANTES	MÊS	12	R\$ 3.000,00	R\$
----	---	------------	-----------	-------------------------	------------

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS, CONSIDERANDO A INTERDEPÊNCIA COM OUTRAS CONTRATAÇÕES:

Não se aplica.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

A justificativa do preço nos processos de inexigibilidade deve ser realizada com cautela, razoabilidade e proporcionalidade. Não é possível comparar, de forma direta e objetiva, objetos singulares, em relação aos quais não existe possibilidade de estabelecer critérios objetivos para tal comparação. Assim, a justificativa de preços não deve se pautar em eventuais serviços similares existentes no mercado, haja vista que estamos diante de objeto singular, que não pode ser comparado objetivamente sob nenhum aspecto com outros. Por isso, para demonstrar a razoabilidade de preços em um processo de inexigibilidade, o ideal é que a empresa escolhida demonstre que os preços ofertados para a Administração contratante guardam consonância com os preços que pratica no mercado, isto é, ofertados para outros órgãos e/ou entidades. Conforme art. 7 da IN nº 73/2020:

Art. 7º Os processos de inexigibilidade de licitação deverão ser instruídos com a devida justificativa de que o preço ofertado à administração é condizente com o praticado pelo mercado, em especial por meio de:

I – documentos fiscais ou instrumentos contratuais de objetos idênticos, comercializados pela futura contratada, emitidos no período de até 1 (um) ano anterior à data da autorização da inexigibilidade pela autoridade competente;

II – tabelas de preços vigentes divulgadas pela futura contratada em sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, contendo data e hora de acesso.

Diante do exposto, considerando a inviabilidade de competição, foi realizado estudo de avaliação de imóvel, realizado pelo Departamento de Engenharia para a comprovação do preço praticado semelhante à proposta enviada à Prefeitura de Goianésia do Pará, correspondente ao valor de R\$ 3.000,00 (Três mil reais), por mês.

Desta feita, com vistas à comprovação ora realizada, o valor estimado a ser pago atualmente pela contratação dos serviços será de R\$ 3.000,00 (Três mil reais) mensalmente.

9. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

Conforme verificação do preço praticado através das avaliações (prévia) mercadológicas acostadas aos autos, o valor constante na proposta de locação do imóvel, comprova-se que os valores propostos correspondem ao preço praticado no mercado atual no âmbito regional.

Ressaltamos que a contratação é imperiosa e necessária pelo fato do funcionamento da Casa do Estudante na cidade de Marabá-PA.

De acordo com o que narra a lei 14.133/2021, deve ser realizada certificação por agente técnico competente a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse.



Cada ente federado possui órgão que administra seus imóveis próprios e este deve ser consultado quando da intenção de locação de algum imóvel particular.

Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho:

“Antes de promover a contratação direta, a Administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo.”

Todavia, a simples existência de imóvel público vago não pode obstar a possibilidade de locação de imóvel particular pela Administração Pública. Como exemplo, temos imóveis que, apesar de pertencerem ao Município, podem estar em más condições, com falta de habite-se, escadas de incêndio e outros fatores que podem afetar a segurança de servidores e munícipes. Nesse sentido, o fato de existirem outros imóveis públicos com metragem semelhante ao que se pretende locar, porém em mau estado de conservação, má localização ou desatendendo à legislação de segurança, não pode obstar que a Administração opte por celebrar um contrato de locação, no qual seja atendido o interesse público. Jacoby Fernandes defende que uma boa prática tem sido que esses imóveis públicos disponíveis sejam avaliados, não somente no que tange ao valor do seu metro quadrado, mas também do atendimento das condições do imóvel frente às necessidades da Administração Pública, bem como se estes estão em plenas condições de funcionamento e segurança. Rejeitar imóveis em más condições é um dever do gestor, que deve prezar pela segurança e salubridade no desempenho das atividades administrativas.

Ponto importante é que seja feita a consulta ao órgão competente quanto à disponibilidade de imóvel com as características necessárias à demanda administrativa, bem como seja certificado nos autos que não há um imóvel público vago e disponível para essa finalidade.

Deste modo fora verificado o atendimento dos requisitos acima mencionados, conforme documentação apresentada pela Secretaria de Educação.

10. 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.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da casa do estudante.

Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, e com fácil acessibilidade.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º deste, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

11. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

Não aplicável.



Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

12. 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 munícipes de Goianésia do Pará;
- d). Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Educação;

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO:

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades de atendimento durante a vigência do Contrato.

14. IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS DE TRATAMENTO:

Não se aplica.

15. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Educação.

16. CONCLUSÃO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se

- 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 o órgão.

Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

Assim, por todo o exposto, o meio adequado de contratação de pessoa física: **Sr. Cicero Fernando Abreu da Costa**, é a inexigibilidade de licitação, especificamente com base no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, pois no caso estão presentes todos os requisitos exigidos pelo dispositivo legal.

O presente ESTUDO TECNICO PRELIMINAR, elaborado em harmonia com o disposto no art. 7º da Instrução Normativa nº 040/2020, Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e alterações posteriores, Decreto Municipal nº 001 de 02 de janeiro de 2024 e os demais aspectos normativos, conclui, PORTANTO, pela VIABILIDADE DA LOCAÇÃO – uma vez considerados os seus potenciais benefícios em termos de eficácia, eficiência, efetividade e economicidade. Em complemento, os requisitos listados atendem adequadamente às demandas formuladas, devendo-se dar prosseguimento ao processo de aquisição.

17. EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO:

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA DO PARÁ
CNPJ: 83.211.433/0001-13
SETOR DE PLANEJAMENTO



PREFEITURA DE
GOIANÉSIA
DO PARÁ CUIDANDO DA NOSSA GENTE.

NOME: Amanda Oliveira da Silva. MATRÍCULA: 25517-6;

NOME: Renata Oliveira Meira Lopes. MATRÍCULA: 25638-14.

Goianésia do Pará – PA, 10 de junho de 2024.

AMANDA OLIVEIRA DA SILVA

Equipe de Planejamento – Secretaria Municipal de Educação
Portaria nº 029/2024/GP/PMGP



PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA DO PARÁ
COORDENAÇÃO DE CONVENIOS

RELATÓRIO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

LOCADOR: Cícero Fernando Abreu da Costa.

LOCATÁRIA: Secretaria Municipal de Educação.

OBJETO DO PRESENTE RELATÓRIO: Vistoria de um imóvel de locação destinado ao uso da Secretaria Municipal de Educação, para o funcionamento da Casa de Apoio aos Estudantes Universitários.

ENDEREÇO DO IMÓVEL: TRAVESSA AUGUSTO SERRANO, QD R-01 LOTE 05
Nº 1374 - BAIRRO NOVO HORIZONTE – MARABÁ/PA.

DATA DA VISTORIA: 10 de abril de 2024.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Residencial.

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Estado de conservação razoável.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

QUANT.	DESCRIÇÃO
1	ÁREA FRONTAL
1	SALA
1	SUÍTE
2	QUARTOS
1	COZINHA
1	LAVANDERIA
1	BANHEIRO SOCIAL
1	GARAGEM

1) PINTURA: Mau estado de conservação, apresenta infiltração decorrente da umidade na área interna, e na área externa a um grande índice de eflorescência e desagregamento.

2) TRINCOS E FECHADURAS: Estão em estado médio de conservação e funcionamento.

4) ESQUADRIAS: Em madeira e vidros, e se apresentam em razoável estado de conservação.

3) PARTE HIDRÁULICA: Está em bom estado de conservação e funcionamento.

4) PISOS E AZULEJOS: O piso dos cômodos é em revestimento cerâmico, e está em bom estado de conservação, exceto na cozinha e nos banheiros.

5) PARTE ELÉTRICA: Encontra-se em bom estado de conservação.



PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA DO PARÁ
COORDENAÇÃO DE CONVENIOS

6) COBERTURA: A cobertura é com telha cerâmica, e encontra-se em mau estado de conservação, apresentando diversas áreas de infiltração. O Forro é em réguas de madeira e está em bom estado de conservação na área interna, exceto nos banheiros, cozinha e área externa.

O presente relatório é parte integrante do contrato de locação celebrado entre o locador e a locatária. Qualquer restrição ao presente relatório, ou qualquer irregularidade encontrada no imóvel que não conste neste relatório, deverá ser comunicado a locador por escrito, dentro de 15 (quinze) dias, a contar do dia da assinatura do contrato.

CONSIDERAÇÕES GERAIS: Vistoriado o imóvel acima descrito, foi constatado que o mesmo se encontra em razoável estado de funcionamento e conservação.

VALOR PARA LOCAÇÃO: Considerando a localização do imóvel, o estado geral de conservação, o valor locativo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais) é válido. Vale ressaltar, que o valor fixado no presente relatório é provisório e sujeito a alteração futura.

Goianésia do Pará, 11 de abril de 2024.

Documento assinado digitalmente
 **THALES BERGSON MARTINS LIMA**
Data: 29/04/2024 09:30:52-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

RESP. TÉCNICO
Eng. Civil Thales Bergson Martins Lima
CREA-PA: 151996733-0



PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA DO PARÁ
COORDENAÇÃO DE CONVENIOS

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

1. FACHADA



2. ÁREA FRONTAL



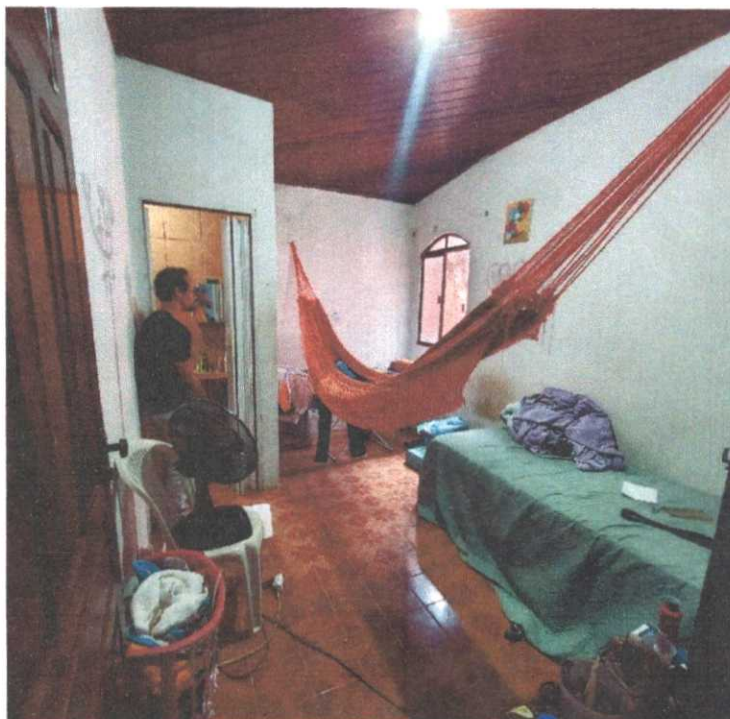


PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA DO PARÁ
COORDENAÇÃO DE CONVENIOS

3. SALA



4. SUÍTE





PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA DO PARÁ
COORDENAÇÃO DE CONVENIOS



5. QUARTO 01





PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA DO PARÁ
COORDENAÇÃO DE CONVENIOS

6. QUARTO 02



7. COZINHA





PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA DO PARÁ
COORDENAÇÃO DE CONVENIOS



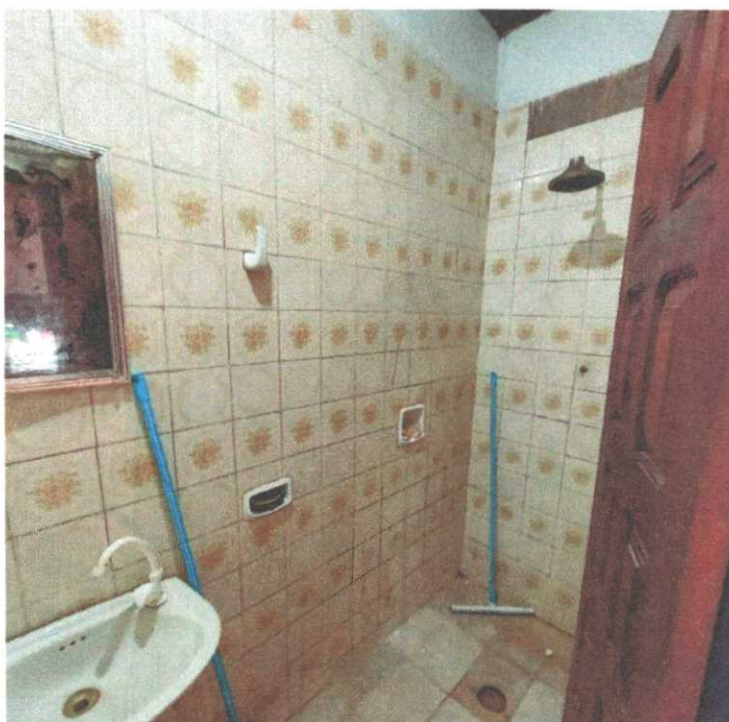
8. LAVANDERIA





PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA DO PARÁ
COORDENAÇÃO DE CONVENIOS

9. BANHEIRO SOCIAL





PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA DO PARÁ
COORDENAÇÃO DE CONVENIOS

10. GARAGEM

