

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP INEXIGIBILIDADE LOCAÇÃO DE 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

Inicialmente informamos que o Consórcio CODANORTE não possui um espaço próprio que atenda às necessidades específicas.

A escolha recaiu no imóvel situado Rua Olinda Maria Dias, nº 255, Bairro Edgar Pereira, Montes Claros/MG por ser o único imóvel que apresenta características que atendem aos interesses do Consórcio, sendo que o imóvel possui cerca de 1.931,16 m² metros quadrados de área e em razão dos motivos aduzidos no presente procedimento administrativo.

O referido imóvel foi oferecido pelo proprietário para locação no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), o que foi aceito pelo consorcio, uma vez que o valor oferecido está dentro do avaliado pelo setor de engenharia.

CONSIDERANDO o exposto acima, o consorcio entende, que o imóvel possui condições para atendimento as necessidades CONSÓRCIO CODANORTE com a ressalva de que a finalidade precípua do consócio é o almoxarifado no depósito de armazenar materiais, maquinários e equipamentos de grandes dimensões e volumes.

O imóvel que é objeto do presente processo é localizado na área central de Montes Claros/MG, com fácil acessibilidade, é valido ressaltar a inexistência de outros imóveis com características apropriadas para o serviço em tela. O imóvel apresenta tributos diferenciados em face dos demais. Outro fator de suma importância é que o local do lado também já e alugado para o consórcio facilitando o acesso ao local, além de facilitar o recebimento de materiais, máquinas, equipamentos e vigilância do local, entre outros fatores.

Ainda o imóvel é escolhido 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 pelo seu o valor médio de mercado praticado com o consórcio.

Em relação ao preço ainda, verifica-se que os mesmos estão compatíveis com a realidade do mercado em se tratando de produto similar, podendo o consórcio contratar sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

A justificativa demonstra a singularidade do imóvel a ser locado pelo consórcio e que evidenciem vantagem na locação do referido imóvel.

No caso em questão verificamos, como já foi dito, trata-se de situação pertinente a Dispensa de inexigibilidade.

A contratação encontra ainda fundamento no art. **74 incisos V da Lei 14133/2021**.

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

[...]

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

2.1. Item locação de imóvel faz parte do Plano Anual de Contratação do CODANORTE.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E MODELO DE EXECUÇÃO DOS CONTRATOS

O Termo de Referência será elaborado a partir das recomendações deste Estudo Técnico Preliminar deverá prever a inexigibilidade licitação para locação do imóvel, atendendo ainda às demais exigências da Lei 14.133/2021.

A referida contratação terá vigência de 12(doze) meses a contar da assinatura do contrato ou documento similar.

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 ao município 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;

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A quantidade estimada em meses, para a locação do imóvel é para um período de 12 meses, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos por até 10(dez) anos, como prevê o artigo 107 da Lei 14.133/2021.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

O Engenheiro do consócio fez levantamento de valores de locação para este tipo de imóvel praticados na região conforme abaixo:

AVALIAÇÃO FINAL

OPÇÃO -1- Considerado para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel , análise do valor aferido ao imóvel através de pesquisa do código tributário municipal , a regra básica mais utilizada para calcular o aluguel é a de aplicar um valor entre 0,5% e 1% ao mês , sobre o valor venal atribuído ao imóvel ou valor de mercado do imóvel ,sendo utilizado o que melhor representa seu valor real. Dados esses obtidos em pesquisa publicada no site SIENGE PLATAFORMA

Sendo assim : (AxCx 0,5% ou AxCx 1%)

Imóvel /Tipo	Área (m2)	Proprietário /Imobiliária	Endereço/ Bairro	Vlr/ (R\$)	Valor/m2
1-Terreno	345,00	NET	B. Edgar Pereira	R\$320.000,00	R\$ 927,53

		Imóveis	Ref Codigo.: 961694		
2-Terreno	756,00	NET Imóveis	B. Edgar Pereira Ref Codigo.: 962850	R\$450.000,00	R\$ 595,23
3-Terreno	11.257,09	NET Imóveis	B. Edgar Pereira Ref.Codigo: 924990	R\$7.700.000,00	R\$ 684,01
4-Terreno	763,00	Alfredo Imóveis	B. Edgar Pereira Ref.Codigo: 962850	R\$1.000.000,00	R\$ 1.310,61
Média					R\$879,34/m2

Sendo a média = $(927,53+595,23+684,01+1310,61)/4=879,34$ valor por m2
VR=879,34 /M2

considerando o valor de venda 80% do valor estimado tem-se:

$VR = 879,34 \times 0,8 = 703,47 /M2$**VR =703,47 r\$/M2**

VALOR DO ALUGUEL:

Valor do terreno x 0,5% = $1931,16 \times 703,47 \times 0,5/100 = 6.792,56$

OPÇÃO -2- Utilizamos também a metodologia de análise comparativa de mercado conforme abaixo:

Imóvel /Tipo	Área (m2)	Proprietário/Imobiliária	Endereço/Bairro	Vlr/Locação (R\$)	Valor/m2
1-Galpão com terreno	6200,00	Ricardo Imoveis	B. Edgar Pereira	R\$18.000,00	R\$ 2,90
2-Terreno	400,00	NET Imóveis	Centro Ref código.: 968803	R\$700,00	R\$ 1,75
3Terreno	600,00	JB Imóveis	B. Barcelona park Ref.: TE00052	R\$ 600,00	R\$ 1,00
4-Terreno	500,00	Alfredo Imóveis	Centro	R\$2.500,00	R\$ 5,00
5-Terreno	1661,82	Jair Amintas	B. Edgar Pereira Cod.5567	R\$3.500,00	R\$2,10
6-Terreno	3.350,25	globank imóveis	B. Barcelona park Cod.2531	R\$3.500,00	R\$1,04
7-Terreno	200,00	Alfredo Imóveis	Centro	R\$1.200,00	R\$ 6,00
Média					R\$2,82/m2

Sendo;
 Retirando os valores extremos da pesquisa,
 $1931,16 \times 2,82 = \mathbf{R\$ 5445,87}$

Finalizando o estudo considerando a edificação não concluída, adotou-se a média como valor final deste laudo, que é:

R\$ 5.445,87(Cinco mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e oitenta e sete centavos)

CONSIDERANDO o exposto acima, o consórcio entende que o imóvel escolhido está dentro dos valores de mercado e possui condições para atendimento das suas necessidades.

Assim, o referido imóvel escolhido foi oferecido pelo proprietário para locação no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), o que foi aceito pelo consorcio, uma vez que o valor oferecido está dentro do avaliado pelo setor de engenharia.

6 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A locação de imóvel, destinado à instalação de depósito para armazenar materiais e equipamentos de grandes dimensões e volumes, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado, evidencia vantagens para o consorcio.

A declaração emitida pelo Sr. Presidente atesta a inexistência de imóvel de propriedade do consorcio que atenda aos critérios e necessidades para a finalidade de depósito.

A locação apresenta como uma das principais vantagens 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 do depósito de materiais e equipamentos do CODANORTE.

Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma vez que já temos um imóvel locado do lado.

O imóvel a ser locado atende às finalidades públicas, está com preço compatível com o valor de mercado, encontra-se situado em local de fácil acesso, em região central da Cidade, conforme consta em avaliação prévia realizada pelo serviço de engenharia.

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 da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização, uma vez que, o consórcio não possui espaço próprio que atenda às necessidades específicas no objeto, nem existe a possibilidade de compartilhar algum imóvel público para instalação do depósito de materiais equipamentos, diante da natureza das atividades que serão desenvolvidas.

7 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

7.1. O parcelamento não é aplicável no caso em estudo, em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

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 materiais, máquinas, equipamentos de grandes dimensões;
- b) Conferir facilidade de acesso dos fornecedores nas entregas no imóvel;

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 técnico preliminar, verificamos que a contratação é necessária para atendimento das necessidades da Coordenação de planejamento, no que se refere à instalação do depósito de materiais, maquinários, equipamentos de grandes dimensões.

Deste modo, **declaramos a viabilidade da contratação pretendida, através Inexigibilidade, com base no artigo 74 inciso V e §5º do mesmo dispositivo legal, da Lei 14.133/2021, motivo pelo qual declaramos a viabilidade e razoabilidade da presente licitação.**

Montes Claros/MG, 02 de abril de 2024.

João Manoel Ribeiro
Coordenação de Planejamento do CODANORTE