

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 Serafim Teixeira Guimarães, nº 236, Casa A, Centro, CEP 39430-000, São João da Ponte/MG por ser o único imóvel que apresenta características que atendem aos interesses do Consórcio, sendo que o imóvel possui cerca de 238,54 metros quadrados de área construída em um terreno de 341,32 metros quadrados todo murado, e em razão dos motivos aduzidos no presente procedimento administrativo.

O referido imóvel foi oferecido pelo proprietário para locação no valor de R\$1.400,00 (um mil e quatrocentos reais), o que foi aceito pelo consórcio, uma vez que o valor oferecido está dentro do avaliado pelo setor de engenharia.

CONSIDERANDO o exposto acima, o consórcio entende, que o imóvel possui condições para atendimento as necessidades CONSÓRCIO CODANORTE com a ressalva de que a finalidade precípua nesse caso do consórcio é o atendimento a casa de acolhimento do Município de São João da Ponte que o CODANORTE é o gestor e responsável.

O imóvel que é objeto do presente processo é localizado na área central de São João da Ponte/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 atenderá o fim proposto, dando conforto e praticidade para as crianças ali alojadas, com espaço aberto, área espaçosa coberta e cômodos espaçosos, 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 inexigibilidade de licitação.

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%)

PELO VALOR VENAL:

OPÇÃO -1 = (113.118,05x0,01)=1131,18 VR=1131,18

OPÇÃO -2:

PELO VALOR SINDUSCOM (AVALIADO): Sinduscom :Maio /2024=2.245,64 R\$/m2

Valor de Mercado (Médio)=(1131,18+2245,64)/2=3376,82/2=1688,41

VR=238,54*1688,41*0,80*0,005 =VR =1.611,01

OPÇÃO -3- Utilizamos também a metodologia de análise comparativa de mercado conforme abaixo:

Imóvel /Tipo	Área (m2)	Proprietário/Imobiliária	Endereço/ Bairro	Vlr/ (R\$)	Valor/m2
1-Casa Residencial	442,00	Douglas Fonseca	Rua Julião Abreu ,nº 55 - Bairro das Pedras	R\$2820,00	R\$ 6,38
2-casa residencial	80,00	Solange Pimenta Pinto	R. Padre Gangana ,nº133-Centro	R\$400,00	R\$ 5,00
3- casa residencial	100,00	Charles Jeferson dos Santos	Rua João Evangelista Madureira,nº233-a	R\$600,00	R\$ 6,00
4-Casa residencial	260,00	José Augusto	Rua Julião Abreu ,nº 35 - Bairro das Pedras	R\$1900,00	R\$ 7,30
Média					R\$ 6,17/m2

Sendo: (Área x Valor Médio por m2) =238,54x6,17=R\$ 1471,79

Valor final (Média entre valores avaliados)

- Utilizamos a média geral dos valores encontrados nas metodologias de análise comparativa de mercado conforme abaixo:

VALOR DO ALUGUEL:

Val (Média)= (1131,18+1611,01+1471,79)/3 = 4214,09/3= R\$1.404,69

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

R\$1.404,69 (Um mil, quatrocentos e quatro reais e sessenta e nove 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\$1.400,00(um mil e quatrocentos 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 do Lar de Esperança e Cuidado em São João da Ponte/MG, 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 Lar de Esperança e Cuidado em São João da Ponte/MG.

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

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 moradia, educação e convivência harmônica das crianças acolhidas;

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 Gerência de Serviços Sociais, no que se refere à instalação do Lar de Esperança e Cuidado em São João da Ponte/MG.

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, 18 de junho de 2024.

Rosivania Nascimento Nunes
Gerente do Serviço Social