ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP Nº 065/2024

SECRETARIA INTERESSADA: Secretaria de Assistência Social - Req. nº 193/2024.

1. Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público, considerando quando houver possibilidade de compra e/ou locação, os benefícios de cada opção:

A Prefeitura de Itapoá não possui espaço próprio junto à sua sede administrativa para acomodar a Sede do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, portanto, é necessário recorrer à locação de instalações.

Nesse sentido, a opção pela locação oferece ao Município flexibilidade em termos de espaço e localização, elementos cruciais para a atendimento à população a que se destina.

É necessário que o imóvel escolhido seja adequado para atendimento à população mais vulnerável, em situação de risco pessoal ou social, por violação de direitos como violência física, psicológica, sexual, tráfico de pessoas, cumprimento de medidas socioeducativas em meio aberto.

2. Demonstração da previsão no Plano de Contratações Anual:

Não se aplica. O Plano de Contratações Anual do Município de Itapoá ainda está em fase de planejamento e elaboração para a aprovação e deverá ser publicado até dia 30 de setembro deste exercício nos termos do Decreto Municipal nº 5.853/2023.

3. Requisitos da Contratação:

Para acomodar a estrutura, o imóvel deve atender a uma série de dispositivos, bem como uma localização que atenda a população mais vulnerável. Assim o imóvel a ser locado deve:

- ✔ Possuir documentação completa e regular;
- ✔ Possuir espaço em condições de privacidade e sigilo;
- ✔ Possuir adequada iluminação, ventilação, conservação, salubridade e limpeza;
- ✔ Possuir acessibilidade a pessoas com deficiência, idosos, gestantes, crianças, dentre outros;
- ✔ Possuir espaço restrito para arquivo de prontuários;
- ✔ Estar sediado em área definida como prioritária, com maior vulnerabilidade e densidade demográfica e que atendam aos requisitos definidos pelo Ministério da Cidadania;
- ✔ Possuir espaço para recepção;
- ✔ Possuir salas específicas para uso da Coordenação, equipe técnica ou administração;
- ✔ Possuir salas de atendimento (individual, familiar e em grupo), em quantitativo condizente com o(s) serviço(s) ofertado(s) e a capacidade de atendimento da Unidade;
- ✔ Possuir no mínimo 2 banheiros coletivos, com adaptação para pessoas com mobilidade reduzida
- ✔ Copa e/ou cozinha;
- ✔ Almoxarifado ou similar, desde que os materiais do CREAS sejam guardados com reserva;
- ✔ Espaço externo.

3.1. Na hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, §5º da Lei Federal nº 14.133/2021, a competição torna-se inviável pela impossibilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis (a denominada, "singularidade"). Sendo assim, devem ser observados alguns requisitos:

> 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.
> [...]
> § 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:
> I - 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;
> II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
> III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Rua Mariana Michels Borges, 201 - Itapema do Norte - Itapoá - SC / CEP: 89.360-730
e-mail: licitacoes@itapoa.sc.gov.br / Fone: (47) 3443-8873

3.1.1. Dessa forma, o permissivo legal que fundamenta a possibilidade de contratação direta para locação de imóveis por meio de inexigibilidade de licitação está disposto no artigo supramencionado e, portanto, são requisitos para a contratação pretendida:

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;

b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

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

3.2. Para fins de habilitação Jurídica o proponente deverá apresentar:

3.2.1. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores, com a comprovação da publicação na imprensa da ata arquivada, bem como das respectivas alterações, caso existam;

3.2.2. Cédula de identidade ou outro documento de identificação com foto do representante da empresa licitante e do procurador, se houver;

3.2.3. Procuração válida, se for o caso;

3.2.4. Na contratação de pessoa física não se aplica o disposto no item 3.2.1;

3.3. Para fins de comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista o proponente deverá apresentar:

3.3.1. Prova de inscrição no Cadastro de Pessoa Física - CPF ou Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ;

3.3.2. Certidão de regularidade fiscal perante a União;

3.3.3. Certidão de regularidade fiscal perante o Estado de domicílio ou sede do licitante;

3.3.4. Certidão de regularidade fiscal perante o Município de domicílio ou sede do licitante;

3.3.5. Certidão de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, dispensada para pessoas físicas;

3.3.6. Certidão de regularidade de débitos trabalhistas, emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho;

3.4. Como condição para a habilitação da contratação direta, deverá ser verificada a inexistência de sanções vigentes impeditivas para licitar ou contratar com a Administração Pública, mediante a pesquisa realizada no:

3.4.1. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/ceis); e

3.4.2. Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep).

3.5. O proponente deverá apresentar também:

3.5.1. Proposta e Documentação relativa ao imóvel comprovando a propriedade ou direito real e inexistência de débitos em relação ao imóvel (água, luz, IPTU, coleta de lixo ou equivalentes);

3.5.2. Declaração que não possui em seu quadro de pessoal e societário ou mantém vínculo com servidor público do Poder Executivo Municipal nas funções de gerência ou administração, ou servidor em qualquer função, nos termos do art. 14, IV, da Lei Federal nº 14.133/2021;

3.5.3. Declaração que não há sanções vigentes que legalmente o proíbam de licitar e/ou contratar com o órgão ou entidade LOCATÁRIA;

3.5.4. Declaração do pleno conhecimento e aceitação das regras e das condições gerais da contratação, constantes do procedimento.

4. Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala:

Não se aplica visto que é necessário a locação de um único imóvel que atenda a finalidade da contratação conforme mencionado nos itens 1 e 3, sendo considerado indispensável aos objetivos da Administração Pública.

5. Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar:

A Lei nº 14.133/2021, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas, prevê em seu artigo 74, inciso V, a inexigibilidade de licitação para a locação de imóveis, quando for inviável a competição. A contratação direta é justificada pela singularidade do imóvel pretendido.

Isto posto, passou-se a analisar se a contratação pretendida atende aos requisitos determinados na Lei:

5.1. 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:

Foram realizadas três avaliações imobiliárias do imóvel pretendido, que resultou no menor valor de R$ 3.500,00 (três mil e

Rua Mariana Michels Borges, 201 - Itapema do Norte - Itapoá - SC / CEP: 89.360-730
e-mail: licitacoes@itapoa.sc.gov.br / Fone: (47) 3443-8873

quinhentos reais), coadunando com o valor proposto pelo Locador mantendo o valor de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais. Além disso, foi realizado Termo de Vistoria de Imóvel, sendo necessárias adaptações que serão realizadas pelo Locador, porém, não impedem a utilização do imóvel, estando o mesmo apto para uso, conforme CI nº 499/2024.

5.2. Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto:

Conforme justificado pela Secretaria, no momento o Município de Itapoá não conta com imóvel próprio disponível com os espaços mínimos a atender como sede do CREAS – Centro de Referência Especializado de Assistência Social conforme Comunicação Interna n° 42/2024 de 06 de junho de 2024 da Divisão de Patrimônio / Bens Imóveis.

5.3. Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela:

De acordo com o justificado pela Secretaria, o imóvel escolhido atende ao objeto pois está localizado em área definida como prioritária, com maior vulnerabilidade e densidade demográfica e atende aos requisitos definidos pelo Ministério da Cidadania, conforme Diagnóstico Socioterritorial realizado, atendendo aos requisitos mínimos para sua finalidade e demonstrando haver grandes vantagens na sua locação para a finalidade buscada.

O espaço físico compatível para o atendimento do Serviço de Proteção Social Especial de Média Complexidade conforme a LEI Nº 8.742, DE 7 DE DEZEMBRO DE 1993, que define a localização em municípios com apenas 01 CREAS deve, preferencialmente, estar em área central, com facilidade de acesso e maior circulação da população, e/ou em localidade estratégica para facilitar a articulação com a rede (CRAS, Poder Judiciário, Conselho Tutelar, etc.). A área central geralmente é onde está concentrada a infraestrutura municipal de transportes, fato este que facilita o acesso da população, além de unidades e órgãos da rede que devem manter articulação com o CREAS. Essa proximidade propicia uma ambiência favorável para o CREAS desenvolver um trabalho em rede, além de permitir aos usuários residentes em áreas distantes e/ou rural o acesso ao conjunto destes equipamentos com otimização de tempo e redução de custo, além da própria circulação da família. Além de localização estratégica e a facilidade de acesso a meio de transporte público, é importante assegurar às equipes do CREAS possibilidades e meios para o deslocamento no território, sempre que necessário.

Para promover uma acolhida adequada e escuta qualificada aos usuários, o ambiente físico do CREAS deve ser acolhedor e assegurar espaços para a realização de atendimentos familiar, individual e em grupo, em condições de sigilo e privacidade. Para isso, recomenda-se que seja implantado em edificação que disponha dos espaços essenciais para o desenvolvimento das suas atividades, não devendo, portanto, ser implantado em local improvisado.

Nestas características, não foram encontrados mais imóveis que atendam ao interesse público.

6. Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte:

As avaliações imobiliárias realizadas chegaram aos seguintes valores mensais: R$ 3.600,00 (três mil e seiscentos) reais, R$ 3.550,00 (três mil, quinhentos e cinquenta) reais e R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais). O valor mensal proposto pelo Locador coaduna com a menor avaliação apresentada, no montante de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos) reais. Na busca por mais imóveis, não foi encontrado imóvel que melhor se adapte às necessidades e valores.

7. Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso:

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 CREAS. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e que atende aos requisitos mínimos para sua finalidade.

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 5° da Lei n° 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende ao disposto na Lei, conforme item 5 deste ETP.

8. Justificativa para o parcelamento ou não da contratação considerando que o parcelamento da solução é a regra:

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

9. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis:

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

a) Adequado desempenho das atividades exercidas pelo Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS) que oferece serviços especializados e continuados a famílias e indivíduos em situação de ameaça ou violação de direitos como

Rua Mariana Michels Borges, 201 - Itapema do Norte - Itapoá - SC / CEP: 89.360-730
e-mail: licitacoes@itapoa.sc.gov.br / Fone: (47) 3443-8873

violência física, psicológica, sexual, tráfico de pessoas, cumprimento de medidas socioeducativas em meio aberto;
b) Pleno atendimento aos usuários da Política Pública de Assistência Social Especial de Media Complexidade.

10. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual:

Baseado no presente Estudo, recomenda-se o prosseguimento da contratação por meio da elaboração dos documentos que formalizam a locação do imóvel para uso da Sede do CREAS.

11. Contratações correlatas e/ou interdependentes:

Não foram identificadas contratações correlatadas e/ou interdependentes ao objeto a ser contratado.

12. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável:

Conforme a natureza do objeto, não há nenhum impacto ambiental que necessite ser mitigado.

13. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina, incluindo a análise dos riscos que possam comprometer o sucesso da contratação e da boa execução contratual, devendo levar em consideração, sempre que possível, o histórico de licitações, inclusive as desertas ou fracassadas, e contratações anteriores com objeto semelhante, aferindo e sanando, eventuais questões controversas, erros ou incongruências do procedimento:

Ao analisar os eventuais riscos que possam comprometer o sucesso da licitação ou da contratação, no sentido de constatar eventuais descumprimentos ou inadequação do objeto à necessidade da Administração Municipal, com vistas a identificar possíveis oportunidades e ameaças no processo licitatório, verificou-se:

Nº	Identificação	Probabilidade da Ocorrência	Impacto	Ações de Prevenção	Responsável
01	Planejamento insuficiente	Baixa	Alto	Definição correta e específica do objeto a ser contratado. Elaborar ETP, Termo de Referência, Solicitar Parecer Jurídico.	Secretaria de Assistência Social. Gerência de Licitações.
02	Atraso na Emissão da ordem de Compra	Baixa	Alto	Realizar os pagamentos mensais dentro do prazo estipulado.	Secretaria da Fazenda.

Dentre os riscos elencados acima, aqueles com probabilidade de ocorrência alta e/ou impacto alto devem ser analisados para avaliar a viabilidade da contratação. Nesse sentido, importa garantir que as ações de prevenção e contingência sejam efetivadas em todas as etapas do processo de contratação, não vislumbrando dessa forma riscos que representem impedimento suficiente à viabilidade da contratação do presente objeto.

Conforme fundamentação acima exposta, especialmente no que tange à solução para a modalidade de contratação, esta Equipe de Planejamento, considerando as características do objeto que demonstram a necessidade de contratações, conclui pela viabilidade da presente contratação, utilizando-se da modalidade de Inexigibilidade.

Após a análise das informações contidas neste estudo técnico preliminar, declaramos ser tecnicamente viável a presente contratação.

Itapoá, 04 de julho de 2024.

gov.br Documento assinado digitalmente
JAMES ADRIANO MENDES SCHMITZ
Data: 04/07/2024 08:46:01-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

JAMES ADRIANO MENDES SCHMITZ
Diretor de Assistência Social
(Responsável Técnico)

gov.br Documento assinado digitalmente
LAYRA DE OLIVEIRA
Data: 04/07/2024 08:52:14-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

LAYRA DE OLIVEIRA
Agente Administrativo
(Responsável pela Elaboração)

Rua Mariana Michels Borges, 201 - Itapema do Norte - Itapoá - SC / CEP: 89.360-730
e-mail: licitacoes@itapoa.sc.gov.br / Fone: (47) 3443-8873

14. Aprovação e declaração de conformidade:

Aprovo este Estudo Técnico Preliminar e atesto sua conformidade:

FABIO TRISTAO PIETRANGELO:39969975153
Assinado de forma digital por FABIO TRISTAO PIETRANGELO:39969975153
Dados: 2024.07.04 08:49:09 -03'00'

FÁBIO TRISTÃO PIETRÂNGELO
Secretário de Assistência Social

Rua Mariana Michels Borges, 201 - Itapema do Norte - Itapoá - SC / CEP: 89.360-730
e-mail: licitacoes@itapoa.sc.gov.br / Fone: (47) 3443-8873