

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP Nº 064/2024

SECRETARIA(S) INTERESSADA(S): Secretaria de Ordem Pública e Secretaria de Infraestrutura – Req. Nº 345/2024.

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:

É de conhecimento geral os resultados prósperos trazidos pelo IBGE no censo 2022 para o município de Itapoá, estando entre as cidades de maior crescimento proporcional da população. Assim se faz necessário que a administração pública busque por meios para atender a população.

Com esse crescimento, a Prefeitura Municipal de Itapoá:

- Não possui espaço próprio junto à sua sede para absorver a estrutura da Secretaria de Ordem Pública, o Departamento de Trânsito e a Secretaria de Infraestrutura;
- Necessita de local adequado para ampliação da estrutura da Secretaria de Infraestrutura;
- Necessita ofertar local adequado para instalação da Corporação dos Agentes de Ordem Pública;

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 e para a mobilidade dos Departamentos no Município.

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 da Secretaria de Ordem Pública, do Departamento de Trânsito e da Secretaria de Infraestrutura, o imóvel deve atender a uma série de dispositivos, bem como uma localização que atenda a população. Assim o imóvel a ser locado deve:

- ✓ Possuir documentação completa e regular;
- ✓ Possuir mobilidade e acesso eficientes dos agentes no atendimento aos munícipes;
- ✓ Estar em local estratégico para a mobilidade dos Departamentos no Município, de forma a centralizar as estruturas operacionais ligadas a segurança e trânsito;
- ✓ Possuir salas para as atividades administrativas e sala para recepção;
- ✓ Possuir mais de um banheiro, já que os espaços serão distintos para cada secretaria;
- ✓ Possuir 2 ambientes distintos, sendo um para atender a Sec. De Ordem Pública e o outro para a Sec. De Infraestrutura;

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.

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:

Foi realizado Laudo de Avaliação do imóvel pretendido, que resultou no montante de R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), sendo que o valor negociado com o Locador foi de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) mensais. Além disso, foi realizado Termo de Vistoria de Imóvel comprovando que o mesmo se encontra apto quanto ao estado de conservação, necessitando apenas de algumas divisórias, que serão feitas em drywall, para divisão de salas de atendimento e demais repartições e também de pintura interna e externa para a adequação aos padrões da prefeitura de Itapoá.

Conforme indicado pelas secretarias responsáveis, as adequações requeridas já foram antecipadamente contempladas no planejamento, considerando também que o valor de aluguel do imóvel está abaixo do mercado, sendo acordado com o proprietário o montante de R\$ 12.000,00, sendo que o valor de mercado avaliado consiste no montante de R\$ 14.500,00 fazendo com que a economia para administração pública nos 12 meses de contrato seja de R\$ 30.000,00 constituindo, portanto, um dispêndio que não acarreta impacto substancial no processo de contratação do imóvel.

Trata-se, portanto, de adaptações de pequena monta que serão amortizadas ao longo dos 12 meses contratuais.

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

Conforme justificado pelas secretarias requisitantes, no momento o Município de Itapoá não conta com imóvel próprio disponível com os espaços mínimos a atender a sede da Secretaria de Ordem Pública, do Departamento de Trânsito e da Secretaria de Infraestrutura.

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

Conforme justificado pelas Secretarias de Ordem Pública e Infraestrutura, o imóvel situado na localizado na Avenida Ana Maria Rodrigues de Freitas, nº 1.146, Lote nº 004 da Quadra nº 032, do Balneário Nossa Senhora Aparecida, Bairro Itapema do Norte, atende todas as necessidades das secretarias em aspectos estratégicos de mobilidade e localização para atendimento aos municípios, bem como, as instalações são amplas para acomodar as atividades administrativas e os servidores.

O local escolhido possui uma posição estratégica crucial para a mobilidade dos departamentos municipais. Sua proximidade com o prédio da Polícia Militar não apenas centraliza, mas otimiza as operações essenciais relacionadas à segurança pública e ao controle de tráfego. Esta localização estratégica facilita a coordenação entre as estruturas operacionais envolvidas, garantindo uma resposta rápida e eficiente em situações que demandam uma intervenção coordenada. Também por ser nas proximidades da atual localização da secretaria de Ordem Pública facilita e otimiza o processo de remanejamento dos móveis da antiga para a nova sede.

Também contem espaço suficiente para sediar ambas as secretarias requisitantes, já que sua área total é de 650,00 m², contando com 2 pavimentos em alvenaria e 5 banheiros, proporcionando um ambiente que permita o atendimento de um número maior de pessoas simultaneamente, garantindo conforto e eficiência nos serviços prestados. A área de atendimento esta situada no térreo e banheiros adaptados a portadores de necessidades especiais.

O imóvel possui documentação completa e regular, fácil acesso às pessoas da comunidade, favorecendo os usuários que se deslocam tanto de ônibus, quanto de veículo próprio, bicicleta ou a pé e total acessibilidade para a população em geral, idosos, cadeirantes e obesos.

Além disso, a sede da Secretaria de Infraestrutura está localizada atualmente no prédio da Prefeitura Municipal, entretanto o espaço é pequeno e não comporta mais todos os servidores, e as demandas dos serviços públicos. O atendimento ao público na recepção acomoda apenas duas pessoas, o que tem se mostrado insuficiente para atender às necessidades de nossa comunidade de forma eficiente.

O imóvel escolhido atende ao objeto pois está localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, área central, na região onde incide o maior número de moradores, com fácil acessibilidade e locomoção, junto as avenidas de acesso aos demais pontos da cidade, atendendo aos requisitos mínimos para sua finalidade e demonstrando haver grandes vantagens na sua locação para a finalidade buscada, bem como solução para o atendimento da população local.

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:

O LAI define como valor final R\$ 14.500,00 (Quatorze Mil e Quinhentos Reais), valor encontrado com base na Equação de

Avaliação. Na análise de mercado o LAI identificou o valor mensal da locação entre o mínimo de R\$ 12.764,00 (doze mil setecentos e sessenta e quatro reais) e máximo de R\$ 16.658,62 (dezesesseis mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e sessenta e dois centavos). Após negociação da requisitante com o locador, o valor mensal ficou em R\$ 12.000,00 (Doze mil reais), abaixo do valor final firmado no LAI. 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 em sua grande estrutura, que já conta com 2 pavimentos em alvenaria, fazendo com que as adequações necessárias para atender as duas secretarias seja pequena comparada a alugar 1 imóvel para cada secretaria requisitante, também por ser nas proximidades da atual localização (estando a menos de 50 metros do Batalhão da Polícia Militar), centraliza assim o serviço realizado pelo departamento de Trânsito e a futura Corporação do Agentes de Ordem Pública, além de atender aos interesses da Administração. 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 5º da Lei nº 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) Sediar de maneira adequada e eficiente as secretarias de Ordem Pública e Infraestrutura
- b) Garantir as mínimas condições de alocação de materiais e documentos das Secretarias de Ordem Pública e Infraestrutura, para facilitar o acesso aos documentos e materiais quando necessário;
- c) Conferir facilidade de acesso dos cidadãos e qualidade no atendimento aos munícipes.

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 a instalação da sede da SOP – Secretaria de Ordem Pública e a SEINFRA – Secretaria de Infraestrutura.

11. Contratações correlatas e/ou interdependentes:

Não foram identificadas contratações correlatas e/ou interdependentes ao objeto a ser contratado, tendo em vista que para a colocação de divisórias em Drywall já está em vigência o PE nº 66/2023 e para a pintura o PE nº 35/2021.

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 Ordem Pública. Secretaria de Infraestrutura. Gerência de Licitações.
02	Atraso na Emissão da ordem de Compra	Baixa	Alto	Realizar os pagamentos mensais dentro do prazo estipulado.	Secretaria de Ordem Pública. Secretaria de Infraestrutura.

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, 10 de julho de 2024.


Documento assinado digitalmente
 **EUCLIDES GOULART SANCHES**
Data: 12/07/2024 08:33:21-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

EUCLIDES GOULART SANCHES
Agente Administrativo
(Responsável Técnico)

MARIANA NUNES MONTEIRO
Agente Administrativo I
(Responsável pela Elaboração)

14. Aprovação e declaração de conformidade:

Aprovo este Estudo Técnico Preliminar e atesto sua conformidade:

Documento assinado digitalmente
 **RODOLPHO TAVARES NETO**
Data: 12/07/2024 08:43:29-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

RODOLPHO TAVARES NETO
Secretário da Ordem Pública