

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### PROCESSO ADMINISTRATIVO

#### DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA nº 06/2024

#### 1. Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público:

Os itens descritos fazem-se necessários para suprirem as necessidades da Secretaria de Educação, cuja função é sediar a secretaria para atendimento ao público, sala para reuniões e formações com servidores da rede de ensino, bem como armazenamento de materiais que são distribuídos as instituições. Vale ressaltar que é de fundamental importância de que sejam estas as salas locadas, tendo em vista que possuem endereço estratégico, próximas as próprias sedes das instituições de ensino, tornando-se mais acessível para atender a comunidade.

#### 2. Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração:

Não há no Município o Plano de Contratações Anual diante do fato de que tal exigência ser recente, tendo em vista que a Lei nº 14.133/2021 iniciou sua vigência em 30 de dezembro de 2023. Contudo, isso não inviabiliza que a contratação de serviço seja realizada pela administração, por prazo determinado, com base no limite de dispensa de licitação prevista no inciso II do artigo 75, da citada Lei

#### 3. Requisitos da Contratação:

- 3.1 O prazo da presente locação é com vigência a partir do **dia 11 de abril de 2024 à 11 de abril de 2025**, podendo ser prorrogado, na forma do art. 57, II, da Lei 8.666/93 e suas alterações.
- 3.2 O preço do aluguel acima pactuado não sofrerá reajuste, salvo nos casos de renovação contratual, devendo este ser solicitado 30 dias antes do vencimento pelo locador após um ano de vigência, quando poderá ser aplicada a correção pelo INPC, ou em situações imprevisíveis, por objeto de nova avaliação realizada por técnico vinculado ao Creci e Conselho Nacional de Avaliadores.
- 3.4 Todas as benfeitorias dependerão do expresse consentimento do LOCADOR e, mesmo quando autorizadas, não ensejarão direitos à indenização ou retenção, ficando integradas ao patrimônio da mesma.
- 3.5 As eventuais reformas/benfeitorias serão descontadas do valor do aluguel.
- 3.6 Após o vencimento do contrato, quaisquer reformas, eventualmente necessárias, somente serão executadas caso haja laudo de vistoria de entrega do imóvel.
- 3.7 O MUNICÍPIO faculta ao LOCADOR o direito de examinar e vistoriar o imóvel, quando entender conveniente.
- 3.8 Fica estabelecido que apenas a despesa referente ao consumo de água e energia elétrica será da exclusiva responsabilidade do MUNICÍPIO.
- 3.9 O imóvel ora locado deve encontrar-se em bom estado de conservação, devendo o MUNICÍPIO assim restituí-lo quando findo ou rescindido este contrato, sob pena de responder integralmente por todas as despesas necessárias à recondução de suas características atuais.
- 3.10 O MUNICÍPIO não poderá sublocar, transferir ou emprestar o imóvel ora locado, no todo ou em parte, sem prévio e expresse consentimento do LOCADOR.
- 3.11 O LOCADOR não poderá sublocar, transferir ou emprestar o imóvel ora locado, no todo ou em parte, sem prévio e expresse consentimento do LOCATÁRIO.

**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:**

Para suprirem as necessidades desta secretaria, fazem-se necessárias a locação de uma sala com 167m<sup>2</sup> para sediar e realizar atendimento ao público, duas salas de reuniões e formações medindo respectivamente 57m<sup>2</sup> e 49m<sup>2</sup>, bem como uma sala utilizada para depósito de 46,8m<sup>2</sup>.

**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) Locação de salas: considera-se a opção mais viável e rápida, tendo em vista a necessidade urgente de realizar atendimentos ao público, realizar formações e armazenar materiais distribuídos posteriormente as instituições de Ensino.

**6 Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação:**

a) **Construção de novas salas e prédio:** Trata-se de uma ótima opção a longo prazo. No entanto, para atender a demanda urgente, não é possível, pois faz-se necessária a captação de recurso, projetos e o trabalho da construção civil, o que levaria mais tempo, sendo, portanto, esta opção inviável no momento.

b) **Locação de salas:** Trata-se de uma solução mais viável, tendo em vista que à necessidade atual do município para atender ao público, realizar formações e armazenar materiais distribuídos posteriormente as instituições de Ensino.

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

7.1 O preço do aluguel acima pactuado não sofrerá reajuste, salvo nos casos de renovação contratual, devendo este ser solicitado 30 dias antes do vencimento pelo locador após um ano de vigência, quando poderá ser aplicada a correção pelo INPC, ou em situações imprevisíveis, por objeto de nova avaliação realizada por técnico vinculado ao Creci e Conselho Nacional de Avaliadores.

7.2 Todas as benfeitorias dependerão do expresso consentimento do LOCADOR e, mesmo quando autorizadas, não ensejarão direitos à indenização ou retenção, ficando integradas ao patrimônio da mesma.

7.3 As eventuais reformas/benfeitorias serão descontadas do valor do aluguel.

7.4 Após o vencimento do contrato, quaisquer reformas, eventualmente necessárias, somente serão executadas caso haja laudo de vistoria de entrega do imóvel.

7.5 O MUNICÍPIO faculta ao LOCADOR o direito de examinar e vistoriar o imóvel, quando entender conveniente.

7.6 Fica estabelecido que apenas a despesa referente ao consumo de água e energia elétrica será da exclusiva responsabilidade do MUNICÍPIO.

7.7 O imóvel ora locado deve encontrar-se em bom estado de conservação, devendo o MUNICÍPIO assim restituí-lo quando findo ou rescindido este contrato, sob pena de responder integralmente por todas as despesas necessárias à recondução de suas características atuais.

7.8 O MUNICÍPIO não poderá sublocar, transferir ou emprestar o imóvel ora locado, no todo ou em parte, sem prévio e expresso consentimento do LOCADOR.

**8 Justificativas para o parcelamento ou não da contratação:**

Para suprirem as necessidades desta secretaria, fazem-se necessárias a locação de uma sala com 167m<sup>2</sup> para sediar e realizar atendimento ao público, duas salas de reuniões e formações medindo respectivamente 57m<sup>2</sup> e 49m<sup>2</sup>, bem como uma sala utilizada para depósito de 46,8m<sup>2</sup>, sendo necessária a contratação integral para atender as demandas da educação.

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

Considera-se viável economicamente, pois se trata de um número significativo para a locação, sendo inviável neste momento a construção de novas salas.

**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:**

Recomenda-se a realização de reunião entre os fiscais e gestor deste contrato com o locatário a fim de alinhar os requisitos da contratação expostos no item 3.

**11 Contratações correlatas e/ou interdependentes:**

De acordo com as descrições do item 7, não se faz necessário por parte da administração realizar contratações correlatas, tendo em vista que as benfeitorias serão realizadas por servidores da Secretaria de Educação.

**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:**

A locação de imóveis possui baixo impacto ambiental, tendo em vista que trata-se de uma estrutura pronta em que não será necessário a exploração de recursos naturais, além do uso de água e energia elétrica.

**13 Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina:**

Considerando a necessidade apresentada, dentro dos argumentos de logística e no âmbito econômico, a melhor solução está na locação de imóveis, tendo em vista a agilidade da prestação de serviço, além de que estes já se encontram em endereços estratégicos, próximos das próprias sedes das instituições de ensino, para atender as demandas do município.

---

Ilhota/SC, 26 de fevereiro de 2024  
Andréa Cordeiro  
Secretária de Educação (79359 / 1)