

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução para locação de imóvel com fito em atender as necessidades desta Secretaria Municipal de Educação as quais se destinam o Departamento de Alimentação Escolar, assim como descrever o conjunto de características e condições necessárias ao desenvolvimento das atividades dos servidores e usuários dos serviços prestados por este serviço, especificando a funcionalidade do imóvel, discriminando a compartimentalização, o dimensionamento dos ambientes.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA

Em virtude da implantação do Departamento de Alimentação Escolar-DAE, se faz necessária a preparação de ambiente que se adeque as necessidades da Secretaria de Educação, tendo em vista que o Departamento possui atividades de extrema importância para rede Municipal de Educação, tais como armazenamento e conservação do estoque de alimentos, monitoramento, fiscalização e aplicação dos recursos e a execução do PNAE.

Desse modo, para que se atenda as atividades finalísticas, se faz necessário a locação de imóvel para as instalações do DAE.

Dessa maneira, e para uma melhor organização interna, como não é possível a compilação da estrutura administrativa em um só local, ou seja, junto a sede da Secretaria Municipal de Educação.

Em virtude do que fora explanado necessita-se de espaço físico para que as atividades finalísticas e administrativas do DAE sejam executadas plenamente.

Visando uma acomodação adequada para o atendimento das necessidades relacionadas a espaço físico, dentro de um padrão aceitável às normas da ABNT, o imóvel a ser locado deverá atender aos requisitos mínimos de localização estabelecidos pela Secretaria Municipal de Educação, quais sejam proximidade a outros órgãos, em local de fácil localização e acesso.

Diante do exposto, a locação em apreço se encontra devidamente justificada.

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O PCA encontra-se em fase de elaboração, dessa forma, a despesa deverá ser incluída no mesmo.

4. REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO

Para que o objeto da contratação seja atendido, alguns requisitos basilares devem ser seguidos, vejamos:

REQUISITOS LEGAIS:

- Lei Federal 14.133/2021 – Art. 74, inciso V, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação, dentre outros casos, inclui a locação de imóvel;
- Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

- Lei 10.406/2002 – Código Civil

REQUISITOS DE NEGÓCIO:

- Locação de imóvel para sediar o Programa de Alimentação escolar na Rede Municipal de ensino vinculado à Secretaria de Educação do Município de Coelho Neto- MA;

REQUISITOS TÉCNICOS:

- Atendimento às especificações contidas na Especificação Técnica, contida no Documento de Formalização da Demanda.

5. CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS

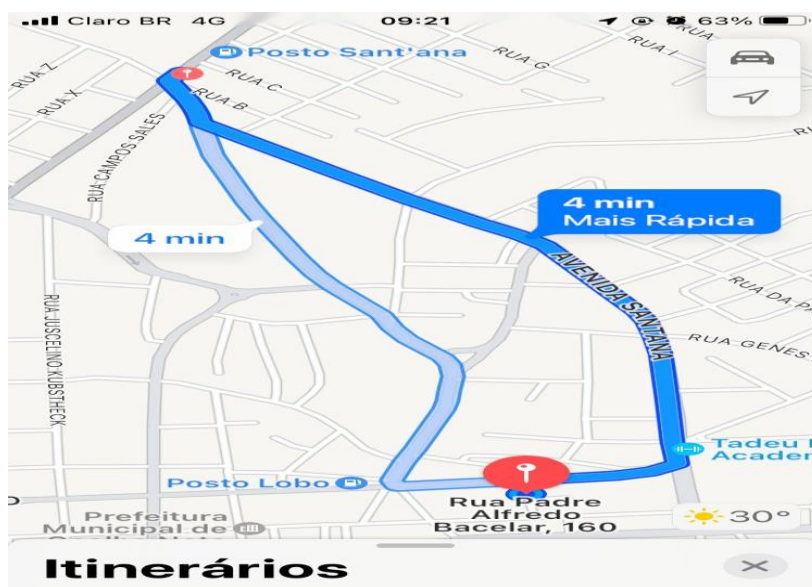
Durante o estudo, iniciou-se a pesquisa em imóveis de propriedade da Secretaria de Educação sendo constatado que a citada pasta não possui nenhum imóvel de sua propriedade na região Central, sendo então realizada a visita em alguns imóveis da região que pudessem atender as necessidades da Administração.

6. DAS RAZÕES DA ESCOLHA DO IMÓVEL E DA SUA SINGULARIDADE

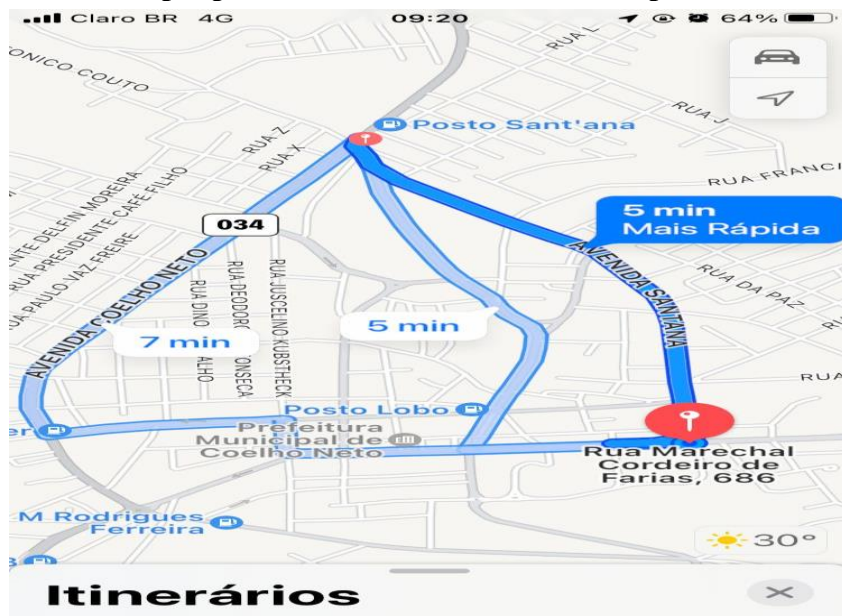
Quanto a singularidade, durante a pesquisa de um imóvel adequado para acomodação e ampliação do Departamento de Alimentação Escolar – DAE, se buscou um imóvel cujo suas instalações atendam às necessidades da Secretaria e que fosse localizado em ponto estratégico para facilitar o desempenho das atividades do DAE, logo, o imóvel encontra-se situado na avenida principal do município, permitindo acesso a Secretaria de Educação para dar celeridade aos trâmites administrativos desempenhados, assim como, localizado em via que permita o fácil transporte dos alimentos ao seu destino final.

Tais características estratégicas foram encontradas no imóvel localizado a Avenida Coelho Neto, bairro o bom Sucesso, S/N, Coelho Neto- MA conforme demonstrado na imagem abaixo, onde utiliza-se como amostra as escolas municipais: Professor Francisco Cléber Sampaio dos Santos e Dr. Benedito Duarte:

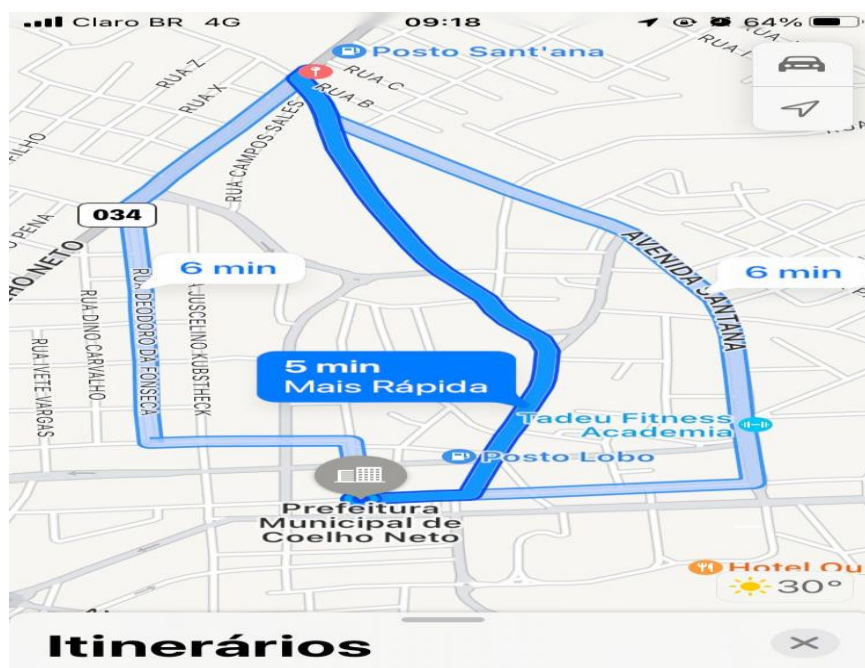
E. M Benedito Duarte



Escola Municipal professor Francisco Cléber Sampaio dos Santos



Prefeitura Municipal de Coelho Neto



Ademais, a estrutura apresentada no imóvel é apta a receber as atividades que serão desempenhadas, atendendo as características determinadas pela SEMED, quais sejam:

- Possui cômodo espaçoso para o armazenamento dos alimentos;
- Possui quantidade de cômodos suficientes para o desempenho das atividades administrativas do DAE;
- Possui acesso à via que possibilita rápido deslocamento até as escolas onde serão entregues os alimentos;
- Possui proximidade com a SEMED facilitando a comunicação entre a Secretaria e o DAE.

- O valor da contratação encontra-se dentro dos parâmetros de mercado, visto que, o contrato anterior de locação possuía valor superior ao avaliado para este imóvel.

Sendo assim, a singularidade do imóvel a ser locado se justifica, pois o imóvel possui características e localização que tornam necessária sua escolha, tendo em vista as características buscadas pela Administração, conforme Laudo Técnico em anexo.

7. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

No caso em estudo será contratado apenas um imóvel para funcionamento do Departamento de Alimentação Escolar- DAE.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para fins de comparação objetiva do preço, segue anexo Contrato da locação de imóvel para a antiga locação de imóvel objeto deste estudo, e avaliação do valor do imóvel por meio de vistoria técnica, constatada com os preços sugerido para a futura locação:

Endereço	Área (m ²)	Valor da locação
Valor do aluguel anteriormente firmado		R\$ 2.800,00
Avenida Coelho Neto, bairro o bom Sucesso, Coelho Neto- MA.	352,67 m ²	R\$ 1.776,84 (Valor mínimo) e R\$ 2.538,35 (Valor máximo).

Oportuno destacar que os demais requisitos contidos no artigo 74, V, da Lei nº. 14.133/21, sendo que o preço mensal apresentado para a locação será de no máximo R\$ 2.538,35 (dois mil e quinhentos e trinta e oito reais e trinta e cinco centavos), sendo realizada avaliação prévia do bem comprovando que o valor da locação mensal é compatível com os valores praticados no mercado, constatando-se ainda, economia no valor mensal do aluguel.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.

10. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

Dependendo do modelo de locação adotado, conforme decisão a ser instruída posteriormente, caberá:

- À Secretaria de Educação, providenciar a execução das reformas e adaptações no imóvel, caso se façam necessárias, proceder com as contratações referentes à mudança, recebimento e instalação dos equipamentos e mobiliários, entre outros;
- À locadora, realizar as adequações que se fizerem necessárias no imóvel anterior a locação.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há contratação correlata ou interdependente.

12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se com essa contratação locar imóvel para ampliar a funcionamento do Departamento de Alimentação Escolar- DAE, conforme as especificações apontadas.

13. DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Do ponto de vista técnico, analisado por este departamento, declara-se viável a busca por imóveis conforme requisitos descritos na especificação técnica anexa.

14. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Avaliando-se o presente estudo técnico preliminar – ETP verifica-se que para atender ao programa de necessidades estipulado a funcionamento do Departamento de Alimentação Escolar- DAE, necessita-se de uma área de no mínimo 350 m².

Ocorre que atualmente o Departamento de Alimentação Escolar- DAE, não possui sede própria, sendo necessária locação de imóvel para o seu funcionamento e ampliação, já que o Município não possui prédio próprio disponível para acomodar as instalações do Departamento.

Conforme fora citado acima, para comportar a instalação da sede, o estudo aponta que no total a sede Administrativa necessitaria de no mínimo 350 m².

Desse modo, considerando que a Secretaria de Educação não possui um espaço locado, que por não possuir um imóvel próprio, a aquisição de imóvel seria muito custoso para o Município, como solução da problemática para imóvel para acomodar as instalações do DAE, uma opção viável é a locação de um imóvel nas proximidades da Secretaria de Educação, devendo possuir uma metragem aproximada de 350 m².

O ETP avaliou também, que o levantamento de mercado traz com possibilidades de modelo de locação (i) locação do imóvel sem adequações, da forma que se encontra, sendo reformado posteriormente às custas da Secretaria Municipal de Educação, caso haja necessidade, (ii) locação de imóvel sob medida (built to suit), compreendida dentro deste modelo a locação de imóvel com reforma encomendada, podendo ser o valor da reforma reembolsado ao locador ou incorporado ao valor pago mensalmente no aluguel.

Posto isto, a descrição completa da solução será apresentada, neste documento, mediante Especificação Técnica, em anexo.

Coelho Neto/MA, 22 de janeiro de 2024.

Maria Erlane Costa Teixeira
Assessoria de Planejamento
Portaria 002/2024