



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
LOCAÇÃO DE IMÓVEL - SEMAS

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº _____/2024

Município de Agrolândia

Secretaria Municipal de Assistência Social

Necessidade da Administração: Locação de imóvel para instalação da sede da Secretaria Municipal de Assistência Social de Agrolândia - SEMAS, por sessenta meses ou mais até a construção de Sede própria.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O presente Estudo tem por objetivo a locação de imóvel para instalação da sede da Secretaria Municipal de Assistência Social de Agrolândia - SEMAS, por sessenta meses ou mais até a construção de Sede própria.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:

CONSIDERANDO que a Secretaria de Assistência Social precisa ter um ambiente acolhedor e seguro, haja vista que em casos de calamidade pública como enchentes e enxurradas, trabalha-se em parceria com a Defesa Civil no abrigamento e acolhimento de pessoas, mas para que se tenha prioridade e tranquilidade na execução dos trabalhos é de fundamental importância que se tenha local seguro e adequado, livre das cheias como sede da Secretaria para organização dos trabalhos, proteção de documentos e segurança da Equipe.

CONSIDERANDO que desde o ano de 2017 o prédio que está sediada a Secretaria fora atingido por três enxurradas, onde na última em novembro de 2023, entrou o equivalente a mais de cinquenta centímetros de água em todas as salas





acarretando perda de móveis e documentações além do mau cheiro que exala em todo o ambiente, causado pelas portas e divisórias umedecidas tornam o ambiente insalubre para a permanência da Equipe;

CONSIDERANDO as normas vigentes de segurança no trabalho que têm como objetivo proporcionar um ambiente laboral saudável, a fim de que o servidor tenha condições de executar tarefas da melhor forma possível.

Justifica-se a locação de outro imóvel para sediar a Secretaria Municipal de Assistência Social de Agrolândia.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação será realizada por meio de dispensa de licitação, com critério de julgamento por menor preço, nos termos dos artigos 6º, inciso XLI, 17, § 2º, e 34, todos da Lei Federal nº 14.133/2021.

A locação do imóvel se justifica em razão da necessidade de um novo espaço para o funcionamento da Secretaria Municipal de Assistência Social - SEMAS, que atenda aos requisitos e normas necessárias impostas pela legislação vigente, principalmente ao quesito sigilo, visto que o imóvel é destinado ao desempenho das atividades administrativas e também atendimentos à pessoas ou famílias vítimas ou em situação de violência ou vínculos rompidos, oferecendo-lhes assim atendimento qualificado com Equipe Técnica, além de diversas atividades desenvolvidas nesse Equipamento durante o seu funcionamento, atendendo a necessidade dos usuários da Proteção Social Especial – PSE do Sistema Único de Assistência Social - SUAS.

A demanda pelos serviços oferecidos pela Equipe de PSE na Secretaria Municipal de Assistência Social vêm aumentando significativamente e para um atendimento





adequado é necessário que existam salas apropriadas , que no mínimo evitem a propagação do som, evitando o vazamento de conversas mantidas entre as Equipes e entre a Equipe e o usuário.

No caso em questão e pela urgência que requer, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do paragrafo 5º, inciso III do artigo 74 da lei 14.133/2021, uma vez que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

Os bens, objeto desta licitação, deverão ser entregues sem ônus de entrega a Prefeitura Municipal de Agrolândia, nem a Secretaria Municipal de Assistência Social.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

O tempo estimado para a contratação pretendida têm como parâmetro a inexistência no município de prédio para adequada acomodação da Secretaria Municipal de Assistência Social e nenhuma de previsão para construção de sede própria, além de se tratar de município de pequeno porte o que limita a oferta de imóveis adequados a necessidade do Equipamento.

Neste sentido, segue memória de cálculo:

PROCESSO Nº	OBJETO	QUANTIDADE
___/2024	Locação de imóvel para instalação da sede da Secretaria Municipal de Assistência Social de Agrolândia - SEMAS, por sessenta meses ou mais até a construção de Sede própria	01 - 60 meses



3



5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Perante a necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração Pública sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Assim, foi feita uma pesquisa com imobiliárias, corretores de imóveis e pessoas físicas, buscando imóvel nas mediações do centro da cidade que atenda a necessidade da SEMAS onde pretende-se locar , pesquisa de mercado feita pelas servidoras do Equipamento.

Conforme pesquisa de mercado realizada, para solução da necessidade administrativa, objeto do presente Estudo Técnico Preliminar, vislumbra-se possível, sob o aspecto técnico e econômico, a locação através de: imobiliárias, corretores de imóveis e pessoa física .

Neste sentido, segue indicação de potenciais fornecedores de serviços que foram consultados para justificar a escolha:

» Corretores de imóveis: Alysson Krause, Antonio Chiquetti

»Imobiliárias : Zeferino , Hasse

»Pessoa Física : Nair Terezinha Ferreira da Silva , Tânia S. Purnhagen

Tais referências foram obtidas por meio de pesquisa de preço nas imobiliárias locais, corretores e pessoas da comunidade com imóvel disponível para locação e por se tratar de cidade de pequeno porte, não se tem muitas opções para consulta e escolha de fornecedor/prestador. Efetuamos a cotação com base no Decreto Municipal n.º 045/2023, que “Estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e





serviços de engenharia no âmbito do Município de Agrolândia/SC, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a contratação almejada o valor total de R\$ 199.200,00 (cento e noventa e nove mil e duzentos reais), equivalente a 60 meses de locação.

Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, levando em conta a necessidade de prédio adequado, priorizando um número mínimo de salas e banheiros para o atendimento ao usuário e o disposto no Decreto Municipal n.º 045/2023, que “Estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de engenharia no âmbito do Município de Agrolândia, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta é a locação de imóvel para sedir a **SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - SEMAS**, conforme as seguintes especificações/condições:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	QUANTIDADE
01	Locação de imóvel para instalação da sede da Secretaria Municipal de Assistência Social de Agrolândia, por sessenta meses ou mais até a construção de Sede própria	01 - 60 meses



5



8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

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

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

As expectativas dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir condições e qualidade de trabalho para os servidores;
- b) Garantir acessibilidade ao público-alvo e qualidade no atendimento;
- c) Garantir um espaço adequado e privativo para o desenvolvimento das diversas atividades coletivas realizadas por esse Equipamento dentre outros serviços ali desenvolvidos.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deverá ser entregue em estado apropriado para o uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades desenvolvidas na SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL- SEMAS.

A Secretaria de Assistência Social indicará a servidora **Lediane de Melo Hinkel** para atuar como fiscal do contrato.

Ademais, para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

- a) elaboração de minuta do edital;





- b) realização de certificação de disponibilidade orçamentária;
- c) designação em Portaria de pregoeiro, equipe de apoio, agente de contratação (conforme o caso);
- d) elaboração de minuta do contrato;
- e) encaminhamento do processo para análise jurídica;
- f) análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;
- g) publicação e divulgação do edital e anexos;
- h) resposta a eventuais pedidos de esclarecimentos e/ou impugnação, caso aplicável;
- i) realização do certame, com suas respectivas etapas;
- j) realização de empenho; e
- l) assinatura e publicação do contrato.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralisação das funções essenciais desenvolvidas pela SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE AGROLÂNDIA - SEMAS, uma vez que a atual sede está inviabilizando a execução adequada dos serviços.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE



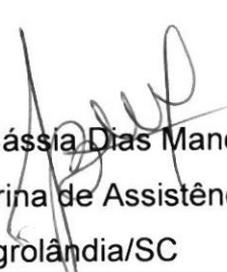


Considerando os pontos listados a seguir:

- ✓ A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável;
- ✓ A localização de fácil acesso;
- ✓ Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados;
- ✓ Estrutura adequada para o funcionamento da nova sede do SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - SEMAS.

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Agrolândia, 06 de Agosto de 2024.


Rita de Cássia Dias Mancilla
Secretária Interina de Assistência Social
Agrolândia/SC

