

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

Este documento apresenta o estudo técnico preliminar que serve essencialmente para assegurar a viabilidade técnica da contratação e embasar o Termo de Referência, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, art. 74, inciso V.

A estrutura deste documento baseia-se nas orientações constantes da INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 40, DE 22 DE MAIO DE 2020.

Art. 7º Com base no documento de formalização da demanda, as seguintes informações deverão ser produzidas no ETP digital:

I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

II - descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução, prevendo critérios e práticas de sustentabilidade;

III - levantamento de mercado, que consiste na prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções, podendo, entre outras opções:

a) ser consideradas contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração; e

b) ser realizada consulta, audiência pública ou diálogo transparente com potenciais contratadas, para coleta de contribuições.

IV - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso, acompanhada das justificativas técnica e econômica da escolha do tipo de solução;

V - estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;

VI - 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;

VII - justificativas para o parcelamento ou não da solução, se aplicável;

VIII - contratações correlatas e/ou interdependentes;

IX - demonstração do alinhamento entre a contratação e o planejamento do órgão ou entidade, identificando a previsão no Plano Anual de Contratações ou, se for o caso, justificando a ausência de previsão;

X - resultados pretendidos, em termos de efetividade e de desenvolvimento nacional sustentável;

XI - 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 ou adequação do ambiente da organização;

XII - possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento; e

XIII - posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação.

§ 1º Caso, após o levantamento do mercado de que trata o inciso III, a quantidade de fornecedores for considerada restrita, deve-se verificar se os requisitos que limitam a participação são realmente indispensáveis, flexibilizando-os sempre que possível.

§ 2º Os ETP devem obrigatoriamente conter os elementos dispostos nos incisos I, IV, V, VI, VII, IX e XIII do caput deste artigo e, quando não contemplar os demais elementos do caput, apresentar as devidas justificativas no próprio documento que materializa os ETP.

§ 3º Nas contratações que utilizam especificações padronizadas estabelecidos nos Cadernos de Logística divulgados pela Secretaria de Gestão, poderão ser produzidos somente os elementos dispostos no caput que não forem estabelecidos como padrão.

2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Justifica-se a necessidade da contratação devido a atual situação do prédio, atualmente o prédio funcionado com recursos pagos pela Prefeitura de Uariní, que não vem cumprindo com os regulares pagamento e também, devido a não conclusão das benfeitorias necessárias ao bom

funcionamento do local.

A escolha de local deve levar em consideração a ambiência adequada para a preservação dos bens patrimoniais existentes no Cartório para que possam desenvolver suas funções como um todo. O Imóvel destinado ao Cartório deve apresentar condições mínimas para ocupação e específicas conforme relatório de vistoria, deve ser seco, livre de risco de inundação, deslizamentos e infestações por pragas. Outros fatores importantes como o espaço disponíveis para ocupação que deverá ser entre 150m² a 300m². Vislumbrando o princípio da economicidade que rege nosso ordenamento jurídico pátrio e com o objetivo de verificar a existência de um imóvel que atenda à necessidade da demanda, localizado na área urbana do município de Santo Antônio do Itá.

Neste contexto, realizou-se consulta prévia à Secretaria de Patrimônio da União - SPU por meio do sistema SISREI sobre a disponibilidade de imóvel possuindo de 150 m² até 300 m² de área construída, na data de 22/10/2024, com prazo de 30 dias para resposta, tão logo respondida faremos a juntada nos autos.

Também foi verificado a existência de órgãos públicos federais naquele município, onde foi constatado o funcionamento da empresa pública federal CORREIOS, no entanto verificou-se de imediato a impossibilidade de compartilhamento com esses órgãos devido seu espaço já ser muito limitado.

Diante do exposto, tem-se a necessidade de locação de um imóvel, destinado ao atendimento das finalidades precípuas do Cartório Eleitoral para armazenamento dos bens e funcionamento da Zona Eleitoral.

O procedimento para alugar o imóvel, trata-se de inexigibilidade, prevista no artigo 74, Inciso V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia, da Lei 14.133/21.

Os princípios norteadores da atividade administrativa impõem, dentre outros, a celebração de contratos com terceiros respeitando a isonomia, a impessoalidade, a moralidade pública, os quais estão inseridos no caput do art. 37 da Carta Magna. A exigência desses princípios está

formalizada também no inciso XXI do artigo 37 da mesma Norma Constitucional citada,

Versando ainda com a Lei 14.133/21, em seu art. 74, V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, devendo 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.

Para o procedimento com o objetivo de locação imóvel para uso deve atender as necessidades do locatário, racionalizando os gastos atuais e adequando o ambiente para salvaguarda do patrimônio móvel.

A locação de imóveis por inexigibilidade de licitação, inciso V do art. 74 da lei 14.133/21, aplicabilidade distinta da hipótese de inexigibilidade, resguarda a constitucionalidade do dispositivo, necessidade, dentre outros requisitos, de evidenciar as razões da escolha do imóvel e sua singularidade.

Nestes termos, destaca-se:

- a) prevalência de inexigibilidade de licitação pelo inciso V do art. 74 da lei 14.133/21;
- b) restringimos a pesquisa quanto a localidade, uma vez que se trata de atendimento ao público com melhor acesso a demanda do público alvo, desta forma optamos pela área urbana do município.
- c) é recomendável que a busca seja feita por meio de edital de chamamento público, cuja minuta vai anexa, com as características do imóvel buscado e com prazo de 8 (oito) dias para apresentação das propostas.
- d) antes da escolha ou consulta às opções disponíveis no mercado, estabelecemos quais são os critérios a serem preenchidos por um imóvel a fim de atender as necessidades do Cartório, como

o tamanho da área e outros requisitos como:

Localização: Município de Uariní (área urbana).

Área aproximada para ocupação acima 150 m².

Adequação das instalações elétricas.

Hidrômetro individualizado.

Infraestrutura para climatização.

Adequação para acessibilidade

Informamos que esses são os requisitos mínimos para atendimento da demanda e que outras necessidades constarão no relatório de vistoria.

Finalizando este item, informo que a contratação está prevista e alinhada com o Plano Anual de Contratações.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Lei n. 14.133, de 1º de abril de 2021 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos, e suas alterações;

Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Instrução Normativa SEGES/ME n. 103, de 30/12/2022.

3. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Um Imóvel, com capacidade de suprir as necessidades daquele posto de atendimento, a ser vistoriado pela Seção de Obras.

Itens básicos a serem atendidos:

Localização: área urbana da cidade de Uariní;

Área mínima: acima de 150 m²

Adequações das instalações elétricas e hidráulicas;

Hidrômetro individualizado; e

Adequação para acessibilidade.

Esses são requisitos mínimos para atendimento da demanda e que outras necessidades constarão do relatório de vistoria.

4. ESTIMATIVAS DE PREÇOS OU PREÇOS REFERENCIAIS (AQUISIÇÕES ANTERIORES)

Neste contexto informo a média dos contratos de locação existentes neste Tribunal: R\$ 3.053,30

5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Tem por objeto certificar a existência de dotação orçamentária suficiente e, por conseguinte, corroborar com o entendimento de viabilidade da contratação.

Valor médio das locações mensais é de R\$ 3.053,30 (três mil, cinquenta e três reais e trinta centavos).

Assim sendo, será realizada pesquisa de mercado “in loco”, através de chamamento público.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Atualmente o Cartório Eleitoral funciona em prédio alugado pela Prefeitura, no entanto devido a necessidade de manutenção das instalações, onde a atual gestão do contrato está se eximindo de realizar as adaptações prevista no Relatório de Vistoria.

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

Assim sendo, será realizada pesquisa de mercado “in loco” através de chamamento público.

Vale ressaltar que já foi realizado consulta pública em 22/10/2024, junto ao Patrimônio da União para verificar a disponibilidade de um imóvel público para cessão ou compartilhamento, com prazo de trinta dias para resposta, tão logo haja, juntaremos nos autos.

Desta forma, havendo a negativa das possíveis soluções e por se tratar de um aluguel temporário esta Seção indica a locação de imóvel com todas as características requeridas pela Administração, mediante termos contratuais

7. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO QUANDO NECESSÁRIA PARA INDIVIDUALIZAÇÃO DO OBJETO

Não cabe a necessidade de agrupamento dos itens e parcelamento da solução.

8. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS OU FINANCEIROS DISPONÍVEIS

Atender às demandas do Cartório a fim de dar suporte básico as atividade eleitorais.

Não será necessário apresentar os custos das adaptações e o prazo para amortização dos investimentos uma vez que as adaptações ocorrerá as custas do locador.

Facilitar acesso ao público alvo e qualidade no atendimento.

Estrutura adaptada para atendimento do público PCD.

Esta Seção de Gestão de Patrimônio declara, expressamente, com base nos dados técnicos, econômicos e de legalidade contidos nestes Estudos Preliminares que a pretendida contratação é viável.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Quanto as contratações necessárias ao bom funcionamento do Posto de Atendimento serão providenciadas pelo fiscal administrativo do contrato, designado por este Tribunal.

Contratações de fornecimento de energia e água será pela CADS.

Instalações de ar condicionado poderá ser realizado através de suprimento de fundos ou outro recurso indicado pela Administração.

10. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Esta Seção de Gestão de Planejamento declara viável esta contratação.

José Ribamar Rocha dos Santos
Chefe da Seção de Gestão de Patrimônio