

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS – INTRODUÇÃO

1.1- O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá as necessidades deste município.

1.2- O Estudo Técnico Preliminar (ETP) - tem como objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento de demanda registrada no Documento de Formalização da Demanda – DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para auxiliar na tomada de decisão e a continuidade do respectivo processo de contratação.

2. OBJETO

2.1 - O presente estudo tem como objeto a contratação de locação de imóvel residencial, para atender as necessidades da Secretaria de Assistência Social, no funcionamento do Cadastro Único – CADÚNICO nesta localidade.

3. DESCRIÇÃO E JUSTIFICATIVA DAS NECESSIDADES

3.1– A solicitação pretendida, se justifica em razão da necessidade de locação de um imóvel residencial para suprir a necessidade da secretaria municipal no funcionamento do Cadastro Único – CADÚNICO no município de Cupira-PE.

3.2- A contratação faz-se necessária pelo fato de não termos um prédio disponível para atender, neste momento, as necessidades de atendimento do Programa Bolsa Família. Portanto, torna-se vantajosa a locação, pelo fato deste imóvel atender todas as necessidades estruturais e de localização.

3.3- Estima-se, para este futuro contrato, prazo de vigência de 12 (doze) meses, tendo caracterizado a sua necessidade habitual e contínua, podendo ser prorrogado por igual período, em períodos sucessivos conforme Art. 105 da Lei 14.133/2021

3.4 Este estudo trará subsídios para atender as necessidades levantadas e descrição das soluções e relação das necessidades.

4. DEPARTAMENTO REQUISITANTE

4.1 - Secretaria Municipal de Assistência Social de Cupira - PE.

5. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1 - O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação,

dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressaltando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

5.2 Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

- 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 locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

5.3 Requisitos Mínimos de Qualidade:

5.3.1 A contratação trata-se de um imóvel residencial, construído com paredes de vedação em alvenaria de blocos cerâmicos, rebocado e pintado, cobertura em telha cerâmica, esquadrias (portas e janelas) de madeira, piso em cerâmica, pontos de elétrica. Contendo 1 (uma) sala, 1(uma) cozinha, 1 (um) banheiro, 2 (dois) quartos e 1 (um) quintal.

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

6. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

6.1 Compreende-se a necessidade da contratação do imóvel, conforme especificação e quantitativo abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel para o atendimento adequado aos usuários beneficiários do Cadastro Único – CADÚNICO, situado na Rua Coronel Antônio Marinho, nº 10, bairro: Centro, Cupira-PE.	MESES	12	R\$ 1.500,00	R\$ 18.000,00

6.1. A sua necessidade se faz pelo período de 12 (doze) meses, tendo caracterizado a sua necessidade habitual e contínua, podendo ser prorrogado por igual período, em períodos sucessivos conforme o Art. 105 da Lei 14.133/21.

11.2 – A definição do valor da locação será precedida da elaboração de laudo de avaliação do valor do aluguel do imóvel, de acordo com seu valor de mercado, realizado por engenheiro autorizado pela administração.

12. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

12.1. Em regra, os bens/produtos/serviços deverão ser divididos em tantas parcelas quantas se comprovarem técnica e economicamente viáveis, procedendo-se à licitação com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala.

12.2. Do ponto de vista técnico, recomenda-se a possibilidade de contratação de várias empresas, no entanto para o objeto em questão não há possibilidade de parcelamento, visto que locação trata-se de um único item.

13. RESULTADOS PRETENDIDOS

13.1 - Pretende-se, com a contratação desenvolver o funcionamento dos atendimentos dos usuários do Cadastro Único – CADÚNICO, que é o principal instrumento utilizado para a seleção e a inclusão em programas federais, municipais, estaduais e distritais, tais como: Programa Bolsa Família; Programa DF Social; Programa Cartão Gás, Programa Auxílio Gás dos Brasileiros; Tarifa Social de Energia Elétrica; Tarifa Social de Água; Carteira do Idoso; Isenção de taxas para concursos públicos; Telefone Social; Programa Pé de Meia; Programa Dignidade Menstrual; Programa Minha Casa Minha Vida, dentre outros.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

14.1 – Declaramos ser viável esta contratação.

15. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

15.1 – Além dos resultados pretendidos, evidencia-se os aspectos da economicidade, eficácia, eficiência, segurança e padronização nos serviços públicos.

16. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

16.1 – Caberá ao fiscal o apreço correto da execução do contrato, bem como a observância às normas vigentes do presente processo.

FISCALIZAÇÃO:

- a. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

- b. A fiscalização da contratação será exercida pelo(s) Servidor(es): **BRUNA JORDANA ALVES DE ALMEIDA MAT 00329231**, ou por outro servidor indicado pela mesma, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração Pública;
- c. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.;

17. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

17.1- Toda a equipe de apoio para fornecer os serviços que se necessitam, como: limpeza, orientadores e lanches, já estão devidamente contratados pelo órgão responsável, ou seja, não será necessária contratação extra.

18. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

18.1 Os possíveis impactos ambientais na locação de imóveis podem incluir alterações nas propriedades físico- químicas do ambiente, geração de resíduos, contaminação do solo e das águas, além de impactos sonoros e na vegetação. A falta de processos adequados na construção civil pode levar a uma produção excessiva de resíduos, tornando essencial um gerenciamento eficaz para minimizar danos ao meio ambiente e promover a sustentabilidade. Além disso, a presença de áreas contaminadas pode representar um desafio no mercado imobiliário, exigindo avaliações rigorosas para evitar possíveis danos ambientais.

Em suma, é crucial adotar práticas sustentáveis, como o uso de tecnologia, planejamento eficiente e treinamento da mão de obra, para reduzir os impactos ambientais associados à locação e construção de imóveis. Essas práticas sustentáveis não apenas contribuem para a preservação do meio ambiente, mas também podem gerar economia e promover a sustentabilidade na construção civil.

18.1.1 MEDIDA MITIGADORAS:

- **Eficiência Energética:** incluir tecnologias e práticas que reduzem o consumo de energia, como isolamento térmico, sistemas de iluminação, climatização e equipamentos eletroeletrônicos de baixo consumo energético.
- **Uso racional da água:** integração de tecnologias e práticas que reduzem o consumo de água, como sistemas de reciclagem de água, torneiras e chuveiros de baixo fluxo e uso de dispositivos economizadores.
- **Qualidade ambiental interna:** construir ambientes internos saudáveis, com boa qualidade do ar, iluminação natural e design que incentive o bem-estar dos ocupantes.
- **Gestão de Resíduos:** Estabelecer sistemas de coleta seletiva e reciclagem de resíduos para minimizar o impacto ambiental.
- **Espaços verdes e biodiversidade:** inclusão de áreas verdes, telhados verdes e práticas que favoreçam a biodiversidade local, contribuindo para a preservação do

ecossistema urbano.

- **Utilização de Materiais Sustentáveis:** optar por materiais de construção e decoração sustentáveis para minimizar o impacto ambiental da manutenção e renovação de propriedades alugadas.

Essas medidas visam reduzir o impacto ambiental associado à atividade de aluguel de imóveis , promovendo práticas sustentáveis e responsáveis.

19. JUSTIFICATIVA DA VIABILIDADE

19.1 - A presente contratação é imprescindível, mostrando-se viável conforme justificativas já explanadas neste estudo, atendendo as necessidades demandadas.

19.2 – Considerando os levantamentos realizados para a contratação do imóvel para tal ocupação, o imóvel citado atende os requisitos, no que se refere à localização e valor.

19.3 – Recomenda-se a utilização da modalidade Inexigibilidade. Pelo exposto, declaramos a viabilidade de contratação nos termos dispostos nas solicitações e neste Estudo Técnico Preliminar.

20. ANÁLISE DE RISCOS

20.1. Segundo o Decreto Municipal 06/2024 no Art 13:

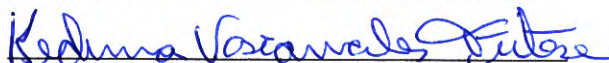
- Parágrafo 5º: A matriz de riscos é o instrumento que permite a identificação das situações futuras e incertas que possam impactar o equilíbrio econômico-financeira do contrato, bem como a definição das medidas necessárias para tratar os riscos e as responsabilidades entre as partes.

20.2. Não foram identificados riscos substanciais a fora os comuns a toda contratação semelhante, tais como: a inexecução total ou parcial do ajuste pactuado; o não cumprimento de obrigações, especificações e prazos, falta de energia e água potável.

Tendo em vista, que foram analisadas informações cadastrais, como também capacidade financeira e idoneidades de ambas as partes para cumprir as obrigações contratuais. No entanto, o locador poderá realizar nova análise de risco ao término do prazo contratual, caso as partes optem pela renovação do contrato, utilizando os mesmos critérios previstos neste ETP.

21. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ETP

Cupira - PE, 08 de ABRIL de 2025.



KEDIMA VASCONCELOS FEITOSA
MAT 00329191

Coordenadora Cadastro Único – CADÚNICO

F KEDIMA V. FEITOSA
COORD. REG. SA FAMILIA
MAT:00329191