



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) de nº 001, a demanda ora em análise refere-se ao Documento de Formalização de Demanda da Secretaria de Desenvolvimento Social.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP), a demanda ora em análise visa apresentar solução para sediar a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social do município de Itabaiana- SE, onde se realizará um conjunto de diversas atividades dos servidores e usuários dos serviços prestados por esta Secretaria, especificando a funcionalidade do imóvel, discriminando a compartimentalização, o dimensionamento dos ambientes.

Em virtude da finalização do último contrato do imóvel onde sediava a Secretaria, faz-se a necessidade de realização de um estudo a fim de solucionar esta questão, visando uma acomodação adequada para o atendimento das necessidades relacionadas a espaço físico, dentro de um padrão aceitável, o imóvel a ser adquirido, ou seja, deverá atender aos requisitos mínimos de localização em local de fácil acesso.

Com base nos levantamentos internos fornecidos pelas coordenadorias da Secretaria, considerando a complexidade que envolve a estruturação física das unidades de trabalho e o alcance esperado para os próximos anos, fora informado que o imóvel para comportar a Sede da Secretaria deverá suportar em torno de 160 servidores em 16 setores. A secretária também fornece serviços aos usuários. É de extrema importância o seu espaço físico, pois é uma das secretarias mais relevantes do município por ter um grande número de atendimento aos munícipes.

Tendo por base as informações do demandante, faz-se necessário o estudo técnico da melhor solução que o mercado disponibiliza.

3. ÁREA REQUISITANTE

Área Requisitante

SECRETARIA DO DESENVOLVIMENTO
SOCIAL DE ITABAIANA/SE

ISADORA SALES DE ANDRADE

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Consiste no estudo e análise das alternativas possíveis de soluções, para chegar a uma melhor solução visando solucionar a questão do momento, que é sediar a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social do Município de Itabaiana-Se, procedendo-se à análise de contratações similares feitas pelo mesmo órgão, ou seja, a Administração pública e entidades.



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

4.1 Construção de uma Sede

Para construção de uma sede própria para atender a necessidade do momento, demandaria tempo por conta da construção e dos tramites para a realização, e disponibilização de recursos. Ou seja, essa solução não seria viável para agora.

4.2 Aquisição por compra

Para a aquisição de Imóvel, para o momento não existe nenhum a venda que atenda aos requisitos necessários para funcionamento da quantidade de setores existentes dentro da Secretaria, também para a questão de localização e acessibilidade à população, ou seja, não foi localizado um imóvel que se adeque às condições necessárias.

4.3 Locação de imóvel

Este é o modelo onde o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

4.4 Cessão formal

A cessão formal de imóveis é outra alternativa, desde que fique assegurado tempo suficiente até que se construa ou adquira a sede definitiva. Em imóveis cedidos também há maior dificuldade de adequação dimensional e ambiental. De acordo com o inventário de bens imóveis do município, foi gerada uma certidão de inexistência de imóvel para que possa ser cedido no momento para sedear a Secretaria de Desenvolvimento Social. A mesma se encontra em anexo ao final do estudo.

4.5 Solução

Solução: Locação de imóvel, destinado ao funcionamento da Sede da Secretaria de Desenvolvimento Social do município de Itabaiana-Se por Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela secretaria. A declaração emitida pelo setor de patrimônio do Fundo Municipal de Assistência atesta a inexistência de imóvel de propriedade deste que atenda aos critérios e necessidades desta Secretaria.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A opção viável para o momento, já que requer urgência, será de locação de imóvel. Conforme determinação das necessidades, a nova unidade deverá ser locada para sediar a Secretaria de Desenvolvimento Social do município de Itabaiana Se, garantindo a continuidade e funcionamento dos serviços prestados à comunidade, assim como também os serviços de funcionamento interno. Além disso, o imóvel precisa estar em condições de pronta utilização. Outro ponto, além da locação ser a solução mais viável para o momento, também será a solução que apresentará um custo menor em relação a aquisição, já que não existe uma sede à venda que atenda



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

as exigências da Secretaria, se houver uma aquisição, demandaria uma reforma que levaria tempo e gastos em recursos.

6. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1 - A presente contratação estará em consonância com o Planejamento Estratégico 2023/2024, baseada nos requisitos legais da Lei Federal nº 14.133/2021 e na norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020 e na lei nº 10.406/202, lei do código civil.

6.2 - O valor do aluguel será pago ao Locador até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido.

6.3 - A locação será de 12 (doze) meses, iniciando-se na data da assinatura do Contrato e, em havendo interesse das partes, podendo ser prorrogada até o limite de 5 (cinco) anos, nos termos do art. 106, da Lei nº 14.133/2021.

6.4 - O preço a ser pago do valor do aluguel será fixo, não sofrendo qualquer reajuste no período contratado. Caso o Contrato venha a ser prorrogado, o valor poderá ser reajustado, mediante acordo entre as partes, com base na variação do INPC, desde que compatível com o preço de mercado.

6.5 - O não pagamento no prazo estipulado ensejará inadimplência, a ser paga pela Locatária pela variação do INPC, entre a data que deverá ter sido pago até a data do seu efetivo pagamento.

6.6 - Compete à Locatária o pagamento das taxas de água, esgoto e luz, proporcional ao tempo de ocupação do imóvel, e demais que onerem, ou venham a onerar, o imóvel locado, obrigando-se a apresentar os recibos quitados, sempre que solicitados pelo Locador, ou quando finda a locação. Ficando por conta do locador o Imposto Predial.

6.7 - Sob pena de responsabilidade civil da Locatária, deverá ser imediatamente levado ao conhecimento do Locador, qualquer aviso de seu interesse pertinente ao imóvel objeto deste Contrato.

6.8 - É reservado à Locador o direito de vistoriar o imóvel locado, sempre que lhe aprouver, bastando que o faça mediante prévia e escrita comunicação à Locatária.

6.9 - A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º da Lei 14.133/2021, ou pelos respectivos substitutos, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição.

7.0 ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

01 imóvel para funcionamento da Sede da Secretaria de Desenvolvimento Social.

8.0 ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel terá um valor global estimado de aproximadamente R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), que serão pagos em 12 (doze) parcelas de iguais



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

valores, considerando-se os preços praticados no mercado e a previsão orçamentária com base no PCA 2024.

9.0 JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

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

10.0 PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da Secretaria de Desenvolvimento Social, durante a vigência do Contrato.

11.0 CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pela Secretaria.

12.0 ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

Há o alinhamento entre a contratação e o planejamento deste órgão, tendo em vista que a contratação do objeto está prevista no PCA 2024 e na Lei Orçamentária Anual, sob a rubrica.

13.0 DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Preterde-se com essa contratação locar imóvel para instalação da sede da Secretaria do Desenvolvimento Social de Itabaiana Se, afins de dar continuidade aos serviços prestados à população, assim como também o funcionamento dos serviços internos, conforme as especificações apontadas.

14.0 POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica a este item.

15.0 DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Diante de todas as considerações citadas nos itens anteriores, a Equipe de Planejamento aponta como viável a locação de um imóvel, considerando a essencialidade da demanda.

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

- A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
- Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.



ESTADO DE SERGIPE
Prefeitura Municipal de Itabaiana
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

Itabaiana/SE, em 18 de Junho de 2024.

Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para a contratação e demais providências cabíveis.

Aline dos Santos Rodrigues
Responsável

De acordo, aprovo o presente Estudo Técnico Preliminar da Contratação.

Secretaria do Desenvolvimento Social de Itabaiana-Se