



Prefeitura do Município de Angatuba
Estado de São Paulo

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1 – INFORMAÇÕES BÁSICAS

Secretaria/Setor requisitante:	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social Diretoria de Apoio a Casa de Abrigo
Responsáveis pela elaboração:	Nome: Vanessa Queli Lopes de Abreu Cargo: Diretora da Casa de Abrigo Nome: Márcia Regina de Camargo Vieira Cargo: Coordenadora da Casa de Abrigo
Especificação do objeto:	Locação de um imóvel, tipo residência, localizado na Rua Henrique Okawa, nº 322 - Vila Monteiro, Angatuba/SP – CEP 18.240-000, para instalação da “Casa Abrigo” , para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

O objetivo principal deste documento é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

2 – ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida não se encontra no Plano de Contratações Anual, por se tratar de fato posterior a sua elaboração, devido a intrínseca natureza da simples alteração de endereço para maior comodidade dos infantes, fomentando maior controle social e qualidade de vida aos seus usuários. Porém, a contratação encontra respaldo na Lei Orçamentária Anual (LOA) para o presente exercício.

3 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Faz-se necessária a mudança da residência em virtude de questões avaliadas negativas à manutenção da dinâmica institucional, bem como ao desenvolvimento dos infantes acolhidos. Em relação aos fatores que nos levam a solicitar cuja alteração, pontuamos que o ambiente é muito frio e temos percebido interferir na saúde dos infantes, os quais se encontram resfriados. Ademais, o espaço não é adequado para comportar até vinte crianças. Tais irregularidades foram apontadas pela Ex.^a Juíza Luciane de Carvalho Shimizu, da Vara Única da Comarca de Angatuba/SP, sendo sumariamente: espaço pequeno, sem quintal, vários vazamentos e goteiras, tornando o ambiente úmido.

Esta Secretaria é responsável, até esta data, por quatorze infantes que se encontram em situação de vulnerabilidade familiar, devido a negligência, violência ou risco social que estão sujeitas, sendo um grupo de crianças e adolescentes (menores de dezoito anos). É de suma importância que o Poder Público faça garantir a dignidade, bem-estar e inclusão social deste público-alvo, que por esta demanda é centralizada na promoção de



Prefeitura do Município de Angatuba Estado de São Paulo

infraestrutura adequada para o convívio dessas crianças e adolescentes, priorizando a comodidade, acessibilidade e principalmente a higiene e salubridade.

Diante dos problemas constatados do imóvel que até então se encontra instalada esta unidade (Rua André Lavecchia, nº 118, Jardim Ana – Angatuba/SP), e da necessidade de transferência da mesma, este estudo busca selecionar outro imóvel que atenda substancialmente ao requisitado.

4 – DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A demanda foi motivada devido às melhorias qualitativas nas instalações, que para garantir sua eficiência, somente seria alcançada através da locação de outro imóvel, prezando pela qualidade de vida dos moradores.

O imóvel a ser locado deverá ser do tipo residencial, e possuir localização adequada ao bom convívio dos infantes, no sentido de o bairro não se materializar os mesmos problemas que esta Secretaria enfrentou no exercício de 2021, quando precisou transferir a Casa de Abrigo devido ao envolvimento de práticas ilícitas pela vizinhança, como venda de drogas, conforme justificativa que deu ensejo à transferência em anexo a este ETP. Ademais, deverá possuir as seguintes características mínimas:

- 1) Há 1.000,00 metros da Praça Central;
- 2) Três quartos;
- 3) Dois banheiros;
- 4) Uma sala de estar;
- 5) Uma cozinha;
- 6) Duas garagens;
- 7) **Uma área livre/lazer ampla para o passatempo dos infantes;**
- 8) **Comportar adequadamente até vinte pessoas;**
- 9) Estar em condições ótimas de salubridade, saneamento básico, instalações elétricas e hidráulicas, sem umidade, goteiras e vazamentos.

Para essa composição de requisitos, foram observados os parâmetros da última residência locada para a mesma finalidade, ao menos em suas características entendidas como principais por este Setor, conforme Laudo de Constatação da Dispensa nº 028/2021, que faço juntar a este ETP.

A previsão da locação é para trinta meses, visando sua prorrogação nos termos do art. 106 e 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Da Sustentabilidade

Considerando que o desenvolvimento nacional sustentável é um dos três pilares das compras públicas conforme o art. 5º da Lei Federal nº 14.133/2021, torna-se necessário que o LOCADOR observe as exigências ambientais e sociais inerentes envolvida no objeto da presente contratação, contida nas legislações correlatas.

Da Subcontratação

Não será admitida a subcontratação do objeto contratual em razão da própria natureza do objeto.

Garantia da contratação

Não haverá exigência da garantia da contratação prevista no art. 96 e seguintes da Lei n.º 14.133 de 2021, tendo em vista tratar-se de locação de imóvel, que, por sua natureza, é de baixo risco e complexidade.

5 – LEVANTAMENTO DO MERCADO



Prefeitura do Município de Angatuba Estado de São Paulo

Diante da 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, especialmente o que preconiza o art. 44 da Lei Federal nº 14.133/2021:

a) Aquisição de imóvel pronto para uso

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

b) Locação de imóvel pronto para uso

No modelo de locação de imóvel, há a disponibilização do bem pela contratada, atendendo as características impostas pela contratante, conforme os termos contratuais, isso quando se constata a inexistência de local de posse da Administração Pública que seja compatível com a sua necessidade. Tendo como base o histórico de contratações realizadas por este município e por outros órgãos públicos, este modelo possui mais representatividade.

c) Aquisição de terreno e construção de imóvel

Para este modelo, é necessário ter disponibilidade de terreno com localização estratégica, o mais próximo do Centro possível, pelas conveniências como: fácil locomoção para a Santa Casa e/ou Centro de Saúde e Praça Central. Os valores despendidos para sua conclusão e a morosidade do mesmo, tendo em vista a necessidade demonstrada por este ETP, tornariam a contratação totalmente ineficiente.

6 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Diante das alternativas apresentadas pelo mercado, sopesando-se os prós e contras de cada uma delas, entende-se que a melhor solução para a satisfação do interesse público é a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, utilizando-se o critério de singularidade do objeto, evidenciado vantagem para a Administração, preservando o princípio da economicidade e eficiência. Uma das maiores atratividades deste modelo é o baixo custo ante as outras alternativas. As outras duas opções gerariam maior dispêndio ao órgão, principalmente em termos financeiros.

Conforme exposto por este estudo, o imóvel pretendido por esta contratação é o único que atende aos interesses desta Secretaria, cumprindo perfeitamente os requisitos para o fim a que se destina, proporcionando maior conforto às crianças e adolescentes. Um fator preponderante para sua escolha, é sua localização, estando próximo ao Centro, da Santa Casa e Centro de Saúde.

7 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Entende-se necessária a contratação dos seguintes itens e quantitativos:

Item	Descrição	Unid.	Qtde.
01	Locação de um imóvel, tipo residência, localizado na Rua Henrique Okawa, nº 322 - Vila Monteiro, Angatuba/SP – CEP 18.240-000, para instalação da “Casa Abrigo”, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social	mês	30



Prefeitura do Município de Angatuba Estado de São Paulo

As unidades e especificações de itens presentes na tabela são justificadas com base na própria natureza do objeto, por se tratar de locação mensal, sendo por trinta meses conforme as contratações anteriores realizadas por este órgão para esse objeto.

8 – ESTIMATIVA DE VALORES

Estimativa dos valores unitários e globais da contratação, com base em pesquisa simplificada de mercado, a fim de realizar o levantamento do eventual gasto com a solução escolhida (de modo a avaliar a viabilidade econômica da opção) é de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) mensais, totalizando R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais) por trinta meses. Tal estimativa prévia foi realizada através de cotação direta com apenas um fornecedor, através da imobiliária FABIANO DA SILVA BERTOLAI – ME (CNPJ 33.599.403/0001-58), por possuir um imóvel com características singulares em favor da necessidade levantada por esse estudo.

9 – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O objeto não poderá ser parcelado em razão das características do serviço a ser contratado, não sendo possível sua divisão.

10 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações.

11 – RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se com a contratação:

- a) Garantir maior qualidade de vida aos moradores da Casa de Abrigo;
- b) Conferir facilidade de acesso aos serviços públicos pelas crianças e adolescentes;
- c) Obter um imóvel mais bem estruturado, onde inexista os problemas evidenciados no imóvel locado até então, conforme demonstrado no *item 3* deste ETP;
- d) Não paralisar as atividades essenciais desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, para garantir um desenvolvimento sólido das crianças, dirimindo sua vulnerabilidade social; e
- e) Comportar com comodidade até vinte infantes, visto que a quantidade destinada ao Abrigo costuma variar com certa frequência, conforme futuras ocorrências de crianças que necessite de um local que a assegure de qualquer vulnerabilidade.

12 – PROVIDÊNCIAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Previamente à celebração do contrato, será necessário realizar adequações eventualmente apontadas através do Laudo de Avaliação realizado pela Secretaria Municipal de Habitação, Obras e Serviços Públicos, no fim de garantir condições físicas para o bom funcionamento da unidade, e determinação do valor de mercado do imóvel ora apontado como viável para a locação.



Prefeitura do Município de Angatuba Estado de São Paulo

Preliminarmente, no ato da contratação do imóvel pretendido, deverá ser rescindido o Contrato nº 058/2021, cujo objeto é a locação vigente para instalação da Casa de Abrigo, sito a Rua André Lavecchia, nº 118, Jardim Ana – Angatuba/SP.

13 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

Não se aplica, pois a execução do objeto não causa qualquer tipo de poluição ou dano ambiental. Conforme a Resolução 001/86 – CONAMA, impacto ambiental é “*qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetam: a saúde, a segurança e o bem-estar da população; as atividades sociais e econômicas; a biota; as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente; a qualidade dos recursos ambientais*”.

14 – DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

O Estudo Técnico Preliminar trouxe informações importantes acerca da transferência da Casa de Abrigo. Diante das considerações levantadas, concluímos que este ETP evidencia que a contratação pretendida é viável e necessária para viabilizar a manutenção da unidade.

15 – ANEXOS

São anexos do presente ETP os seguintes documentos:

Anexo 1 – Cópia das fls. 001-002 e 013-014 da Dispensa de Licitação nº 028/2021;

Anexo 2 – Orçamento da Imobiliária FABIANO DA SILVA BERTOLAI – ME (CNPJ 33.599.403/0001-58), que preliminarmente possui uma oferta de locação conforme os padrões exigidos para instalação da Casa de Abrigo, principalmente devido ao seu espaço amplo.

Angatuba/SP, 22 de março de 2024.

Vanessa Queli Lopes de Abreu
Diretora da Casa de Abrigo

Márcia Regina de Camargo Vieira
Coordenadora da Casa de Abrigo

De acordo, aprovo o presente
Estudo Técnico Preliminar:

Judite Pereira da Costa
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social