

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 142/2023

Atendimento aos requisitos do Art. 3º, IV ao VIII e Art. 22 do Decreto Municipal nº 4.782/2023.

**Necessidade da Administração:** Locação de imóvel para atendimento ao demanda de educação infantil na Creche Nona Olga.

#### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O objeto da presente é a locação de imóvel para atendimento a demanda da educação infantil junto a Creche Nona Olga. A contratação é necessária para proporcionar infraestrutura adequada e espaços funcionais para as atividades desempenhadas pela creche.

#### 2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A locação pretendida não consta no Plano de Contratações Anual do Município de Ibirubá, porque aquele documento ainda está em fase de elaboração pela Administração Municipal, considerando o prazo legal existente para sua publicação, e, sendo assim, justificada a necessidade e a coerência com o planejamento desta Administração.

#### 3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser locado deve atender às necessidades específicas de atendimento ao público da Creche Nona Olga, proporcionando condições adequadas para a realização das atividades. A contratação será realizada por meio de procedimento licitatório, na modalidade Concorrência, de acordo com a Lei Federal nº 14.133/2021.

#### 4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Os detalhes referentes às dimensões e características do imóvel foram definidos considerando as demandas específicas da Creche Nona Olga.

#### 5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Após pesquisa de mercado, verificou-se que inexistem opções de imóveis disponíveis para locação que atendem aos requisitos necessários para o funcionamento da Creche Nona Olga, com as características necessárias a demanda. A seleção do imóvel foi realizada considerando critérios técnicos e econômicos.

#### 6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa para a locação do imóvel destinado ao atendimento ao público pela Creche Nona Olga é de R\$ 61.056,00 anuais. Essa estimativa foi obtida mediante pesquisa de preços, conforme procedimentos estabelecidos pelo Decreto Municipal n.º 4.782/2023.

#### 7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de um imóvel que atenda aos requisitos de funcionamento da Creche Nona Olga, proporcionando espaços adequados para o atendimento ao público, salas administrativas, e demais necessidades específicas.

#### 8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Considerando a natureza da contratação de locação de imóvel, não se aplica o parcelamento, visto que a divisão do objeto geraria perda de economia de escala e inviabilidade técnica.

#### 9. RESULTADOS PRETENDIDOS

O objetivo é assegurar a seleção da proposta mais vantajosa para o Município, garantindo a ininterruptão dos serviços à população. Além disso, busca-se contribuir para práticas sustentáveis, racionalizando o uso de recursos e reduzindo impactos ambientais.

#### 10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para a efetivação da locação, serão realizadas as seguintes etapas: pesquisa de preços, certificação de disponibilidade orçamentária, documentação exigida pelo Decreto Municipal nº 4.782/2023, equipe de apoio e agente de contratação, elaboração de minuta do contrato, análise jurídica, publicação e empenho.

#### 11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há identificação de necessidade de contratações acessórias para a execução do objeto, uma vez que a locação do imóvel é suficiente para atender às demandas da Creche Nona Olga.

#### 12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Vislumbram-se impactos ambientais relacionados à locação do imóvel, os quais serão tratados pela contratada mediante a adoção de práticas sustentáveis, como o uso de materiais recicláveis e orientação adequada para o descarte de resíduos.

#### 13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa e nas especificações técnicas apresentadas, declaramos que a locação do imóvel é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Ibirubá / RS, 19 de dezembro de 2023.



Ricardo Petry Doninelli  
Secretário da Administração e Planejamento



Excelentíssimo Senhor  
Abel Grave  
Prefeito Municipal  
Ibirubá-RS

### CARTA PROPOSTA

JAIR GUILHERME REFATTI, CPF n.º 143.060.850-15, venho por meio desta carta, apresentar uma proposta de valor para locação do imóvel, situado na Rua Rio Branco, n.º 897, matrícula n.º 15.631, com área edificada de 237,59m<sup>2</sup>, no total de R\$ 5.088,00 (cinco mil e oitenta e oito reais), ficando por conta do locatário a conta de luz e de água, sendo o IPTU por conta do locador.

Prazo da locação de 12 meses, a contar de 01 de janeiro de 2024, podendo ser renovado por igual período, tendo em vista que a Creche Municipal Nona Olga está instalada e utilizando o espaço.

Nestes Termos,  
Pede Deferimento.

Ibirubá, 11 de dezembro de 2023.

*Jair Refatti*  
JAIR GUILHERME REFATTI,  
CPF n.º 143.060.850-15.

*fav. CND Municipal  
5.672,8  
General Osório, 781*