

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ANGATUBA

Secretaria Municipal de Habitação Obras e Serviços Públicos



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1 – INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Secretaria/Setor requisitante:	Secretaria Municipal de Habitação, Obras e Serviços Públicos Setor de Habitação Popular
Responsáveis pela elaboração:	Nome: Henrique José Alciati Cargo / nº de matrícula: Engenheiro Civil / 400
Especificação do objeto:	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL, TIPO RESIDÊNCIA, LOCALIZADO À RUA PADRE CAETANO TEDESCHI, Nº 180 - CENTRO, ANGATUBA/SP – CEP 18.240-045, DESTINADO A ABRIGAR A FAMÍLIA DA SENHORA GISELE BATISTA DE ABREU SANTOS, A FIM DE ATENDER SUAS NECESSIDADES, JÁ QUE A RESIDÊNCIA ESTÁ LOCALIZADA EM UMA ÁREA DE RISCO.

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal 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

2.1. O Plano de Contratações Anual (PCA) ainda não foi efetivamente adotado pelo Município para este ano com todas as especificidades que o compõe, de forma que a Administração está levantando esforços para sua implantação no exercício de 2025.

3 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

3.1. A proposta de locação do imóvel visa, principalmente, oferecer um abrigo temporário para uma família que, no momento, vive em uma área de risco, situada abaixo do nível da rua. Essa condição tem provocado várias inundações devido a chuvas intensas, que invadem a casa, causando danos aos móveis e afetando a habitabilidade do lar, especialmente nos períodos chuvosos.

Diante desse cenário, a permanência da família em sua casa atual tornou-se inviável, uma vez que a segurança e o conforto têm sido afetados pelas inundações recorrentes. Para garantir a habitabilidade do imóvel original, é imprescindível que sejam realizadas obras de contenção no terreno vizinho, de propriedade da Prefeitura Municipal de Angatuba. Essas obras, fundamentais para a segurança da região, ainda se encontram na etapa de planejamento e execução, o que exige tempo.

Além disso, é importante ressaltar que, para resolver a questão de forma definitiva e garantir a habitabilidade do imóvel original, são necessárias obras de contenção no terreno adjacente, que pertence à Prefeitura Municipal de Angatuba. Essas obras, essenciais para a segurança da área, ainda estão em fase de planejamento e execução, o que exige um tempo considerável até sua conclusão. Assim, a locação temporária do imóvel torna-se uma solução necessária enquanto as obras de contenção não são finalizadas, garantindo à família um abrigo seguro e adequado durante esse período de transição.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ANGATUBA

Secretaria Municipal de Habitação Obras e Serviços Públicos



4 – DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O objeto não se enquadra como sendo bem de luxo, conforme Decreto Municipal nº 601/2021.

4.1.2. Ainda, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do inciso XIII do art. 6º da Lei nº 14.133/2021, os bens/serviços têm natureza comum.

4.1.3. As particularidades de cada item estarão contidas nas respectivas especificações dos materiais/serviços no Termo de Referência.

4.2. 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 dos atendimentos.

4.3. O imóvel a ser locado deverá ser do tipo residencial, deverá possuir as seguintes **características mínimas**:

- 1) Uma sala;
- 2) Uma cozinha;
- 3) Dois dormitórios;
- 4) Um banheiro;
- 5) Estar em condições ótimas de salubridade, saneamento básico, instalações elétricas e hidráulicas, sem umidade, goteiras e vazamentos.

4.5. A previsão da locação é para 12 (doze) meses, visando sua prorrogação nos termos do art. 106 e 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Da Sustentabilidade

4.6. 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

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

Garantia da contratação

4.8. 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

5.1. 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.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ANGATUBA

Secretaria Municipal de Habitação Obras e Serviços Públicos



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, bem como dotação orçamentaria para construção da residência. 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

6.1. 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.

7 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

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

Item	Descrição	Unid.	Qtde.
01	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL, TIPO RESIDÊNCIA, LOCALIZADO À RUA PADRE CAETANO TEDESCHI, Nº 180 - CENTRO, ANGATUBA/SP – CEP 18.240-045, DESTINADO A ABRIGAR A FAMÍLIA DA SENHORA GISELE BATISTA DE ABREU SANTOS, A FIM DE ATENDER SUAS NECESSIDADES, JÁ QUE A RESIDÊNCIA ESTÁ LOCALIZADA EM UMA ÁREA DE RISCO.	mês	12

7.2. 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 doze meses conforme as contratações anteriores realizadas por este órgão para esse objeto.

8 – ESTIMATIVA DE VALORES

8.1. 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\$ 1.350,00 (mil e trezentos e cinquenta reais) mensais**, totalizando **R\$ 16.200,00 (dezesesseis mil e duzentos reais) por doze 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

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

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ANGATUBA

Secretaria Municipal de Habitação Obras e Serviços Públicos



10 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

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

11 – RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Pretende-se com a contratação:

a) Garantir segurança e bem-estar da família;

- Abrigo Seguro: Garantir que a família tenha um lar temporário seguro, livre dos riscos de inundações e danos causados pelas chuvas intensas, oferecendo proteção física e emocional enquanto a situação de risco não é resolvida.
- Qualidade de Vida: Proporcionar um ambiente mais adequado e confortável para a família, com condições de habitabilidade superiores ao imóvel atual, especialmente durante os períodos chuvosos, que são os mais críticos.

b) Apoio à Conclusão das Obras de Contenção;

- Tempo de Transição: A locação temporária possibilita que a família aguarde a conclusão das obras de contenção no terreno adjacente. O resultado esperado é que essa medida de curto prazo seja eficiente até que as obras possam garantir a segurança e estabilidade no imóvel original.
- Garantia de Solução Definitiva: Uma vez concluídas as obras, a família poderá retornar ao imóvel original, agora mais seguro e sem risco imediato de inundações.

c) Satisfação e Estabilidade da Família;

- Sentimento de Segurança: É fundamental que a família perceba que está sendo apoiada e que sua situação de vulnerabilidade está recebendo a devida atenção. O objetivo é que a mudança para o novo lar proporcione uma sensação de alívio e segurança.
- Conforto Temporário: A família deve vivenciar uma melhoria nas condições de moradia, usufruindo de um imóvel apropriado, que atenda às suas necessidades e expectativas, prevenindo assim estresses adicionais durante a fase de transição.

12 – PROVIDÊNCIAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

12.1. Previamente à celebração do contrato, será necessário realizar adequações eventualmente apontadas através do Laudo de Avaliação realizado pela comissão de 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.

13 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

13.1. 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”.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ANGATUBA

Secretaria Municipal de Habitação Obras e Serviços Públicos



14 – DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

14.1. O Estudo Técnico Preliminar trouxe informações importantes acerca da LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL, TIPO RESIDÊNCIA, LOCALIZADO À RUA PADRE CAETANO TEDESCHI, Nº 180 - CENTRO, ANGATUBA/SP – CEP 18.240-045, DESTINADO A ABRIGAR A FAMÍLIA DA SENHORA GISELE BATISTA DE ABREU SANTOS, A FIM DE ATENDER SUAS NECESSIDADES, JÁ QUE A RESIDÊNCIA ESTÁ LOCALIZADA EM UMA ÁREA DE RISCO. 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

15.1. São anexos do presente ETP os seguintes documentos:

Anexos:

- a) Proposta comercial do proprietário do imóvel;

Angatuba/SP, 21 de novembro de 2024.

Henrique José Alciati
Engenheiro Civil
CREA/SP 0600881023
Responsável pela elaboração

De acordo, aprovo o presente
Estudo Técnico Preliminar:

ENGº ADRIEL CRISTIANO MOMBERG
Secretário Municipal de Habitação, Obras e Serviços Públicos
Nº de matrícula: 3870