

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR INEXIGIBILIDADE LOCAÇÃO IMÓVEL

INTRODUÇÃO

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 o estudo detalhado de relocação dos feirantes situados no Mercado Municipal do Miúdo, Localizado na Rua Praça Treze de Maio, S/N, Matriz, para vir a suprir as necessidade de continuação da comercialização dos feirantes, enquanto há a readequação e reparos no Mercado.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A administração pública avaliou a necessidade de reformar o mercado do miúdo, devido as condições da estrutura física do ambiente, O mercado público, que tem uma longa história de serviço à comunidade, está atualmente em um estado de degradação significativa. A estrutura física do edifício está comprometida, apresentando sinais de desgaste e deterioração que afetam tanto a segurança quanto a funcionalidade do espaço. Para restaurar o mercado público e garantir um ambiente seguro e funcional para comerciantes e clientes, a reforma deve incluir:

1. **Reparação Estrutural:**
 - I. Remoção da corrosão nas colunas e vigas metálicas, seguido de aplicação de tratamento anticorrosivo.
 - II. Reforço da estrutura metálica, substituindo componentes severamente danificados.
 - III. Substituição de placas metálicas danificadas e impermeabilização do telhado.
2. **Renovação Interna:**
 - I. Remoção do mofo e reparação de áreas afetadas pela umidade.
 - II. Revestimento e nivelamento do piso para garantir segurança.
3. **Atualização de Infraestrutura:**
 - I. Modernização do sistema elétrico, garantindo segurança e eficiência energética.
 - II. Substituição das tubulações antigas e instalação de um sistema hidráulico moderno.
4. **Melhoria das Bancas e Lojas:**
 - I. Renovação das estruturas das bancas, utilizando materiais duráveis e de fácil manutenção.
 - II. Substituição de mesas e balcões, garantindo condições higiênicas adequadas.
5. **Aprimoramento das Áreas Comuns:**
 - I. Instalação de um sistema de ventilação eficiente.
 - II. Melhoria do sistema de drenagem para evitar alagamentos.

CONSIDERANDO o exposto acima, a Administração entende, que o imóvel (Mercado do Miúdo) atualmente não possui condições de atender as necessidades dos Feirantes do Mercado do Miúdo, assim se fazendo necessário sua reforma e relocação dos feirantes, para imóvel a qual é o objetivo deste estudo.

O Mercado do Miúdo, apresenta uma área aproximada 430m², Com a capacidade de 36 boxes, ficando então restrito ao um aluguel de novo imóvel a atendimento destes parâmetros mínimos, com medidas maiores ou igual a área de 430m² e com capacidade que comporte os feirantes.



Ainda avaliando a questão mercadológica, averiguamos que há a necessidade de que o local a qual os feirantes sejam relocados, esteja localizado na mesma área comercial para conservação da clientela e fluxo comercial dos respectivos feirantes, consideramos um raio máximo de relocação de 150,00m.

Foi certificado a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

Assim, se caracterizando a necessidade de aluguel de imóvel, com as características descritas a cima.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

2.1. Sem Previsão no Plano de Contratação.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E MODELO DE EXECUÇÃO DOS CONTRATOS

Conforme parâmetros estipulados no item 1.0 deste estudo, a administração veio a encontra um único imóvel disponível que atende as necessidades praticadas pelo mercado do miúdo, assim sendo o processo a qual seguirá este estudo se faz necessário ser através de Inexigibilidade de Licitação, devido as características e localização necessária do imóvel referido. Imóvel este que se encontra a uma raio de 125,00 m do mercado do miúdo, com área de 684,91m² a qual atende as necessidades dos feirantes, assim o Termo de Referência elaborado a partir das recomendações deste Estudo Técnico Preliminar deverá prever a **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM FIM COMERCIAL DE RELOCAÇÃO DOS FEIRANTES ANTES LOCADOS NO MERCADO MUNICIPAL DO MIUDO.** (Imóvel comercial, rua Praça Treze de Maio, Bairro da Matriz, Nº 02. Vitória de Santo Antão- PE.)

O processo de contrato de locação deverá ser instruído com a seguinte documentação:

I - Identificação do locador, através da apresentação dos seguintes documentos:

- a) Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;
- b) Registro comercial, no caso de microempresário individual;
- c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores.
- d) comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal.
- e) Documentação da imobiliária com identificação do responsável legal e documentação comprobatória, incluindo contrato de prestação de serviço com o proprietário do imóvel.

II - Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do proprietário e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal no 6.015, de 31 de dezembro de 1973:



a) caso a edificação não esteja averbada na matrícula/transcrição do imóvel e não seja localizado na região outro imóvel com edificação averbada que atenda às necessidades do órgão ou entidade, poderá ser efetivada a locação do imóvel nestas condições desde que devidamente justificada e comprovada tal circunstância;

b) no caso previsto na alínea "a", em caso de prorrogação de contrato, previamente a formalização do termo aditivo, o locador deverá apresentar a averbação da edificação, sob pena de rescisão do contrato.

III - documentação comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista em nome do locador;

IV- Instrumento de mandato contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado, em caso de procurador;

VIII - parecer jurídico sobre a inexigibilidade de licitação.

4 – OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

O prazo para regularização ou encaminhamento de defesa de que trata o subitem anterior poderá ser prorrogado uma vez e por igual período, a critério da Contratante.

Persistindo a irregularidade, a Contratante, em decisão fundamentada, deverá aplicar a penalidade cabível nos autos do processo administrativo correspondente.

A referida contratação terá vigência de 12(doze) meses a contar da assinatura do contrato ou documento similar.

O contrato ou documento similar deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, *caput*).

Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, a execução será prorrogada automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

5 - FISCALIZAÇÃO

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

O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/2021, art. 118).

O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos



ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

As comunicações entre o órgão e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim;

6 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

6.1 – Locação de um imóvel, por período de 12 (doze) meses, em imóvel localizado na Rua Praça Treze de Maio, Bairro da Matriz, Nº 02. Vitória de Santo Antão- PE.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

O imóvel referido foi avaliado pela **Comissão de Avaliação da Prefeitura Municipal**, nomeada através da **Portaria Nº 1886/2024**, através do Presidente da Comissão de Avaliação **Sr. Cláudio Soares de Albuquerque** e seus membros, Maristela Bezerra Felix Gomes e Gustavo José Alencar Tenório de Medeiros, Conforme **Lauda de Avaliação de Imóvel** exposto em anexo, A comissão avaliou o referido imóvel em uma valor venal estimado entre os valores de **R\$ 1.000.000,00** (Um Milhão de Reais) e **R\$ 1.100.000,00** (Um Milhão e Cem Mil Reais).

Já por sua vez o Proprietário do referido imóvel, **Sr. José Manoel de Sousa**, portador do **CPF: 286.007.114-87**, envio uma **Carta Proposta** a Prefeitura Municipal da Vitória de Santo Antão-PE, para locação mensal de seu imóvel com o valor de aluguel de **R\$ 10.000,00** (Dez Mil Reais), carta proposta em anexo.

O Imóvel está localizado **Rua Praça Treze de Maio, Bairro da Matriz, Nº 02. Vitória de Santo Antão- PE**, a uma **Raio de aproximadamente 125,00 metros** do Mercado do Miúdo, **Com área de 684,91 metros quadrados**, Medindo 11,80 metros de Largura de Frente; 23,10 metros de largura nos Fundos; 38,60 metros de comprimento do Lado Direito; 39,90 metros no Lado Esquerdo.

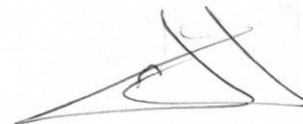
Assim sendo, este estudo avalia que devido aos fatores necessários ao aluguel do imóvel referido e que o valor mensal do aluguel estipulado pelo Sr. José Manoel de Sousa, se enquadra dentro dos valores mercadológicos (aluguel por volta de 1% do valor venal do Imóvel), e que o imóvel atende as necessidades estipuladas neste estudo, **está administração avalia procedente o aluguel do referido imóvel devido, as sua localização, disposição de ambientes e valor de mercado.**

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

6.1. – Conforme exposto no item 5.0 – Valor Estimado de Aluguel mensal: **R\$ 10.000,00 (Dez Mil Reais)**

6.2 - O valor estimado da contratação (Anual): **R\$ 120.000,00 (Cento e Vinte Mil Reais)**

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO



Inicialmente informamos que o Mercado Municipal do Miúdo está situado na Rua Praça Treze de Maio, S/N, Matriz, e que a administração publica avaliou a necessidade de sua manutenção e reforma, devido a sua deterioração, assim fazendo necessário a relocação dos feirantes que ali comercializam.

A escolha recaiu sobre o imóvel do **Sr. José Manoel de Sousa**, devido a sua localização e por atender as especificações tratadas neste estudo, o imóvel referido fica a **uma raio de 125,00 metros do Mercado Municipal do Miúdo**, com a relocação dos feirantes é possível assim conservar as questões mercadológicas dos feirantes, fazendo com que eles mantenham a sua clientela.

O imóvel tem área de **684,91 m²**, sendo **Superior a área do Mercado Municipal do Miúdo** que é de aproximadamente **430,00 m²**, assim podendo comporta todos os feirantes relocados.

Também como explicitado no Item 5.0 deste Estudo, o imóvel tem valor compatível de mercado, não ocasionando dano ao Erário.

O Referido imóvel está localizado **Rua Praça Treze de Maio, Bairro da Matriz, Nº 02. Vitória de Santo Antão- PE**, a uma Raio de aproximadamente 125,00 metros do Mercado do Miúdo, **Com área de 684,91 metros quadrados**, Medindo 11,80 metros de Largura de Frente; 23,10 metros de largura nos Fundos; 38,60 metros de comprimento do Lado Direito; 39,90 metros no Lado Esquerdo. **Sendo único imóvel que apresenta características que atendem as necessidades dos feirantes** através desse estudo.

O imóvel que é objeto do presente processo é localizado na área central da praça treze de maio, da feira livre, com fácil acesso e próximo ao mercado do miúdo, é válido ressaltar a inexistência de outros imóveis com características apropriadas para o serviço em tela. Outro fator de suma importância é que o imóvel já foi um mercado, a qual o atendimento no local já vem ocorrendo a anos, ou seja, ele tem o aparato necessário para receber os feirantes, sua localização é estratégico para a realização das atividades devido a proximidade do Mercado do Miúdo, fazendo assim com que os feirantes não venham a perder sua clientela, dando facilidade de acesso para o público alvo.

Então o imóvel sendo o único que atende todas as exigências estabelecidas por esse estudo, sendo apresentando em sua localização, disposições, áreas e economicidade, condizente com este estudo, fica elencado que o mesmo é capaz de suprir as necessidades encontradas para a relocação dos feirantes do Mercado Municipal do Miúdo.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

8.1. Não se aplica

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1 – Continuação de comercialização por parte dos feirantes que comercializam no Mercado Municipal do Miúdo, assim não paralisando as atividades econômicas dos feirantes e o seu atendimento a população, a qual se desenvolve no Mercado do miúdo.

10- CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

10.1. Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes, para que o objetivo desta contratação seja atingido.

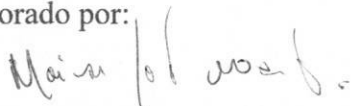


11 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

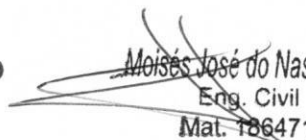
11.1. Com base nas informações levantadas ao longo do estudo preliminar verificamos que este tipo de contratação é necessário. Deste modo, **declaramos a viabilidade da contratação pretendida, através de Licitações Inexigibilidade, com base no artigo 75 incisos V da Lei 14133/2023, motivo pelo qual declaramos a viabilidade e razoabilidade da presente licitação.**

Vitória De Santo Antão – PE 26/07/2024.

Elaborado por:



Moisés José do Nascimento
Engenheiro Civil CREA/PE 19075-D
Matrícula. Nº 186471



Moisés José do Nascimento
Eng. Civil
Mat. 186471

Aprovado por: Albino de Andrade