



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR 00008/2024

1. Informações Básicas

1.1 O Processo Administrativo correspondente às demandas geradas para a condução da futura contratação é de número 00008/2024.

1.2 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.

1.3 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. Descrição da Necessidade

2.1 Com base na Lei 14.133/2021, mais precisamente no art. 51, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

2.2 Por seu turno, o sobredito inciso V do caput do artigo 74 assinala que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de, entre outros, "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha".

2.3 A administração pública possui a discricionariedade de buscar para locação um imóvel que se mostre conveniente e que atenda a todas as finalidades do setor que necessita do imóvel. Não bastando a isso é dever da administração pautar-se nos princípios que regem a administração pública, principalmente os da conveniência, oportunidade, economicidade e legalidade.

2.4 No caso em apresso, o imóvel em comento já foi alugado por esta Unidade solicitante em dispensa de licitação nº DL14/2019 sendo assim um espaço já conhecido e acessível a toda população, além de que faz necessário justificar que a prefeitura de Marcelino Vieira, (poder executivo) ainda possui poucos prédios e instalações próprias, assim para suprir as necessidades de desempenho das atividades da Secretaria Municipal de Assistência Social no que tange ao funcionamento do CRAS se faz necessário a locação do imóvel localizado a zona urbana deste Município.

2.5 A localização do CRAS é fator determinante para que ele viabilize, de forma descentralizada, o acesso aos direitos socioassistenciais. O CRAS deve ser instalado prioritariamente em locais de maior concentração de famílias em situação de vulnerabilidade, com concentração de famílias com renda baixa, com presença significativa de famílias e indivíduos beneficiários dos programas de transferências de renda, como o BPC- Benefício de Prestação Continuada, Bolsa Família e outros, conforme indicadores definidos na Norma

Assinatura



Operacional Básica - NOBSUAS/2005.

2.6 O espaço físico do CRAS é reflexo da concepção de lugar de concretização de direitos socioassistenciais, local em que as famílias são acolhidas, onde são disponibilizados os serviços de proteção básica e encaminhados necessários.

2.7 Portanto, é uma referência para as famílias que vivem no seu território de abrangência da Rua Maria José da Costa e demais ruas vizinhas.

2.8 Para tanto foi feita avaliação do imóvel, apresentado com laudo de inspeção por e encaminhado junto a proposta de preço do locador conforme segue anexo a este processo.

3. Requisitos da Contratação

3.1 A locação de imóvel se justifica pela necessidade de ter um local para o funcionamento do CRAS. O imóvel foi escolhido com base na necessidade informada e, em atenção ao preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente, conforme documentos contidos nos autos deste processo administrativo.

3.2 Frisa-se ainda a informação de que o imóvel em questão atende as necessidades de funcionamento, tendo local amplo, ventilado e com localização extremamente favorável para o atendimento da demanda do departamento em questão.

4. Levantamento de mercado e justificativa da escolha do tipo de solução a contratar

4.1 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 sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

4.2 Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o caso em tela, a Administração Pública em geral; costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

- **Aquisição:** 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.

- **Locação:** No modelo de locação de imóvel, 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.

4.3 **Solução:** Locação de imóvel, destinado ao funcionamento do CRAS a ser realizado por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

Dispensa-se a declaração emitida pelo setor de engenharia da Prefeitura Municipal de

Asselora



Marcelino Vieira-RN, tendo em vista o parecer Técnico avaliatório Mercadológico de valor locativo em anexo.

5. Levantamento de Mercado

5.1 Constatou-se, conforme apurado em parecer técnico avaliatório Mercadológico de valor locatários realizado por corretor, que os valores de mercado condiz com o que foi previamente aporvado, conforme anexo

6. Estimativa do Valor da Contratação

6.1 Com base nos custos para a execução do objeto da contratação, obtidos mediante pesquisa de mercado devidamente realizadas nos termos da legislação, regulamentos e normas vigentes, relacionados, a ESTIMATIVA PRELIMINAR TOTAL é equivalente a R\$ 7.200,00 (SETE MIL E DUZENTOS REAIS) anualmente.

7. Descrição da Solução

7.1 A solução que melhor atende aos interesses e as necessidades da Administração, representada pela sua estrutura organizacional, em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

8. Justificativa para o não parcelamento da solução

8.1 Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível não há a que se falar de parcelamento de objeto.

9. Resultados Pretendidos

9.1 A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- b) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- c) Não paralização das atividades essenciais desenvolvidas pela administração pública

10. Providências a serem adotadas

10. O imóvel deve está em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades relacionadas anteriormente, durante a vigência do Contrato.

Asselara



PREFEITURA DE
**MARCELINO
VIEIRA**
NOSSA CIDADE
CADA VEZ
MELHOR

Secretaria Municipal
de Assistência Social - SEMAS



11. Contratações correlatas e/ou interdependentes

11.1 Trata-se de procedimento autônomo e não existem contratações correlatas e/ou interdependentes para a contratação pretendida.

12. Possíveis Impactos Ambientais

12.1 Não estão previstos impactos ambientais em decorrência da contratação e execução deste serviço.

13. Declaração de Viabilidade

13.1 Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

14. Responsáveis pela Elaboração

14.1 Favorável.

Marcelino Vieira-RN 30 de janeiro de 2024

Arli Débora Pereira Paiva
Secretária Municipal de Assistência Social



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA (DFD)

Setor Requisitante (Unidade/Setor/Depto.): Secretaria Municipal de Assistência Social	
Responsável pela Demanda: Arli Débora Pereira Paiva	E-mail/Telefone:
Objeto: Locação de imóvel para funcionamento das atividades do centro de referência de assistência social- CRAS do Município de Marcelino Vieira/RN (x) Serviço não continuado	
Forma de Contratação sugerida: (x) Inexigibilidade Modalidades da Lei n.º 14.133/21:	

1. Justificativa da necessidade da contratação

Com base na Lei 14.133/2021, mais precisamente no art. 51, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

No caso em apresso, O imóvel em comento já foi alugado por esta Unidade solicitante em dispensa de licitação nº DL14/2019 sendo assim um espaço já conhecido e acessível a toda população, além de que faz necessário justificar que a prefeitura de Marcelino Vieira, (poder executivo) ainda possui poucos prédios e instalações próprias, assim para suprir as necessidades de desempenho das atividades da Secretaria Municipal de Assistência Social no que tange ao funcionamento do CRAS se faz necessário a locação do imóvel localizado a zona urbana deste Município.

A localização do CRAS é fator determinante para que ele viabilize, de forma descentralizada, o acesso aos direitos socioassistenciais. O CRAS deve ser instalado prioritariamente em locais de maior concentração de famílias em situação de vulnerabilidade, com concentração de famílias com renda baixa, com presença significativa de famílias e indivíduos beneficiários dos programas de transferências de renda, como o BPC- Benefício de Prestação Continuada, Bolsa Família e outros, conform e indicadores definidos na Norma Operacional Básica - NOBSUAS/2005

O espaço físico do CRAS é reflexo da concepção de lugar de concretização de direitos socioassistenciais, local em que as famílias são acolhidas, onde são disponibilizados os serviços de proteção básica e encaminhados necessários.

Portanto, é uma referência para as famílias que vivem no seu território de abrangência da Rua Maria José da Costa e demais ruas vizinhas.

Para tanto foi feita avaliação do imóvel, apresentado com laudo de inspeção por e encaminhado junto a proposta de preço do locador conforme segue anexo a este processo.

2. Quantidade de serviço da solução a ser contratada

Item	Descrição (sucinta)	Unidade	Quantidade
01	Locação do Imóvel CRAS	MÊS	12

3. Previsão

A locação predial se dá por um período de 12 meses, podendo este ser prorrogado

4. Observações gerais

Arli Débora



PREFEITURA DE

**MARCELINO
VIEIRA**
NOSSA CIDADE
CADA VEZ
MELHOR

Secretaria Municipal
de Assistência Social - SEMAS



Quaisquer dúvidas ou esclarecimentos devem sempre ser solicitados a unidade gestora solicitante

5. Indicação do(s) integrante(s) da equipe de planejamento


Arli Debora Pereira Paiva
Marcelino Vieira/RN, 30 de janeiro de 2024