



UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

Processo nº 04410050.000643/2024-27

FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE – FUERN

ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

Lei 14.133/2021, Art. 18, § 1º: O estudo técnico preliminar deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação.

1. DADOS DO PROCESSO

Órgão requisitante:	Pró-Reitoria de Assuntos Estudantis - Prae/Uern
Objeto:	Locação de imóvel para funcionamento de residência universitária masculina da Universidade do Estado do Rio Grande do Norte, na cidade de Assú/RN.
Local da entrega ou prestação do serviço:	Assú
Nº do Processo:	04410050.000643/2024-27

2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. Conforme apontado pelo Documento de Formalização da Demanda (SEI n.º 26476431) a necessidade a ser suprida pela presente contratação é a locação de imóvel adequado para funcionamento da residência universitária masculina da Universidade do Estado do Rio Grande do Norte (Uern), na cidade de Assú/RN.

2.2. A estratégia de contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V, do art. 74 da Lei 14.133/2021.

2.3. O imóvel escolhido tem como finalidade abrigar os discentes vinculados ao campus Uern/Assú, que preencham os requisitos de programa de moradia universitária (PMU), dando continuidade ao programa e a política de acesso aos estudantes, conforme a Política de Assistência Estudantil da Uern (PAEST).

2.4. Salienta-se que a ausência de locação acarreta a evasão de discentes e desestimula o ingresso de estudantes que moram longe.

2.4.1. Ademais, tendo em vista a existência de beneficiários, que utiliza a moradia universitária masculina em Assú/RN, a interrupção de locação acarreta na retirada de discentes e descontinuidade do programa na cidade, o que contraria a previsão do Plano de Desenvolvimento Institucional - UERN e também o Plano Plurianual 2024/2027 - FUERN.

2.5. É importante frisar que o imóvel objeto da locação serve como base residência universitária em Assú há mais de 5 (cinco) anos, e que atende às finalidades precípua da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas. Além da habitualidade pelos residentes que acabam demonstrando vantagem aos discentes que utilizam a moradia, conforme procedimentos normatizados pela ABNT NBR 14.653: Avaliação de Bens.

2.6. A locação do imóvel, objeto desta inexigibilidade, justifica-se sobretudo pela localização, uma vez que o imóvel está situado à Rua João Pessoa, 378, Centro, Assu/RN.

2.6.1. O imóvel está localizado em região com serviços públicos existentes: água, energia elétrica, coleta de lixo, transporte coletivo.

2.7. A edificação está dividida em: terraço, sala de estar/jantar, 03 quartos, 01 banheiro social, cozinha, área de serviço, quintal em terreno natural. Calçada frontal externa em piso tipo ladrilho cerâmico, com área útil total de 76,59 m².

2.8. Outro aspecto importante a ser considerado para sua contratação é que foi feita uma avaliação do imóvel pelo engenheiro; constatando adequação estrutural; a fácil localização; a sua proximidade ao campus da Uern em Assú/RN; espaço adequado para abrigar os discentes do programa de moradia e a proposta de locação se mostra razoável ao mercado de locação, referenciando vantagem à Administração.

2.9. Desta feita, tendo por base as informações expostas, faz-se imprescindível a manutenção da referida locação, para dar continuidade aos serviços e atividades realizadas pela mencionada residência universitária, nos termos da Justificativa (id. 26171916).

3. REFERÊNCIA AO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES, ENTRE OUTROS DOCUMENTOS INSTITUCIONAIS (PDI, PPA, ETC)

3.1. A contratação que é objeto deste estudo está alinhada o Plano de Desenvolvimento Institucional - UERN, a Diretriz II, meta B, referente a criação, execução e ampliação dos programas e auxílios ao estudante com vistas ao êxito acadêmico. Em que pese, destaca-se a execução e ampliação do Programa de Residências Universitárias

3.2. Além disso este objetivo integra o Plano de Gestão para o quadriênio 2021 - 2025: Ampliar o Programa de Moradia Universitária em todos os campi da UERN.

3.3. No tocante ao Plano Plurianual 2024/2027 - FUERN, encontra-se a previsão do Programa de Moradia Universitária - Modalidade residência universitária - em todos os campi da Uern, Indicador 848.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

4.1. A locação do imóvel será realizada de forma continuada com contratação realizada por inexigibilidade de licitação, haja vista, serem as características da instalação e sua localização essencial ao desenvolvimento das atividades finalísticas. Tal premissa tem como base o art. 74, inciso V da Lei n.º 14.133/21.

4.1.1. Cumpre mencionar que o imóvel para locação deve conter: terraço, sala de estar, três quartos, um banheiro social, cozinha, área de serviço, quintal em terreno natural.

4.1.2. Registra-se que não serão necessárias adaptações que sejam imprescindíveis a utilização do imóvel locado, sendo desta forma, o local ideal e preparado para abrigar os beneficiários do Programa de moradia da Uern, na cidade de Assú.

4.1.3. Para a contratação do imóvel **não será necessário a inclusão de móveis inclusos**, tais como cama, fogão, geladeira e etc.

4.1.4. Durante a vigência do contrato, o proprietário tem a responsabilidade de conservação do local, realizando manutenções mensais referente a estrutura do local e reparações como pintura, telhado, reposição de lâmpadas, torneiras, etc.

4.1.5. Na ocorrência de problema estrutural e/ou necessidade de manutenção para o imóvel, a parte locatária ficará na incumbência de notificar o locador para efetuar o serviço de reparo e manutenção.

4.1.6. Para a notificação, torna-se necessário que o locador forneça contato telefônico e e-mail para o recebimento de comunicação quanto a manutenção.

4.1.7. O imóvel a ser locado está em perfeito estado de conservação, atendendo, desta forma, a todas as características pretendidas, tais quais, localização, estado de conservação, segurança, habitualidade.

4.1.8. O imóvel a ser locado, conforme características especificadas alhures, é o ideal para o atendimento às necessidades desta Administração, razão pela qual se faz necessária a contratação pretendida.

4.2 Da garantia

4.2.1. Não será solicitada garantia.

4.3. Da Subcontratação.

4.3.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

4.4. Natureza da Contratação:

4.4.1. Trata-se de serviço comum e no âmbito da UERN é descrita como serviço contínuo, conforme **Portaria n.º 1559/2024-GP/FUERN**.

4.4.2. A contratação se dá com base no art. 74, inciso V da Lei n.º 14.133/21.

4.5. Duração Inicial do Contrato:

4.5.1. O prazo de duração da contratação é de 12 (doze) meses, podendo ser renovado nos termos da Lei n.º 8245/1991 e da Lei n.º 14.133/2021, art. 107.

4.5.2. A vigência começa a partir da assinatura do contrato.

4.6. Dos Critérios de Sustentabilidade

4.6.1. Em consulta realizada no guia de contratações sustentáveis não foi identificada medida a ser aplicada para a contratação em tela.

4.7. Da qualificação-técnica

4.7.1. Dispensa da qualificação, nos termos do art. 70, inciso III da Lei 14.133/21.

4.8. Transição Contratual:

4.8.1. Haverá transição contratual, caso haja concordância entre as partes envolvidas, na hipótese das partes envolvidas decidem encerrar o contrato de comum acordo, mediante a realização de concessões mútuas. Contudo, a transição contratual será efetuada caso haja dificuldade na execução do contrato, como falta de manutenção do imóvel locado e em desacordo com as especificações técnicas ou até mesmo em casos de mudança de necessidade por parte da Instituição.

4.9. Relevância dos requisitos estipulados:

4.9.1. Os requisitos estipulados são de extrema relevância, uma vez que eles foram estipulados para garantir a segurança, a qualidade e a efetividade das ações desenvolvidas. Verifica-se a presença de requisitos que visam garantir a segurança das pessoas envolvidas na atividade, assim como a segurança de terceiros que possam ser afetados por ela, assim como os que estabelecem padrões de qualidade para os produtos ou serviços oferecidos, assegurando que eles atendam às necessidades e expectativas. Sob essa perspectiva, a relevância dos requisitos estipulados depende do contexto em que estão inseridos e dos objetivos a serem alcançados.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Não se aplica, visto que se destina a locação de imóvel por inexigibilidade.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

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.

Assim, a partir de pesquisas na internet quanto a estrutura de residências nas Universidades, observou-se que, em matéria de soluções, costuma-se adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

6.1- Aquisição

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos deles 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.

6.2 - Locação

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela parte 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 Estadual atualmente.

6.3 -Análise da Solução

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Assim, a locação de imóvel, destinado ao funcionamento da residência universitária, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciam-se a economicidade, vantajosidade e proporcionalidade.

A avaliação do engenheiro e a demonstração positiva deste demandante, confirma o preenchimento necessário para locação por inexigibilidade.

7. ESTIMATIVA PRELIMINAR DE PREÇO:

O valor mensal estimado da contratação é de R\$ 990,00 (novecentos e noventa reais); e com total em 12 meses de R\$ 11.880,00 (onze mil oitocentos e oitenta reais); conforme proposta id. 26129085.

Sobre isso, enfatizamos que o valor proposto pelo Locador está adequado com o praticado no mercado e conforme o Laudo de avaliação mercadológica (id. 26129152).

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

8.1. Da Contratação

8.1.1. 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.

8.1.2. Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da residência universitária masculina.

8.1.3. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a moradia dos beneficiários do PMU, com fácil acessibilidade, localização, segurança estrutural.

8.1.4. No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei n.º 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende às necessidades de estrutura e localização.

8.1.5. Do regime de execução nos termos da Lei n.º 14.133/2021, urge analisar o que dispõe o artigo 6º. Considerando que não se trata de serviço de engenharia, dispensa-se a aplicação dos incisos XXXII e XXXIII do dispositivo em comento.

8.1.6. No tocante aos incisos XXVIII e XXIX, com intuito de aferir mensalmente a execução, coloca-se aplicável, não de forma direta, por preço unitário, considerando-se o mês como unidade.

8.1.7. **A Locação de Imóvel será executado por preço unitário, considerando-se o mês como unidade.**

8.3. Do Recebimento

8.3.1. O imóvel foi vistoriado no momento da avaliação mercadológica, conforme a avaliação por engenheiro.

8.3.2. O imóvel será recebido de forma definitiva pelo fiscal e/ou gestor do contrato a partir do início da vigência do contrato.

8.3.3. Se, após o recebimento, constatar-se alteração em desacordo com a proposta, com defeito/má qualidade, fora de especificação ou incompletos, após a notificação por escrito à CONTRATADA, serão interrompidos os prazos de recebimento e suspenso o pagamento, até que sanada a situação.

8.4. Da execução do objeto

8.4.1. Constituem obrigações da CONTRATADA/LOCADORA:

- a) Após a convocação, realizar a assinatura do contrato no prazo estabelecido, sob pena de aplicação das sanções previstas;
- b) Cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;
- c) Não transferir a outrem a execução do objeto e demais obrigações avançadas;
- d) O contratado obrigar-se-á, no prazo e condições estipuladas, a executar os serviços contratados;
- e) Manter, durante toda execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- f) Responsabilizar-se por todos os custos, diretos e indiretos, que incidem na execução do objeto;
- g) Indicar, por escrito, o nome, o telefone e o e-mail do preposto que será responsável por realizar e receber as comunicações do fiscal e/ou gestor do contrato;
- h) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- i) Realizar manutenção no imóvel mensalmente, obrigando-se a fornecer, por sua conta, os materiais e serviços de forem precisos, tais como torneiras, lampadas, tomadas, tubos e conexões hidráulicas, reparos em boma de água, pintura, portas, janelas e nos equipamentos de segurança eletrônica disponíveis no local.
- j) Efetuar reparos do imóvel diante de situações urgentes no prazo de 24 horas a contar da notificação pelo locatário.
- k) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- l) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- m) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- n) Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- o) Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

5.2. Constituem obrigações da CONTRATANTE/LOCATÁRIA

- a) Designar servidor para exercer a função de fiscalização e acompanhamento da execução do contrato;
- b) Receber o imóvel no prazo e condições estabelecidas no Edital e seus anexos;
- c) Comunicar à contratada, por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto fornecido, para que seja substituído, reparado ou corrigido;
- d) Efetuar o pagamento à proponente vencedora no valor correspondente ao fornecimento/execução do objeto, no prazo e forma estabelecidos no Edital;
- e) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- f) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- g) É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- h) Realizar vistoria do imóvel, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- i) Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- j) Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- k) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos impeçam a utilização do espaço, nos termos do artigo 26 da Lei n.º 8.245, de 1991;
- l) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- m) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

n) Obriga-se a LOCATÁRIA, no período de vigência do contrato, ao pagamento das taxas, tarifas ou preços correspondentes aos serviços de água portátil e de serviços de esgoto do imóvel alugado.

o) Obriga-se a LOCATÁRIA, no período de vigência do contrato, ao pagamento das taxas, tarifas ou preços correspondentes aos serviços de energia elétrica e iluminação pública.

8.5. Do pagamento

8.5.1. O aluguel será pago ao locador mensalmente, a ser realizado a contar da vigência do contrato, mediante ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta-corrente indicados pelo contratado.

8.5.2. A CONTRATANTE efetuará o pagamento mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil posterior ao mês contratado, conforme ordem cronológica de empenho.

8.5.3. Considera-se ocorrido o recebimento da nota fiscal ou fatura no momento em que o órgão contratante atestar a execução do objeto do contrato.

8.5.4. A conta-corrente deverá estar em nome da CONTRATADA.

8.5.5. Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade contratual (multa) ou em razão de inadimplência referente à execução do objeto contratual, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou à correção monetária.

8.5.6. Serão retidos na fonte os tributos e as contribuições elencados nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as instruções normativas vigentes.

8.5.7. Em caso de atraso no pagamento, o valor do montante será atualizado financeiramente, e acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC (IBGE), desde a data do seu vencimento até o dia do efetivo pagamento, mediante Ordem Financeira e apresentação de nota de débito ou fatura.

8.6. Do reajustamento

8.6.1. O contrato terá seu preço reajustado pelo índice IPCA com data-base vinculada à data do orçamento estimado (art. 92, § 3º da Lei nº 14.133/2021), na hipótese de haver a continuidade do serviço após o prazo estabelecido neste contrato, mediante aprovação do fiscal de contrato e do gestor de contrato.

8.6.2. Poderá ser estabelecido mais de um índice específico ou setorial, em conformidade com a realidade de mercado dos respectivos insumos (art. 92, § 3º, [parte final] da Lei nº 14.133/2021).

9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

Não haverá parcelamento do objeto, pois se trata de serviço continuado.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS ESPERADOS:

Pretende-se com a locação objeto desta inexigibilidade de licitação alcançar resultados positivos em termos de economicidade, eficácia, eficiência, melhor aproveitamento dos recursos financeiros disponíveis, inclusive com respeito a impactos ambientais positivos.

Desta forma, busca a contratação, ora em estudo, visa dar continuidade ao programa de moradia universitária da Uern, bem como, conceder suporte aos discentes vinculados ao campus da Uern/Assú, que estão em vulnerabilidade socioeconômica e residem em outras cidades distantes ao local.

Do mesmo modo, busca qualificar o atendimento do programa estudantil aos estudantes da Uern, cumprindo as determinações das Resoluções n.º 008/2019 - Conselho Diretor e n.º 9/2007 - CONSUNI.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO:

Não há providências a serem adotadas.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS:

Por se tratar de um serviço continuado, não haverá impactos ambientais negativos no ambiente, tendo em vista que visa fornecer moradia aos beneficiários do Programa de Moradia Universitária da Uern.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

Não se verificam contratações correlatas nem interdependentes.

14. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

Os estudos preliminares não evidenciaram inviabilidade na contratação, haja vista, que os contratos de locação são celebrados corriqueiramente pela Administração Pública. Desta forma, considerando os requisitos atendidos e as características do imóvel, nos termos do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, é necessária a contratação de locação de imóvel para funcionamento da residência universitária.

15. RESPONSABILIDADE PELA ELABORAÇÃO E CONTEÚDO DO DOCUMENTO:

Certificamos que somos responsáveis pela elaboração do presente documento que compila os Estudos Preliminares desta unidade demandante e que o mesmo traz os conteúdos, conforme diretrizes estabelecidas pela Universidade.

Mossoró (RN), 10 de junho de 2024.

ANA ANGÉLICA DO NASCIMENTO NOGUEIRA
Pró-reitora de Assuntos Estudantis
Portaria nº 31/2023 -GP/FUERN



Documento assinado eletronicamente por **Ana Angelica do Nascimento Nogueira, Pró-Reitor(a) da Unidade**, em 10/06/2024, às 13:00, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º do [Decreto nº 27.685, de 30 de janeiro de 2018](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.rn.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **27015942** e o código CRC **C9D4BBD1**.