



Estudo Técnico Preliminar

Nova Mamoré 22 de março de 2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 667/2024

2. Descrição da necessidade

Locação de imóvel bem localizado, com no mínimo: 2 (duas) salas fechadas, 1 (uma) sala para recepção, 1 (uma) sala de TV, 1 (uma) copa, 3 (três) banheiro comum, 3 (três) quartos, 1 (uma) área de serviço, 1 (uma) varanda.

3-JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O presente estudo tem por objetivo demonstrar a viabilidade técnica e econômica da Contratação do Serviço de Locação de Imóvel para futura instalação do Lar Recanto Feliz do Município de Nova Mamoré setor destinado ao Serviço de Acolhimento Institucional para crianças e adolescentes na modalidade Casa Lar é um serviço da Proteção Social Especial de Alta Complexidade do Sistema Único de Assistência Social (SUAS), regulamentado pela Tipificação Nacional de Serviços Socioassistenciais, aprovada pela Resolução do CNAS nº 109/2009.

Além disso, o atual imóvel locado para esta finalidade tem apresentado inadequações em atender as necessidades das crianças, que são o motivo pelo qual o abrigo existe. O prédio apresenta infiltrações, goteiras e outras inadequações estruturais que a locatária resiste em corrigir.

Área Requisitante	Responsável
Secretaria M. de Ass. Social e Cidadania Lar Recanto Feliz	Jorge Oliveira do Nascimento

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O imóvel na atual conjuntura urbanística do município, nesta cidade de Nova Mamoré-RO, bem localizado com no mínimo: 2 (duas) salas fechadas, 1 (uma) sala para recepção, 1 (uma) sala de TV, 1 (uma) copa, 3 (três) banheiro comum, 3 (três) quartos, 1 (uma) área de serviço, 1 (uma) varanda.

- Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- Instalações hidro sanitários de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;
- Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;





- e) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
- f) Deverá os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
- g) Teto, piso e paredes deverão estar com ausência de pontos de infiltração, mofos, manchas e rachaduras;

5. Levantamento de Mercado

Seguem alguns preços de imóveis locados pela SEMASC com processos vigentes.

PROCESSO	VALOR
519/2017	R\$ 1.235,69
178/2022	R\$ 2.000,00
264/2022	R\$ 1.000,00

Vale salientar que serão realizadas buscas no perímetro urbano a fim de encontrar o imóvel com as características mínimas exigidas neste ETP, bem como a Comissão de Levantamento de Imóvel, nomeada através da Portaria nº123/GP/2023 ficará responsável em emitir Relatório Circunstanciado, detalhado e conclusivo do imóvel.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

Locação de um imóvel bem localizado, com no mínimo: 2 (duas) salas fechadas, 1 (uma) sala para recepção, 1 (uma) sala de TV, 1 (uma) copa, 3 (três) banheiro comum, 3 (três) quartos, 1 (uma) área de serviço, 1 (uma) varanda para instalação do Lar Recanto Feliz de Nova Mamoré, Serviço de Acolhimento Institucional de crianças e adolescentes.

7. Estimativa do Valor da Contratação

Com base em valores locais e valores de locações feitas pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania estima-se o valor entre R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais) e R\$ 24.000,00 (vinte quatro mil reais).

08. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Vale salientar que este processo será custeado pela seguinte dotação orçamentária ÓRGÃO: 02 – PODER EXECUTIVO, UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 021900 – Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania, PROJETO/ATIVIDADE: 08243003522330000 Manut. Das Ativ. – Serv. De Prot. Esp., CATEGORIA ECONÔMICA: 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa física, FICHA Nº 295.

09. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

- I. Pagar o aluguel e os encargos de consumo sendo água e energia elétrica, no prazo estipulado no Contrato;
- II. 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;





- III. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- IV. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- V. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- VI. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- VII. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- VIII. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica, água;
- IX. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- X. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- XI. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor (es) competente (s) para tal;
- XII. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

10. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

- I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência sua proposta;
- II. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- III. Manter durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
- IV. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

11- ANÁLISE DE RISCOS

11.1. Riscos do Processo de Contratação:

Risco nº 01	Não aprovação do projeto pelo Gabinete do Prefeito	
Danos e Impactos	Atraso no processo de contratação	
Ações	Responsável	Prazo





Adotar procedimentos para que a área administrativa acompanhe a elaboração do projeto, cotações, licitação e tramitação do processo.	Gabinete do Prefeito, Coordenadoria Geral de Compras, Procuradoria e Secretaria de Fazenda/SEMASC.	Durante todo o processo de contratação
---	--	--

Risco nº 02	Insuficiência de recursos orçamentários/financeiros para contratação dos serviços	
Danos e Impactos	Impossibilidade na contratação em tempo hábil para a execução dos serviços	
Ações	Responsável	Prazo
Encontrar a maneira mais vantajosa economicamente para a realização dos serviços.	SEMASC / Empresa a ser contratada	Durante todo o processo de contratação dos serviços.
Sensibilizar o Senhor Prefeito sobre a importância da contratação dos serviços.	SEMASC	
Remanejar orçamento caso seja necessário para a execução dos serviços.	Fundo Municipal de Assistência Social	

Risco nº 03	Irregularidade Fiscal do Locador	
Danos e Impactos	Impossibilidade na contratação em tempo hábil para a execução dos serviços	
Ações	Responsável	Prazo
Verificação da regularidade fiscal do locador, junto à Coordenação de Compras Diretas, antes de iniciar o processo de Dispensa.	SEMASC/Empresa a ser contratada	Durante todo o processo de contratação dos serviços.
Entrar em contrato com empresa para regularização fiscal em tempo hábil	SEMASC	

Risco nº 04	Ausência do imóvel para locação	
Danos e Impactos	Prejudicar as ações que precisam ser realizadas em tempo hábil	
Ações	Responsável	Prazo
Avaliar a possibilidade de locar um imóvel maior ou menos do que o solicitado no processo	SEMASC através do relatório da Comissão de Imóvel.	De posse da documentação que comprove a ausência do imóvel.



11.2. Avaliação Qualitativa dos Riscos:

Impacto/Probabilidade	Com ou Sem Impacto	Baixo	Médio	Alto
Rara	Com	---	Risco 1 e 2	--
Média	Com	x	Risco 3	x
Alta	Com	x	x	4

11.3. Gravidade das Consequências

Através do planejamento, percebe-se que o risco de maior gravidade é o Risco 4 (ausência do imóvel) não encontrar a residência para locação, em virtude da indisponibilidade de imóveis para este fim, e assim ocorrer transtornos administrativos. Deste modo, este risco deve ser comprovado através de relatório feito pela Comissão, podendo ser alterado mudado algum quesito do imóvel locado sem que haja impacto no trabalho do órgão que será instalado no local.

12. Viabilidade

Por este instrumento a Secretaria Municipal de Assistência Social e Cidadania unidade requisitante deste ETP abaixo assinado declara estar ciente e concordar com o inteiro teor do ETP- Estudo Técnico Preliminar, referente ao **Processo 667/2024** e declara viável a presente contratação em estudo, sob a realização de procedimento de dispensa de licitação, visando atender as necessidades da Secretaria Municipal Assistência Social e Cidadania junto à Unidade De Acolhimento Institucional De Crianças e Adolescentes do Município de acordo com a Lei nº14.133/21, uma vez que o valor de tal locação está dentro dos valores prescritos em lei para modalidade de dispensa de licitação.

13. Responsáveis

Jorge Oliveira do Nascimento





Município de Nova Mamoré

22.855.183/0001-60
Av. Dom Pedro II
www.novamamore.ro.gov.br

FICHA CADASTRAL DO DOCUMENTO ELETRÔNICO

Tipo do Documento	Identificação/Número	Data	
Estudo Técnico	120	22/03/2024	
ID: 15012		Processo	Documento
CRC: E50ACCE6			
Processo: 1-667/2024			
Usuário: JORGE OLIVEIRA DO NASCIMENTO			
Criação: 22/03/2024 14:30:06	Finalização: 22/03/2024 14:34:37		
MD5: CF14A5C0D883B59FAD81B2B635794BF2			
SHA256: 65160443C699CA5BFB8EA2911AE99CBD5A9035526BCD918372A2130F875AF2E6			

Súmula/Objeto:

Estudo técnico preliminar referente à locação de imóvel para futuras instalações da Unidade de Acolhimento para crianças e adolescentes "Lar Recanto Feliz"

INTERESSADOS

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASS. SOCIAL E CIDADANIA -SEMASC	Nova Mamoré	RO	22/03/2024 14:30:06
---	-------------	----	---------------------

ASSUNTOS

ABERTURA DE PROCESSO	22/03/2024 14:30:06
----------------------	---------------------

ASSINATURAS ELETRÔNICAS

 JORGE OLIVEIRA DO NASCIMENTO	SECRETARIO(A) MUN. DE ASSIT. SOCIAL E CI	22/03/2024 14:34:46
---	--	---------------------

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 7.948/2024.

 ARLENE MELO DE SOUZA	ASSISTENTE SOCIAL	25/03/2024 09:00:36
---	-------------------	---------------------

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 7.948/2024.

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QRCode acima ou ainda através do site transparencia.novamamore.ro.gov.br informando o ID 15012 e o CRC E50ACCE6.