

Estudo Técnico Preliminar (ETP)

O Estudo Técnico Preliminar (ETP) é o documento que evidencia o problema a ser resolvido para satisfação do interesse público, bem como a melhor solução dentre as possíveis, servindo de base à elaboração do Termo de Referência (TR) ou Projeto Básico (PB) e dos demais documentos técnicos pertinentes, caso se conclua pela viabilidade da contratação a ser realizado pelo órgão ou entidade requisitante.

A elaboração do ETP para as contratações públicas decorre da Lei Federal nº 14.133/2021 e está prevista no Decreto Rio nº 51.078/2022.

Conforme orientação da Procuradoria-Geral do Município do Rio de Janeiro, a elaboração desse estudo segue as diretrizes da Portaria FP/SUBGGC nº 03, de 27 de fevereiro de 2023.

IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE DEMANDANTE

O Setor demandante é a Coordenadoria de Infraestrutura e Logística – CIL, que corresponde a Unidade Administrativa (SICI) nº 53254.

Responsável pela demanda:

Nome: Renata Gusmão Gomes de Araújo Portocarrero
Cargo: Coordenador I
Matrícula: 2067338
Telefone: 2976-1509
Lotação: AS/SUBG/CIL
E-mail: cil.smas@prefeitura.rio

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente ETP tem por objeto verificar a viabilidade da locação do imóvel situado na Rua Nacional 275 – Taquara, Rio de Janeiro – RJ, cujo proprietário é a MLA Braz Participações LTDA., para viabilizar o funcionamento do CREAS Daniela Perez pelo período de 30 meses a contar de: 01/10/2025.

Item	Equipamento	Endereço	Área Útil
------	-------------	----------	-----------



1 CREAS Daniela Perez Rua Nacional 275 – Taquara 250,00
m2

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

2.1 A presente demanda visa atender à necessidade do espaço físico adequado para o funcionamento da unidade que atua como porta de entrada para os serviços, programas e benefícios da proteção social básica no município, integrando o Sistema Único de Assistência Social (SUAS), de forma a garantir a continuidade e eficiência das atividades institucionais da Prefeitura do Rio de Janeiro vinculada à Secretaria Municipal de Assistência Social (SMAS).

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 Requisitos do Negócio.

3.2 Necessário que o imóvel seja situado no bairro da Taquara – Rio de Janeiro, com localização estratégica e de fácil acesso por transporte público, próximo aos equipamentos públicos como escolas, unidades de saúde, para favorecer a articulação em rede.

3.3 Continuidade do serviço público: o imóvel deverá atender as necessidades de garantia a operação ininterrupta das atividades do equipamento, assegurando espaço físico para os atendimentos técnicos e administrativos.

3.4 Capacidade de atendimento: o imóvel deverá comportar adequadamente as equipes técnicas da unidade, garantindo um número suficiente de salas de atendimento, salas de reunião, recepção, banheiros, copa, sala administrativa, além de área para espera dos usuários.

3.5 Privacidade e acolhimento: o espaço deverá possibilitar a realização de atendimentos com privacidade, segurança e conforto, conforme a natureza sensível e protegida das demandas atendidas.

3.6 Compatibilidade com uso institucional: o imóvel deve ter regularidade jurídica e urbanística, com destinação compatível para uso institucional, conforme legislação municipal;

3.7 Documentação regular: o imóvel deverá apresentar Certidão de Ônus Reais atualizada, Certidão Negativa de Débitos com o Município, laudo do Corpo de Bombeiros (quando exigido), Habite-se e demais documentos que atestem sua regularidade e segurança;

3.8 Observância à Lei nº 14.133/2021: a contratação deve respeitar os preceitos legais aplicáveis à locação de imóveis pela Administração Pública, especialmente o artigo 74 da Lei 14.133/2021, mediante justificativa da necessidade e da vantajosidade da



contratação direta, acompanhada de avaliação prévia do imóvel por profissional habilitado.

3.9 Requisitos Gerais:

3.10 Ambientes arejados e com iluminação adequada;

3.11 Infraestrutura elétrica e hidráulica em condições operacionais;

3.12 Possibilidade de adaptações quando necessário e

3.13 Disponibilidade imediata para ocupação.

4. CONTINUIDADE DE CONTRATO JÁ EXISTENTE

4.1 O contrato nº 181/2014 teve início em 14/11/2014. O último aditivo (nº 020/2023), terá seu término em 30/09/2025. A descontinuidade da prestação de serviço poderá gerar incalculável prejuízo, por ser caráter estratégico para garantia de direitos constitucionais.

4.2 A locação do imóvel se apresenta como a alternativa mais eficaz, considerando a urgência da demanda, a inexistência de espaço físico próprio e a inviabilidade de outras formas de suprimento.

4.3 Tal medida visa assegurar a regularidade e a continuidade dos serviços públicos prestados nas unidades da assistência social que funcionam nos imóveis locados, prevenindo perdas financeiras à Administração e garantindo a manutenção da capacidade operacional da contratada.

Item	Endereço	Valor vigente
1	Rua Nacional 275 – Taquara	R\$ 7.825,00

5. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTOS OU NÃO DA SOLUÇÃO

5.1 A locação de imóvel é, por definição, um objeto juridicamente indivisível. Não é possível fracionar fisicamente a contratação do espaço locado, nem contratar partes distintas de um mesmo imóvel de diferentes fornecedores. A indivisibilidade decorre tanto da natureza do bem (imóvel único, com matrícula própria), quanto do contrato de locação em si, que deve ser celebrado com um único proprietário/locador.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO – ESTUDOS DE ALTERNATIVA



ASSCAP202502644A



6.1 Identificada a necessidade da contratação, foi realizado levantamento de mercado visando avaliar soluções possíveis para a contratação, sendo identificadas as seguintes alternativas para suprimento da necessidade:

6.2 Construção própria: inviável no momento por restrições orçamentárias e prazo elevado;

6.3 Utilização de imóveis próprios da Administração: não foram encontrados imóveis adequados disponíveis;

6.4 Comodato: não houve oferta compatível com as necessidades;

6.5 Locação onerosa: alternativa mais viável considerando custo-benefício, agilidade e disponibilidade de imóveis no mercado.

6.6 Após identificadas as soluções possíveis, conclui-se o seguinte:

6.7 Para garantir a devida vantajosidade, pelos princípios da economicidade, eficácia e eficiência, urge que a medida adotada seja célere, sem que implique investimento vultoso e imediato por parte do Poder Público. Assim, após pesquisa de campo, não havendo na região imóvel com características necessárias disponível para aquisição, optou-se por seguir diretrizes de locação;

6.8 A locação de imóvel deverá seguir nos termos da legislação vigente, fundamentada na Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos), conforme o **inciso V do artigo 74**, que trata da inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóveis, que dispõe:

Art. 74. *É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:*

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;



III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

6.9 A locação deste imóvel em questão apresenta uma singularidade, já são utilizados a muito tempo pela Administração para este tipo de serviço, se encontrando perfeitamente adaptado às necessidades deste, não sendo necessárias reformas no imóvel e principalmente porque a sua localização é de amplo conhecimento da população e considerado de fácil acesso, justificando e tornando-o vantajoso para a finalidade pretendida.

6.10 Essas disposições visam assegurar que a contratação direta seja devidamente justificada e atenda ao interesse público, garantindo transparência e eficiência na utilização dos recursos públicos.

6.11 O referido imóvel permite o funcionamento do **CREAS Daniela Perez** que é responsável pelo acolhimento orientação e encaminhamento das famílias em situação de vulnerabilidade social conforme diretrizes do sistema único de assistência social no âmbito do município e a presente contratação visa assegurar a continuidade do funcionamento dessa unidade em imóvel já locados e estruturado evitando a desarticulação dos atendimentos e a descontinuidade dos serviços prestados à população preservando assim a efetividade do atendimento e o investimento público já realizado na adaptação e operacionalização desse espaço.

6.12 Importante registrar que não há na região imóvel municipal com as características necessárias para atendimento ao interesse público indicado, bem como não se encontrou nas redondezas da respectiva unidade, imóvel similar cujas especificidades de instalação e localização tornem satisfatórias sua escolha para a demanda desta Pasta de Assistência Social, tampouco o valor médio de Aluguel para esta SMAS, considerando-se ainda, que a referida unidade se encontra localizada há anos, o que garante o conhecimento da população local sobre os Centro de Referência da Assistência Social, tornando-se base local.

6.13 A ausência de realização de contratação implicaria danos ao interesse público, comprometendo a continuidade e a efetividade da oferta de serviços essenciais prestados à população em situação de vulnerabilidade social no âmbito da proteção social básica.

6.14 Além disso, a descontinuidade de serviços já em funcionamento acarretaria:

6.15 Ruptura de vínculos com os territórios atendidos;

6.16 Prejuízo às famílias em acompanhamento;

6.17 Perda de investimentos já realizados em estrutura física, adaptação e pessoal;



6.18 Riscos à integridade dos princípios da eficiência, continuidade do serviço público e proteção social.

6.19 Desta maneira é notório o interesse público primário na manutenção do funcionamento da unidade destacada no objeto deste ETP, afim da continuidade da contratação, visando garantir não apenas a conformidade legal, mas sobretudo a preservação do interesse público, do compromisso social e da responsabilidade institucional da Administração Municipal.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1 A Gerência de Análises e Avaliações Técnicas procedeu com análise patrimonial e constatou que não há nenhum imóvel compatível com as necessidades específicas de propriedade do Poder Público, e ao avaliar as instalações do imóvel já ocupado desde 14/11/2014 para o mesmo fim, aferiu, por meio da avaliação, o valor de R\$ 7.825,00 (sete mil, oitocentos e vinte e cinco reais) mensais, estando de acordo com o limite superior e inferior para fins de locação na região pretendida.

7.2 Segue resumo das informações pertinentes:

7.3 Objeto do Contrato: Locação de imóvel situado na **Rua Nacional 275 - Taquara**, Rio de Janeiro, para viabilizar o funcionamento e continuidade do **CREAS Daniela Perez**.

7.4 Vigência Contratual: 30 meses a contar de 01/10/2025 até 31/03/2028.

7.5 Valor Mensal praticado: R\$ 7.825,00 (sete mil, oitocentos e vinte e cinco reais).

MEMÓRIA DE CÁLCULO

EQUIPAMENTO	ÁREA ÚTIL	VALORES PRATICADOS MENSALMENTE	VALORES TOTAL 30 MESES
CREAS Daniela Perez	250,00 m2	R\$ 7.825,00	R\$ 234.750,00

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1 Em análise dos dados coletados durante a elaboração do presente ETP, tendo sido observados os relevos especificidades para atendimento às necessidades aventadas, foi possível concluir que o único imóvel capaz de guardar as características necessárias para a contratação eficaz corresponde ao já utilizado anteriormente para a mesma finalidade, uma vez que o imóvel atualmente ocupado possui as características especificamente destinadas para funcionamento de estabelecimento do **Centro de Referência Especializada da Assistência Social – CREAS**, assegurando a



continuidade dos serviços socioassistenciais prestados à população do Município do Rio de Janeiro.

8.2 Salientamos que, no momento, não se faz necessária qualquer adaptação ou modificação estrutural no imóvel, sendo demandadas apenas manutenções de rotina, decorrentes do uso contínuo das instalações.

Desta forma, não havendo outro imóvel disponível na localidade ou próximo, aponta-se como solução que a locação ocorra por contratação direta, com fulcro no art. 74,V da Lei Federal 14.133/2021.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

9.1 Não se faz necessária a realização de contratações correlatas ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

10. DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

10.1 A despesa com locação de imóveis está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) da Prefeitura do Rio de Janeiro para o exercício corrente, devidamente compatibilizada com o orçamento da Secretaria Municipal de Assistência Social (SMAS). Os recursos estão alocados na natureza de despesa nº **339036** – Pessoa Física, conforme previsão da Lei Orçamentária Anual (LOA).

10.2 A contratação está alinhada ao Plano Estratégico Municipal de Assistência Social, que prioriza a expansão e a qualificação da rede de Proteção Social Básica no município. Essa ação é fundamental para assegurar a continuidade e a eficiência dos serviços públicos essenciais à população vulnerável, garantindo a territorialização e o acesso descentralizado previstos no SUAS.

Devido à indisponibilidade de imóvel público adequado, a locação torna-se imprescindível para assegurar a manutenção do equipamento de atendimento socioassistencial em área estratégica da cidade, contribuindo para o cumprimento das metas estabelecidas no Plano Plurianual (PPA) e no Plano Municipal de Assistência Social.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1 Assegurar a continuidade e a qualidade dos serviços da Proteção Social Básica, promovendo o acesso da população vulnerável aos programas e benefícios do SUAS, por meio da locação de imóvel adequado para funcionamento do equipamento socioassistencial.



Resultados Esperados:

11.2 Garantia de Espaço Físico Adequado: Imóvel locado em condições estruturais e de acessibilidade que atendam às necessidades operacionais do Centro de Referência Especializada de Assistência Social (CREAS) e demais unidades da rede de proteção.

11.3 Continuidade dos Serviços: Funcionamento ininterrupto das atividades socioassistenciais, evitando interrupções causadas por falta de espaço ou inadequação das instalações.

11.4 Ampliação do Acesso Territorializado: Distribuição estratégica do imóvel locado para garantir atendimento próximo às comunidades em situação de vulnerabilidade em diversas regiões do município.

11.5 Melhoria da Qualidade no Atendimento: Condições adequadas para o desenvolvimento das atividades, favorecendo a dignidade do público atendido e a eficiência dos serviços prestados

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

- Elaboração e aprovação do Estudo Técnico Preliminar;
- Elaboração de laudo de avaliação técnica do imóvel;
- Vistoria técnica e emissão de parecer sobre adequação do imóvel
- Verificação da regularidade documental do imóvel.

13. AVALIAÇÃO DE IMPACTO AMBIENTAL

13.1 A presente contratação não configura atividade potencialmente poluidora ou modificadora significativa do meio ambiente, visto que se trata de uso de imóvel urbano já construído. Contudo, a análise dos impactos ambientais deve considerar os efeitos indiretos da implantação e funcionamento da unidade pública no imóvel locado, ainda que esses impactos sejam de baixa magnitude.

13.2 Geração de resíduos sólidos de pequeno volume, compatíveis com atividades administrativas e de atendimento ao público, devendo ser tratados conforme a legislação municipal vigente;

13.3 Uso de recursos naturais básicos, como energia elétrica e abastecimento de água, dentro de parâmetros usuais para edificações de pequeno porte e uso institucional;

13.4 Possibilidade de necessidade de pequenas reformas ou adequações, as quais deverão observar normas de acessibilidade, segurança, licenciamento e regularidade urbanística e ambiental.



13.5 Todos os impactos citados são considerados de baixa relevância ambiental, sendo plenamente mitigáveis por medidas simples de gestão predial, manejo adequado de resíduos, e respeito à legislação vigente. Não se identifica, neste caso, necessidade de licenciamento ambiental específico, salvo disposição contrária do órgão ambiental local.

13.6 Considerando os elementos apresentados, conclui-se que a contratação é viável e necessária, recomendando-se a continuidade do processo com a elaboração do Termo de Referência e demais documentos previstos.

14. ANÁLISE DE RISCOS

14.1 Verifica-se, nos casos, os seguintes riscos e medidas mitigadoras:

IDENTIFICAÇÃO E TRATAMENTO DOS PRINCIPAIS RISCOS ASSOCIADOS						
Se (causa)	Riscos Identificados	Então (consequência)	Probabilidade	Impacto	Medida de Risco	Controle de Risco
Problemas contratuais	Judicialização	Bloqueio dos imóveis	Baixa	Médio	Análise jurídica prévia	Assessoria jurídica contínua

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Com base no Estudo Técnico Preliminar realizado, esta equipe de planejamento declara a contratação para locação dos imóveis da referida unidade da Proteção Social Básica como **viável**, considerando a imprescindibilidade deste espaço para a continuidade dos serviços essenciais do SUAS no município do Rio de Janeiro. A análise técnica demonstrou que os benefícios sociais superam os riscos identificados, os quais poderão ser mitigados por meio de medidas de controle eficazes e monitoramento constante. Assim, a contratação da referida unidade está plenamente alinhada ao Plano Estratégico Municipal e ao Plano de Contratações Anual, garantindo a eficiência e a continuidade do atendimento à população vulnerável.

16. EQUIPE DE PLANEJAMENTO

INTEGRANTE REQUISITANTE	
Nome: Jéssica Oliveira de Almeida	
Cargo/função: Subsecretária de Proteção Social Especial	
Matrícula: 51/373.807.7	Lotação: AS/SUBPSE



Telefone: 2976-2398	E-mail: subpse.smas@prefeitura.rio
INTEGRANTES TÉCNICO	
Nome: Werberth Prado Pires	
Cargo/função: Supervisor I	
Matrícula: 99/996654-0	Lotação: AS/SUBG/CIL
Telefone: 2976-2630	E-mail: cil.smas@prefeitura.rio
Nome: Ana Paula Capella	
Cargo/função: Assistente I	
Matrícula: 99/100313-0	Lotação: AS/SUBG/CIL
Telefone: 2976-2630	E-mail: cil.smas@prefeitura.rio
Nome: Paulo Cesar Rodrigues Cabral	
Cargo/função: Supervisor II	
Matrícula: 99/100313-0	Lotação: AS/SUBG/CIL
Telefone: 2976-1509	E-mail: cil.smas@prefeitura.rio

Rio de Janeiro, 02 de Setembro de 2025

Renata de Gusmao Gomes de Araujo Portocarrero
Matr. 206.733-8
AS/SUBG/CIL

