

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANDEIAS DO JAMARI-RO

Estudo Técnico Preliminar 102/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 0002884.09.01-2025

2. Considerações Iniciais

2.1 Os Estudos Técnicos Preliminares têm por objetivo identificar e analisar os cenários para atendimento da demanda que consta no Documento de Oficialização da Demanda (ID – 1.D87.E9F), bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas. Esse documento também deve fornecer as informações necessárias para subsidiar a elaboração dos atos convocatórios da licitação de locação de imóvel através de inexigibilidade de licitação conforme Decreto Municipal Nº 8.771 de 29 de dezembro de 2023.

2.2. Início da fase preparatório para a contratação do serviço de locação de imóvel Urbano, destinado a instalação de um Centro de Formação, Qualificação e Treinamentos “CIDADE INTELIGENTE” com o objetivo de garantir a continuidade dos serviços prestados por esse órgão;

2.3 O artigo 2.º, III, da Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021 elenca expressamente a locação de bens como serviço, de modo que esse dispositivo legal será aplicado à contratação em análise

3. Descrição da necessidade

3.1 O objetivo desta contratação é fornecer um local onde possa ser instalado, o Centro de Formação, Qualificação e Treinamentos “CIDADE INTELIGENTE”. Justificando que não possui prédio próprio.

3.1.2 Considerando que o Prédio onde está localizado a Sede Administrativa da Secretaria Municipal de Assistência Social, Família e Trabalho – SEMASFT, não contempla espaço adequado para as atividades a serem oferecida pelo centro;

3.2 Considerando a crescente demanda por qualificação profissional e desenvolvimento de habilidades específicas no mercado de trabalho do Município de Candeias do Jamari;

3.3 Considerando o quantitativo de pessoas em situação de vulnerabilidade social, incluídas nos Programas sociais, capacitar é oferecer novas perspectivas de inclusão social e econômica, através da aquisição de habilidades que facilitem o acesso ao emprego e à geração de renda.

3.4 A contratação em questão justifica-se em face da necessidade de espaços de trabalho e das dependências do centro de formação, qualificação e treinamentos, “CIDADE INTELIGENTE”, de forma a proporcionar benefícios que impactem diretamente na qualidade do trabalho prestado à comunidade em geral;

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Coordenadoria Geral de Capacitação e Formação Profissional	ROZANGELA MARIA COSTA BORGES
Secretaria Municipal de Assistência Social, Família e Trabalho – SEMASFT	LUCIO LEONARDO ROJAS MEDRANO

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

5.1 Locação de um Imóvel Urbano, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social, Família e Trabalho – SEMASFT, que tem como objetivo oferecer cursos de formação, qualificação e treinamentos de alta qualidade, visando suprir as lacunas

de conhecimento e competências identificadas em diversos setores, impulsionando assim o crescimento econômico e social da comunidade, um local adequado de trabalho para os servidores que utilizam as dependências centro de formação, qualificação e treinamentos, “CIDADE INTELIGENTE” diariamente para cumprir com suas atividades.

5.2 Das Especificações Técnicas/Quantidades Estimadas do Imóvel conforme quadro abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA
01	Locação de 01 (um) Espaço Físico amplo em alvenaria, no Município de Candeias do Jamari/RO, com área total de no mínimo 10 m/14 m, área útil de no mínimo 140 m² para compor as salas e setores internos do centro de formação, qualificação e treinamentos “CIDADE INTELIGENTE”, contendo banheiro unissex, com acessibilidade, em bom estado de conservação. Acessibilidade, rampa e banheiro adaptado para pessoas com deficiência. O espaço deverá possuir: o fornecimento de internet, instalações elétricas aptas a instalações de equipamento de informática, hidráulica e esgoto em perfeitas condições de uso

5.2.1 O imóvel da pretensa locação, deverá estar em conformidade com as especificações e quantidades de acordo com o solicitante conforme o Decreto Municipal nº 8.790 de 29 de dezembro de 2023;

5.2.2 A localização do imóvel deverá ser de fácil acesso a veículos e pessoas, não sujeito a alagamentos na via e vias em torno do prédio e demais condições especificadas nesse;

5.2.3 O imóvel deverá estar com infraestrutura adequada aos padrões das leis vigentes, concluída no momento da entrega das chaves e em plenas condições de operação;

5.2.4 Ter área útil de no mínimo 10 m/14 m, área útil de no mínimo 140 m² do imóvel. Entende-se como área útil, a efetivamente utilizada, incluindo se garagens, acessibilidade e demais áreas úteis comuns;

5.2.5 As instalações elétricas devem ser bifásicas, iluminação e tomadas da rede comum deverão estar em pleno funcionamento e o imóvel deverá ter no mínimo os pontos para instalação de equipamentos eletrônicos tais como: computadores, telefones, televisão, máquinas de reprografia, máquinas de costura, centrais de ar e eletrodomésticos etc...;

5.2.5.1 Possuir cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção de acordo com o dimensionamento da carga elétrica prevista para o imóvel;

5.2.6 O imóvel deverá estar de acordo com as normas de segurança exigidas pelo **Corpo de Bombeiros** ou legislação municipal análoga;

5.2.7 Não pode existir trincas ou fissuras que comprometam ou venham comprometer segurança da estrutura do imóvel e acarrete risco de vida aos usuários;

5.2.8 Deve possuir instalações hidráulicas e sistema de esgoto em conformidade com o previsto na ABNT- NBR 8160;

5.2.9 Desmembrar qualquer espaço do prédio que não for alugada para a SEMASFT na questão de água e energia elétrica;

5.2.10 Deverá estar quitada todas as despesas precedentes de, internet, consumo de energia elétrica e água até a data em que a Contratante assinar o contrato;

5.2.11 Não é aceitável que resida qualquer pessoa no mesmo terreno;

5.2.12 Na data da entrega das chaves, o imóvel deverá estar devidamente registrado no nome do locador, livre de ônus reais, e em dia com as obrigações fiscais.

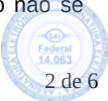
5

6. Levantamento de Mercado

6.1 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. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento da Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

6.2 Aquisição

6.2.1 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 adéque às condições necessárias para o funcionamento.



6.3 Locação

6.3.1 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;

6.3.2 Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

6.4 Análise da Solução

6.4.1 Desta feita concluímos pela seguinte solução: Solução: Locação de imóvel, destinado ao funcionamento do centro de formação, qualificação e treinamentos "CIDADE INTELIGENTE", a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela

7. Descrição da solução como um todo

7.1 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;

7.2 Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel disponível da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento do centro de formação, qualificação e treinamentos "CIDADE INTELIGENTE". Ademais, o imóvel escolhido é o localizado em área estratégica, nas proximidades de comunidade de baixa vulnerabilidade social, fácil acesso, ao lado do Centro comercial, bem como farmácia e posto de combustível deste Município

7.3 Com quantidade de cômodos suficientes e espaços amplos que comporta de todo a Sede Administrativa, este imóvel apresenta todos os requisitos necessários, com adequações mínimas para o bom funcionamento e o um bom desenvolvimento finalístico desta SEMASFT. Conforme relatório de fotos ANEXO a este Documento;

7.4 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 nº 14.133/2021**, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

8.1 Não se aplica.

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 26.400,00

9.1 A contratação e o preço estimado baseiam-se em pesquisa direta com o proprietário em conformidade com o Profissional responsável pela avaliação do mesmo, diante o exposto no documento de avaliação anexo neste processo.

9.2 O valor estimado da locação será de R\$ 2.200,00(dois mil e duzentos reais) mensais, pelo prazo de 60(sessenta) meses, conforme manifestação de interesse de proposta dos proprietários e estará sujeito a laudo de avaliação.

Item	Especificação Técnica	Unid.	Quant.	Valor Mensal	Valor Total
1	Locação de 01 (um) Espaço Físico amplo em alvenaria, no Município de Candeias do Jamari/RO, com área total de no mínimo 10 m/14 m, área útil de no mínimo 140 m² para compor as salas e setores internos do centro de formação, qualificação e treinamentos "CIDADE INTELIGENTE", contendo banheiro unissex, com acessibilidade, em bom estado de conservação. Acessibilidade, rampa e banheiro adaptado para pessoas com deficiência. O espaço deverá possuir: o fornecimento de internet, instalações elétricas aptas a instalações de equipamento de informática, hidráulica e esgoto em perfeitas condições de uso	Mês	60	R\$ 2.200,00	R\$ 132.000,00
				TOTAL	R\$ 132.000,00



10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

10.1 Não aplicável, justificando que a razão das características do contrato, por ser item único e indivisível.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

11.1 Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para continuidade das funções essenciais desenvolvidas pela Rede Municipal de Assistência Social.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

12.1 Tendo em vista que a prefeitura Municipal de Candeias do Jamari através da Secretária Municipal de Assistência Social, Família e Trabalho – SEMASFT, vem trabalhando de forma gradativa em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/21, ao qual deu início neste ano corrente, informa que não foi elaborado o Plano de Contratação Anual 2023/2024, justificando que a locação deste imóvel é de suma importância para dar continuidade e ter um bom desenvolvimento nos serviços prestados por esta Secretaria. Vale ressaltar que o Plano Anual de contratação 2024 /2025 já está sendo providenciado por esta Secretaria

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

13.1 Locar um prédio exclusivo garante maior privacidade para as discussões, atividades práticas e avaliações realizadas durante os cursos de formação, capacitação e treinamentos, um espaço dedicado transmite uma imagem mais profissional e séria, o que pode atrair mais alunos e parceiros.

13.2 Um prédio localizado próximo de comunidades com características de vulnerabilidade social e adaptado para fins educacionais pode se tornar um suporte valioso para as capacitações da rede SUAS.

13.3 Um espaço exclusivo permite criar um ambiente totalmente focado no aprendizado e desenvolvimento. Sem as distrações de um local compartilhado, os participantes podem se concentrar melhor no conteúdo.

13.4 Um espaço próprio pode fomentar um maior senso de comunidade entre os participantes e a equipe, facilitando o networking e a troca de experiências entre nossos municípios.

13.5 Terá total liberdade para configurar as salas, áreas de convivência e outros espaços de acordo com as necessidades específicas dos seus cursos de formação, capacitação e treinamentos, sendo possível a instalação de equipamentos, tecnologia e recursos audiovisuais que atendam perfeitamente aos seus requisitos pedagógicos.

13.6 Além disso, não dependerá da disponibilidade de terceiros, a SEMASFT poderá definir seus próprios horários e calendários, otimizando a utilização do espaço.

13.7 Pretende-se prover, a adoção das práticas voltadas para a sustentabilidades, tratadas neste Estudo, visam proporcionar maior economicidade e melhor aproveitamento dos recursos financeiros, materiais e naturais, com o uso consciente dos recursos naturais. Dessa forma, busca-se a proposta mais vantajosa, traduzida na conjugação entre preço, qualidade do imóvel e desenvolvimento sustentável.

14. Providências a serem Adotadas

14.1 O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades do centro de formação, qualificação e treinamentos "CIDADE INTELIGENTE", durante a vigência do Contrato.

14.2 Observou-se que algumas alterações precisam ser feitas pelo proprietário, para adequar o Imóvel com as necessidades de instalação deste centro de formação, qualificação e treinamentos "CIDADE INTELIGENTE".

15. Possíveis Impactos Ambientais

15.1 Não se aplica.

16. Análise de Risco

16.1 Em Anexo no referido processo Nº do Processo: 0002884.09.01-2025

17. Demonstração dos Resultados Pretendidos

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

- a) Capacitar os usuários da rede SUAS, no fortalecimento e Autonomia, para que possam superar suas dificuldades e conquistar sua autonomia, através de ações que estimulem o desenvolvimento de habilidades, a inserção no mercado de trabalho e o acesso a oportunidades.
- b) Impulsionando o crescimento econômico e social da comunidade local.
- c) Espaços adequados para diferentes metodologias de ensino, recursos tecnológicos integrados.
- d) Um prédio bem estruturado e com identidade visual forte contribui para uma imagem mais profissional e confiável.;
- e) Um ambiente de trabalho agradável e profissional, para atrair e reter profissionais qualificados

18. Providências Prévias ao Contrato

18.1 O imóvel deve estar em bom estado, havendo necessidade de adequação no referido prédio será informado ao proprietário da necessidade do ajustes para servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades deste centro de formação, qualificação e treinamentos, CIDADE INTELIGENTE, em conformidade com o contrato exposto no Termo de Referência.

19. Declaração de Viabilidade

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

19.1. Justificativa da Viabilidade

19.1 A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável

19.2 Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão;

20. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

Despacho: Contratação para atender o centro de cursos

LUCIO LEONARDO ROJAS MEDRANO

Responsável pela contratação direta



ROZANGELA MARIA COSTA BORGES

Equipe de apoio



6 de 6

Assinaturas do Documento



Documento Assinado Eletronicamente por **LUCIO LEONARDO ROJAS MEDRANO**,
CPF: 599.80*. **2-*2 em **14/08/2025 13:41:45**, Cód. Autenticidade da Assinatura:
1331.6W41.745E.E462.2338, com fundamento na Lei Nº 14.063, de 23 de Setembro de 2020.



Documento Assinado Eletronicamente por **ROZANGELA MARIA COSTA BORGES**,
CPF: 269.90*. **2-*0 em **14/08/2025 13:31:24**, Cód. Autenticidade da Assinatura:
1382.4431.224Z.363U.5030, com fundamento na Lei Nº 14.063, de 23 de Setembro de 2020.



Informações do Documento

ID do Documento: **1.DAE.6AD** - Tipo de Documento: **ESTUDO TECNICO PRELIMINAR - ETP - Nº 132/2025.**

Elaborado por **ROZANGELA MARIA COSTA BORGES**, **CPF: 269.90*. **2-*0**, em **14/08/2025 - 13:31:24**

Código de Autenticidade deste Documento: 1362.6X31.424Z.7116.5144

A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
<https://athus.candeiasdojamari.ro.gov.br/verdocumento>

