

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANDEIAS DO JAMARI-RO

Estudo Técnico Preliminar 104/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 0002234.09.01-2025

2. Descrição da necessidade

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.C6A269), 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 do CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTENCIA SOCIAL - CRAS, com o objetivo de garantir a continuidade dos serviços oferecidos 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.

2.4 O objetivo desta contratação é fornecer um local onde possa ser instalado, do CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTENCIA SOCIAL - CRAS. Justificando que não possui prédio próprio.

2.5 Considerando que o município não tem um imóvel próprio que seja adequado para abrigar o CRAS, permitindo que a prefeitura cumpra sua responsabilidade de oferecer:

- **Acesso a serviços:** O CRAS é a porta de entrada para a política de assistência social, fornecendo apoio a famílias em situação de vulnerabilidade.
- **Programas e benefícios:** É nesse local que as pessoas podem se inscrever ou receber orientação sobre programas como o Cadastro Único e o Bolsa Família, Criança Feliz, Crescendo Bem e demais programas oferecidos pelo CRAS.
- **Atendimento à comunidade:** O prédio serve como ponto de referência para a comunidade, onde são realizadas oficinas, grupos de convivência e atendimentos individualizados.

2.6 Portanto o aluguel do imóvel é uma solução para assegurar que o serviço, que é essencial para o bem-estar da população, não seja interrompido ou prejudicado pela falta de uma estrutura física adequada.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria Municipal de Assistência Social, Família e Trabalho – SEMASFT	SIRLEY BARBOSA DOS SANTOS ALVES

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 Locação de um Imóvel Urbano, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social, Família e Trabalho – SEMASFT, através do CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTENCIA SOCIAL - CRAS diariamente para cumprir com suas atividades e os serviços e programas oferecidos pelo CRAS tais como:

- **Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família (PAIF):** Este é o principal serviço do CRAS. O PAIF oferece acompanhamento social e psicológico para as famílias, buscando fortalecer seus laços, prevenir o rompimento de vínculos e ajudá-las a superar dificuldades.

- **Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV):** O SCFV promove atividades em grupo para crianças, adolescentes, idosos e pessoas com deficiência. O objetivo é fortalecer os laços familiares e comunitários, além de oferecer um espaço de convivência, desenvolvimento de habilidades e prevenção de situações de risco.
- **Cadastramento e atualização do Cadastro Único (CadÚnico):** O CRAS é o local onde você pode se inscrever ou atualizar seus dados no Cadastro Único, que é a principal ferramenta do governo para a inclusão de famílias de baixa renda em programas sociais.
- **Encaminhamento para benefícios sociais:** O CRAS orienta e encaminha a população para diversos benefícios, como:
 - **Bolsa Família:** Programa de transferência de renda.
 - **Benefício de Prestação Continuada (BPC):** Benefício para idosos e pessoas com deficiência que comprovem baixa renda.
 - **Tarifa Social de Energia Elétrica e Água:** Desconto nas contas de luz e água.
 - **ID Jovem e Carteira do Idoso:** Documentos que dão direito a benefícios, como a gratuidade em transportes interestaduais.
 - **Criança Feliz:** uma ferramenta de apoio para que as famílias se tornem protagonistas no desenvolvimento de suas crianças, garantindo um futuro mais promissor para a primeira infância.
 - **Crescendo Bem:** um reforço financeiro para ajudar as famílias a garantir melhores condições de vida para suas crianças, complementando o trabalho de acompanhamento e desenvolvimento infantil realizado pelas visitas domiciliares do programa Criança Feliz.

Por tanto o CRAS atua como um polo de apoio, oferecendo desde orientações simples até o acompanhamento completo para que as famílias em situação de vulnerabilidade consigam acessar seus direitos e melhorar sua qualidade de vida.

4.2 Das Especificações Técnicas/Quantidades Estimadas do Imóvel conforme quadro abaixo

Item	Especificação Técnica
1	Locação de 01 (um) imóvel urbano com espaço físico amplo em alvenaria, no Município de Candeias do Jamari/RO, com no mínimo Área = 20 m x 14 m = com 280 m², para compor 10(dez) salas, 1(uma) sala de espera, 2 (dois) banheiros sendo um feminino e um masculino com acessibilidade, 1(uma) copa e entrada com rampa de acessibilidade em bom estado de conservação para atender o Centro de Referência de Assistência Social – CRAS. 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

- 4.3 O imóvel da pretensa locação, deverá estar em conformidade com as especificações e quantidades de acordo com o solicitante;
- 4.4 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 ETP;
- 4.6 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;
- 4.7 Ter área útil de no mínimo 20 m x 14 m = 280 m² do imóvel. entende-se como área útil, a efetivamente utilizada, incluindo se garagens, acessibilidade e demais áreas úteis comuns;
- 4.8 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...;
- 4.9 Possuir cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção de acordo com o dimensionamento da carga elétrica prevista para o imóvel;
- 4.10 O imóvel deverá estar de acordo com as normas de segurança exigidas pelo Corpo de Bombeiros ou legislação municipal análoga;
- 4.11 Não pode existir trincas ou fissuras que comprometam ou venham comprometer segurança da estrutura do imóvel e acarrete risco de vida aos usuários;
- 4.12 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;

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

4.14 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. Levantamento de Mercado

5.1 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:

5.2 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 adeque às condições necessárias para o funcionamento.

5.3 Locação

5.3.1 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;

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

5.4 Análise da Solução

5.4.1 Desta feita concluímos pela seguinte solução: Solução: Locação de imóvel, destinado ao do **Centro de Referência de Assistência Social - CRAS**, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

6. Descrição da solução como um todo

6.1 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;

6.2 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 Referência de Assistência Social - CRAS**. Ademais, o imóvel escolhido é o localizado em área estratégica, nas proximidades de comunidade de baixa vulnerabilidade social, fácil acesso, ao próximo a escolas municipais.

6.3 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.

6.4 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.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1 Não se aplica.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 210.000,00

8.1 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.

8.2 O valor estimado da locação será de R\$ 3.500,00(três mil e quinhentos reais) mensais, pelo prazo de 60(sessenta) meses, totalizando R\$ 210.000,00(duzentos e dez mil reais), 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) imóvel urbano com espaço físico amplo em alvenaria, no Município de Candeias do Jamari/RO, com no mínimo Área = 20 m x 14 m = com 280 m², para compor 10(dez) salas, 1(uma) sala de espera, 2(dois) banheiros sendo um feminino e um masculino com acessibilidade, 1(uma) copa e entrada com rampa de acessibilidade em bom estado de conservação para atender o Centro de Referência de Assistência Social – CRAS . 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\$ 3.500,00	R\$ 210.000,00
				TOTAL	R\$ 210.000,00

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

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

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 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.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1 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.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1 A locação de um prédio para acomodar um Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) traz uma série de benefícios estratégicos e operacionais para a gestão municipal e para a comunidade atendida.

Benefícios para a Comunidade

- O prédio está em uma localização estratégica e de fácil acesso para a população que mais necessita dos serviços do CRAS. Isso garante que as comunidades mais vulneráveis, tenham facilidade ao acesso ao atendimento.
- O imóvel a ser locado já possui a infraestrutura básica necessária, como banheiros, cozinhas, salas de atendimento e sala de espera. Isso evita os desafios de projetar e construir essas instalações do zero, agilizando o início do atendimento à população.

12.2 Por tanto, a locação de um prédio para o CRAS é uma solução eficiente que une **economia de recursos, agilidade na prestação de serviço e flexibilidade administrativa**, tudo em benefício direto da comunidade que depende do atendimento social.

13. Providências a serem Adotadas

13.1 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 Referência de Assistência Social (CRAS), durante a vigência do Contrato.

13.2 Observou-se que algumas alterações precisam ser feitas pelo proprietário, para adequar o Imóvel com as necessidades de instalação deste Centro de Referência de Assistência Social (CRAS).

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1 Não se aplica

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1 A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável

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

16. 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](#).

SIRLEY BARBOSA DOS SANTOS ALVES

Agente de contratação

LUCIO LEONARDO ROJAS MEDRANO

Agente de contratação