

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANDEIAS DO JAMARI-RO

Estudo Técnico Preliminar 65/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 0003797.09.01-2025

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.A36.43B**), 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 **LABORATÓRIO DE INFORMÁTICA PARA CURSOS PROFISSIONALIZANTES** no município de Candeias do Jamari/RO, 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 local a ser fornecido deve possibilitar **instalação de equipamentos de informática** e demais recursos tecnológicos necessários para a execução dos cursos, o **desenvolvimento de atividades práticas e teóricas**, promovendo a formação técnica e a inclusão digital dos participantes, a **adequação às normas de segurança, acessibilidade e infraestrutura**, garantindo o conforto e a segurança dos usuários e a **oferta de cursos profissionalizantes** que ampliem as oportunidades de capacitação e inserção no mercado de trabalho para jovens e adultos da comunidade.

3.1.1 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;

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

3.1.3 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.

3.1.4 Esta contratação é essencial para viabilizar a implementação do Laboratório de Informática para Cursos Profissionalizantes a fim de assegurar a qualidade do ensino prático e tecnológico e atender à demanda crescente por qualificação profissional no município.

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Coordenador Municipal da SEMASFT	Lúcio Leonardo Rojas Medrano
Secretaria Municipal de Assistência Social, Família e Trabalho – SEMASFT	SIRLEY BARBOSA DOS SANTOS ALVES

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 aos alunos um ambiente adequado para o desenvolvimento de competências técnicas e práticas relacionadas ao uso das tecnologias digitais, que permita aulas práticas, tornando o aprendizado mais dinâmico, interativo e aplicado à realidade profissional., impulsionando assim o crescimento econômico e social da comunidade, um local adequado de trabalho para os servidores que utilizam as dependências do Laboratório de Informática 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 mínima de 86,25 m² , destinado à instalação e funcionamento de um Laboratório de Informática para Cursos Profissionalizantes . O espaço deverá dispor de infraestrutura adequada , incluindo acesso à internet, instalações elétricas aptas à utilização de equipamentos de informática , além de sistemas hidráulico e de 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 **86,25 m²**. 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, entre outros.

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 telefone, internet, consumo de energia elétrica e água até a data em que a Contratante assinar o contrato;

5.2.11 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.;

5.2.12 O imóvel destinado ao Laboratório de Informática para Cursos Profissionalizantes, deverá apresentar as seguintes características:

a) Salas de Aula Versáteis: Para acomodar diferentes números de participantes (turmas pequenas, médias e grandes

b) Piso adequado: Material que minimize ruídos e seja fácil de limpar.

c) Sanitários: Masculino e feminino, no mínimo 1 com acessibilidade, em bom estado de conservação.

d) Acessibilidade, rampas e banheiros adaptados para pessoas com deficiência

e) Segurança, extintores de incêndio, com laudo do Bombeiro

f) O imóvel deverá permitir a instalação de aparelhos de ar condicionado, computadores e cabeamento de rede de internet e telefonia;

g) Possuir no mínimo de 02 (dois) instalações sanitárias, para atender aos servidores, a comunidade e aos técnicos do Centro;

i) Possuir capacidade elétrica adequada com tomadas distribuídas para alocação de 16 (dezesesseis) ou mais microcomputadores, assim como notebook funcionando simultaneamente

j) Ter acessibilidade para cadeirantes;

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 LABORATÓRIO DE INFORMÁTICA PARA CURSOS PROFISSIONALIZANTES no município de Candeias do Jamari/RO, 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 LABORATÓRIO DE INFORMÁTICA PARA CURSOS PROFISSIONALIZANTES no município de Candeias do Jamari/RO. Ademais, o imóvel escolhido é o localizado em área estratégica, de 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, 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 no processo 0003797.09.01-2025;

7.3 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\$): 102.000,00

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\$ 1.700,000(um mil e setecentos reais)** mensais, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, totalizando **R\$ 102.000,000(cento e dois 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
01	Locação de 01 (um) espaço físico amplo em alvenaria, no Município de Candeias do Jamari /RO, com área total mínima de 86,25 m² , destinado à instalação e funcionamento de um Laboratório de Informática para Cursos Profissionalizantes .	mês	60		

O espaço deverá dispor de infraestrutura adequada , incluindo acesso à internet , instalações elétricas aptas à utilização de equipamentos de informática , além de sistemas hidráulico e de esgoto em perfeitas condições de uso .			R\$ 1.700,00	R\$ 102.000,00
VALOR TOTAL			R\$ 102.000,00	

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 com esta 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 2025 /2026 já está sendo providenciado por esta Secretaria.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

13.1 A contratação destinada à locação do espaço físico para implantação do Laboratório de Informática para Cursos Profissionalizantes proporcionará uma série de benefícios sociais, educacionais e econômicos para o Município de Candeias do Jamari/RO, entre os quais destacam-se:

13.1.1 Ampliação do acesso à educação profissional e tecnológica, permitindo que jovens e adultos participem de cursos de capacitação voltados às demandas atuais do mercado de trabalho;

13.1.2 Promoção da inclusão digital, oferecendo oportunidades de aprendizado sobre o uso de tecnologias da informação e comunicação a pessoas em situação de vulnerabilidade social;

13.1.3 Melhoria da empregabilidade e geração de renda, por meio da qualificação profissional e do desenvolvimento de habilidades técnicas valorizadas pelo setor produtivo;

13.1.4 Fortalecimento das políticas públicas municipais de educação e desenvolvimento social, contribuindo para a redução das desigualdades e o aumento das oportunidades;

13.1.5 Estímulo à inovação e ao empreendedorismo local, possibilitando que os participantes utilizem os conhecimentos adquiridos para criação de projetos, negócios e soluções tecnológicas;

13.1.6 Valorização do capital humano, com formação de cidadãos mais preparados para os desafios do mundo contemporâneo;

13.1.7 Integração entre teoria e prática, assegurando um aprendizado significativo e contextualizado, alinhado às necessidades da comunidade e às transformações tecnológicas.

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 Laboratório de Informática para Cursos Profissionalizantes durante a vigência do Contrato.

14.2 Observou-se que algumas alterações precisam ser feitas, para adequar o Imóvel com as necessidades de instalação deste Laboratório de Informática.

15. Possíveis Impactos Ambientais

15.1 Não se aplica.

16. Análise de Risco

16.1 Em Anexo no referido processo Nº do Processo: 0003797.09.01-2025

17. Demonstração dos Resultados Pretendidos

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

17.1.1 Ampliação do acesso à educação profissional e tecnológica, permitindo que jovens e adultos participem de cursos de capacitação voltados às demandas atuais do mercado de trabalho

17.1.2 Promoção da inclusão digital, oferecendo oportunidades de aprendizado sobre o uso de tecnologias da informação e comunicação a pessoas em situação de vulnerabilidade social;

17.1.3 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.

17.1.4 Impulsionando o crescimento econômico e social da comunidade local.

17.1.5 Espaços adequados para diferentes metodologias de ensino, recursos tecnológicos integrados.

17.1.6 Um prédio bem estruturado e com identidade visual forte contribui para uma imagem mais profissional e confiável.;

17.1.7 Um ambiente de trabalho agradável e profissional, para atrair e reter profissionais qualificados;

18. Providências Prévias ao Contrato

18.1 Antes da formalização do contrato, deverão ser adotadas as seguintes providências, em conformidade com a legislação vigente e os princípios da administração pública:

1. **Realização de pesquisa de mercado**, com o objetivo de estimar o valor de locação compatível com os preços praticados na região de Candeias do Jamari/RO;
2. **Vistoria técnica do imóvel**, a ser realizada por servidor ou comissão designada, para verificar as condições estruturais, elétricas, hidráulicas e de segurança do local;

3. **Elaboração de parecer técnico e/ou relatório de vistoria**, atestando a adequação do espaço físico às exigências estabelecidas neste Termo de Referência;
4. **Análise documental da contratada**, para comprovação da regularidade jurídica, fiscal e trabalhista, conforme previsto na legislação aplicável;
5. **Aprovação do processo administrativo de contratação**, com a devida autorização da autoridade competente;
6. **Publicação do extrato do contrato** ou instrumento equivalente, conforme normas de transparência pública.

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 implantação do Laboratório de Informática para Cursos Profissionalizantes ;

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](#).

SIRLEY BARBOSA DOS SANTOS ALVES

Responsável pela contratação direta

Despacho: Coordenador Municipal da SEMASFT

LUCIO LEONARDO ROJAS MEDRANO

Agente de contratação

ROZANGELA MARIA COSTA BORGES

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 03/11/2025 às 15:48:22.