



Conselho Regional de Odontologia do Rio Grande do Sul

ESTUDOS PRELIMINARES

SETOR REQUISITANTE: Sub sede do CRO/RS em Pelotas
RESPONSÁVEL PELA DEMANDA: Leonardo Carvalho da Rosa

O objetivo do presente estudo preliminar é demonstrar as características da “*locação de imóvel para o funcionamento da Sub sede do CRO/RS localizada em Pelotas e locação de 01 vaga de garagem no mesmo endereço do imóvel*”.

1. DIRETRIZES GERAIS PARA A ELABORAÇÃO DOS ESTUDOS PRELIMINARES

1.1. Da legalidade

1.1.1. Decreto nº 7.746/2012: estabelece critérios, práticas e diretrizes para a promoção do desenvolvimento nacional sustentável nas contratações realizadas pela Administração Pública;

1.1.2. IN nº 40/2020: Dispõe sobre a elaboração dos Estudos Técnicos Preliminares - ETP - para a aquisição de bens e a contratação de serviços e obras, no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional, e sobre o Sistema ETP digital.

1.1.3. Lei nº 14.133/2021: institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.

1.1.4. Decreto nº 10.922/2021: Dispõe sobre a atualização dos valores estabelecidos na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 - de Licitações e Contratos Administrativos.

1.1.5. Portaria SEGES/ME Nº 938/2022: Institui o catálogo eletrônico de padronização de compras, serviços e obras, no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional, em atendimento ao disposto no inciso II do art. 19 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

1.1.6. Lei 8.245/91 – Lei das Locações.

1.2. Análise da contratação anterior

1.2.1. No âmbito do Conselho Regional de Odontologia do RS foram identificadas contratações anteriores com este objeto, porém sem o cumprimento das normativas acima hoje previstas como obrigatórias.

2. DIRETRIZES ESPECÍFICAS

2.1. Identificação da necessidade da contratação

2.1.1. O CRO/RS é uma autarquia federal, instituída pela Lei nº 4.324/64, e tem como função primordial a fiscalização do exercício profissional dos inscritos, seja pessoa física ou jurídica, também detendo outras atribuições. Nesse sentido, considerando que o atual imóvel onde está localizada a subsede do CRO/RS em Pelotas encontra-se em situação precária, devido às fortes chuvas ocorridas no final do mês de setembro, prejudicando a estrutura do imóvel; considerando que os funcionários estão trabalhando home office devido a estes transtornos; considerando que os profissionais dentistas e demais inscritos da região estão sem base para a procura de informações e



Conselho Regional de Odontologia do Rio Grande do Sul

demais atendimentos de inscrição e fiscalização; faz-se necessária a locação de um novo imóvel para sediar a sub sede de Pelotas.

2.1.2. Além da locação do imóvel, faz-se necessária a locação de uma vaga de box de garagem, no mesmo endereço que ficará instalada a subsede, uma vez que o CRO/RS possui um veículo, utilizado pela Fiscalização, o qual atualmente ficava estacionado próximo a sub-sede. Esta vaga deve ser de uso exclusivo do CRO/RS, tendo acesso 24 horas.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Especificação e requisitos técnicos dos bens ou serviços(*):

Necessidade de locação de sala comercial ou conjunto comercial com acessibilidade para os inscritos, localizada no centro da cidade, com fácil acesso dos inscritos e com acessibilidade para pessoas com necessidades especiais (preferência térreo).

Locação do imóvel com 65m², situado no Condomínio Moinho Office, Avenida Dom Joaquim Ferreira Mello, 1515/1, Loja 15, no térreo, bairro Três Vendas, a Av. Rio Branco, nº 900, Centro, Pelotas/RS.

Locação de Box de garagem situado no mesmo Condomínio Moinho Office, avenida Dom Joaquim Ferreira Mello, 1515/1, Box 16-D, bairro Três Vendas, a Av. Rio Branco, nº 900, Centro, Pelotas/RS.

3.1. Duração do contrato

3.11. A Locadora entrega ao Locatário, o imóvel de sua propriedade, pelo prazo de quatorze (14) meses, que iniciará dia 01 de novembro de 2024 e terminará no dia 31 de dezembro de 2025, independentemente de notificação ou aviso, judicial ou extrajudicial.

3.1.2. Findo o prazo ajustado na cláusula acima, se o locatário permanecer no imóvel por mais de trinta dias, sem oposição da locadora, ficará o presente contrato prorrogado nos termos do artigo 51, da Lei 8245, de 18.10.91, nas mesmas bases contratuais, podendo as partes denunciar o contrato quando lhes convier, devendo, no entanto, notificar a outra parte no prazo mínimo de trinta dias.

3.2. Levantamento de mercado

3.2.1. Consulta a contratações similares feitas por outros órgãos e entidades públicas

3.2.1.1. Foram realizadas pesquisas no que tange às contratações dos serviços em questão no âmbito de outros Órgãos da Administração Pública, com o objetivo de verificar as soluções compatíveis/similares que venham a dar atendimento aos requisitos e necessidades apresentadas no presente estudo.



Conselho Regional de Odontologia do Rio Grande do Sul

3.2.1.2. Para tanto, conforme quadro a seguir, observa-se que vários órgãos adotam a estratégia de contratação direta de locação de imóvel por meio de INEXIGIBILIDADE de licitação:

ÓRGÃO	SOLUÇÃO	IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATAÇÃO	ESTRATÉGIA / FASE / DATA	LOCADOR	PREÇO TOTAL DO CONTRATO
ESTADO DE SÃO PAULO - UASG: 986625	Locação de imóvel para instalação do Conselho Tutelar.	Inexigibilidade de Licitação Nº 90046/2024 / UASG: 986625	Contrato Homologado 01/02/2024	EDNA SOARES, CPF 155.586.378-70	R\$ 1.500,00
ESTADO DO PARANÁ UASG: 925443	Locação de imóvel para a instalação da Secretaria de Estado da Educação - SEED.	Inexigibilidade de Licitação Nº 7612/2023 / UASG: 925443	Contrato Homologado 01/01/2024	DIGON ADMINISTRADORA LTDA, CNPJ 79.124.426/0001-07	R\$ 3.207.988,80
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO UASG: 925968	Locação de imóvel para acomodar arquivos e materiais apreendidos do Fórum da Comarca de Domingos Martins, pelo período de 60 meses.	Inexigibilidade de Licitação Nº 90/2023 / UASG: 925968	Contrato Homologado 01/11/2023	TRIÁDE EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO IMÓVEIS LTDA, CNPJ 32.116.463/0001-00	R\$ 240.000,00
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PIAUÍ UASG: 926454	Locação de Imóvel para Abrigar as Instalações das Unidades Judiciárias desta Capital, sendo: o Núcleo de Justiça Restaurativa - NUJUR, CEJUSC, Vara de Registros Públicos, Centro Especializado de Atendimento às Vítimas, Sala de Acessibilidade Digital e o Núcleo de Regularização Fundiária.	Inexigibilidade de Licitação Nº 80/2023 / UASG: 926454	Contrato Homologado 01/11/2023	CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS UNIÃO LTDA, CNPJ 35.128.552/0001-64	R\$ 37.000,00

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

4.1. Definição do método para a estimativa das quantidades

4.1.1. A estimativa de quantidades de cada item foi avaliada de acordo com a necessidade do Conselho Regional de Odontologias e suas Delegacias Regionais.

5. ESTIMATIVAS DE PREÇOS OU PREÇOS REFERENCIAIS

5.1. O valor do aluguel mensal da Loja 15 é de R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais), e o valor do aluguel mensal do Box de estacionamento é de R\$ 200,00 (duzentos reais), perfazendo o total líquido de R\$ 1.700,00 (hum mil e setecentos reais) devendo, ainda, o CRO/RS pagar:

5.2. O Imposto Predial devido à Prefeitura Municipal (IPTU) para o ano de 2025. A título de informação no ano de 2024 os valores com IPTU foram R\$ 789,10 (setecentos e oitenta e nove reais e dez centavos) pelo imóvel e R\$ 65,00 (sessenta e cinco reais) pelo Box, estando já quitados o ano de 2024;

5.3 A taxa de água e esgoto incidentes sobre o imóvel, pelos valores fixados pelo SANEP;

5.4. O valor do Condomínio, conforme boleto entregue pela Administradora, no valor de R\$ 723,50 (setecentos e vinte e três reais e cinquenta centavos) mensais.



Conselho Regional de Odontologia do Rio Grande do Sul

Descrição	Mensal	Quant.	Anual
Aluguel	R\$ 1.500,00	12	R\$ 18.000,00
Box Garagem	R\$ 200,00	12	R\$ 2.400,00
Condomínio	R\$ 723,50	12	R\$ 8.682,00
IPTU Imóvel	R\$ 789,10	1	R\$ 789,10
IPTU Box	R\$ 65,00	1	R\$ 65,00
Água e esgoto (SANEP)	R\$ 130,00	12	R\$ 1.560,00
Valor total estimado para 12 meses			R\$ 31.496,10

5.5. O pagamento das despesas referentes à confecção do contrato e do Laudo de Vistoria, nos termos tratados verbalmente é no valor de **R\$ 400,00** (quatrocentos reais), cujo valor deverá ser pago diretamente por depósito na conta de Ivo da Silva Peres.

5.6 Conforme ajustado será concedido 01 (um) Mês de carência no valor do aluguel.

5.7. Em relação a pesquisa de imóveis na região, tomamos também como fato o valor do m² (metro quadrado) de locação de imóvel no mesmo condomínio:

5.7.1. Para a Loja 15 (pretendida) temos 65m² com o valor do aluguel de R\$ 1.500,00, desta forma 23,08 o valor do m².

5.7.2. Para a Loja 09 do mesmo edifício, com 87,35m², o aluguel é de R\$ 2.500,00, ficando o valor do m² de R\$ 28,62 m² e o valor do condomínio passa a ser de R\$ 918,97.

5.8. Consultando a contratação anterior, foi identificado apenas um locador capaz de atender à demanda da Administração: **Lucia Rocha Einhardt, RG 1007323445 e CPF 288.915.030-53, na pessoa física**. Estando com todas as certidões regulares.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1. Destacamos o interesse do Conselho Regional de Odontologia do RS na locação haja vista que o Conselho não possui imóvel próprio na região de Pelotas para a continuidade dos serviços já prestados no outro endereço.

6.2. A localização do imóvel e suas características de instalações específicas tornam necessária e condicionam sua escolha, tratando-se de contratação por inexigibilidade de licitação.

6.3. O imóvel é adequado ao seu destino, além de possuir outras características importantes como: boa localização, fácil acesso do inscrito, ser no piso térreo, possui salão de festas com capacidade de 90 pessoas, sala coworking com capacidade de 8 pessoas, auditório com capacidade para 120 pessoas.

6.4. Importante destacar que o CRO/RS realiza eventos em todo o estado do RS, com locação de salas e auditórios para este fim, deste modo, tendo estes espaços no próprio condomínio, os eventos futuros na cidade de Pelotas poderão ser realizados no mesmo endereço que estará localizada a sub sede, assegurando a prestação do serviço sem solução de continuidade da missão institucional.

6.5 Considerando que a loja a ser locada faz parte integrante de um condomínio, também conta com segurança, não sendo necessário a contratação de monitoramento e alarme.



Conselho Regional de Odontologia do Rio Grande do Sul

6.6. Atualmente, a sub sede está localizada em uma sala no Sindicato dos Odontologistas de Pelotas, na rua 15 de Novembro, 771, no Centro de Pelotas, desde 2015, na tem os seguintes custos:

Aluguel	R\$ 1.600,00	12	R\$ 19.200,00
Garagem	R\$ 187,46	12	R\$ 2.249,52
Monitoramento	R\$ 152,25	12	R\$ 1.827,00
Luz	R\$ 130,00	12	R\$ 1.560,00
Água	R\$ 130,00	12	R\$ 1.560,00
Dedetização	R\$ 600,00	1	R\$ 600,00
			R\$ 26.996,52

6.6.1. Cabe informar que atualmente possuímos contrato com a empresa Vanessa da Rocha Azambuja Cardozo Rotta, CNPJ sob o nº 12.547.893/0001-79, que loca o espaço de estacionamento/Box ao CRO/RS;

6.6.2. Também possuímos contrato com a empresa HOLZ NET LTDA., CNPJ sob nº 09.177.560/0001-90, que presta os serviços de monitoramento remoto de equipamentos eletrônicos de alarme para a sub sede.

6.6.3. Além dos pagamentos de água, luz e dedetização (periodicamente realizada).

6.7. Considerando que o valor atualmente despendido com o aluguel de uma sala precária (que apresenta diversos problemas de estrutura, como mofo, rachaduras e alagamentos) comparado com a locação da sala proposta, condiz a um aumento de 17% do valor atual, não ultrapassando a margem de acréscimos e supressões que diz a lei 14.133/2024.

7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

- 7.1. O parcelamento do objeto proposto não é recomendável, vantajosa e nem interessante, por não se apresentar economicamente viável, com possibilidade de perda de escala, conforme entendimento da Súmula 247 do TCU:
"É imprescindível que a divisão do objeto seja técnica e economicamente viável e não represente perda de economia de escala."

8. DEMONSTRATIVOS DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

- 8.1. Economicidade: Que a contratação decorrente desse estudo acarrete para o CRO/RS os menores custos possíveis na obtenção da proposta mais vantajosa com o menor valor, desde que atendidos os critérios de prazo e qualidade, sendo a capacidade técnica das empresas, o diferencial da contratação.

9. PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DE TRABALHO

- 9.1. A prestação de serviços em questão ensinará a adaptação da loja (não possui divisórias. Móveis e iluminação adequada) para que a contratação surta seus efeitos.
- 9.2. Considera-se que, para o objeto proposto, não há exigência de capacitação específica para os servidores que atuarão na fiscalização do contrato.

10. FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

- 10.1. A fiscalização do contrato será realizada por fiscal efetivo ou fiscal substituto designado pela Administração, dentre os funcionários do Conselho Regional de Odontologia do RS.



Conselho Regional de Odontologia do Rio Grande do Sul

11. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

11.1. O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

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.

11.2. Da leitura desses dispositivos, extrai-se conclusão no sentido de que quando a Administração adota o regime jurídico da Lei nº 14.133/2021, entre os vários imóveis que podem satisfazer as condições por ela desejadas para ocupação, não mais se encontra na esfera do poder discricionário do gestor público a efetivação de sua locação por dispensa de licitação. A solução será, necessariamente, a realização de processo licitatório.

11.3. Por outro lado, se somente um único imóvel for capaz de atender à necessidade da Administração, estará, então, justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

- 1) 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;
- 2) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e
- 3) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

11.4. A melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido. Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho², veja-se:

"As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição."

² JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 998.



Conselho Regional de Odontologia do Rio Grande do Sul

11.5. Os estudos preliminares evidenciaram que a locação de imóvel para o funcionamento da Sub sede do CRO/RS localizada em Pelotas e locação de 01 vaga de garagem no mesmo endereço do imóvel, mostra-se técnica e economicamente viável.

11.6. Conforme o que fora demonstrado neste Estudo, há orçamento disponível para contratação no exercício corrente.

12. GERENCIAMENTO DE RISCOS

12.1. Assim como toda contratação, vislumbra-se alguns riscos que permeiam o processo de contratação e das ações para controle, prevenção e mitigação dos impactos.

Risco 01 – Interrupção do fornecimento dos serviços			
Probabilidade:	() Baixa	(x) Média	() Alta
Impacto	() Baixa	(x) Média	() Alta
Dano			
1) Interrupção dos serviços			
Ação Preventiva			Responsável
1) Acompanhamento e verificação da qualidade do serviço prestado.			Fiscal de Contrato
2) Autuar extrajudicialmente a prestadora dos serviços			Responsável
Ação de Contingência			Equipe de Planejamento
1) Rescisão contratual e contratação de nova prestadora			

Risco 02 – Descumprimento de cláusulas contratuais por parte da contratada			
Probabilidade:	(x) Baixa	() Média	() Alta
Impacto	(x) Baixa	() Média	() Alta
Dano			
1) Paralisação das atividades ou fornecimento			
2) Rescisão contratual			
Ação Preventiva			Responsável
1) Acompanhamento e verificação da qualidade do serviço prestado			Equipe de Fiscalização
Ação de Contingência			Responsável
1) Incentivo à solução dos desvios de qualidade por meio de aplicação das sanções cabíveis, de forma a coibir a reincidência.			Gestor do contrato com auxílio da equipe de fiscalização

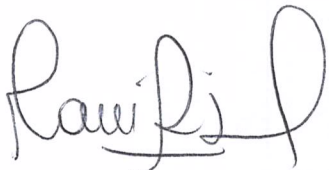
Risco 03 – Rescisão do contrato			
Probabilidade:	(x) Baixa	() Média	() Alta
Impacto	() Baixa	() Média	(x) Alta
Dano			
1) Não execução do objeto contratado			
Ação Preventiva			Responsável
1) Acompanhamento da execução do contrato.			Equipe de Fiscalização
2) Notificação à empresa e aplicação das sanções cabíveis.			Responsável
Ação de Contingência			Equipe de planejamento
1) Efetuar novo processo de contratação, utilizando o registro de ocorrências e a experiência adquirida no processo de gestão do contrato, visando melhorar o estudo preliminar e o termo de referência para a nova contratação.			

Risco 04 – Falta de pessoal técnico para fiscalização do contrato			
Probabilidade:	(x) Baixa	() Média	() Alta
Impacto	() Baixa	() Média	(x) Alta
Dano			
1) Falta de comprometimento na aferição dos serviços			
2) Atrasos na emissão do termo de recebimento dos serviços			
Ação Preventiva			Responsável
1) Realizar, periodicamente, treinamento para capacitação em fiscalização de contratos			Secretaria Administrativa
Ação de Contingência			Responsável
1) Nomear novos fiscais de contrato.			Secretaria Administrativa



Conselho Regional de Odontologia do Rio Grande do Sul

12.2. APROVAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Integrante	Integrante
 Carina Reis Silveira Chefe do Setor de Contratos	 Leonardo Carvalho da Rosa Fiscal do CRO/RS

Porto Alegre, 22 de outubro de 2024.