



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR 00009/2024

### 1. Informações Básicas

1.1 O Processo Administrativo correspondente às demandas geradas para a condução da futura contratação é de número 00009/2024.

1.2 O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

1.3 O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

### 2. Descrição da Necessidade

2.1 Com base na Lei 14.133/2021, mais precisamente no art. 51, 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.

2.2 Por seu turno, o sobredito inciso V do caput do artigo 74 assinala que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de, entre outros, "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha".

2.3 A administração pública possui a discricionariedade de buscar para locação um imóvel que se mostre conveniente e que atenda a todas as finalidades do setor que necessita do imóvel. Não bastando a isso é dever da administração pautar-se nos princípios que regem a administração pública, principalmente os da conveniência, oportunidade, economicidade e legalidade.

2.4 No caso em apresso, e por meio de avaliação prévia, descreve através de fotos das salas, as condições do imóvel a ser locado, apresentando-se perfeitamente ajustado as necessidades e demandas do Município.

2.5 Os serviços de Convivência e Fortalecimento de vínculos-SCFV é um serviço de proteção básica e que é ofertado de forma complementar ao trabalho social com as famílias.

2.6 É uma forma de intervenção social planejada que cria situações desafiadoras, estimula e orienta os usuários na construção e reconstrução de suas histórias e vivências individuais, coletivas e familiares.

2.7 O serviço tem como objetivo fortalecer as relações familiares e comunitárias, além de promover a integração e a troca de experiências entre os participantes, valorizando o sentido de vida coletiva.

2.8 O SCFV possui um caráter preventivo, pautado na defesa e afirmação de direitos e no desenvolvimento de capacidade dos usuários e se materializa por meio de grupo e os encontros

*isabela*



consistem alternativas para o enfrentamento de situações de vulnerabilidades promovendo em seus espaços um aprendizado e ensino de forma igualitárias de idosos e gestantes.

2.9 Dessa forma é imperioso ter uma instalação harmoniosa que possa atrair e acolher os usuários a estar participando ativamente das atividades oferecidas pelo programa, dando a oportunidade de terem uma vida mais digna de existência, oferecendo-lhe aportes necessários para enfrentar as adversidades da vida. Assim se faz necessário um espaço e conforto aos usuários do SCFV.

2.10 Nesse sentido, o imóvel em comento guarda todas as condições supra apresentadas, além de que está localizado na área de fácil acesso para a comunidade. Sendo assim, em atendimento ao Princípio da Economicidade, Interesse Público e Eficiência Administrativa acima relatados é fundamental e legal a locação pretendida.

### 3. Requisitos da Contratação

3.1 A locação de imóvel se justifica pela necessidade de ter um local para o funcionamento de SCFV. O imóvel foi escolhido com base na necessidade informada e, em atenção ao preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente, conforme documentos contidos nos autos deste processo administrativo.

### 4. Levantamento de mercado e justificativa da escolha do tipo de solução a contratar

4.1 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.

4.2 Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o caso em tela, a Administração Pública em geral; costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

- **Aquisição:** 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.

- **Locação:** 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. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

4.3 **Solução:** Locação de imóvel, destinado ao funcionamento do SCFV a ser realizado por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.



4.4 Dispensa-se a declaração emitida pelo setor de engenharia da Prefeitura Municipal de Marcelino Vieira-RN, tendo em vista o parecer Técnico avaliatório Mercadológico de valor locativo em anexo.

## 5. Levantamento de Mercado

5.1 5.1 Constatou-se, conforme apurado em parecer técnico avaliatório Mercadológico de valor locatarios realizado por corretor, que os valores de mercado condiz com o que foi previamente aporvado, conforme anexo

## 6. Estimativa do Valor da Contratação

6.1 Com base nos custos para a execução do objeto da contratação, obtidos mediante pesquisa de mercado devidamente realizadas nos termos da legislação, regulamentos e normas vigentes, relacionados, a ESTIMATIVA PRELIMINAR TOTAL é equivalente a R\$ 12.000,00 (DOZE MIL REAIS) anualmente.

## 7. Descrição da Solução

7.1 A solução que melhor atende aos interesses e as necessidades da Administração, representada pela sua estrutura organizacional, 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.

## 8. Justificativa para o não parcelamento da solução

8.1 Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível não há a que se falar de parcelamento de objeto.

## 9. Resultados Pretendidos

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

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- b) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- c) Não paralização das atividades essências desenvolvidas pela administração pública

## 10. Providências a serem adotadas

10. O imóvel deve está em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades relacionadas anteriormente, durante a vigência do Contrato.

*Assinatura*



## 11. Contratações correlatas e/ou interdependentes

11.1 Trata-se de procedimento autônomo e não existem contratações correlatas e/ou interdependentes para a contratação pretendida.

## 12. Possíveis Impactos Ambientais

12.1 Não estão previstos impactos ambientais em decorrência da contratação e execução deste serviço.

## 13. Declaração de Viabilidade

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

## 14. Responsáveis pela Elaboração

14.1 Favorável.

Marcelino Vieira-RN 30 de janeiro de 2024

Arli Débora Pereira Paiva  
**Secretária Municipal de Assistência Social**



## DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA (DFD)

<b>Setor Requisitante (Unidade/Setor/Depto.):</b> Secretaria Municipal de Assistência Social	
<b>Responsável pela Demanda:</b> Arli Débora Pereira Paiva	<b>E-mail/Telefone:</b>
<b>Objeto:</b> Locação de imóvel para funcionamento das atividades do serviço de convivência e fortalecimento de vínculos- SCFV do Município de Marcelino Vieira/RN. (x) Serviço não continuado	
<b>Forma de Contratação sugerida:</b>  (x) Inexigibilidade Modalidades da Lei n.º 14.133/21:	

### 1. Justificativa da necessidade da contratação

Com base na Lei 14.133/2021, mais precisamente no art. 51, 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.

No caso em apresso, e por meio de avaliação prévia, descreve através de fotos das salas, as condições do imóvel a ser locado, apresentando-se perfeitamente ajustado as necessidades e demandas do Município.

Os serviços de Convivência e Fortalecimento de vínculos-SCFV é um serviço da proteção básica e que é ofertado de forma complementar ao trabalho social com as famílias.

É uma forma de intervenção social planejada que cria situações desafiadoras, estimula e orienta os usuários na construção e reconstrução de suas histórias e vivências individuais, coletivas e familiares. O serviço tem como objetivo fortalecer as relações familiares e comunitárias, além de promover a integração e a troca de experiências entre os participantes, valorizando o sentido de vida coletiva. O SCFV possui um caráter preventivo, pautado na defesa e afirmação de direitos e no desenvolvimento de capacidade dos usuários.

O SCFV se materializa por meio de grupo e os encontros consistem alternativas para o enfrentamento de situações de vulnerabilidades promovendo em seus espaços um aprendizado e ensino de forma igualitárias de idosos e gestantes.

Dessa forma é imperioso ter uma instalação harmoniosa que possa atrair e acolher os usuários a estar participando ativamente das atividades oferecidas pelo programa, dando a oportunidade de terem uma vida mais digna de existência, oferecendo-lhe aportes necessários para enfrentar as adversidades da vida. Assim se faz necessário um espaço e conforto aos usuários do SCFV. Nesse sentido, o imóvel em comento guarda todas as condições supra apresentadas, além de que está localizado na área de fácil acesso para a comunidade.

### 2. Quantidade de serviço da solução a ser contratada

Item	Descrição (sucinta)	Unidade	Quantidade
01	Locação do Imóvel SCFV	MÊS	12



PREFEITURA DE  
**MARCELINO  
VIEIRA**  
NOSSA CIDADE  
CADA VEZ  
MELHOR

Secretaria Municipal  
de Assistência Social - SEMAS




### 3. Previsão

A locação predial se dá por um período de 12 meses, podendo este ser prorrogado

### 4. Observações gerais

Quaisquer dúvidas ou esclarecimentos devem sempre ser solicitados a unidade gestora solicitante

### 5. Indicação do(s) integrante(s) da equipe de planejamento

  
Arli Debora Pereira Paiva  
Marcelino Vieira/RN, 30 de janeiro de 2024