



**MUNICÍPIO DE JUCURUTU/ RN**  
Praça João Eufrásio de Medeiros, nº 14 – Centro – CEP: 59.330-000  
JUCURUTU/ RN – Fone: (84) 3429-2299  
CNPJ - 08.095.283/0001-04

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

### **INTRODUÇÃO**

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 de **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR O CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CREAS) NA RUA OTAVIO LAMARTINE, Nº 306, BAIRRO CENTRO, JUCURUTU - RN.**

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.

### **1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

**1.1** Diante da importância dos serviços prestados pelo Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS) à população, é fundamental garantir um espaço físico adequado para o pleno funcionamento de suas atividades. Nesse contexto, torna-se imprescindível a locação de um novo espaço, uma vez que a continuidade das atividades do CREAS é essencial para o atendimento de indivíduos e famílias em situação de risco ou violação de direitos. A locação de um novo prédio permitirá que o CREAS continue a desenvolver suas atividades com segurança, acessibilidade e conforto, garantindo, assim, a estabilidade dos serviços oferecidos à população.

**1.2** O contrato de locação do imóvel atual está prestes a vencer, e após tentativas de negociação, a parte locadora informou que não há interesse em sua renovação. Além disso, o imóvel atual não atende mais às necessidades da instituição.

**1.3** Saliente-se que o imóvel situado na Rua Otávio Lamartine, Nº 306, Centro, Jucurutu, foi escolhido por entender as aspirações e requisitos necessários, conforme explanado no anexo “1.7 - Certidão Conjunta para Locação de Imóvel” e no DFD, frisando-se que, a locação do novo prédio não apenas resolve a necessidade gerada pela impossibilidade de renovação do contrato atual, mas também oferece melhorias significativas em termos de localização, visibilidade e conforto para os usuários e para a equipe do CREAS, atendendo assim, todas as suas necessidades.

### **2 - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL**

**2.1** O objeto estudado não está previsto no Plano de Contratação Anual em razão do instrumento encontrar-se em processo de estudos para a devida implantação. Contudo, isso não inviabiliza que a contratação em tela seja realizada pela Administração, com base no que preconiza a Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021.

### **3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

**3.1** Não é admitida a subcontratação do objeto

**3.2** O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por igual período à critério da Administração, conforme estimativa de permanência do setor no imóvel.

**3.3** Para a perfeita execução do objeto deste contrato, aplica-se, no que couber, o Código de Defesa do Consumidor – Lei n.º 8.078/1990.





## MUNICÍPIO DE JUCURUTU/ RN

Praça João Eufrásio de Medeiros, nº 14 – Centro – CEP: 59.330-000  
JUCURUTU/ RN – Fone: (84) 3429-2299  
CNPJ - 08.095.283/0001-04

### 4 - ÁREA REQUISITANTE

ÁREA REQUISITANTE	Secretaria Municipal de Assistência Social
RESPONSÁVEL	Maria Ioneide da Silva

### 5 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

5.1 O quantitativo e o modelo necessário para suprir a necessidade da Secretaria Municipal de Assistência Social está disposto da seguinte maneira:

ITEM	DESCRIÇÃO	UND MEDIDA	QTD
01	Locação de Imóvel - Imóvel destinado para sediar o Centro De Referência Especializado de Assistência Social (CREAS)	Mês	12

### 6 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1 Foram analisadas contratações semelhantes feitas por outros órgãos do Poder Público, por meio de consultas a outros editais, visando identificar novas metodologias, tecnologias e inovações contratuais que melhor atendessem às necessidades expostas neste Estudo Técnico Preliminar.

6.2 Das consultas em outros Editais, foram encontradas as seguintes soluções:

**Solução A:** Aquisição de imóvel.

**Solução B:** Locação de imóvel.

6.3 Da avaliação da solução possível:

I) A “**Solução A**” não se mostra viável, uma vez que o dispêndio orçamentário seria muito elevado não possuindo, a secretaria, condições para realizar essa aquisição.

II) A “**Solução B**” se configura como a melhor forma de solucionar a demanda, sendo possível realizar a locação pelo período que se mostrar necessário, sendo econômico e representando a melhor forma de aproveitar os recursos disponíveis, considerando as limitações financeiras para uma solução mais definitiva, sendo essa a solução aplicada até o momento, sendo passível de análise quanto a utilizar outra solução mais vantajosa a Administração Pública.

6.4 Para realização da locação em tela, deve-se analisar a possibilidade de ser empregada uma contratação direta, como solicitado pela Área Requisitante, para tanto, devemos observar que:

6.5 Tendo por amparo legal o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, *in verbis*:

*“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.”*

6.6 Para realização da contratação nos moldes referidos deve-se ressaltar o disposto no §5 do Art. 74 da Lei 14.133/2021:

*“§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*

*I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo*





## MUNICÍPIO DE JUCURUTU/ RN

Praça João Eufrásio de Medeiros, nº 14 – Centro – CEP: 59.330-000  
JUCURUTU/ RN – Fone: (84) 3429-2299  
CNPJ - 08.095.283/0001-04

*de amortização dos investimentos;*

*II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;*

*III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.”*

**6.7** O imóvel está em bom estado de conservação, podendo ser ocupado, sem necessidade de realizar adaptações, possui estrutura física adequada, com espaço suficiente para atender as necessidades de seus ocupantes, possui acesso a água, energia elétrica e ao esgoto geral, e se encontra em rua pavimentada. Foi realizada avaliação pelo setor de engenharia, conforme anexo do DFD “1.8 - Laudo do Setor de Engenharia” que atesta suas qualidades favoráveis e comprova suas condições e valor de mercado.

**6.8** Salienta-se que a Prefeitura de Jucurutu não dispõe de imóvel vago em condições aprazíveis para ser destinado a essa demanda.

**6.9** Por fim, é forçoso destacar que o imóvel escolhido encontra-se em uma área de fácil acesso e visibilidade, o que facilitará a chegada da população ao CREAS, se tratando de um local estratégico o qual atenderá com maior eficácia a demanda da Secretaria Municipal de Assistência Social diante da necessidade de dispor de um local, o imóvel apresenta, neste momento, instalações adequadas que atendem às finalidades precípua da administração a que se propõe a demanda de locação, cujas necessidades de instalação e localização condicionam diretamente a sua escolha.

**6.10** Conforme o arcabouço legal apresentado e justificativas aplicadas, neste estudo denota que é possível configurar a inviabilidade de competição, realizando a locação do imóvel situado na Rua Otávio Lamartine, Nº 306, Centro, Jucurutu, para atender a demanda.

## 7 - ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

**7.1** O custo estimado da contratação será fixado no valor de **R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais)** para a execução total no período de 12 meses, sendo a parcela mensal de **R\$ 1.200,00**.

## 8 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

**8.1** Conforme já elencado nos itens 6.1, 6.2, 6.3 e 6.10 deste ETP, a solução possível é uma **locação de imóvel para sediar o Centro de Referência Especializada de Assistência Social (CREA)**, que deverá ser realizado por meio de INEXIGIBILIDADE de LICITAÇÃO, por meio de formalização de contrato administrativo junto a locadora Sra. **MAIRA IVZE BEZERRA ALVES**, brasileira, solteira, portadora da **Carteira de Identidade nº 002.490.671 - ITEP/RN**, inscrita no **CPF-MF nº 090.474.874-00**, residente e domiciliada no Rua Major Lula, nº 94, Centro, Jucurutu/RN, CEP: 59.330-00.

**8.2** Salienta-se que em tratando-se dos modelos de locação, temos que a contratação ora pretendida se dá como:

**I - locação tradicional:** o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

## 9 - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

**9.1** O serviço não pode ser adjudicado a outro, portanto não pode ser parcelado.





## MUNICÍPIO DE JUCURUTU/ RN

Praça João Eufrásio de Medeiros, nº 14 – Centro – CEP: 59.330-000  
JUCURUTU/ RN – Fone: (84) 3429-2299  
CNPJ - 08.095.283/0001-04

### **10 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

**10.1** A partir da realização da contratação em tela, será possível dar resolutividade a demanda eminente da Secretaria Municipal de Assistência Social, garantindo condições de alocação de móveis e agentes públicos, para a continuidade da prestação dos serviços oferecidos pelo Centro de Referência Especializado de Assistência Social, além disso, busca proporcionar melhores condições para a realização dos atendimentos oferece melhorias significativas em termos de localização, visibilidade e conforto para os usuários e para a equipe do CREAS. Dessa forma, pode-se notar resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, bem como em termos de efetividade.

### **11 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

**11.1** Não serão necessárias adaptações, neste primeiro momento, que sejam imprescindíveis a utilização do imóvel locado, sendo desta forma, o local ideal para o desenvolvimento das atividades inerentes ao órgão a ser instalado.

### **12 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**

**12.1** Para esta solução não há contratações que guardam relação/afinidade/dependência com o objeto da contratação pretendida, sejam elas já realizadas ou contratações futuras.

### **13 - IMPACTOS AMBIENTAIS**

**13.1** Não há impactos ambientais na locação a ser contratada.

### **14 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

**14.1** Diante de toda a análise desenvolvida neste Estudo Técnico Preliminar, devido à necessidade do objeto pretendido e justificativas da unidade demandante, não se vislumbra elementos contrários à solução proposta, logo se configura tecnicamente VIÁVEL, e necessária, não sendo possível observar óbices ao prosseguimento da presente contratação.

Jucurutu-RN, 08 de novembro de 2024.

*(assinado eletronicamente)*

**Clenilson Bezerra da Silva**

Portaria n.º 200/2024

