ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

De acordo com a legislação de compras públicas, as contratações de serviços, obras e aquisições de materiais devem ser precedidas de Estudos Técnicos Preliminares (ETP), que é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza determinada necessidade, descreve as análises realizadas em termos de requisitos, alternativas, escolhas, resultados pretendidos e demais características, dando base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo demonstrar a viabilidade técnica e econômica na **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À INSTALAÇÃO E USO COM FINS NÃO-RESIDENCIAIS PARA FUNCIONAMENTO DO CREAS – CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL,** bem como levantar os elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência e Plano de Sustentabilidade de forma a melhor atender às necessidades da Administração, do Município de Santa Rita do Sapucaí - MG, bem como fornecer informações necessárias para subsidiar o respectivo processo.

Neste contexto, o presente documento apresenta não apenas os estudos preliminares realizados que serve, essencialmente, para conhecer de forma mais aprofundada a demanda e identificar a viabilidade técnica e econômica da contratação pretendida, mas também traz o estudo de gerenciamento de riscos, materializado no mapa de riscos.

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Descrição do Objeto: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À INSTALAÇÃO E USO COM FINS NÃO-RESIDENCIAIS PARA FUNCIONAMENTO DO CREAS – CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL.**

2. DESIGNAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

O presente Estudo Técnico Preliminar foi elaborado pela Equipe abaixo:

- ✓ Roberto Santos de Paula, Diretor de Divisão de Assistência Social.
- ✓ Elisabete Ribeiro, Coordenadora do CREAS – Centro de Referência Especializado de Assistência Social.

3. DIRETRIZES QUE NORTEARÃO ESTE ETP

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí
Rua Cel. Joaquim Neto, 333, Centro | CEP: 37536-074 | Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil
Telefone: +55 (35) 3473.3200

A elaboração do Estudo Técnico Preliminar nos termos da Lei Federal nº 14.133/21, é a regra geral, constituindo a primeira etapa do planejamento de licitação.

Ainda, contratações sem realização do Estudo Técnico Preliminares, pode levar à contratação que não produz resultados capazes de atender à necessidade da administração, com consequente desperdício de recursos públicos; ou à impossibilidade de contratar, com consequente não atendimento da necessidade que originou a contratação; ou levar às especificações indevidamente restritivas, com consequente diminuição da competição e aumento indevido do custo da contratação.

4. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (*Obrigatório conforme § 2º do Art. 7º*)

A Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais, instituída pela Resolução CNAS nº 109/2009, determina que o CRAS e o CREAS devem funcionar de forma independente. Essa separação é fundamental para garantir a organização adequada dos atendimentos e a preservação do sigilo das situações de média complexidade, uma vez que atuam em diferentes níveis de proteção social. O CREAS é responsável pelo atendimento a situações de violações de direitos, que demandam maior sigilo, privacidade e atenção técnica especializada. Além disso, nas novas instalações do CREAS será implantado o Serviço de Escuta Especializada, regulamentado pela Lei nº 13.431/2017 e pelo Decreto nº 9.603/2018, destinado ao atendimento de crianças e adolescentes vítimas ou testemunhas de violência. A escuta exige ambiente seguro, reservado e com estrutura adequada, além de profissionais capacitados, de modo a assegurar o direito das vítimas a um atendimento acolhedor, humanizado e livre de revitimização.

Dessa forma, a locação de um imóvel surge como a solução mais viável para atender às demandas sociais do Município, proporcionando um ambiente adequado não apenas o cumprimento das normativas legais, mas também o compromisso do município com a melhoria da qualidade dos serviços prestados, a qualificação do atendimento socioassistencial e a promoção dos direitos das pessoas em situação de vulnerabilidade.

Em suma, a locação de um imóvel destinado ao CREAS é uma medida estratégica e necessária para atender às demandas sociais, proporcionando um ambiente adequado que potencialize a eficiência operacional e, por conseguinte, o atendimento às necessidades da população.

Este estudo técnico preliminar justifica, assim, a realização da inexigibilidade de licitação com base nos preceitos legais e no compromisso com o interesse público.

5. SECRETARIAS REQUISITANTES (*Marcar as Secretarias)*

☐ Secretaria Municipal de Governo

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí
Rua Cel. Joaquim Neto, 333, Centro | CEP: 37536-074 | Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil
Telefone: +55 (35) 3473.3200

■	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
	Secretaria Municipal de Administração, Recursos Humanos e Finanças
	Procuradoria Geral do Município
	Secretaria Municipal de Saúde
	Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos
	Controladoria Interna
	Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Meio Ambiente
	Secretaria Municipal de Ciências, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico
	Secretaria Municipal de Cultura, Esporte, Lazer e Turismo
	Secretaria Municipal de Educação
	Secretaria Mun. Segurança Pública, Transporte, Trânsito, Rodoviário e Mobilidade Urbana

6. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

(*De acordo com o art. 7o, §2o, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.*)

6.1. DOS REQUISITOS

Apresentação de toda a documentação legal do imóvel e do(s) proprietário(s), incluindo registro, certidões negativas de ônus, comprovante de regularidade fiscal e demais documentos necessários para a formalização do contrato.

Laudo de vistoria do imóvel assinado por servidor com qualificação técnica adequada.

6.2. DOS REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Neste objeto, a equipe de planejamento não detectou impactos ambientais que necessitem de medidas de tratamento ou mitigadoras, buscando sanar os riscos ambientais existentes.

6.3. COMPROVAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS QUE ATENDAM AO OBJETO

Apresentação de certidão comprovando a (in)existência de imóveis públicos vagos e disponíveis no acervo patrimonial do Município de Santa Rita do Sapucaí, justificando a inexistência de imóvel público

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí
Rua Cel. Joaquim Neto, 333, Centro | CEP: 37536-074 | Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil
Telefone: +55 (35) 3473.3200

disponível, ou, caso existente, o motivo deste não atender às necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

7. NATUREZA DA CONTRATAÇÃO

A locação de imóvel destinado à instalação e uso com fins não-residenciais para funcionamento do CREAS – Centro de Referência Especializado de Assistência Social não possui natureza continuada.

Em relação à duração do contrato, por se tratar de serviço de locação de imóvel, a **duração inicial do contrato poderá ser de no máximo 12 (doze) meses**, podendo haver prorrogações, quando for o caso.

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO

(*De acordo com o art. 7º, §2º, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.*)

Para a locação de um imóvel destinado à instalação e uso não-residencial do CREAS – Centro de Referência Especializado de Assistência Social, algumas alternativas podem ser exploradas no mercado imobiliário. Abaixo estão algumas opções que poderiam ser consideradas:

Locação de imóvel: realizar uma pesquisa no mercado imobiliário local para identificar imóveis disponíveis para locação que atendam aos requisitos necessários, tais como localização estratégica, metragem adequada, acessibilidade e estrutura compatível.

Construção ou aquisição de imóvel: avaliar a possibilidade de construir ou adquirir um imóvel de propriedade municipal para atender às demandas do CREAS – Centro de Referência Especializado de Assistência Social.

É essencial realizar uma análise criteriosa de cada alternativa, considerando aspectos como viabilidade financeira, prazos, adequação às normativas legais e potencial de atendimento às necessidades específicas do CREAS – Centro de Referência Especializado de Assistência Social.

A escolha da melhor alternativa dependerá das condições locais, recursos disponíveis e dos objetivos específicos da Administração Municipal.

8.1. DA IDENTIFICAÇÃO DAS SOLUÇÕES EXISTENTES NO MERCADO

A Comissão de Planejamento identificou 2 (duas) soluções existentes no mercado para o atendimento da demanda do CREAS, conforme quadro abaixo:

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí
Rua Cel. Joaquim Neto, 333, Centro | CEP: 37536-074 | Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil
Telefone: +55 (35) 3473.3200

SOLUÇÃO	DESCRIÇÃO
01	Locação de imóvel para funcionamento do CREAS.
02	Construção ou aquisição de imóvel para funcionamento do CREAS – Centro de Referência Especializado de Assistência Social.

Solução 1: Locação de Imóvel.

Vantagens:

1. Maior flexibilidade na escolha do imóvel, considerando diferentes opções no mercado;
2. Possibilidade de negociar preços e condições de locação;
3. Rapidez na implementação, dependendo da disponibilidade de imóveis.

Desvantagens:

1. Risco de não encontrar imóveis que atendam plenamente às necessidades da Secretaria Municipal de Educação;
2. Variação nos preços de mercado pode impactar a viabilidade financeira;
3. Aumento da concorrência por imóveis em determinadas localidades.

Solução 2: Construção ou Aquisição de Imóvel

Vantagens:

1. Possibilidade de adaptação total às necessidades do CREAS;
2. Investimento direto nos ativos municipais;
3. Controle total sobre o projeto e qualidade da obra.

Desvantagens:

1. Demandas de tempo consideráveis para conclusão da construção;
2. Custos iniciais elevados.

✓ A opção pela locação de um imóvel surge como a solução mais viável e estratégica diante da conjuntura atual da Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí, considerando fatores cruciais que impactam diretamente na capacidade de atendimento eficaz às demandas do CREAS – Centro de Referência Especializado de Assistência Social.

A falta de um terreno central e adequado para a construção de um novo imóvel destinado ao CREAS impõe limitações significativas. A disponibilidade de terrenos que atendam às exigências de localização estratégica, acessibilidade e metragem necessária é escassa, dificultando a viabilização de uma construção que atenda aos padrões de eficiência e praticidade exigidos para uma instituição pública.

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí
Rua Cel. Joaquim Neto, 333, Centro | CEP: 37536-074 | Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil
Telefone: +55 (35) 3473.3200

A construção de um imóvel demandaria um tempo considerável, desde o planejamento até a conclusão da obra. Durante esse período, o CREAS – Centro de Referência Especializado de Assistência Social permaneceria sem local para realizar suas atividades, comprometendo a prestação de serviços sociais à comunidade. A urgência em oferecer um ambiente adequado para as atividades sociais requer uma solução que seja rápida e eficiente.

A aquisição de um imóvel demandaria uma alocação expressiva de recursos financeiros, os quais, neste momento, estão limitados. A realidade orçamentária do município impõe restrições significativas à tomada de decisões que envolvem investimentos vultosos. A aquisição de um imóvel implicaria em sacrifícios em outras áreas prioritárias, afetando negativamente a capacidade da administração municipal em atender às diversas necessidades da comunidade.

Diante desse cenário, a locação de um imóvel apresenta-se como a alternativa mais sensata e eficaz para atender às demandas imediatas da Secretaria Municipal de Assistência Social. A flexibilidade proporcionada pela locação permite que a administração municipal obtenha um espaço adequado de maneira rápida e com menor impacto financeiro, preservando a capacidade de ação em outras áreas essenciais. A decisão pela locação visa, portanto, conciliar a melhoria das condições de trabalho da Secretaria de Assistência Social com a realidade orçamentária do município, assegurando a continuidade e aprimoramento dos serviços sociais oferecidos à população.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

(Obrigatório conforme § 2º do Art. 7º)

9.1. DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO DE MERCADO

A partir deste Estudo Técnico Preliminar, tendo como escopo decisório a adequação orçamentária, o impacto financeiro e a economicidade, **DECIDIU-SE PELA ADOÇÃO DA SOLUÇÃO 1**, para o atendimento da necessidade identificada, mediante locação de um imóvel para instalação e funcionamento do CREAS.

9.2. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A descrição da solução escolhida para o atendimento da necessidade identificada neste Estudo Técnico Preliminar se materializa através da locação de imóvel destinado à instalação e uso com fins não-residenciais para funcionamento do CREAS – Centro de Referência Especializado de Assistência Social, devendo atender às seguintes características:

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí
Rua Cel. Joaquim Neto, 333, Centro | CEP: 37536-074 | Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil
Telefone: +55 (35) 3473.3200

1. Estar localizado em área central ou estratégica do município, de fácil acesso para colaboradores, prestadores de serviço e público em geral.
2. Área total distribuída em cômodos que possam ser utilizados como salas administrativas, espaços para atividades sociais, recepção, cozinha e demais ambientes necessários à gestão social, com cômodos amplos e arejados.
3. Espaços específicos para atividades sociais, com a flexibilidade necessária para reuniões de formação, elaboração de projetos e demais ações relacionadas à área social.
4. Cozinha com condições adequadas para a preparação de refeições, caso seja necessário.
5. Área de estacionamento.
6. Boas condições estruturais, incluindo a integridade do telhado, paredes, piso e sistema elétrico/hidráulico.
7. Ambientes bem iluminados e arejados, proporcionando condições ideais para o trabalho e concentração.

Estas especificações têm o intuito de assegurar que o imóvel locado atenda plenamente às necessidades do CREAS. A escolha será pautada na observância desses critérios, visando garantir um ambiente adequado e funcional para o desenvolvimento das atividades educacionais e administrativas.

10. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

(Obrigatório conforme § 2º do Art. 7º)

As especificações e a estimativa das quantidades a serem contratadas constam no quadro abaixo, conforme Documento de Formalização de Demanda (DFD).

ITEM	DESCRIÇÃO DO PRODUTO.	QUANT.	UNID.
1	Locação de imóvel para instalação e funcionamento do CREAS – Centro de Referência Especializado de Assistência Social	12	Sv.

11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

(Obrigatório conforme § 2º do Art. 7º)

A estimativa do valor da contratação é de **R$ 27.600,00 (Vinte e Sete Mil e Seiscentos Reais)**.

Ressalta-se que, os valores foram levantados mediante pesquisa de preços no mercado local e série histórica das locações anteriores para o mesmo objeto.

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí
Rua Cel. Joaquim Neto, 333, Centro | CEP: 37536-074 | Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil
Telefone: +55 (35) 3473.3200

12. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO (*Obrigatório conforme § 2º do Art. 7º*)

Embora o parcelamento do objeto seja a regra a ser observada pela Administração nas licitações, a presente solução **não comporta o parcelamento**, por tratar-se de locação de imóvel.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

(De acordo com o art. 7o, §2o, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.)

Em relação às contratações correlatas e/ou interdependentes, verificou-se que, não existem contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

14. GERENCAMENTO DE RISCOS

No curso da contratação em tela, assim como em toda contratação, vislumbra-se a possibilidade de ocorrência de eventos negativos (riscos) que podem frustrar ou dificultar o atingimento do objetivo pretendido.

O gerenciamento de riscos aqui implementado tem por finalidade mitigar a possibilidade de ocorrência desses eventos negativos, onde cabe ressaltar que não se incluem, neste mapa de riscos, aqueles voltados à gestão do contrato e execução dos serviços, mas apenas os inerentes ao processo que permeia até a formalização da contratação.

Diante dos fatos, o quadro abaixo traz os riscos levantados pela Comissão de Planejamento, porém somente os inerentes ao processo que permeia até a formalização da contratação.

RISCO		PROBABILIDADE	IMPACTOS
Nº	DESCRIÇÃO		
01	Aumento inesperado no custo da locação.	Baixa	Médio
02	Condições do imóvel não atenderem às expectativas.	Média	Médio
03	Impacto na comunidade local.	Baixa	Baixo
04	Instabilidade no contrato de locação.	Baixa	Médio
05	Inadaptação do imóvel às mudanças necessárias para o funcionamento do CREAS - Centro de Referência Especializado de Assistência Social.	Média	Médio
Descrição da Classificação da Probabilidade e Impactos: Baixa, Média e Alta.			

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí
Rua Cel. Joaquim Neto, 333, Centro | CEP: 37536-074 | Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil
Telefone: +55 (35) 3473.3200

Sendo assim, após levantamentos dos riscos conforme quadro acima, faz-se necessário apresentar os principais riscos selecionados pela Equipe de Planejamento da Contratação, classificados com "ALTA" ou "MÉDIA" na Probabilidade e "ALTA" no Impacto.

Risco 02:	**Condições do imóvel não atenderem às expectativas.**		
Probabilidade:	☐ Baixa	■ Média	☐ Alta
Impactos:	☐ Baixa	■ Média	☐ Alta

Danos	
O imóvel locado pode não atender completamente às expectativas do CREAS – Centro de Referência Especializado de Assistência Social em termos de infraestrutura, espaço e condições operacionais.	
Ações Preventivas	
Descrição	**Responsável**
1. Realizar uma inspeção detalhada do imóvel antes da formalização do contrato para garantir que atenda a todos os requisitos estabelecidos.	Equipe de Planejamento
Ações de Contingências	
Descrição	**Responsável**
1. Incluir cláusulas contratuais que estabeleçam responsabilidades claras em caso de reparos ou melhorias necessárias.	Responsável pela elaboração da Minuta do Contrato

Risco 04:	**Instabilidade no contrato de locação**		
Probabilidade:	■ Baixa	☐ Média	☐ Alta
Impactos:	☐ Baixa	■ Média	☐ Alta

Danos	
Rescisão do contrato por parte do locador ou dificuldades na renovação.	
Ações Preventivas	
Descrição	**Responsável**
1. Incluir cláusulas contratuais que garantam estabilidade ao locatário, com previsão de prazos adequados para renovação.	Responsável pela Elaboração da Minuta do Contrato
Ações de Contingências	
Descrição	**Responsável**
1. Notificar o locatário a fim de garantir um prazo mínimo para a formalização da locação de outro imóvel para instalação do CREAS – Centro de Referência Especializado de Assistência Social.	Fiscal do Contrato

Risco 05:	**Inadaptação do imóvel às mudanças necessárias para o funcionamento do CREAS – Centro de Referência Especializado de Assistência Social ao longo do tempo**

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí
Rua Cel. Joaquim Neto, 333, Centro | CEP: 37536-074 | Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil
Telefone: +55 (35) 3473.3200

Probabilidade:		Baixa		Média	Alta
Impactos:		Baixo		Médio	Alto

Danos		
Mudanças nas demandas administrativas e sociais da Secretaria podem tornar o imóvel escolhido inadequado ao longo do tempo.		
Ações Preventivas		
	Descrição	**Responsável**
1.	Inserir cláusulas contratuais que permitam modificações ou adaptações no imóvel, caso seja necessário, assegurando flexibilidade para lidar com possíveis alterações nas atividades da Secretaria.	Responsável pela elaboração da Minuta do Contrato
Ações de Contingências		
	Descrição	**Responsável**
1.	Notificar o locatário para que sejam realizadas as modificações necessárias.	Fiscal do Contrato

15. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO (*Obrigatório conforme § 2º do Art. 7º*)

Inicialmente, é imprescindível analisar o alinhamento da contratação com as metas do Plano Plurianual (PPA) e com o Plano Municipal de Contratações Públicas (PMCA).

A presente contratação encontra-se prevista no Plano Municipal de Contratações Públicas (PMCA) e na Lei Orçamentária Anual -- exercício 2024 (Lei Municipal nº ° 5.622, de 20 de dezembro de 2023).

16. MODALIDADE E TIPO DE AQUISIÇÃO

Por se tratar de locação de imóvel, o serviço deverá ser contratado via inexigibilidade de licitação, conforme inciso V, Parágrafo 5º do art. 74 da Lei Federal nº Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

17. RESULTADOS PRETENDIDOS

(*De acordo com o art. 7o, §2o, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.)*

A decisão estratégica de locar um imóvel para abrigar o CREAS é respaldada por um conjunto de objetivos que visam otimizar o aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis,

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí
Rua Cel. Joaquim Neto, 333, Centro | CEP: 37536-074 | Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil
Telefone: +55 (35) 3473.3200

promovendo, assim, uma gestão mais eficiente e econômica. Os resultados pretendidos abrangem diversos aspectos essenciais para a eficácia e sustentabilidade das atividades sociais e administrativas.

Redução de Custos Operacionais: a locação de um imóvel, em comparação com a construção ou aquisição, representa uma alternativa financeiramente mais vantajosa no curto e médio prazo. Reduzindo custos de investimento inicial, a administração municipal poderá direcionar recursos para outras áreas prioritárias.

Flexibilidade Orçamentária: a opção pela locação proporciona maior flexibilidade orçamentária, permitindo ajustes conforme as condições econômicas e as necessidades emergentes. Isso contribui para a adaptação ágil às mudanças de cenário sem comprometer a estabilidade financeira do município.

Foco nas Atividades Essenciais: ao optar pela locação, a Secretaria Municipal de Assistência Social concentra seus esforços na gestão social, evitando demandas adicionais relacionadas à construção ou manutenção de um imóvel próprio. Isso permite o redirecionamento do tempo e habilidades dos colaboradores para atividades essenciais à missão social.

Agilidade na Implementação: a locação proporciona rapidez na implementação das operações, permitindo que as atividades do CREAS sejam retomadas sem demora. Isso evita interrupções significativas nos serviços prestados à comunidade e otimiza o tempo de resposta a demandas sociais urgentes.

A decisão de locar um imóvel para o CREAS é estrategicamente alinhada aos princípios de economicidade e eficiência na gestão pública. Os resultados pretendidos visam otimizar a utilização dos recursos disponíveis, promovendo uma gestão mais ágil, econômica e focada nas atividades essenciais, beneficiando diretamente a comunidade e contribuindo para o desenvolvimento social do município.

18. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

(De acordo com o art. 7º, §2º, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.)

Ressalta-se que, para o objeto a ser licitado, não existe contrato vigente, portanto, não haverá necessidade de adotar providências prévias à celebração do contrato em relação à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização.

19. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

(De acordo com o art. 7º, §2º, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.)

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí
Rua Cel. Joaquim Neto, 333, Centro | CEP: 37536-074 | Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil
Telefone: +55 (35) 3473.3200

A Administração Pública Municipal, neste objeto, não detectou impactos ambientais que necessitem de medidas de tratamento ou mitigadoras, buscando sanar os riscos ambientais existentes.

20. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Esta Equipe de Planejamento declara que,

[■] É **VIÁVEL** esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

[ ] É **INVIÁVEL** esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

20.1. JUSTIFICATIVA DA VIABILIDADE

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

1. A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
2. Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

Santa Rita do Sapucaí, 25 de julho de 2025.

Roberto Santos de Paula
Diretor da Divisão de Assistência Social

Elisabete Ribeiro
Coordenadora do CREAS – Centro de Referência Especializado de Assistência Social.

De acordo, aprovo o presente Estudo Técnico Preliminar da Contratação.

Mônica Maria do Rosário
Secretária Municipal de Assistência Social

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí
Rua Cel. Joaquim Neto, 333, Centro | CEP: 37536-074 | Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil
Telefone: +55 (35) 3473.3200

TERMO DE REFERÊNCIA

1. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

1.1. A contratação em questão encontra amparo legal no artigo 74, inciso V da Lei Federal N.º 14.133, de 2021, para ser realizada de forma direta, por inexigibilidade de licitação, conforme transcrito a seguir:

> *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.*
> *§ 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 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.*

2. DO OBJETO

1.1. Constitui Objeto do presente Termo de Referência a **LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO À AVENIDA ANTÔNIO PAULINO, Nº 03, BAIRRO CENTRO, DE PROPRIEDADE DE JOSÉ BENEDITO CARVALHO PINTO, DESTINADO À INSTALAÇÃO E USO COM FINS NÃO-RESIDENCIAIS PARA FUNCIONAMENTO DO CREAS, POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, ART. 74, INCISO V DA LEI FEDERAL N.º 14.133/21**, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

3. DA JUSTIFICATIVA

3.1. A Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais, instituída pela Resolução CNAS nº 109/2009, determina que o CRAS e o CREAS devem funcionar de forma independente. Essa separação é fundamental para garantir a organização adequada dos atendimentos e a preservação do sigilo das situações de média complexidade, uma vez que atuam em diferentes níveis de proteção social. O CREAS é responsável pelo atendimento a situações de violações de direitos, que demandam maior sigilo, privacidade e atenção técnica especializada. Além disso, nas novas instalações do CREAS será implantado o Serviço de Escuta Especializada, regulamentado pela Lei nº 13.431/2017 e pelo Decreto nº 9.603/2018, destinado ao atendimento de crianças e adolescentes vítimas ou testemunhas de violência. A escuta exige ambiente seguro, reservado e com estrutura adequada, além de profissionais capacitados, de modo a assegurar o direito das vítimas a um atendimento acolhedor, humanizado e livre de revitimização.

3.2. Dessa forma, a locação de um imóvel surge como a solução mais viável para atender às demandas sociais do Município, proporcionando um ambiente adequado não apenas o cumprimento das normativas legais, mas também o compromisso do município com a melhoria da qualidade dos serviços prestados, a qualificação do atendimento socioassistencial e a promoção dos direitos das pessoas em situação de vulnerabilidade.

3.3. Em suma, a locação de um imóvel destinado ao CREAS é uma medida estratégica e necessária para atender às demandas sociais, proporcionando um ambiente adequado que potencialize a eficiência operacional e, por conseguinte, o atendimento às necessidades da população.

3.4. A Inexigibilidade de Licitação encontra amparo legal na Lei Federal N.º 14.133/21, Art. 74, Inciso V, visto que se trata de serviço de locação de imóvel.

3.5. Ressalta-se que foi apresentada Certidão de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis no acervo patrimonial do Município de Santa Rita do Sapucaí, para instalação do CREAS, bem como o Laudo de Avaliação do Imóvel realizado pelo Engenheiro Civil do Município de Santa Rita do Sapucaí.

4. DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

4.1. Foi elaborado o Estudo Técnico Preliminar em conformidade com a Lei Federal N.º 14.133/2021, que será utilizado para instrução do processo de inexigibilidade de licitação.

5. DAS ESPECIFICAÇÕES E DESCRIÇÕES DETALHADAS DO OBJETO

5.1. As especificações e quantidades constam no quadro abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	UND.	QTD.
0001	Locação de imóvel para instalação e funcionamento do CREAS	Sv.	12

5.2. O valor do aluguel mensal é de **R$ 2.300,00 (Dois Mil e Trezentos Reais)**, perfazendo o valor total de **R$ 27.600,00 (Vinte e Sete Mil e Seiscentos Reais)** para o período de 12 (doze) meses.

6. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

6.1. Geral:

6.1.1. Documentação legal do imóvel e do(s) proprietário(s), incluindo registro, certidões negativas de ônus, comprovante de regularidade fiscal e demais documentos necessários para a formalização do contrato.

6.1.2. Laudo de vistoria do imóvel assinado por servidor com qualificação técnica adequada.

6.1.3. Certidão comprovando a (in)existência de imóveis públicos vagos e disponíveis no acervo patrimonial do Município de Santa Rita do Sapucaí, justificando a inexistência de imóvel público disponível, ou, caso existente, o motivo deste não atender às necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

6.2. Específica:

6.2.1. Para este objeto não é necessária a apresentação de documentação técnica específica.

7. DOS PRAZOS E PROCEDIMENTOS

7.1. Do Pagamento:

7.1.1. O pagamento dar-se-á até a segunda terça-feira do mês subsequente.

7.1.2. O pagamento efetuado pelo Município estará sujeito às eventuais retenções expressamente previstas em Lei, se for o caso.

7.3. Da Vigência:

7.3.1. A vigência do Contrato terá validade de 12 (doze) meses a partir da data de publicação.

7.3.2. O Contrato poderá ser prorrogado, quando atender ao disposto no Art. 107 da Lei Federal Nº. 14.133/21, de acordo com o Interesse Público.

7.3.2.1. Na ocorrência de Prorrogação Contratual, após 12 (doze) meses do início da vigência, os valores poderão ser reajustados de acordo com o IPCA ou, na falta dele, por outro índice que venha a substituí-lo, juntado prévio parecer da Secretaria de Administração, Recursos Humanos e Finanças.

8. DA(S) DOTAÇÃO(ÕES) ORÇAMENTÁRIA(S):

8.1. As despesas decorrentes deste objeto correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:
02.13.01.08.244.0816.2.385.339036 – 817 – Manutenção do Serviço de Proteção Especializada/ Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

9. DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES

9.1. O imóvel locado ***não poderá ter sua destinação alterada***, sob pretexto algum, a não ser por autorização expressa do(s) Contratado(s).

9.2. A cessão ou transferência dos direitos do presente Contrato, e ou sublocação total ou parcial do imóvel, ***somente poderão ser feitas mediante prévio e expresso consentimento do(s) Contratada(s).***

9.3. O(s) Contratada(s) obriga(m)-se, por si e seus sucessores, a cumprir o presente Contrato ***e não exigir o imóvel durante todo o prazo ajustado***, salvo nos casos de infrações contratuais ou venda do imóvel, dos quais o Contratante deverá ser notificado com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;

9.4. Todas as obrigações estipuladas neste Contrato são exigíveis nos prazos e pelas formas convencionadas, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

10. DA COMISSÃO DE APOIO TÉCNICO E DA EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

10.1. Pela Secretaria Municipal de Assistência Social:

10.1.1. A fiscalização do Contrato estará a cargo da servidora Roberto Santos de Paula.

10.1.2. A responsabilidade da execução documental do Contrato estará a cargo da Servidora Paula Eduarda dos Santos Costa.

10.1.3. A responsabilidade da execução material e prática do Contrato estará a cargo da Secretária Municipal de Assistência Social.

Santa Rita do Sapucaí, 25 de julho de 2025.

Mônica Maria do Rosário
Secretária Municipal de Assistência Social