



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

O presente estudo técnico visa justificar a necessidade de **locação de um novo imóvel para o funcionamento do CRAS (Centro de Referência de Assistência Social)**, considerando que o atual espaço ocupado não possui estrutura adequada para a realização das atividades e atendimento à população.

1. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

1.1. DA INFRAESTRUTURA DO IMÓVEL ATUAL

1.1.1. Inadequação do Espaço Físico para Execução das Atividades

1.1.1.1. O imóvel que atualmente abriga o CRAS não dispõe de estrutura física suficiente para a realização das oficinas e demais atividades previstas no âmbito da Proteção Social Básica. A insuficiência de salas, aliada à precariedade dos espaços disponíveis, compromete diretamente a execução do Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família (PAIF) e das demais ações socioassistenciais, em violação ao disposto na Resolução nº 109/2009 do Conselho Nacional de Assistência Social (CNAS), que estabelece os parâmetros de oferta dos serviços socioassistenciais.

1.1.2. Problemas Estruturais Graves

1.1.2.1. A edificação apresenta diversas patologias estruturais que impactam negativamente a qualidade dos serviços ofertados e a segurança dos usuários e profissionais:

- **Presença de mofo e infiltrações:** As paredes e tetos apresentam avançado estágio de umidade e proliferação de fungos, expondo usuários e servidores a riscos de doenças respiratórias e alérgicas, em desacordo com as normas de saúde e segurança ocupacional.
- **Telhado comprometido:** A cobertura em telha de zinco encontra-se perfurada, permitindo a infiltração de água pluvial no interior do prédio, o que compromete a integridade do mobiliário e dos equipamentos utilizados para atendimento à população.
- **Proximidade de córrego a céu aberto:** O imóvel está localizado nas adjacências de um curso d'água exposto, caracterizado por odor fétido e potencial vetor de doenças, fato que fere os princípios de salubridade e dignidade no atendimento aos usuários.

1.1.3. Irregularidade da Estrutura Física

1.1.3.1. A edificação apresenta inconformidades construtivas e sanitárias, sem atendimento pleno às normativas de acessibilidade previstas no Decreto nº 9.296/2018, que regulamenta a Lei nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência). A inadequação do espaço inviabiliza o acesso



Prefeitura Municipal de Dona Euzébia
Paço Municipal Prefeito Francisco de Assis Ribeiro
CEP: 36784000 - Estado de Minas Gerais

universal dos usuários e pode configurar violação ao princípio da universalidade do atendimento previsto na Lei Orgânica da Assistência Social (LOAS - Lei nº 8.742/1993).

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE REALOCAÇÃO PARA NOVO IMÓVEL

Diante da inviabilidade estrutural e sanitária do atual imóvel, torna-se imperativo o realocamento do CRAS para nova sede que atenda aos seguintes requisitos:

- Espaço físico adequado para a realização de oficinas e demais atividades previstas na Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais;
- Condições sanitárias e estruturais compatíveis com a dignidade dos usuários e servidores;
- Acessibilidade integral conforme as diretrizes da legislação vigente;
- Localização apropriada e livre de fatores ambientais insalubres, como o córrego a céu aberto existente no entorno da edificação atual.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL PARA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

3.1. O art. 74 dispõe que a licitação será inexigível quando houver inviabilidade de competição, em especial nos seguintes casos:

(...)

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.

3.2. A locação do imóvel para o CRAS pode ser feita sem licitação, com base no **art. 74, IV, da Lei nº 14.133/2021**, desde que a Administração Pública justifique adequadamente a necessidade da localização e das características do imóvel, garantindo que a escolha atende ao interesse público.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

4.1. Foi realizada uma análise preliminar dos custos envolvidos na locação do imóvel, comparando-a com as alternativas de reforma e construção de novo imóvel. A locação se apresenta como a opção



Prefeitura Municipal de Dona Euzébia
Paço Municipal Prefeito Francisco de Assis Ribeiro
CEP: 36784000 - Estado de Minas Gerais

mais vantajosa economicamente, considerando a urgência na instalação do CRAS, a rapidez da locação e o custo-benefício em relação às demais alternativas.

4.1.1. Reforma do imóvel existente: A reforma do imóvel atual foi descartada, pois os custos de adaptação seriam elevados e o tempo de execução não permitiria o atendimento imediato da população.

4.1.2. Construção de novo imóvel: Embora seja uma solução mais permanente, a construção de um imóvel adequado para o CRAS demandaria tempo e recursos financeiros incompatíveis com a urgência da situação.

4.2. O valor do imóvel foi calculado com base nos valores de mercado da região e na adequação do imóvel para os requisitos do Centro de Referência de Assistência Social.

4.3. Portanto, a **locação de imóvel** apresenta-se como a alternativa mais viável e célere para atender às necessidades do CRAS de forma eficiente.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. O CRAS é a unidade pública responsável pela oferta de serviços socioassistenciais a famílias e indivíduos em situação de vulnerabilidade social. Para que possa cumprir sua função, é essencial um imóvel adequado, localizado estrategicamente, acessível à população atendida e com infraestrutura compatível com suas atividades.

5.2. A locação do imóvel via inexigibilidade de licitação se justifica pela necessidade de um espaço específico que atenda às exigências do serviço, além da ausência de outros imóveis compatíveis disponíveis na região.

5.3. Conforme o **Parecer Técnico (em anexo) emitido pela Engenheira Civil Suane Evelyn dos Reis Soares**, o imóvel selecionado configura-se como o único que atende plenamente às necessidades específicas do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), oferecendo características diferenciadas, tais como sua localização estratégica, proximidade com serviços essenciais e infraestrutura adequada para o desenvolvimento eficiente das atividades propostas pela Administração Pública. Adicionalmente, o imóvel possui condições de acessibilidade e segurança compatíveis, aspectos fundamentais para assegurar o adequado desempenho das funções estabelecidas.

5.4. Conforme **Avaliação do Imóvel (em anexo) emitido pelo Corretor de Imóveis Renato Correia de Castro**, o imóvel a ser locado atende aos seguintes requisitos essenciais:

5.4.1. Acessibilidade: O imóvel encontra-se acessível, com capacidade de atendimento de todas as exigências da Norma Regulamentadora NR-50.



Prefeitura Municipal de Dona Euzébia
Paço Municipal Prefeito Francisco de Assis Ribeiro
CEP: 36784000 - Estado de Minas Gerais

5.4.2. Área mínima: O imóvel escolhido possui espaço suficiente, numa área total de 1.100 m² (construída conforme planta anexa), para comportar os serviços prestados pelo CRAS, incluindo:

- Salas para as atividades com as crianças e idosos;
- Salas de escritório para atendimento do CRAS, da Secretaria de Ação Social e da Assistente Social do Município de Dona Euzébia;
- Salas para as Oficinas Socioeducativas e Culturais: Karatê, Música, Balé, Costureira, Artesanato, Zumba, Teatro, Curso de Estética e Cosméticos, Curso de Auxiliar Administrativo;
- Espaço para o Forró da Melhor Idade (PAIF);
- Cozinha para preparação de refeições;
- Sanitários adaptados para deficientes físicos;
- Almoxarifado/depósito.

5.4.3. Localização: O imóvel está situado à Rua Manoel Ferreira Esíndola, 12, Centro - Dona Euzébia-MG, em área urbana de fácil acesso para a população atendida pelo CRAS, bem conectada à rede de transporte público e ao comércio local.

5.4.4. Condições adequadas de infraestrutura: O imóvel conta com uma infraestrutura de serviços essenciais, como abastecimento de água, energia elétrica, coleta de lixo, iluminação pública e vias asfaltadas.

5.4.5. Documentação: O imóvel encontra-se devidamente registrado e regularizado no Cartório de Registro de Imóveis, com a transcrição efetuada no Livro 2-BG, fl. 073. Não foram identificados quaisquer ônus, como penhoras ou hipotecas. Ademais, os documentos apresentados pelo proprietário foram minuciosamente analisados e validados.

6. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

6.1. O Município de Dona Euzébia-MG ainda não elaborou seu plano de contratação anual, por isso não é possível indicar.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, INCLUSIVE DAS EXIGÊNCIAS RELACIONADAS À MANUTENÇÃO E À ASSISTÊNCIA TÉCNICA, QUANDO FOR O CASO.

7.1. A locação do novo imóvel para o CRAS é a solução mais rápida e eficiente para garantir a continuidade do atendimento à população em situação de vulnerabilidade social, respeitando as exigências legais e orçamentárias. A utilização da inexigibilidade de licitação nos moldes da Lei nº 14.133/2021 é plenamente justificada pela urgência, necessidade e adequação do imóvel escolhido, o que permite que o processo de locação seja realizado de forma célere e em conformidade com a legislação vigente.

7.2. A presente solução visa garantir que o CRAS possa continuar a desempenhar seu papel essencial, atendendo de maneira adequada a população necessitada e proporcionando um ambiente seguro e acessível para todos os envolvidos.



Prefeitura Municipal de Dona Euzébia
Paço Municipal Prefeito Francisco de Assis Ribeiro
CEP: 36784000 - Estado de Minas Gerais

É importante que os proprietários do imóvel a ser contratado disponibilizem o local com todas as especificações necessárias, sendo responsáveis pela manutenção do espaço físico quando necessário. Em casos de vazamentos ou danos na edificação fica a locatária responsável em suprir a demanda.

8. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. Entende-se necessária a contratação de imóvel, conforme especificação e quantitativo abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel comercial para funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social	MESES	60	R\$ 3.780,00	R\$ 226.800,00

8.2. A estimativa da contratação é no valor total de **R\$ 226.800,00 (duzentos e vinte e seis mil e oitocentos reais) pelo prazo de 60 meses.**

8.3. A sua necessidade se faz pelo período de 60 (sessenta) meses, com base no art. 106 da Lei 14.133 de 2021:

“A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes:

I - A autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual;

II - A Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção;

III - A Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.”

9. DEMONSTRATIVOS DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. A locação do imóvel para a instalação do CRAS tem como objetivo principal **garantir um atendimento adequado e acessível à população em situação de vulnerabilidade social**, cumprindo as diretrizes da Política Nacional de Assistência Social. Com a efetivação da contratação, espera-se alcançar os seguintes resultados:

9.1.1. Melhor atendimento à população:

- Maior proximidade do serviço com os cidadãos, facilitando o acesso e reduzindo deslocamentos longos;
- Ambientes adequados e acessíveis, proporcionando um atendimento mais humanizado e inclusivo;



Prefeitura Municipal de Dona Euzébia
Paço Municipal Prefeito Francisco de Assis Ribeiro
CEP: 36784000 - Estado de Minas Gerais

- Infraestrutura adequada para a realização de atendimentos individuais e coletivos, promovendo maior eficiência no suporte às famílias.

9.1.2. Eficiência operacional do CRAS

- Estrutura física compatível com as necessidades do serviço, otimizando a execução dos programas socioassistenciais;
- Organização adequada dos espaços, possibilitando a realização de oficinas, palestras e atendimentos especializados;
- Melhor aproveitamento dos recursos públicos, evitando despesas excessivas com adaptações ou deslocamento de equipes.

9.1.3 Impacto social e comunitário

- Fortalecimento das ações de proteção social, prevenindo situações de risco e promovendo o desenvolvimento social;
- Maior integração com outros equipamentos públicos (escolas, unidades de saúde, conselhos tutelares), fortalecendo o trabalho intersetorial;
- Ampliação da capacidade de atendimento, beneficiando um maior número de famílias e indivíduos em situação de vulnerabilidade.

9.2. Com a contratação do imóvel adequado, a Administração Pública **cumprirá seu papel na promoção da assistência social**, garantindo o direito de acesso a serviços essenciais e contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população atendida.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

10.1. Antes da formalização do contrato de locação do imóvel para a instalação do CRAS, a Administração Pública deverá adotar as seguintes providências para garantir a regularidade e conformidade da contratação:

10.1.1 Levantamento e análise documental

10.1.1.1. Solicitação e verificação da documentação do imóvel, incluindo: Certidão de matrícula atualizada emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis; Certidão negativa de ônus reais e ações judiciais sobre o imóvel; Comprovante de regularidade fiscal do proprietário ou locador; Declaração de exclusividade do imóvel (se aplicável).

10.1.2. Avaliação técnica e vistoria do imóvel (consta em anexo)

10.1.3. Elaboração e aprovação do contrato

- Redação e revisão do contrato de locação
- Parecer jurídico sobre a legalidade da contratação e minuta do contrato.

10.1.4. Autorização e publicação do contrato e do extrato do contrato no Diário Oficial ou outro meio oficial de divulgação, conforme exigência da Lei nº 14.133/2021.

11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO.

11.1. Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso.



Prefeitura Municipal de Dona Euzébia
Paço Municipal Prefeito Francisco de Assis Ribeiro
CEP: 36784000 - Estado de Minas Gerais

Ademais, este mesmo artigo, em seu parágrafo 1º exprime que nas licitações que forem parceladas devem ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

11.2. No caso em apreço, não se vê vantajoso a parcela do objeto da contratação, tendo em vista que apenas um imóvel atenderá as necessidades do Município de Dona Euzébia-MG.

11. DESCRIÇÃO DOS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

11.1. A instalação do CRAS não apresenta **impactos ambientais significativos** e, com a adoção de boas práticas sustentáveis, a unidade poderá operar de maneira ambientalmente responsável, alinhada às políticas de desenvolvimento sustentável da Administração Pública.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES.

12.1. Anteriormente já foram realizadas locações de imóveis para prestação de serviços públicos. Todavia, para objeto deste estudo, não houve nenhuma outra contratação de imóvel.

12. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

12.1. A locação do espaço pelo Município assegura a continuidade e a estabilidade dos serviços essenciais do Centro de Referência de Assistência Social, garantindo atendimento à população em situação de vulnerabilidade por meio de atividades recreativas, culturais, educacionais e de apoio psicossocial.

12.2. Além de promover o bem-estar e a inclusão social, a medida fortalece os laços comunitários, incentivando a integração social e o desenvolvimento pessoal e coletivo dos cidadãos.

12.3. A disponibilização de um local adequado também contribui para o fortalecimento do tecido social, proporcionando um ambiente de encontro e interação que estimula a solidariedade e o engajamento comunitário.

12.4. Diante do exposto, a locação de um novo imóvel para o Departamento de Assistência Social se mostra essencial para garantir um serviço público eficiente, acessível e humanizado. A medida visa atender às normas de acessibilidade, proporcionar melhores condições de trabalho aos profissionais e oferecer um ambiente adequado para o atendimento à população, promovendo a efetivação dos direitos sociais e o fortalecimento das políticas públicas de assistência social.

13. PRAZO DE CONTRATAÇÃO

13.1. Vigência da Contratação: **60 (sessenta) meses contados da assinatura do contrato** na forma do **artigo 106 da Lei nº 14.133, de 2021.**

14. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

14.1. As despesas decorrentes da pretendida contratação correrão à conta de recursos específicos



Prefeitura Municipal de Dona Euzébia
Paço Municipal Prefeito Francisco de Assis Ribeiro
CEP: 36784000 - Estado de Minas Gerais

consignados no Orçamento Municipal.

14.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação: 002.07.01.08.244.009.2.0145-3.3.90.36 –
Manutenção das Atividades do CRAS

Dona Euzébia, 14 de março de 2025.

Vania Ap. Toledo Ribeiro
Secretaria Municipal de Assistência Social

Túlio L. N. Siqueira
Coordenador do CRAS