



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO - ALIANÇA/PE

### INTRODUÇÃO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa avaliar a viabilidade de locação de imóvel com fito em manter funcionamento do CRAS - unidade sede.

#### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVAS

CRAS é uma unidade de proteção social básica do SUAS, que tem por objetivo prevenir a ocorrência de situações de vulnerabilidades e riscos sociais nos territórios, por meio do desenvolvimento de potencialidades e aquisições, do fortalecimento de vínculos familiares e comunitários, e da ampliação do acesso aos direitos de cidadania. Esta unidade pública oferece serviços e programas de acompanhamento familiar e tem como carro chefe o PAIF - Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família.

Sendo o CRAS a principal unidade de desenvolvimento dos serviços socioassistenciais da proteção social básica, o imóvel deve ser preferencialmente de uso exclusivo, instalados em locais adequados, com dimensões e características que atendam aos serviços prestados.

De acordo com o **Caderno de Orientações Técnicas do MDS (2009)** "*nos municípios de pequeno porte I e II, o CRAS pode localizar-se em áreas centrais, ou seja, áreas de maior convergência da população, sempre que isso representar acesso mais facilitado para famílias vulneráveis, das áreas urbanas e rurais, podendo ser localizado em áreas de maior vulnerabilidade social, próximos aos locais de maior concentração de famílias em situação de vulnerabilidade.*"

*"O CRAS deve ser uma unidade de referência para as famílias que vivem em um território. A mudança de endereço pode constituir um fator que põe em risco esta referência."* (MDS, 2009, pág. 49).

Por este motivo, o imóvel em tela, está situado justamente nas proximidades do Bairro do Rosário onde há o índice maior de famílias que são acompanhadas pela unidade de atendimento social em questão. Deve-se atentar também para as acomodações dos ambientes disponíveis no imóvel que será locado, visando garantir a privacidade do atendimento prestado, onde famílias e/ou indivíduos devem sentir-se seguros para relatar as situações vivenciadas na construção de vínculo com os profissionais da unidade.

Ressalva-se ainda, que o referido imóvel já atendeu as instalações do CRAS - SEDE ao longo dos últimos 10 anos e os usuários dos serviços já possuem a referência de sua localização, o que motiva o estudo de viabilidade de nova contratação no mesmo endereço.

Ainda, conforme as orientações do MDS-2009, o espaço físico do CRAS deve, necessariamente, possuir ambientes que garantam a oferta do PAIF e seja compatível com a capacidade de atendimento, além de ambientes específicos que garantam o cumprimento de sua função, com espaços para dispor de: recepção, sala de atendimento, sala de uso coletivo,



sala administrativa, copa e Banheiros. Dessa forma, entende-se que o imóvel em questão, atende bem aos critérios desejados.

*Fonte: Orientações Técnicas: Centro de Referência de Assistência Social – CRAS/ Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome. – 1. ed. – Brasília: Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome, 2009.*

## 2. PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO - PCA

Embora não tenhamos construído o PCA – Plano de Contratação Anual - a presente contratação está em consonância com o Planejamento Estratégico do Fundo Municipal de Assistência Social em manter o funcionamento do CRAS (unidade Sede).

## 3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

- 3.1. Considerando o objeto da demanda.
- 3.2. Considerando que objeto deste ETP se enquadra na hipótese de inexigibilidade de licitação trazida no inciso V do *caput* art. 74 da Lei 14.133/2021, o que motivou a realização prospeção do mercado imobiliário constantes no Laudo Técnico de Imóvel Urbano, anexado a esse processo.
- 3.3. Considerando, por fim, que o presente levantamento de mercado consiste, além da respectiva prospeção mercadológica, na análise das alternativas possíveis de soluções para o atendimento da necessidade administrativa, observando-se procedimentos comuns de outros órgãos e municipalidades.
- 3.4. Apresentam-se como soluções possíveis para para suprir a necessidade administrativa, nos termos da legislação vigente:
  - 6.4.1. SOLUÇÃO 01 - Aquisição de propriedade imobiliária que atenda as necessidades mínimas administrativas;
  - 6.4.2. SOLUÇÃO 02 - Construção ou adaptação de imóvel público para o funcionamento do órgão municipal, observando-se as necessidades mínimas administrativas;
  - 6.4.3. SOLUÇÃO 03 - Locação imobiliária que atenda as necessidades mínimas administrativas.
- 3.5. As soluções 01 e 02 se apresentam como resoluções definitivas a longo prazo, entretanto não são necessariamente viáveis ante a necessidade imediata da Administração. A aquisição imobiliária nestes termos, se mostra economicamente inviável para os cofres públicos. Assim, para evitar a paralisação do órgão por falta de local de funcionamento, providências urgentes deverão ser tomadas.



- 3.6. A **solução escolhida foi a de número 03**, observando-se o princípio da economicidade, eficácia, eficiência e a satisfação imediata do interesse público.
- 3.7. Para todos os fins, verificou-se, ainda, o resultado de contratações anteriores similares feitas por outros órgãos e entidades, por meio de consultas a outras contratações, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendessem às necessidades da Administração, concluindo-se que resolução de problemas afins, os órgãos públicos efetivaram a contratação de forma semelhante à que se pretende adotar, cumprindo as respectivas exigências legais.

#### 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos basilares para a presente contratação, tendo em vista se tratar de imóvel em propriedade urbana se resumem a:

- Comprovação de propriedade do bem, através de escritura ou outro instrumento hábil de comprovação de posse do imóvel;
- Documentos do responsável legal;
- Regularidade junto aos tributos municipais.

#### 5. DA INEXISTÊNCIA DE DISPONIBILIDADE DE IMÓVEL

É importante mencionar que no Município de Aliança, não dispõe de muitos imóveis disponíveis para aluguel, sendo este o único na área de cobertura do CRAS com características que atendem a necessidade do Fundo Municipal de Assistência Social.

Declaramos, também, que o município não detém de nenhum imóvel próprio vago com possibilidades de atender as instalações da unidade.

#### 6. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se vislumbram impactos ambientais com a referida locação.

#### 7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

Locação de 01(um) imóvel medindo 7,35 (sete metros e trinta e cinco centímetros) de largura e 40,32 (quarenta metros e trinta e dois centímetros) metros de comprimento; com área total do terreno de 303,60 M<sup>2</sup> (trezentos e três metros e sessenta centímetros de metros quadrado) e área construída de 225,00 M<sup>2</sup> (duzentos e vinte e cinco metros quadrado).

#### 8. VALOR DA CONTRATAÇÃO

Conforme proposta recebida, o valor da contratação será de **R\$ 2.118,00** (dois mil, cento e dezoito reais) o que se mostra de acordo com o valor de mercado e avaliação realizada,



que segue anexa, ficando o mesmo a base de cálculo inferior a 1% (um por cento) do valor do imóvel

## 9. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

Deverão ser designados gestor e fiscal do contrato.

## 10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

10.1. Conforme explanado, constata-se que a solução mais adequada ao atendimento da necessidade é a locação do imóvel situado na RUA SIQUEIRA CAMPOS, Nº 120, CENTRO, ALIANÇA/PE, sendo este o único disponível com características que atendem ao interesse público.

## 11. DAS JUSTIFICATIVAS PARA O NÃO PARCELAMENTO DO OBJETO

11.1. Não há viabilidade técnica no parcelamento do objeto, haja vista tratar-se da locação de imóvel.

## 12. DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS

12.1. Não há contratações correlatas ou interdependentes.

## 13. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

13.1. Manutenção dos serviços do CRAS e programas/atividades correlatas.

13.2. Garantir conforto, individualidade e sigilo das informações prestadas pelos usuários.

## 14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Por fim, do ponto de vista técnico, analisado pelos responsáveis neste planejamento, declara-se viável a locação de imóvel para o funcionamento do CRAS, NA RUA SIQUEIRA CAMPOS, Nº 120, CENTRO, ALIANÇA/PE, conforme todo o exposto neste documento.

Aliança, 15 de janeiro de 2025.

**Assyria Nadya Oliveira Cabral de Moraes**  
Diretora de Proteção Social Básica