

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 abaixo especificada.

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 (OBJETO E JUSTIFICATIVA)

Objeto:

A presente contratação tem por objeto a **locação de imóvel urbano**, localizado na **Rua Roberto Zumblick, nº 533, Bairro Humaitá**, com área construída de aproximadamente **456 m²**, destinado ao funcionamento do **Setor de Atendimento à População em Situação de Rua – POP**, vinculado à **Secretaria de Assistência Social, Mulher e Família da Prefeitura Municipal de Tubarão**.

Justificativa:

A necessidade de contratação decorre da atual inadequação do espaço físico utilizado para o atendimento à população em situação de rua, que hoje ocorre nas dependências da sede da Secretaria. O espaço existente é limitado, compartilhado com outros setores, e não oferece condições adequadas de privacidade, acolhimento e conforto tanto para os usuários quanto para os profissionais responsáveis pelo atendimento.

Com o aumento da demanda por serviços voltados a pessoas em situação de rua, torna-se imprescindível a disponibilização de um **espaço exclusivo, independente e funcional**, que possibilite a ampliação e qualificação do atendimento técnico e social, conforme diretrizes do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

O imóvel identificado atende plenamente às necessidades do setor POP, por apresentar:

- **Localização estratégica**, de fácil acesso pela população em situação de rua e próxima de demais equipamentos da rede socioassistencial;

- **Estrutura física compatível** com a finalidade de atendimento social, com salas amplas, banheiros, cozinha de apoio e área de convivência;
- **Viabilidade de uso imediato**, o que possibilita a rápida implantação do setor no novo espaço.

Além disso, a **avaliação imobiliária realizada pelo corretor Júlio Teixeira**, contratado pela Prefeitura, atestou a compatibilidade do valor mensal de **R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais)** com os valores praticados no mercado local, reforçando a viabilidade da contratação.

A especificidade do imóvel e a ausência de outras opções com as mesmas características e localização justificam a contratação direta por **inexigibilidade de licitação**, nos termos do **art. 74, inciso X, da Lei Federal nº 14.133/2021**.

A contratação proposta visa, portanto, **atender com eficiência e dignidade a população em situação de rua**, contribuindo para a efetividade das ações da política municipal de assistência social e garantindo melhores condições de trabalho e atendimento no âmbito do serviço POP.

2 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Para atendimento à presente demanda, estima-se a contratação da **locação de 01 (um) imóvel urbano**, com as seguintes características:

- **Área total:** aproximadamente **456 m²**;
- **Endereço:** Rua Roberto Zumblick, nº 533, Bairro Humaitá – Tubarão/SC;
- **Finalidade:** instalação do **Setor de Atendimento à População em Situação de Rua – POP**, vinculado à Secretaria de Assistência Social, Mulher e Família;
- **Período estimado da contratação:** **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogado conforme a legislação vigente;
- **Valor mensal estimado da locação:** **R\$ 6.500,00** (seis mil e quinhentos reais);
- **Valor total estimado para 12 meses:** **R\$ 78.000,00** (setenta e oito mil reais).

A estimativa considera a **necessidade de um único imóvel** com localização estratégica e estrutura física compatível para os serviços socioassistenciais prestados à população em situação de rua. O valor foi definido com base em **laudo de avaliação imobiliária elaborado por corretor de imóveis habilitado**, o qual atestou a compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado local.

Com base nas características acima, estima-se que o imóvel locado seja adequado para o atendimento à população e aos profissionais do CENTRO POP, por um período de **12 meses** prorrogáveis por até 5 anos nos termos do artigo 106 da lei 14133/2021.

Item	Descrição / especificação	CATMAT/CATSER	Unidade de medida	Quantidade
1	Imóvel para locação em área Urbana para instalação do Setor POP Setor Referência Especializado para População em Situação de Rua	4316	mês	12

3 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel destinado ao **Setor POP** Setor Referência Especializado para População em Situação de Rua, foi precedida de uma **avaliação técnica** realizada por empresa contratada pela Prefeitura Municipal de Tubarão

O resultado da avaliação indicou que o **valor estimado de aluguel mensal** para o imóvel em questão varia entre **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)** e **R\$ 7.000,00 (sete mil reais)**.

Após negociação com a **Imobiliária Paulo e Mayer**, responsável pela administração do imóvel, foi proposto o valor mensal de **R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais)**, que **se enquadra dentro da faixa estipulada na avaliação técnica**, demonstrando-se **compatível com os preços praticados no mercado imobiliário** local e adequado ao interesse público.

Portanto, o valor estimado da contratação foi fixado com base em critério técnico e objetivo, **assegurando a razoabilidade e a vantajosidade da contratação**, conforme determina o art. 23 da Lei nº 14.133/2021.

Portanto, o **valor mensal do aluguel** acordado será de **R\$ 6.500,00**

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA ALUGUEL DE CASA, conforme itens e quantidades e valores adiante descritos, conforme Pesquisa de Preços anexa integrante deste Estudo Técnico Preliminar:

Item	Descrição especificação	CATMAT/CATSER	Unidade de medida	Quantidade	Valor Unitário R\$	Valor Total R\$
------	-------------------------	---------------	-------------------	------------	--------------------	-----------------

1	Imóvel para locação em área Urbana para instalação do Setor POP Setor Referência Especializado para População em Situação de Rua	4316	mês	12	R\$ 6.500,00	R\$ 78.000,00
---	--	------	-----	----	--------------	---------------

Total Geral	R\$ 78.000,00
--------------------	---------------

4 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel situado na Rua Roberto Zumblick, nº 533, Bairro Humaitá, com área construída de aproximadamente 456 m², destinado ao funcionamento do setor POP Setor Referência Especializado para População em Situação de Rua, será realizada pelo valor acordado de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) mensais, conforme avaliação de mercado realizada pela empresa contratada pela Prefeitura Municipal de Tubarão. A avaliação indicou que o valor do aluguel do imóvel oscila entre R\$ 5.000,00 e R\$ 7.000,00, sendo acordado o pagamento do valor, de R\$ 6.500,00, conforme consenso entre as partes.

Considerando a natureza da locação, que será de caráter mensal, não se justifica o parcelamento da contratação, uma vez que os pagamentos do aluguel serão realizados mensalmente, dentro do prazo de vigência do contrato de locação. Assim, o valor acordado será quitado conforme a execução mensal do serviço, o que é compatível com o orçamento e as necessidades da Administração Municipal para a locação temporária do imóvel.

Além disso, a locação foi estabelecida para um período de 12 meses, com possibilidade de prorrogação por igual período, sendo que a forma de pagamento mensal, dentro do valor acordado, é a mais adequada e viável dentro da estrutura financeira do município. A não realização de parcelamento também facilita a gestão do contrato e o controle financeiro das despesas relacionadas à locação do imóvel.

Portanto, a contratação será realizada de forma integral e os pagamentos serão feitos mensalmente, conforme o valor acordado entre as partes.

5 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação trata da locação de imóvel urbano situado na Rua Roberto Zumblick, nº 533, Bairro Humaitá, Tubarão/SC, com área construída de aproximadamente 456 m², destinado à instalação do Setor POP – Serviço Especializado de Atendimento à População em Situação de Rua, vinculado à Secretaria Municipal de Assistência Social.

A viabilidade da contratação foi confirmada a partir de avaliação técnica, jurídica e econômica, considerando os seguintes aspectos:

1. Adequação técnica e funcional: O imóvel atende plenamente às necessidades operacionais do Setor POP, oferecendo estrutura física compatível com os serviços a serem prestados, incluindo salas de atendimento, cozinha, banheiros, áreas de convivência e acessibilidade. Sua localização estratégica, próxima a áreas com maior concentração da população em situação de rua, garante o acesso facilitado ao público-alvo.
2. Conformidade com a legislação: A contratação direta, por inexigibilidade de licitação, fundamenta-se no art. 74, inciso VIII da Lei nº 14.133/2021, que admite a inexigibilidade quando a escolha do imóvel for condicionada por fatores objetivos de localização e adequação, devidamente justificados. Tais condições foram amplamente demonstradas nos autos.
3. Compatibilidade do preço com o mercado: A contratação foi precedida de avaliação técnica realizada por empresa especializada contratada pela Prefeitura, que indicou faixa de preço entre R\$ 5.000,00 e R\$ 7.000,00 mensais. O valor acordado, de R\$ 6.500,00, está dentro da média de mercado, garantindo a razoabilidade e vantagem da contratação.
4. Interesse público e urgência social: O funcionamento adequado do Setor POP é essencial para o cumprimento da política pública de atendimento à população em situação de vulnerabilidade. A contratação do imóvel viabiliza a ampliação e qualificação do serviço, garantindo acolhimento, acompanhamento e proteção social a um dos segmentos mais vulneráveis da sociedade.
5. Inviabilidade de competição: Não foram identificados outros imóveis disponíveis na região com as mesmas condições técnicas, estruturais e de localização, o que impede a competição, configurando a inviabilidade de licitação, nos termos da legislação.

Diante do exposto, conclui-se que a contratação é plenamente viável, legal, economicamente justificável e socialmente necessária, atendendo aos princípios da eficiência, economicidade, legalidade e interesse público.

Tubarão SC 25 de Julho de 2025.

Heloísa Cabral da Silva
Secretária de Assistência Social Mulher e Família