



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Secretaria Municipal de Assistência Social

Notas Explicativas

- ✓ O que é? É um documento que avalia a necessidade de uma contratação e a melhor solução para atendê-la.
- ✓ Qual é a finalidade? Ele analisa a viabilidade técnica e socioeconômica, identifica alternativas e riscos, servindo como base para a elaboração do Termo de Referência ou Projeto Básico, caso a contratação seja considerada viável.
- ✓ O documento pode ser dispensado nas hipóteses do art. 15, §1º do Decreto nº 11.384/2023 e elaborado de forma simplificada nas hipóteses do art. 15, §2º do referido Decreto.

1. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Numeração do Processo Eletrônico Instaurado	Nº 114/2026				
Declaração de Conformidade	O presente Estudo Técnico Preliminar - ETP está em conformidade com Decreto nº 11.384/2023 que regulamenta, no âmbito do Município de Gaspar, a Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos – Lei nº 14.133/2021.				
Justificativa do ETP Simplificado	A utilização deste Estudo Técnico Preliminar - ETP , em formato simplificado, decorre de permissão normativa constante do Decreto Municipal nº 11.384/2023 , especialmente o disposto no art. 15, §2º e reside na necessidade de otimizar o processo de contratação pública , garantindo a eficiência e a economicidade da administração pública, sem abrir mão da análise técnica e da avaliação da viabilidade da contratação.				
Tipo de Contratação Direta	Dispensa		Inexigibilidade	x	Adesão ARP
Fundamento Legal	Art. 74, V da Lei nº 14.133/2021.				

2. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO CONSIDERANDO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO COM BASE EM SOLUÇÕES DE MERCADO

- 2.1 A presente contratação tem por objetivo atender à necessidade de garantir a continuidade e o adequado funcionamento das atividades desenvolvidas no âmbito da Secretaria de Assistência Social do Município de Gaspar, especialmente no que se refere à disponibilização de espaço físico apropriado para a instalação e o atendimento ao público do **novo CRAS Barracão**.
- 2.2 Conforme dados do Censo Demográfico 2022, o município apresenta crescimento populacional significativo, superando 72 mil habitantes, o que implica aumento da demanda por políticas públicas, em especial nas áreas de assistência social. Dados do Cadastro Único evidenciam a presença de famílias em situação de vulnerabilidade social na região, caracterizadas por baixa renda, inserção precária no mercado de trabalho e necessidade de acompanhamento socioassistencial continuado, inclusive com beneficiários de programas de transferência de renda.
- 2.3 A análise territorial demonstra que os bairros Bateias e Barracão concentram demandas relacionadas ao acesso a benefícios socioassistenciais, atualização cadastral, acompanhamento familiar e fortalecimento de vínculos comunitários. Ademais, a distância em relação às unidades de CRAS já existentes no município constitui barreira relevante de acesso, especialmente para



famílias com limitações de mobilidade e recursos financeiros, comprometendo a efetividade da política pública.

- 2.4 Os serviços ofertados pelo CRAS possuem elevado interesse público, sendo responsáveis pela execução da proteção social básica, com destaque para o Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família (PAIF) e o Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV), que visam prevenir situações de risco social, fortalecer vínculos familiares e comunitários e promover o acesso a direitos.
- 2.5 A inexistência de imóvel público disponível que atenda, de forma simultânea, aos requisitos de localização estratégica, acessibilidade, segurança e adequação funcional inviabiliza a instalação da unidade em bem próprio do município. Nesse contexto, a locação de imóvel urbano no mercado local apresenta-se como a solução mais viável, eficiente e economicamente adequada para atendimento da demanda identificada.
- 2.6 Considerando as características do mercado imobiliário local, a solução mais compatível com as necessidades do serviço consiste na locação de imóvel com área aproximada de 180 m², contendo, no mínimo, sala ampla para atendimentos coletivos, ambientes para atendimentos individualizados, banheiros, adequação de iluminação, conforto térmico e disponibilidade de estacionamento, garantindo condições adequadas de atendimento ao público e execução das atividades socioassistenciais.
- 2.7 Considerando a necessidade de adequação da composição dos encargos locatícios às condições reais de utilização do imóvel, verificou-se que a unidade não possui medição individualizada de energia elétrica, em razão da existência de sistema de geração de energia fotovoltaica compartilhado no imóvel. Tal circunstância impossibilita a individualização do consumo e, consequentemente, o pagamento direto pelo Município à concessionária relativamente à unidade locada, sendo necessária a previsão contratual específica quanto ao respectivo encargo.
- 2.8 Diante dessa condição técnica, a contratação deverá contemplar encargo locatício acessório referente à energia elétrica, destinado ao custeio do consumo relacionado à utilização da unidade pelo Município, observados parâmetros reais de consumo de unidade do CRAS com características semelhantes e as particularidades do novo imóvel.
- 2.8.1 Para fins de composição do encargo locatício acessório referente ao consumo de energia elétrica, foi estimado o valor mensal fixo de **R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais)**.
- 2.8.2 A estimativa foi elaborada com base no consumo real de energia elétrica do CRAS Sílvio Schramm, unidade utilizada como referência por apresentar características semelhantes de funcionamento, com área aproximada de 160 m², enquanto o novo CRAS Barracão terá área estimada de 180 m². Para subsidiar a estimativa, foram analisadas faturas de energia elétrica da unidade de referência, considerando-se, para fins de cálculo, os valores de R\$ 1.182,06, referente à competência de dezembro de 2025, R\$ 1.394,21, referente à competência de fevereiro de 2026, e R\$ 1.241,65, referente à competência de março de 2026. As respectivas faturas encontram-se anexas ao processo. A média dos valores considerados corresponde a aproximadamente R\$ 1.272,64 mensais.
- 2.8.3 Considerando a oscilação do consumo nas faturas, que o novo CRAS Barracão possuirá área aproximada de 180 m², superior à área da unidade utilizada como referência, bem como a estrutura e os equipamentos previstos para o funcionamento da unidade, foi adotado o valor de R\$ 1.500,00 mensais como estimativa do encargo de energia elétrica, constituindo margem destinada a absorver a variação de consumo e as diferenças de área e estrutura entre a unidade de referência e o novo CRAS.

Parâmetro	Informação considerada
Unidade utilizada como referência	CRAS Sílvio Schram – Luiz Franzoi 996 CX 01 e 02
Área da unidade de referência	Aproximadamente 160 m ²
Área estimada do novo CRAS Barracão	Aproximadamente 180 m ²



Faturas de energia elétrica analisadas	12/2025 – R\$ 1182,06; 02/2026 – R\$ 1.394,21; 03/2026 – R\$ 1.241,65
Quantidade de faturas analisadas	03 (três)
Média dos valores das faturas	R\$ 1.272,64
Maior valor observado	R\$ 1.394,21
Características consideradas na estimativa	Maior área do novo imóvel, aparelhos de ar-condicionado, computadores, impressoras, iluminação, forno de micro-ondas e demais equipamentos necessários ao funcionamento da unidade.
Valor mensal estimado para o encargo de energia elétrica	R\$ 1.500,00

2.8.3 A contratação contemplará, ainda, a previsão de cobrança do IPTU, cujo valor estimado é de **R\$ 1.080,00 (mil e oitenta reais) para o período de 12 (doze) meses**, a ser cobrado separadamente pelo locador, conforme o rateio aplicável ao imóvel. Eventuais alterações do valor do tributo nos exercícios posteriores deverão ser devidamente comprovadas, observando-se os valores efetivamente lançados pelo Município e o respectivo rateio.

2.8.4 Em relação ao Processo nº 44/2026, registra-se que naquele procedimento não foi considerada, na composição do custo da contratação, a despesa relativa ao consumo de energia elétrica. Para o presente Processo nº 114/2026, em razão da orientação jurídica para que fossem contempladas todas as despesas que efetivamente serão suportadas pelo Poder Público durante a utilização do imóvel, a composição do custo passou a incluir, além da locação e do IPTU, o encargo referente à energia elétrica. Assim, a diferença entre os custos totais dos processos decorre principalmente da inclusão dessa despesa no presente procedimento, não representando aumento do valor do aluguel, que permanece em R\$ 4.500,00 mensais na proposta apresentada pelo proprietário.

2.9 Dessa forma, a contratação pretendida busca assegurar a ampliação do acesso da população aos serviços socioassistenciais, reduzir desigualdades territoriais, garantir atendimento contínuo e qualificado às famílias em situação de vulnerabilidade e fortalecer a efetividade da política pública de assistência social, em consonância com os princípios da eficiência, continuidade do serviço público e interesse coletivo.

3. DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL (PCA) OU NO PLANO ESTRATÉGICO DA SECRETARIA REQUISITANTE

3.1 Declaro que a presente contratação, embora não prevista no Plano de Contratação Anual do Município de Gaspar, necessitou ser considerada este ano no planejamento estratégico da secretaria requisitante por se tratar de uma demanda superveniente identificada a partir de análises territoriais e diagnósticos socioterritoriais atualizados, que evidenciaram o aumento da demanda por serviços da proteção social básica na região dos bairros Barracão, Bateias e adjacências, em razão do crescimento populacional e da ampliação das situações de vulnerabilidade social.

3.2 Diante desse cenário, a implantação do CRAS Barracão foi incorporada ao planejamento estratégico da Secretaria de Assistência Social como medida prioritária para ampliação da cobertura territorial e descentralização do atendimento. A disponibilização de espaço físico adequado, seguro e acessível constitui requisito técnico indispensável à prestação dos serviços, justificando a contratação como adequação necessária do planejamento administrativo às demandas atuais, em observância aos princípios da eficiência, continuidade do serviço público e interesse público.



4. DA DESCRIÇÃO GERAL DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO, MEDIDAS ADMINISTRATIVAS ADICIONAIS E EVENTUAIS ASPECTOS AMBIENTAIS ENVOLVIDOS

- 4.1 A contratação deverá atender aos seguintes requisitos mínimos. O imóvel deve ser urbano, com área aproximada de 180 m², contendo sala ampla para atendimento coletivo, dois banheiros acessíveis, iluminação em LED, forro térmico e estacionamento compartilhado. A localização deve garantir acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida, segurança e facilidade de acesso à população.
- 4.1.1 O imóvel deverá possuir condições estruturais adequadas para funcionamento de atendimento ao público, incluindo ambientes compatíveis com atividades administrativas, recepção e orientação de usuários;
- 4.1.2 Disponibilidade de infraestrutura básica em pleno funcionamento, compreendendo instalações elétricas, iluminação, ventilação, rede lógica e condições de segurança compatíveis com o uso pretendido, posteriormente à locação, a Secretaria realizará adaptações internas necessárias, incluindo a instalação de divisórias e de ar condicionado, de forma a adequar o espaço às demandas do CRAS Barracão.
- 4.1.3 Vigência contratual inicial de 12 (doze) meses, admitida a prorrogação nos termos da legislação vigente, desde que mantido o interesse público;
- 4.1.4 Definição expressa do local de execução do objeto, correspondente ao imóvel descrito neste Estudo Técnico Preliminar.
- 4.1.5 Disponibilidade de estacionamento amplo e de fácil acesso, garantindo comodidade para usuários e servidores do novo CRAS.
- 4.1.6 Não haverá cobrança de despesas condominiais, considerando que o imóvel não possui condomínio constituído.
- 4.1.7 Não haverá cobrança de despesas referentes ao consumo de água e taxa de recolhimento de lixo, conforme acordado entre as partes.
- 4.1.8 O IPTU será cobrado em separado pelo locador, **anualmente**, conforme o valor correspondente ao rateio aplicável ao imóvel e nos termos previstos no instrumento contratual, mediante apresentação da respectiva cobrança e comprovação. Eventual despesa referente à energia elétrica será tratada como encargo locatício acessório, nos termos deste Estudo Técnico Preliminar e do instrumento contratual.
- 4.1.9 Em razão da impossibilidade de individualização do consumo de energia elétrica da unidade locada, decorrente da existência de sistema de geração de energia fotovoltaica compartilhado no imóvel, a contratação deverá contemplar encargo locatício acessório referente à energia elétrica, destinado a custear a parcela correspondente à utilização da unidade pelo Município.
- 4.1.10 O **encargo locatício acessório referente à energia elétrica** terá valor mensal fixo estimado de **R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais)**, conforme metodologia e memória de cálculo apresentadas no item 2.8 deste Estudo Técnico Preliminar, elaboradas com base em dados reais de consumo de energia elétrica do CRAS Sílvio Schram, unidade utilizada como referência por apresentar características semelhantes de funcionamento, considerando, ainda, a maior área e os equipamentos previstos para o funcionamento do CRAS Barracão. O contrato deverá prever expressamente as condições de atualização do referido encargo, bem como os procedimentos de acompanhamento e fiscalização pela Administração, incluindo a conferência dos valores cobrados, a verificação das condições previstas contratualmente e a possibilidade de solicitação de documentos e informações necessários à comprovação da composição do encargo, garantindo transparência, razoabilidade e proporcionalidade na execução contratual.
- 4.1.11 Na hipótese de futura individualização da medição de energia elétrica da unidade locada, o encargo locatício acessório referente ao rateio de energia deverá ser revisto, podendo ocorrer sua exclusão, passando o Município a realizar o pagamento diretamente à concessionária de energia elétrica.



- 4.2 Não haverá necessidade de adoção de providências preliminares a contratação deste objeto.
- 4.3 Considerando a natureza do objeto e as demais condições de execução e/ou operacionalização, não haverá necessidade de contratações adicionais, correlatas ou interdependentes.
- 4.4 A presente contratação não gerará impactos ambientais sensíveis e/ou mensuráveis nos termos da legislação ambiental vigente.

5. DAS QUANTIDADES E ESTIMATIVAS DE VALORES DA FUTURA CONTRATAÇÃO

1 - DA ESTIMATIVA PRELIMINAR DAS QUANTIDADES

Item	Descrição	Unidade Medida	Qt.	Valor Unitário Apurado (R\$)	Valor Total Estimado (R\$)
01	Locação de imóvel urbano com área aproximada de 180 m², localizado no bairro Barracão, Gaspar/SC. O imóvel possui 01 sala ampla, 02 banheiros, iluminação em LED, forro térmico e estacionamento amplo, atendendo às necessidades do novo CRAS Barracão. O imóvel apresenta estrutura física adequada, acessibilidade e infraestrutura necessária para atendimento ao público, garantindo sigilo, privacidade e organização dos fluxos de atendimento, sob responsabilidade da Secretaria de Assistência Social do Município de Gaspar.	Mensal	12	R\$ 4.500,00	54.000,00
02	IPTU	Anual	1	R\$ 1.080,00	R\$ 1.080,00
03	Encargo locatício acessório referente à energia elétrica	Mensal	12	R\$ 1.500,00	R\$ 18.000,00

Valor Global Estimado (R\$)

R\$ 73.080,00

Observações	Para definição do valor estimado da locação, foi adotado o critério da mediana dos valores identificados na pesquisa de mercado, resultando em R\$ 4.500,00 mensais para a locação do imóvel. A proposta da futura contratada apresenta o mesmo valor para a locação, acrescido do IPTU estimado em R\$ 1.080,00 anuais, a ser cobrado separadamente pelo locador, e de R\$ 1.500,00 mensais referentes ao encargo locatício acessório de energia elétrica, conforme os critérios e a memória de cálculo constantes deste Estudo Técnico Preliminar. Dessa forma, a proposta totaliza R\$ 73.080,00 para o período de 12 (doze) meses, correspondentes a R\$ 54.000,00 de locação, R\$ 18.000,00 de energia elétrica e R\$ 1.080,00 de IPTU, coincidindo com o valor global estimado pela Administração.
--------------------	--

Critério Utilizado Definição Quantidades Solicitadas	A quantidade solicitada (12 meses) refere-se ao período contínuo necessário para a locação do imóvel, considerando o atendimento permanente da Secretaria de Assistência Social por meio do novo CRAS Barracão , visando assegurar o suporte presencial e contínuo à população da região Barracão e bairros adjacentes.
---	--

2 - DOS DADOS DA PESQUISA DE MERCADO

Item	Descrição e Unidade Medida	Qt.	Centurion Adm. Patrimoniais - I (R\$)	Avaliação Realizada Comissão de imóveis - II (R\$)	Utilização de dados de pesquisa publicada em mídia	Valor Mensal da Locação Contratações Similares	PNCP - Elisângel a Cristiane Ribeiro -	Mediana (R\$)	Valor Total Estimado (R\$)
------	----------------------------	-----	---------------------------------------	--	--	--	--	---------------	----------------------------



					especializada - Portal Imóveis CRECI/SC 8933-J III - (R\$)	Realizadas pelo Município - Cras Silvio IV -	Desconsi- derada (Não utilizada no cálculo da mediana)		
01	Locação Mensal	12	4.500,00	4.500,00	4.700,00	4312,13	11.700,00	4.500,00	54.000,00
02	IPTU Anual	1	1080,00	1080,00	468,00	849,96		964,98	1080,00
03	Encargo locatício acessório referente à energia elétrica	12	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.272,64		1.500,00	18.000,00
									R\$ 73.080,00
Observações		• O valor total estimado da contratação corresponde a R\$ 73.080,00, composto por: • Locação: R\$ 54.000,00 correspondente a R\$ 4.500,00 mensais pelo período de 12 (doze) meses; • IPTU: R\$ 1.080,00, correspondente ao valor anual estimado para o imóvel; • Energia elétrica: R\$ 18.000,00, correspondente ao valor estimado de R\$ 1.500,00 mensais pelo período de 12 (doze) meses. • O IPTU será cobrado anualmente e em separado pelo locador, conforme o rateio aplicável ao imóvel, mediante apresentação da respectiva cobrança e comprovação, não constituindo cobrança mensal.							
Notas Explicativas: ✓ A referida tabela pode ser ajustada conforme necessidade da secretaria requisitante visando à inclusão de orçamentos adicionais ou alteração do critério utilizado para apuração do valor da contratação. ✓ A substituição da média por outro critério de definição do valor estimado da contratação deve ser justificada com base em condições de mercado ou características específicas do objeto da contratação. ✓ Havendo a necessidade de adaptação da pesquisa em condições restritivas de mercado, a quantidade de fontes pesquisadas pode ser delimitada considerando os preços praticados por determinado fornecedor ou grupo econômico.									
Fornecedor I	Centurion Administrações Patrimoniais CNP nº 00.939.870/0001-20					Data Pesquisa	06/08/2026		
Fornecedor II	Avaliação Realizada Comissão de imóveis					Data Pesquisa	11/08/2026		
Fornecedor III	Utilização de dados de pesquisa publicada especializada https://www.imoveis-sc.com.br/gaspar/alugar/loja/bela-vista/loja-terrea-disponivel-para-locao-no-bairro-bela-vista-gaspar-sc-4241843.html					Data Pesquisa	06/08/2026		
Fornecedor IV	Valor Mensal da Locação Contratações Similares Realizadas pelo Município					Data Pesquisa	01/09/2026		
Fornecedor V	Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP – contratação tendo como contratada Elisângela Cristiane Ribeiro					Data Pesquisa	06/08/2026		
Observações		A pesquisa de valores foi adaptada em razão das condições restritivas do mercado, considerando que existe apenas um imóvel compatível com as necessidades do novo CRAS Barracão, especialmente quanto à localização, área física, estrutura e adequação para atendimento							



socioassistencial.

Para fins de formação do valor estimado da contratação, foram utilizadas diferentes fontes de pesquisa, considerando as peculiaridades do objeto, conforme descrito na planilha de pesquisa de preços:

- **Centurion Adm. Patrimoniais:** proposta/orçamento referente ao imóvel objeto da contratação;
- **Comissão de Avaliação de Imóveis do Município:** avaliação realizada pela Administração Municipal, para verificação da compatibilidade do valor do aluguel com os valores praticados no mercado;
- **Portal Imóveis - CRECI/SC 8933-J:** pesquisa de imóvel disponível para locação no Município de Gaspar, utilizada como referência de mercado, incluindo o valor informado para o IPTU e os parâmetros relacionados ao consumo de energia elétrica;
- **Contratações similares realizadas pelo Município - CRAS Silvio:** valor mensal de locação e demais parâmetros disponíveis na contratação, utilizados como referência para comparação com o objeto da presente contratação.
- **Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP:** foi localizada contratação tendo como contratada Elisângela Cristiane Ribeiro, no valor mensal de R\$ 11.700,00. A referência foi **desconsiderada para fins de composição do valor estimado**, por apresentar valor significativamente superior às demais referências pesquisadas e por se referir a imóvel localizado em outro município, com características e condições de contratação distintas das verificadas no imóvel objeto da presente contratação, não sendo considerada diretamente comparável.

A utilização das diferentes fontes teve como objetivo ampliar a análise de mercado e verificar a compatibilidade dos valores considerados com os preços praticados para imóveis com características semelhantes, considerando, especialmente, localização, área, infraestrutura e aptidão para o funcionamento do CRAS Barracão.

Para tratamento dos valores obtidos na pesquisa de mercado, foi adotado o critério da **mediana**, considerando os valores identificados nas diferentes fontes para cada item da contratação.

Para a locação do imóvel, os valores obtidos foram de **R\$ 4.500,00, R\$ 4.500,00, R\$ 4.700,00 e R\$ 4.312,13**, resultando em mediana de **R\$ 4.500,00 mensais**, valor considerado para a estimativa da locação.

Quanto ao **IPTU**, os valores foram uniformizados para a mesma periodicidade, considerando-se os respectivos valores anuais. Foram identificados os valores de **R\$ 1.080,00, R\$ 1.080,00, R\$ 468,00 e R\$ 849,96**, resultando em mediana de **R\$ 964,98 anuais**. Para fins da estimativa da presente contratação, foi considerado o valor de **R\$ 1.080,00 anuais**, correspondente ao valor estimado para o imóvel objeto da contratação, observando-se o rateio aplicável ao imóvel.

Em relação ao encargo locatício acessório referente à energia elétrica, foram considerados os valores de **R\$ 1.500,00, R\$ 1.500,00, R\$ 1.500,00 e R\$ 1.272,64**, resultando em mediana de **R\$ 1.500,00 mensais**, valor adotado para a estimativa da presente contratação.

Para a nova contratação, a estimativa de despesa considera o custo da locação do imóvel, composto pelo **valor mensal do aluguel de R\$ 4.500,00**, pelo **IPTU estimado em R\$ 1.080,00 anuais** e pelo **encargo locatício acessório referente à energia elétrica, estimado em R\$ 1.500,00 mensais**.

O referido encargo de energia elétrica decorre da impossibilidade de individualização do consumo da unidade locada, em razão da existência de sistema de geração de energia fotovoltaica compartilhado no imóvel. Considerando a inviabilidade de medição individual da unidade, o valor estimado de R\$ 1.500,00 mensais foi definido com base em parâmetros reais de consumo energético de unidades do CRAS do Município com características semelhantes de funcionamento e utilização, conforme levantamento realizado pela Secretaria de Assistência Social, mediante análise das faturas de energia elétrica anexadas ao processo e elaboração de



	memória de cálculo conforme consta no TR e ETP. <u>O IPTU possui fato gerador anual, sendo estimado em R\$ 1.080,00 para o período de 12 meses.</u> <u>O recolhimento do tributo será realizado integralmente pelo locador, sendo repassada ao locatário a parcela correspondente ao rateio aplicável ao imóvel, mediante cobrança em separado e apresentação da respectiva comprovação. Eventuais alterações do valor para exercícios posteriores deverão ser devidamente comprovadas e observar os valores efetivamente lançados pelo Município e o respectivo rateio.</u> Dessa forma, para fins de estimativa da contratação, foi considerado o valor mensal de R\$ 4.500,00 para a locação do imóvel, definido pelo critério da mediana da pesquisa de mercado; o valor anual estimado de R\$ 1.080,00 referente ao IPTU; e o valor mensal estimado de R\$ 1.500,00 referente ao encargo locatício acessório de energia elétrica. Considerando o período de 12 meses, o valor global estimado da contratação corresponde a R\$ 73.080,00, sendo R\$ 54.000,00 referentes à locação, R\$ 18.000,00 referentes ao encargo de energia elétrica e R\$ 1.080,00 referentes ao IPTU.	
	Adaptação da Pesquisa em Condições Restritivas de Mercado	
Hipóteses	Ocorreu neste caso?	- Nas contratações diretas por inexigibilidade ou por dispensa, quando não for possível estimar o valor do objeto na forma ordinariamente estabelecida, o contratado deverá comprovar previamente que os preços estão em conformidade com os praticados em contratações semelhantes de objetos de mesma natureza, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para outros contratantes no período de até 1 (um) ano anterior à data da contratação pela Administração, ou por outro meio idôneo (art. 23, §4º da Lei n.º 14.133/2021). - A pesquisa de mercado pode ser flexibilizada em casos devidamente justificados em razão de restrições de mercado ou de urgência (art. 34, §6º do Decreto nº 11.384/2023).
Referências Utilizadas		Indicar abaixo as fontes de pesquisa utilizadas para definição do respectivo valor.Obs.: Importante ressaltar que a lei, em regra, determina a utilização de várias fontes de pesquisa combinadas para definição do valor estimado da contratação.
Tipos de Fonte Pesquisadas (Art. 23 da Lei nº 14.133/2021)		Fonte Utilizada
1 - Composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente no painel para consulta de preços ou no banco de preços em saúde disponíveis no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).		X
2 - Contratações similares feitas pela Administração Pública , em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente.		X
3 - Utilização de dados de pesquisa publicada em mídia especializada , de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenham a data e hora de acesso.		X
4 - Pesquisa direta com no mínimo 3 (três) fornecedores , mediante solicitação formal de cotação, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital.		
5 - Pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, na forma de regulamento.		
Obs.: O valor orçado da contratação pode ser obtido pela média, mediana ou o menor dos preços colhidos , devendo-se justificar e adotar o tratamento estatístico adequado para o segmento e para a condição de mercado , entre outras variáveis, que influenciem na fidedignidade da pesquisa (art. 34, §1º do Decreto nº 11.384/2023).		



Critério Utilizado	Média	Mediana	Menor Preço
		X	
Cotações Desconsideradas	Identificação da Cotação	Motivo da Exclusão	
	Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP - contratação tendo como contratada Elisângela Cristiane Ribeiro, no valor mensal de R\$ 11.700,00:	Desconsiderada por apresentar valor significativamente superior às demais referências pesquisadas e por se referir à imóvel localizado em outro município, com características e condições de contratação não diretamente comparáveis ao imóvel objeto da presente contratação.	
	Notas Explicativas: ✓ O valor pode ser desconsiderado, de forma justificada, quando for excessivamente elevado, inexecutável ou inconsistente , pois existe a necessidade de manutenção de uma homogeneidade entre os valores coletados e assim, para estabelecer um preço de referência compatível com o praticado no mercado , devem ser suprimidos os preços considerados: 1 - Como valores inexecutáveis, aqueles preços 75% inferiores à média dos demais preços formadores do conjunto que determinou o resultado da pesquisa; 2 - Como valores elevados ou excessivamente elevados, os que apresentaram valor superior a 25% da média dos demais preços , de forma a se obter uma amostra homogênea; 3 - Como valores inconsistentes aqueles relacionados à qualidade do item pesquisado , ou seja, as pesquisas cujo objeto ofertado não atende às especificações solicitadas .		

6. DO LEVANTAMENTO DE MERCADO

Soluções Pesquisadas					
1	Locação de imóvel	Aprovada	x	Rejeitada	
2	Aquisição / construção de imóvel próprio	Aprovada		Rejeitada	x
- Justificativas da Aprovação da Solução					
1 - Solução economicamente mais vantajosa , devido ao melhor custo-benefício ou geração de economia de escala.					x
2 - Solução tecnicamente superior devido à atualização de elementos tecnológicos ou ampliação comprovada da eficiência no decorrer da execução do serviço.					
3 - Solução de fácil implementação ou gerenciamento local .					x
4 - Solução que permite o acesso a profissionais especializados ou estruturas de alta tecnologia agregada , principalmente quando se tratar da prestação de serviços técnicos especializados.					
5 - Outros motivos informados pela secretaria requisitante.					x
- Justificativa da Reprovação da Solução					
1 - Solução viável, porém de alto custo ou de custo que não encontra amparo no planejamento orçamentário do Município de Gaspar.					x
2 - Solução portadora de tecnologia defasada devido à existência de tecnologias superiores ou aprimoradas.					
3 - Solução de difícil implementação ou gerenciamento local .					x
4 - Solução complexa que exige a contratação complementar de outros bens ou serviços .					
5 - Outros motivos informados pela secretaria requisitante.					x
Notas Explicativas: ✓ A pesquisa de mercado possibilita à equipe de planejamento identificar o que o mercado tem a oferecer para atender à necessidade do Município de Gaspar , e ter uma noção dos custos envolvidos , comparando o custo-benefício de cada tipo de solução cogitada para a resolução do					



problema. Faça, neste item, um **breve histórico das soluções cogitadas** pela secretaria requisitante **justificando a adoção e/ou afastamento de qualquer solução**. Obs.: Nos processos de locação de bem imóvel deve haver uma **análise comparativa entre as opções de locação e aquisição de bens imóveis**, considerando os **custos e benefícios** de cada opção (art. 15, §5º do Decreto nº 11.384/2023).

7. DA JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

7.1 O parcelamento da contratação é inviável pelos seguintes motivos:

- a. Objeto único e tecnicamente indivisível, ou seja, a divisão do objeto, neste caso, pode desnaturá-lo ou descaracterizá-lo;

8. DO POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE

- 8.1 O atendimento presencial por meio do CRAS é essencial para a população da região Barracão e bairros adjacentes, especialmente para famílias com dificuldades de acesso a meios digitais, equipamentos ou habilidades tecnológicas. Levantamentos recentes da Secretaria de Assistência Social e dados do Cadastro Único indicam crescimento significativo da demanda por serviços socioassistenciais na região, reforçando a necessidade de atendimento presencial para a execução do PAIF e do SCFV. Apesar da ampliação de serviços remotos, a procura por atendimento presencial permanece elevada, tornando imprescindível garantir espaço físico adequado para orientação, acolhimento, acompanhamento e encaminhamentos socioassistenciais.
- 8.2 O imóvel objeto da contratação apresenta condições técnicas e operacionais compatíveis com a finalidade pretendida. Possui sala ampla, banheiros acessíveis, iluminação em LED, forro térmico e estacionamento compartilhado, permitindo a organização adequada dos fluxos de atendimento, preservação da privacidade e sigilo das informações dos usuários, além de possibilitar a futura instalação de divisórias e climatização necessárias para adequação completa do espaço.
- 8.3 Considerando a concentração de famílias em situação de vulnerabilidade social, a necessidade de ampliação do atendimento socioassistencial na região, a inexistência de imóvel público disponível com características compatíveis, a existência de imóvel com características, localização e condições adequadas ao atendimento da necessidade apresentada, a compatibilidade do valor da locação com os parâmetros obtidos na pesquisa de mercado e a avaliação favorável da Comissão de Imóveis do Município, conclui-se que a locação do imóvel constitui solução adequada e necessária para atendimento da demanda apresentada.
- 8.4 Dessa forma, a contratação pretendida permitirá à Secretaria Municipal de Assistência Social assegurar a continuidade e ampliação dos serviços socioassistenciais, garantindo espaço físico apropriado para atendimento presencial qualificado, acolhimento dos usuários e execução das atividades vinculadas à proteção social básica.

Gaspar, 22 de Setembro de 2026.

NEUSA PASTA

FELIZETTI:564096

72934

Assinado de forma digital por
NEUSA PASTA
FELIZETTI:56409672934
Dados: 2026.09.22 17:29:25 -03'00'

Neusa Pasta Felizetti

Secretária Municipal de Assistência Social

Autoridade Competente

Documento assinado digitalmente



LARISSA FIRMINO DOS SANTOS

Data: 22/09/2026 16:37:59-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Larissa Firmino dos Santos

Servidor Responsável pelo ETP

Coordenadora de Adm. e Finanças - Matrícula 21655