

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

A Secretaria Municipal de Assistência Social de Pinheiro Preto/SC necessita disponibilizar espaço físico adequado para a instalação e funcionamento de serviço de nível médio vinculado à Proteção Social Especial.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A necessidade de locação decorre da importância de contar com ambiente apropriado para o desenvolvimento das atividades do serviço, considerando que a assistência social realiza atendimentos que envolvem usuários e famílias em situações de vulnerabilidade e risco social, sendo indispensável que o local disponibilizado apresente condições adequadas de atendimento, organização, privacidade e funcionamento.

A inexistência de espaço próprio disponível que atenda integralmente às necessidades da Secretaria torna necessária a avaliação de alternativas existentes no mercado imobiliário local. Nesse sentido, foi apresentada proposta para locação de imóvel situado na Rua Getúlio Denardi, nº 42, Bairro Tranquilo Guzzi, Pinheiro Preto/SC.

O imóvel apresenta características físicas que, em análise preliminar, mostram-se compatíveis com a finalidade pretendida, uma vez que dispõe de três quartos, sala e cozinha conjugadas, área de serviço, banheiro e garagem para dois veículos, além de possuir cozinha sob medida e móveis de banheiro que permanecerão no local.

A escolha definitiva, entretanto, deverá estar condicionada à realização da vistoria e avaliação do imóvel, bem como à certificação de que não existe imóvel público disponível capaz de atender às necessidades da Administração.

O objeto consiste na locação de imóvel situado na Rua Getúlio Denardi, nº 42, Bairro Tranquilo Guzzi, Pinheiro Preto/SC, destinado à instalação e funcionamento de serviço de nível médio pertencente à Secretaria Municipal de Assistência Social, vinculado à Proteção Social Especial.

Pretende-se realizar a contratação pelo período inicial de 24 (vinte e quatro) meses, mediante o pagamento de aluguel mensal no valor proposto de R\$ 1.700,00.

Considerando a natureza continuada da utilização do imóvel e a necessidade de assegurar a continuidade das atividades da Secretaria Municipal de Assistência Social, o contrato poderá ser prorrogado, por interesse da Administração, até o limite de 05 (cinco) anos de vigência total, desde que permaneçam presentes a necessidade pública, a adequação do imóvel às finalidades pretendidas e a vantajosidade da manutenção da contratação.

2 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para que o imóvel possa atender adequadamente à finalidade pública pretendida, deverá apresentar condições de conservação e funcionamento compatíveis com a utilização pelos servidores, profissionais e usuários dos serviços.

Deverá possuir ambientes suficientes para o desenvolvimento das atividades administrativas e de atendimento, permitindo a organização dos profissionais e a realização dos atendimentos com o necessário grau de privacidade.

Também deverão ser verificadas as condições das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e estruturais, bem como a possibilidade de utilização regular do imóvel para a finalidade pretendida.

A localização constitui elemento relevante, considerando que o imóvel deverá permitir o acesso dos usuários aos serviços da Secretaria e facilitar o deslocamento dos profissionais responsáveis pelos atendimentos.

3 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para a definição da solução deverá ser considerado o levantamento das alternativas disponíveis para atendimento da demanda, especialmente a possibilidade de utilização de imóvel pertencente ao próprio Município e a locação de imóvel particular.

A utilização de imóvel próprio seria, em princípio, uma alternativa a ser priorizada caso existisse espaço público disponível com características adequadas. Entretanto, deverá ser formalmente certificado nos autos que não existe imóvel público vago e disponível capaz de atender integralmente às necessidades do serviço.

Diante disso, a locação de imóvel particular apresenta-se como alternativa viável para atendimento da demanda, desde que demonstrada a adequação do imóvel e a compatibilidade do preço proposto.

No caso do imóvel localizado na Rua Getúlio Denardi, nº 42, deverão ser consideradas conjuntamente suas características físicas, localização, condições de conservação, quantidade e distribuição dos ambientes e valor de locação.

EMPRESA	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL	VALOR (24 MESES)
ALEXANDRA ZANELLA	R\$ 1.700,00	R\$ 20.400,00	R\$ 20.800,00

4 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de imóvel particular para utilização pela Secretaria Municipal de Assistência Social, permitindo a instalação do serviço de Proteção Social Especial em espaço adequado às suas atividades.

O imóvel apresentado possui aproximadamente 240 metros quadrados de área de terreno e construção composta por três quartos, sala e cozinha conjugadas, área de serviço, um banheiro e garagem para dois veículos.

A existência de ambientes distintos possibilita a organização das atividades de acordo com as necessidades do serviço, podendo os espaços ser utilizados para atendimento, atividades administrativas, armazenamento de materiais e demais finalidades compatíveis.

Também deverá ser considerada a permanência da cozinha sob medida e dos móveis do banheiro, conforme informado pela proprietária na proposta de locação.

A solução apresenta como principal vantagem a disponibilização de espaço já edificado, evitando a necessidade de construção de nova estrutura pelo Município e possibilitando que o serviço seja instalado em prazo mais adequado às necessidades administrativas.

5 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO E FORMA DE PRESTAÇÃO

O serviço será prestado em parcela continuada, mediante emissão de Autorização de Fornecimento pelo Setor de Compras do Município.

O valor da presente contratação será de R\$ 1.700,00 (mil e setecentos reais mensais), bem como o prazo final do contrato terá vigência inicial de 02 (dois) anos, podendo ser prorrogada, mediante interesse da Administração e desde que demonstrada a permanência da necessidade, a adequação do imóvel e a vantajosidade da manutenção da contratação, até o limite de 05 (cinco) anos de vigência total, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

6 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não há.

7 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não há.

8 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação pretendida, a Administração Municipal busca garantir a disponibilização de espaço físico adequado para o funcionamento do serviço de nível médio vinculado à Proteção Social Especial da Secretaria Municipal de Saúde e Assistência Social, assegurando condições apropriadas para o desenvolvimento das atividades técnicas, administrativas e de atendimento aos usuários.

A locação do imóvel pretende proporcionar aos profissionais um ambiente organizado, funcional e compatível com as atividades que serão desenvolvidas, permitindo a realização dos atendimentos em condições adequadas de privacidade, segurança e acolhimento. A disponibilidade de espaço físico apropriado também contribuirá para a organização das rotinas de trabalho, guarda de materiais e documentos, realização de reuniões e demais atividades necessárias à execução do serviço.

Outro resultado esperado é a continuidade e regularidade da prestação dos serviços socioassistenciais, evitando que a ausência de espaço físico adequado prejudique o atendimento à população ou provoque interrupções nas atividades desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Assistência Social.

A contratação também deverá proporcionar maior racionalidade na utilização dos recursos públicos, uma vez que a Administração poderá utilizar uma estrutura já edificada e disponível, evitando, neste momento, os custos e o prazo necessários para construção ou adaptação de imóvel próprio para a finalidade pretendida.

Pretende-se, ainda, que a escolha de imóvel localizado no Município de Pinheiro Preto facilite o acesso dos usuários aos serviços e possibilite melhores condições de deslocamento e organização das atividades pelos profissionais responsáveis pelos atendimentos.

Como resultado final, espera-se que a contratação possibilite à Secretaria Municipal de Assistência Social manter um espaço adequado, acessível, funcional e compatível com as necessidades do serviço de Proteção Social Especial, contribuindo para a melhoria das condições de trabalho dos profissionais e para a qualidade dos serviços disponibilizados à população.

A contratação deverá, portanto, resultar na disponibilização de imóvel que atenda satisfatoriamente às necessidades identificadas, pelo valor considerado compatível com o mercado e durante o período necessário à continuidade das atividades, observadas as condições estabelecidas no contrato.

9 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Antes da formalização da contratação deverão ser realizadas a vistoria e avaliação do imóvel, a certificação de inexistência de imóvel público disponível, a pesquisa de preços e a análise da documentação da proprietária e do imóvel. Também deverão ser providenciadas as manifestações dos setores competentes, especialmente quanto à disponibilidade orçamentária e à análise jurídica da contratação.

10 – IMPACTOS AMBIENTAIS

Não há impactos ambientais

11- DO TRATAMENTO FAVORECIDO NAS CONTRATAÇÕES PÚBLICAS

Conforme Decreto 6.043/2023 será concedido Tratamento Diferenciado nas contratações públicas de bens, serviços e obras deverá ser concedido tratamento favorecido, diferenciado e simplificado para as microempresas, empresas de pequeno porte, agricultores familiares, produtores rurais pessoa física, microempreendedores individuais e sociedades cooperativas de consumo.

Conforme Art. 14 alínea “a” - aplica-se o disposto neste inciso nas situações em que as ofertas apresentadas pelas MPE`s sediadas local ou regionalmente sejam iguais ou até (percentual de 1 a 10%) % superiores ao menor preço;

A região da AMARP dispõe de ampla oferta de profissionais e empresas aptas à prestação dos serviços especializados objeto da licitação, garantindo competitividade e viabilidade do processo. Em razão dessa diversidade de fornecedores, poderá ser adotado percentual de preferência entre 10%, a ser definido conjuntamente com o Secretário da pasta, de forma a estimular o desenvolvimento regional e assegurar a proposta mais vantajosa para a Administração.

12- VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando a necessidade apresentada pela Secretaria Municipal de Assistência Social, as características do imóvel proposto e a possibilidade de atendimento das necessidades administrativas e operacionais identificadas, entende-se, em análise preliminar, pela viabilidade da contratação.

A viabilidade definitiva fica condicionada à conclusão favorável da avaliação do imóvel, à comprovação da inexistência de imóvel público disponível, à justificativa da escolha do imóvel e à comprovação da compatibilidade do valor de R\$ 1.700,00 mensais com os preços praticados no mercado.

Atendidos esses requisitos, a locação poderá ser processada mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Documento assinado digitalmente
gov.br AMAURI BRANDALISE
Data: 26/08/2026 10:06:30-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Amauri Brandalise
Secretário de Saúde.