



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Área Requisitante: Secretaria Municipal do Trabalho, Ação e Desenvolvimento Social

Responsável(is) pela elaboração: Thiago Henrique Soares de Noronha

Objeto: Locação de imóvel para atender as necessidades funcionais da Casa de Acolhimento Carla Alves de Queiroz.

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 DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO

A contratação ora proposta tem por objetivo atender à necessidade pública de garantir a continuidade e a adequada execução do serviço de acolhimento institucional de crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade, por meio da locação de imóvel destinado à Casa de Acolhimento Carla Alves de Queiroz, vinculada à Secretaria Municipal de Assistência Social.

O problema identificado consiste na insuficiência e inadequação das atuais instalações, que não oferecem condições estruturais seguras e compatíveis com as exigências legais e técnicas para acolhimento de crianças e adolescentes afastados do convívio familiar por medida protetiva. Tal situação compromete a qualidade do atendimento, podendo gerar riscos à integridade física, emocional e psicológica dos acolhidos, bem como dificultar o cumprimento das obrigações do Município no âmbito do Sistema Único de Assistência Social – SUAS e do Estatuto da Criança e do Adolescente – ECA (Lei nº 8.069/1990).

Sob a perspectiva do interesse público, a contratação busca resolver a carência de espaço físico adequado e seguro, garantindo a oferta de ambiente



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO



acolhedor, salubre e acessível, capaz de assegurar dignidade, convivência e proteção integral às crianças e adolescentes em acolhimento institucional.

Dessa forma, a locação do imóvel é medida necessária para viabilizar a continuidade de um serviço essencial à política municipal de proteção social especial, assegurando o cumprimento do dever constitucional do Município de proteger a infância e promover os direitos fundamentais da criança e do adolescente.

2 - DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL, SEMPRE QUE ELABORADO, DE MODO A INDICAR O SEU ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

A presente contratação/ aquisição demonstra alinhamento com o planejamento do órgão ou entidade, identificando a previsão no Plano de Contratações Anual.

3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para que o imóvel atenda plenamente à finalidade pública de abrigar a Casa de Acolhimento Carla Alves de Queiroz, deverão ser observados os seguintes requisitos mínimos:

Finalidade e destinação

O imóvel deverá ser destinado exclusivamente ao funcionamento da Casa de Acolhimento Institucional, garantindo condições adequadas para moradia provisória, proteção e convivência de crianças e adolescentes acolhidos sob medida protetiva.

Localização

- Situar-se em área urbana do Município de João Pinheiro/MG, de fácil acesso aos serviços públicos essenciais (saúde, educação, segurança e transporte público).
- Preferencialmente localizado em ambiente residencial tranquilo, que favoreça o convívio comunitário e a integração social das crianças e adolescentes.

Condições físicas e estruturais

- Imóvel em bom estado de conservação, com estrutura segura e estável.
- Disponibilidade de múltiplos cômodos que comportem, no mínimo:
 - dormitórios separados por sexo e faixa etária;
 - banheiros adequados e em número suficiente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO



- cozinha, despensa e lavanderia;
 - sala de convivência e área externa para recreação;
 - espaço para administração e atendimento técnico.
- Instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com rede sanitária regular e abastecimento de água potável.

Condições sanitária e fiscal

- Cumprimento das normas de higiene, salubridade e segurança, com ventilação e iluminação adequadas;
- Estar regularizado junto à Prefeitura e apto para obtenção de alvará de funcionamento e vistoria do Corpo de Bombeiros.

Documentação e regularidade

O proprietário deverá comprovar a propriedade plena do imóvel, bem como a ausência de ônus, disputas judiciais ou pendências fiscais, devendo apresentar a documentação exigida para celebração do contrato de locação com a Administração Pública.

Compatibilidade com o valor de mercado

O valor do aluguel deverá ser compatível com o preço de mercado, conforme laudo técnico de avaliação imobiliária elaborado por profissional habilitado, em observância ao art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

4 – ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO,

Para resolução do problema será necessária a locação de 01 imóvel que tenha no mínimo: Sala, cozinha, 2 quartos, varanda, 2 banheiros sociais, 1 cômodo para escritório, lavanderia, garagem para 2 carros e um quintal amplo.

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

Para atender à necessidade de disponibilizar espaço físico adequado ao funcionamento da **Casa de Acolhimento Carla Alves de Queiroz**, foram analisadas as alternativas de solução disponíveis no mercado e no próprio âmbito da Administração Pública Municipal.

Inicialmente, foi verificada a **possibilidade de utilização de imóveis públicos existentes**, pertencentes ao Município de João Pinheiro/MG. Contudo,



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO



após análise técnica e vistoria das edificações municipais disponíveis, constatou-se que **nenhum imóvel público apresenta as condições estruturais, de localização e de segurança exigidas** para acolher crianças e adolescentes sob medida protetiva, tampouco espaço suficiente para adaptação sem que houvesse altos custos com reforma ou adequação.

Outra alternativa considerada seria a **construção de imóvel próprio** destinado especificamente à Casa de Acolhimento. Todavia, essa solução mostrou-se **inviável no curto prazo**, em razão do **tempo necessário para elaboração de projeto, obtenção de recursos orçamentários, execução da obra e regularização legal**, o que inviabilizaria a continuidade do serviço essencial de acolhimento institucional.

Por fim, analisou-se a **viabilidade de locação de imóvel particular** que já possua condições adequadas ou que demande apenas pequenas adequações para atender aos requisitos da Casa de Acolhimento. Essa opção revelou-se a **alternativa mais célere, eficiente e economicamente vantajosa**, permitindo a **continuidade do serviço público essencial** sem interrupção e **com custo inferior ao de reformas ou construções**.

Dessa forma, conclui-se que **a locação de imóvel de terceiros é a solução mais adequada e proporcional** às necessidades da Administração, compatível com o interesse público e com o princípio da economicidade, conforme previsto nos art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

6 - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor da contratação será de **R\$ 32.400,00** (trinta e dois mil e quatro centos reais), dividido em 12 parcelas de **R\$2.700,00** (dois mil e setecentos reais).

A estimativa do valor da locação foi **definida com base em laudo técnico de avaliação imobiliária** elaborado pelos **servidores públicos municipais habilitados**, integrantes do quadro da Prefeitura de João Pinheiro/MG.

O referido laudo apresenta a **avaliação do valor locatício de mercado** do imóvel selecionado, levando em consideração suas **características físicas, localização, tipologia construtiva, estado de conservação e condições de uso**.

A avaliação técnica demonstrou que o valor proposto para locação encontra-se **compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local**,



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO

atendendo ao requisito legal de **preço de mercado**, previsto no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**.

Dessa forma, **dispensa-se a realização de pesquisa de preços complementar**, uma vez que o **laudo técnico oficial** constitui **fonte idônea e suficiente** para a estimativa do valor da contratação, nos termos do **art. 23, caput e § 4º, da Lei nº 14.133/2021**.

O valor apurado no laudo será, portanto, **utilizado como referência para a celebração do contrato de locação**, garantindo a **economicidade, a transparência e a aderência aos parâmetros de mercado**.

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

A solução identificada para atender à necessidade pública consiste na **locação de imóvel particular situado na Rua Paulo Afonso, nº 668, bairro Esplanada, no Município de João Pinheiro/MG**, destinado ao funcionamento da **Casa de Acolhimento Carla Alves de Queiroz**, vinculada à Secretaria Municipal de Assistência Social.

A escolha pela locação se justifica por representar a alternativa mais adequada, célere e economicamente viável diante das opções avaliadas. A utilização de imóvel público mostrou-se inviável, em razão da inexistência de prédios disponíveis que atendam às exigências de segurança, salubridade e espaço físico. A construção de nova edificação, por sua vez, demandaria alto investimento financeiro e prazo incompatível com a urgência e a continuidade do serviço essencial de acolhimento institucional.

A locação do imóvel localizado na Rua Paulo Afonso, 668 – Bairro Esplanada permitirá que o Município disponha de estrutura física adequada e imediata, com ambientes adaptados à convivência, privacidade e segurança das crianças e adolescentes, assegurando a prestação ininterrupta do serviço e o cumprimento do dever estatal de proteger a infância e garantir direitos fundamentais, conforme o Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei nº 8.069/1990).

O imóvel apresenta condições de habitabilidade, higiene, acessibilidade e segurança, comportando dormitórios, banheiros, cozinha, área de lazer, lavanderia,



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO



dependências administrativas e demais espaços necessários ao bom funcionamento da unidade.

A solução proposta é, portanto, tecnicamente adequada e proporcional à necessidade pública identificada, permitindo a continuidade de política pública essencial, com custos compatíveis com o mercado e observância dos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

8 - JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Em regra, pelo princípio do parcelamento, o objeto com serviços divisíveis deve ser observado a viabilidade da divisão em lotes ou itens, conforme inciso II do art. 47 da Lei nº 14.133/21, os itens deverão ser divididos em tantas parcelas quantas se comprovarem técnica e economicamente viáveis, procedendo-se à licitação com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala.

O disposto encontra-se aplicável na presente demanda, não sendo vislumbrado, no momento, motivações para a não adoção do parcelamento do objeto, por ser apenas um serviço e ser indivisível.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS

A locação do imóvel situado na Rua Paulo Afonso, nº 668, bairro Esplanada, possibilitará o funcionamento imediato da Casa de Acolhimento Carla Alves de Queiroz, garantindo a continuidade do serviço essencial de proteção a crianças e adolescentes com menor custo e maior eficiência administrativa.

A medida apresenta **maior economicidade** em relação à construção ou reforma de imóvel próprio, evitando despesas elevadas e prazos longos de execução. Permite ainda **melhor aproveitamento dos recursos humanos e materiais já disponíveis**, otimizando o trabalho da equipe técnica e reduzindo custos operacionais e de manutenção.

Assim, a solução proposta assegura **uso racional dos recursos públicos, agilidade na implementação da política de acolhimento e eficiência na gestão**



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PINHEIRO



municipal, em conformidade com os princípios da economicidade e do interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

10 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO À CAPACITAÇÃO DE SERVIDORES OU DE EMPREGADOS PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL

Não se vislumbra necessidades de tomada de providências de adequações para a solução ser contratada e o objeto.

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se verifica contratações correlatas para a viabilidade e contratação desta demanda, da mesma forma não haverá necessidade de licitações interdependentes para viabilizar a contratação.

12 - ESCRITÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS, INCLUÍDOS REQUISITOS DE BAIXO CONSUMO DE ENERGIA E DE OUTROS RECURSOS, BEM COMO LOGÍSTICA REVERSA PARA DESFAZIMENTO E RECICLAGEM DE BENS E REFUGOS, QUANDO APLICÁVEL

A presente contratação não apresenta a possibilidade de ocorrência de impactos ambientais.

13 - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA (CONCLUSÃO)

Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução mostra-se possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

Documento assinado digitalmente



THIAGO HENRIQUE SOARES DE NORONHA
Data: 10/11/2025 09:33:09-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

João Pinheiro, 07 de novembro de 2025.

Thiago Henrique Soares de Noronha
Membro da equipe de Planejamento de contratações