

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

I – DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público.

O Centro de Referência de Assistência Social - CRAS é uma unidade de proteção social básica do Sistema Único de Assistência Social - SUAS, de base territorial, que tem por objetivo prevenir a ocorrência de situações de vulnerabilidades e riscos sociais no seu território de abrangência, 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 do SUAS é referência para o desenvolvimento de todos os serviços socioassistenciais de proteção básica no território de abrangência. Estes serviços, de caráter preventivo, protetivo e proativo, devem ser ofertados diretamente no CRAS que disponha de equipe e espaço físico compatível com as necessidades dos serviços.

O efetivo funcionamento do CRAS é essencial para o desempenho de suas funções e oferta com qualidade de serviços socioassistenciais. Um elemento de grande importância a ser observado para o funcionamento de um CRAS é o seu espaço físico. O ambiente constitui fator determinante para o reconhecimento do CRAS como locus no qual os direitos socioassistenciais são assegurados, retrata a concepção de trabalho social adotada pelo município, sendo imprescindível, então, que a infraestrutura responda a requisitos mínimos para a adequada oferta dos serviços socioassistenciais. Espaços mal conservados e que apresentam condições precárias prejudicam o desenvolvimento do trabalho do CRAS, limitam a ampliação de ações necessárias, desmotivam a equipe e os usuários que frequentam essa unidade.

Nesse direcionamento, torna-se necessário retratar a situação atual do CRAS Leste Linhares, localizado na Rua Diva Garcia, S/Nº, bairro Linhares. O imóvel é situado em área pertencente ao Estado de Minas Gerais, cedida para uso da Prefeitura de Juiz de Fora. Encontra-se em precário estado de conservação, apresentando umidade e mofo em todos os ambientes; rede de esgoto totalmente comprometida devido ao entupimento dos canos por raízes de árvores, situação que vem causando constantemente o entupimento dos banheiros e a interdição dos mesmos; rachaduras nas paredes e no muro externo; rede elétrica com frequentes problemas e capacidade insuficiente para a operacionalização de todos os equipamentos no CRAS e o agravo mais recente, que é o vazamento

de água da chuva em grande quantidade no interior da unidade, escorrendo pelas lâmpadas e pelo forro do telhado. Situação esta ocorrida em dias de funcionamento do serviço, com a presença de vários usuários no interior do equipamento, causando constrangimento para a equipe e, acima de tudo, risco para todos que se encontram no local.

Sendo assim, faz-se necessário, em caráter de urgência, o remanejamento do CRAS Leste Linhares para outro imóvel no mesmo território, de forma a garantir a continuidade da oferta do PAIF à população do bairro e demais bairros referenciados.

O bairro Linhares possui rara oferta de imóvel com estrutura adequada para instalação de unidade de CRAS com documentação legal exigida pela Prefeitura para locação. Após vários meses em busca de imóvel, identificamos uma casa que está disponível para locação na Rua Diva Garcia, nº 1811, Bom Jardim. A rua onde o imóvel está localizado é a rua principal do Bairro Linhares fazendo divisa com o bairro Bom Jardim sendo o espaço adequado para a instalação do CRAS e de excelente localização inclusive com fácil acesso da população, visto que linhas de ônibus do bairro transitam na proximidade de localização do imóvel.

Dessa forma, há a necessidade de contratação do imóvel pensando em manter a realização habitual do serviço e com o intuito de manter os benefícios por ele proporcionados.

1. Alinhamento entre a contratação e o planejamento da Administração

O Centro de Referência de Assistência Social - CRAS é o principal equipamento de desenvolvimento dos serviços socioassistenciais da Proteção Social Básica.

Desempenha papel central no território onde se localiza ao constituir a principal estrutura física local, cujo espaço físico deve ser compatível com o trabalho social com famílias que vivem no seu território de abrangência. Representa espaço de concretização dos direitos socioassistenciais, materializando a Política de Assistência Social, sendo essencial a continuidade de seu funcionamento no território.

Ao considerar essa essencialidade e o conjunto dos problemas apresentados no imóvel atual onde o CRAS se localiza tornando o espaço totalmente insalubre e inadequado para a permanência do serviço no local, podendo levar a interrupção do serviço brevemente se faz necessária e urgente a locação de outro imóvel com infraestrutura que responda a adequada oferta dos serviços socioassistenciais dando continuidade ao serviço já ofertado no território.



2. Descrição dos requisitos da potencial contratação

Dentre os poucos imóveis disponibilizados no mercado e que atendem às especificidades do serviço, este é o único que se enquadra na necessidade e atributos do serviço.

As características que foram levadas em consideração na escolha:

a) Localização: o imóvel está situado na Rua Diva Garcia, rua principal do bairro Linhares, em excelente localização, inclusive melhor do que onde se encontra atualmente o CRAS.

b) Acessibilidade das famílias: a rua do imóvel encontra-se em um ótimo local para as famílias atendidas, dado os pontos de ônibus presentes nos arredores.

c) Espaço físico: o imóvel possui na área interna 5 quartos com banheiro que serão utilizados como 4 salas para atendimentos individuais e 1 sala para coordenação; 1 sala de estar com banheiro social que será utilizada como recepção, na área externa possui área gourmet que será utilizada como espaço de acolhida coletiva ou oficinas e salão de festa que servirá como sala de reuniões.

O imóvel possui um espaço agradável e arejado, tendo em vista suas dimensões. Possui excelentes condições de uso e é adequado para realização de atividades coletivas e individuais sendo o espaço físico compatível com as necessidades do serviço.

d) Singularidade: o bairro Linhares possui rara oferta de imóvel com estrutura adequada para instalação de unidade de CRAS, sendo este imóvel o único encontrado com tais exigências.

Em fim, a locação é essencial, pois a eventual paralisação do serviço pode acarretar danos e prejuízos à Administração Pública e, principalmente, aos usuários.

II – ANÁLISE DE SOLUÇÕES

Levantamento de Mercado

	Mínimo (R\$)	Calculado (R\$)	Máximo (R\$)
IMÓVEL	5.407,14	5.608,59	5.810,04

Verificação do valor de mercado do imóvel, para fins de locação para o funcionamento do CRAS Leste Linhares. As normas utilizadas são da ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos gerais, 2019. 19p. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis urbanos, 2011. 54 p.

Foi aplicado na avaliação o método comparativo direto de dados de mercado, através do qual foi realizado o tratamento de fatores para a determinação do valor do imóvel.

** Tal avaliação foi realizada pela Secretaria da Fazenda no bojo do Memorando 40.091/2024.*

Estimativa do valor da contratação

Item	Unidade	Quantidade	Valor Mensal de Locação	Valor Mensal de IPTU	Valor Mensal Total	Valor Total Anual
01	O imóvel avaliando é composto por um terreno com 354,00m², plano, localizado na Rua Diva Garcia, n.º 1811, Bairro Bom Jardim. A região dispõe de iluminação pública, rede de distribuição de água, coleta de esgoto e águas pluviais, rede de fibra ótica e telefonia. Também é possível encontrar na região uma variedade de estabelecimentos comerciais, escolas, serviços de saúde, serviço de transporte público.	1	R\$ 5.200,00	R\$ 131,95	R\$ 5.331,95	R\$ 63.983,40

Escolha da solução

O CRAS Leste Linhares, assim como todos os outros, possui suma importância no papel da Assistência Social e no atendimento populacional, não podendo ter seus serviços interrompidos ou prejudicados, visto que promove a articulação dos serviços socioassistenciais no seu território de

abrangência e a prestação de serviços, programas e projetos socioassistenciais de proteção básica às famílias.

Cabe destacar que a locação deste imóvel específico se mostra vantajosa tendo em vista a excelente localização com bom grau de acessibilidade a que se dispõe, a especificidade do espaço físico, que se encontra adaptada para a continuidade do serviço e a singularidade, o único encontrado em conformidade com o necessário para locação.

Vale relatar também que não há necessidade de realização de reformas estruturais pelo proprietário.

Ademais, o valor de aluguel deste imóvel se encontra abaixo do valor máximo avaliado pela Secretaria de Fazenda no levantamento de mercado, apresentando-se como um valor adequado para tal contratação. Diante das justificativas supracitadas, faz-se requerido o prosseguimento com o aluguel do espaço.

III – DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

Descrição da solução como um todo

É necessário a contratação do imóvel uma vez que o serviço disponibilizado pelo CRAS deve ter sua continuidade dado o interesse e o benefício público.

Portanto, e como exposto acima, a melhor solução se mostra em contratação da locação do imóvel indicado, em virtude das características que foram levadas em consideração na escolha e das vantagens à população no que se refere ao acesso por ela.

Justificativas para o parcelamento ou não da contratação

Por se tratar de um contrato locatício, o pagamento será parcelado em 12 meses, de acordo com a lei de locação.

Contratações correlatas e/ou interdependentes

A contratação do objeto não guarda correlação com outras e nem tão pouco há interdependência que poderá afetar ou ser afetada de forma direta ou indireta com ajustes correlatos cujos objetos sejam similares ou correspondentes entre si.

Resultados pretendidos

Pretende-se com essa locação manter o atendimento dos usuários do CRAS Leste Linhares, em local com infraestrutura que responda a requisitos mínimos para a adequada oferta dos serviços socioassistenciais.

Providências a serem adotadas

A contratação deverá se dar através de inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, inciso V da Lei 14.133 de 2021, uma vez que suas características de instalações e de localização tornam necessária sua escolha para a finalidade pretendida.

Possíveis impactos ambientais

Não existe impacto ambiental uma vez que não há necessidade de serem feitas obras pelo proprietário.

IV – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Diante do estudo apresentado, concluímos a presente necessidade de locação do imóvel localizado na Rua Diva Garcia, nº 1811, bairro Bom Jardim, para a continuidade do funcionamento do CRAS Leste Linhares, cujo imóvel seja apropriado e apresente condições condizentes com as necessidades do trabalho ofertado à população.

Renata Santos Barreto
Gerente do Departamento de Proteção Básica



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: A128-F017-6575-B714

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



RENATA SANTOS BARRETO (CPF 027.XXX.XXX-63) em 21/06/2024 17:03:26 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/A128-F017-6575-B714>