



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

- 1.1 A locação de um imóvel para a instalação e funcionamento do CRIAE - Centro de Referência em Inclusão Atípica para Equidade no município de Coromandel se configura como uma ação de extrema importância e urgência para o município. Este investimento trará benefícios inestimáveis para a população atípica e suas famílias, promovendo a inclusão, a equidade e a melhoria da qualidade de vida, em consonância com as diretrizes das políticas públicas de saúde, educação e assistência social. É imprescindível a locação de um imóvel que ofereça condições físicas adequadas para a realização das diversas atividades e atendimentos, incluindo salas de avaliação e terapia individual e em grupo, espaço para atividades lúdicas e sensoriais, área administrativa e de espera acolhedora. No momento os atendimentos acontecem em salas localizadas no prédio da Secretaria Municipal de Educação. No entanto, com a crescente demanda as salas tornaram-se pequenas e inadequadas. Logo o aluguel da casa visa trazer mais conforto, adequação aos atendimentos e, consequentemente, qualidade.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRAÇÃO NO PLANO DE CONTRAÇÕES ANUAL - PCA

- 2.1 A contratação pretendida está contemplada no Plano de Contratações Anual do presente ano sob o registro de nº 004202500102/2025, estando prevista para o dia 20/05/2025.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 3.1 O imóvel locado deve obedecer às seguintes especificações:
- 3.1.1 O imóvel precisa ser bem localizado e de fácil acesso aos usuários que necessitam de atendimento;
 - 3.1.2 O imóvel deverá possuir boa estrutura física com banheiros adequados e acessíveis, espaços bem divididos com boa iluminação;
 - 3.1.3 Ter espaço físico adequado e com acessibilidade, permitindo que todos os serviços sejam oferecidos em um ambiente saudável e acolhedor;



3.1.4 • O imóvel deve ter segurança necessária para usuários e colaboradores, além de privacidade para os atendimentos;

3.1.5 O imóvel deve estar em situação legal perante as leis pertinentes.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

4.1 Será necessário 01 (um) imóvel predial para instalação e funcionamento do CRIAE - Centro de Referência em Inclusão Atípica para Equidade.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1 Diante da necessidade de contratação do objeto desse certame, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de analisar soluções que atendam os critérios da vantajosidade para a administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Infere-se pela pesquisa realizada por essa secretaria junto ao mercado, que existem duas soluções para suprir a necessidade supramencionada, quais sejam, a aquisição ou a locação do imóvel.

5.1.1 **Aquisição:** No modelo de aquisição de imóvel, a administração pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para funcionamento.

5.1.2 **Locação:** No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da administração pública municipal atualmente.

5.2 Dentre as duas alternativas aferidas verificou-se que a locação é a opção mais adequada considerando os seguintes pontos:

5.2.1 **Flexibilidade Orçamentária:** A locação proporciona uma maior flexibilidade orçamentária, permitindo que a administração pública aloque recursos para outras prioridades, como serviços públicos, infraestrutura, saúde e educação;

- 5.2.2 Economia de Recursos Iniciais:** A locação oferece a possibilidade de utilizar recursos públicos de maneira mais eficiente no curto prazo, evitando um desembolso inicial significativo associado à compra de um imóvel;
- 5.2.3 Rápida implementação de projetos:** A locação permite uma implementação mais rápida de projetos e serviços, uma vez que o projeto de aquisição de um imóvel pode ser burocrático e demorado;
- 5.2.4 Adaptação às mudanças nas necessidades:** A locação oferece flexibilidade necessária para adaptar-se às mudanças nas necessidades da gestão ao longo do tempo, sem o comprometimento associado à propriedade;
- 5.2.5 Manutenção e responsabilidade do proprietário:** Geralmente, as despesas de manutenção e reparo são de responsabilidade do proprietário em contratos de locação, o que pode reduzir os custos operacionais para a administração pública;
- 5.2.6 Riscos imobiliários transferidos para o proprietário:** Ao optar pela locação, a administração pública transfere os riscos relacionados à valorização ou desvalorização do imóvel para o proprietário, minimizando a exposição a flutuações do mercado imobiliário;
- 5.2.7 Teste de localização e necessidade:** A locação possibilita testar a eficácia da localização do imóvel para as atividades governamentais, permitindo ajustes conforme necessário, sem o compromisso de aquisição definitiva;
- 5.2.8 Otimização do espaço de trabalho:** A locação facilita a otimização do espaço de trabalho, permitindo à administração pública escolher instalações que atendam melhor às suas necessidades operacionais específicas;

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 6.1 O valor estimado para a contratação é R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais) para a locação de um imóvel por 12 (doze) meses.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COM UM TODO

- 7.1 A descrição da solução como um todo contempla a Locação de 1 (um) imóvel predial para funcionamento do CRIAE - Centro de Referência em Inclusão Atípica para Equidade no município de Coromandel/MG.

7.2 A solução proposta compreende utilização de um espaço físico adequado, que atenda aos requisitos mínimos de acessibilidade, segurança, ventilação, iluminação, conforto e infraestrutura básica (banheiros adaptados, salas multifuncionais, espaço externo para atividades lúdicas, recepção, área administrativa, entre outros). A locação é a forma mais célere e economicamente viável de garantir um espaço específico e adaptado ao funcionamento do CRIAE, permitindo que a política pública de inclusão atípica se efetive com a estrutura necessária para um atendimento humanizado, eficiente e integrado.

7.3 O A contratação viabilizará o funcionamento do CRIARE em ambiente adequado e seguro, permitindo a prestação contínua de serviços especializados à população em situação de vulnerabilidade com foco na promoção da cidadania, no enfrentamento á desigualdade na construção de uma sociedade mais justa e inclusiva.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRAÇÃO

8.1 O parcelamento da contratação é inviável tendo em vista que será necessária apenas a contratação de um único imóvel para a Gestão Municipal de Educação, Cultura e Turismo.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1 A locação do imóvel visa à disponibilização de espaço físico **adequado, acessível e seguro** para a prestação de serviços públicos especializados destinados à população com deficiências, transtornos do desenvolvimento e outras condições atípicas.

Entre os principais objetivos da medida, destacam-se:

- **Ampliação da rede municipal de atenção intersetorial**, promovendo a integração efetiva entre as políticas de educação, saúde e assistência social, com foco na inclusão e na equidade;
- **Oferta de atendimento multiprofissional qualificado**, por meio de equipe técnica composta por pedagogos, psicólogos, fonoaudiólogos, terapeutas ocupacionais, assistentes sociais e demais profissionais, conforme as demandas locais;
- **Apoio e orientação às famílias**, fortalecendo o vínculo com o território e com a rede de proteção social existente;



- **Redução das barreiras de acesso aos serviços públicos** por pessoas com deficiência e condições atípicas, assegurando o exercício da cidadania, a promoção da autonomia e a inclusão social;
- **Cumprimento das metas e diretrizes previstas nos planos municipais setoriais**, especialmente nos eixos voltados à inclusão, educação especial e proteção social;
- **Fortalecimento das ações de formação continuada para os profissionais da rede pública municipal**, com ênfase na educação inclusiva e no atendimento humanizado.

9.2 A locação do imóvel permitirá a **disponibilização de um espaço estruturado e estrategicamente localizado**, apto a receber os serviços especializados do CRIAE, garantindo o funcionamento adequado das atividades em consonância com as metas institucionais relacionadas à inclusão e à equidade.

9.3 Além de permitir a **integração das políticas públicas de educação, saúde e assistência social em um único espaço estruturado**, a medida contribui para a **redução de custos com adaptações, o fortalecimento da rede intersetorial e a ampliação do acesso aos direitos fundamentais**, promovendo a autonomia, a cidadania e a efetiva inclusão social.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

10.1 As providencias relacionadas a locação já foram tomadas por esta administração.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1 Não existem contratações correlatas.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1 Não existem impactos ambientais para essa contratação.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

13.1 A locação do imóvel é a solução adequada para realização dos atendimentos e acompanhamentos dos usuários CRIAE, considerando o custo-benefício da contratação, economicidade, o ciclo de vida do objeto e a economia com manutenção.

14. DATA E ASSINATURAS

14.1 Coromandel MG, 16 de abril de 2025



Marilley Sicy Ferreira
Gestora Municipal de Educação, Cultura e Turismo

Marília Franciene Peres Teixeira
Coordenadora da Sessão de Reparos em Prédios Municipais