

Estudo Técnico Preliminar 1/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: Casa Abrigo -Locação de imóvel

2. Descrição da necessidade

O objeto de estudo é a locação de imóvel para acolher a Casa Abrigo do município de Ponte Nova - MG, conforme requisição da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação (**Anexo I**) que hoje se encontra em imóvel também alugado e necessita de novo local de instalação, visto que o imóvel atual possui diversos problemas estruturais e de acessibilidade, sua área é construída no segundo pavimento, possuindo escadaria extensa, com desnível acima de 6 metros para a via pública, sem possibilidade de instalação rampa de acesso ou elevador. Além disso, uma parte da construção ampliada sem a fundação adequada, apresenta trincas em partes das paredes e no piso, conforme Justificativa anexa à este ETP (**Anexo VIII**).

As Casas-Abrigo são locais seguros que oferecem moradia protegida e atendimento integral a para atendimento as pessoas em situação de rua, que estejam na condição de risco pessoal e social. As usuárias permanecem por um período determinado, durante o qual deverão reunir condições necessárias para retomar o curso de suas vidas.

A Casa Abrigo é uma unidade pública de atendimento á população de rua, migrantes e pessoas em situação de vulnerabilidade social. São oferecidos serviços de Assistência Social, dentre eles:

- Abrigar temporariamente pessoas migrantes;
- apoio para resolver dificuldades de convívio e de cuidados com os filhos;
- fortalecimento da convivência com a família e com a comunidade;
- acesso a serviços, benefícios e projetos de assistência social;
- apoio e orientação sobre o que fazer em casos de violência doméstica.

Por ser um Centro de Atendimento que acolhe diversas pessoas, faz-se necessária a locação de imóvel adequado às suas necessidades.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO	JULIANA GOMES PEREIRA

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O imóvel deve estar localizado em uma área segura e acessível, proporcionar espaço suficiente, possuir infraestrutura adequada, ser acessível a pessoa com mobilidade reduzida, garantir a privacidade dos residentes, oferecer áreas comuns bem projetadas, promover condições de saúde adequadas. Além disso, o imóvel deve estar próximo a serviços sociais, como centros de saúde, assistência social e outros recursos que possam ser necessários para atender as necessidades dos residentes.

1. O imóvel a ser locado deverá possuir, no mínimo, as seguintes características:
 - 1.1. O imóvel deve estar livre, desembaraçado, concluído e com habite-se expedido;
 - 1.2. O imóvel a ser locado deverá ser acessível à atendimento à pessoa portadora de necessidades especiais, de acordo com as disposições de leis vigentes;
 - 1.3. Cabeamento de rede elétrica, possibilidade de divisão de ambientes, banheiros /sanitários masculino e feminino, pontos de energia e telefonia, iluminação adequada e satisfatória, arejado;
 - 1.4. Ausência de trincas, ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
 - 1.5. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização e devidamente testadas;
 - 1.6. Ter teto e paredes revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo e manchas;
 - 1.7. Possuir janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
 - 1.8. Caso a edificação não apresente todas as características aqui descritas, mas mesmo assim apresente a melhor proposta (conforme justificativa da Secretaria responsável pela locação do imóvel), o proprietário terá no prazo máximo de 60 dias para adaptá-la;

5. Natureza da Contratação

A locação de imóvel para o funcionamento da Casa Abrigo é considerada um serviço de caráter continuado devido à natureza constante e essencial do atendimento prestado a pessoas em situação de vulnerabilidade social, conforme descrito no item 2 deste ETP. A demanda por serviços de acolhimento, assistência social e proteção não cessa imediatamente, justificando contratos de longo prazo para garantir estabilidade. A continuidade desse serviço é vital para assegurar a proteção dos direitos humanos e alocar recursos de forma consistente no planejamento orçamentário anual.

6. Levantamento de Mercado

Diante da necessidade do objeto deste Estudo, foram realizados levantamentos de mercado, a fim de coletar e analisar soluções para a contratação que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob aspectos de conveniência, economicidade e eficiência.

A busca por esses imóveis foi feita através de consulta a imobiliárias e de busca ativa e foi realizada por membros da Secretaria Municipal de Assistência Social em imóveis que eventualmente possam atender os anseios da Casa Abrigo, demonstrados em avaliações mercadológicas e orçamentos demonstrados nos anexos IV, VI, VII e VIII deste ETP.

O município de Ponte Nova não possui imóvel próprio para atender o objeto desta contratação, conforme demonstrado no **Anexo IX**.

Em geral, a Administração Pública costuma adotar ao menos duas opções para este serviço:

1- AQUISIÇÃO

A Administração adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações quando a locação não se mostra viável, como por exemplo, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

2- LOCAÇÃO

A contratada disponibiliza o imóvel com todas as características requeridas pela contratante, mediante contrato, uma vez que não haja local de posse da Administração Pública que seja compatível com a necessidade.

A equipe da Secretaria Municipal de Assistência Social fez uma busca entre os imóveis disponíveis para locação no município de Ponte Nova, conforme detalhado na justificativa (Anexo III) a este ETP, porém com as características apresentadas no item 4, as quais são imprescindíveis, só foi encontrado um imóvel. O imóvel está localizado à rua Presidente Antônio Carlos, 583, Centro, Ponte Nova - MG.

ANÁLISE DA SOLUÇÃO

A locação do imóvel se apresenta como opção mais vantajosa, considerando o custo reduzido em relação à aquisição de um imóvel equivalente. A seleção do imóvel, julgado apropriado para atender ao propósito específico, foi realizada pela equipe da Secretaria de Assistência Social.

7. Descrição da solução como um todo

Com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel, devido ao baixo custo quando comparado à aquisição de imóvel.

A escolha do imóvel deve-se ao fato deste ser o único imóvel encontrado, que atende as necessidades da Unidade, bem como, as exigências das legislações. Assim atenderemos os interesses da Administração Pública quanto ao atendimento das demandas da “ Casa Abrigo” que ali será instalada.

O imóvel pretendido apresenta acomodação para mais de 20 pessoas. Possui 3 banheiros, cozinha e lavanderia, conforme demonstrado em Laudo de Habitabilidade (**Anexo VII deste ETP**).

Devido à sua excelente localização, na região central da cidade, permite fácil acesso aos usuários e funcionários. Ainda podemos destacar o fato de ser uma Rua atendida por linhas de ônibus e com boa infraestrutura e rede de serviços, inclusive com um PSF a menos de 100 (cem) m de distância.

Configura-se nesta situação, a hipótese de utilização de contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74,V e parágrafo 5º da Lei 14.133/2021, sendo o único imóvel encontrado no momento que atende as necessidades de estrutura e localização.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

12 meses

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 48.000,00

Valor (R\$): 48.000,00

DESCRIÇÃO	VALOR TOTAL MENSAL	VALOR TOTAL ANUAL
Aluguel	R\$ 4.000,00	R\$ 48.000,00

Cálculo referente ao contrato de aluguel por período de 12 meses.

O mesmo poderá ser renovado se for de interesse das partes envolvidas.

O preço apresentado em orçamento pelo LOCADOR (**Anexo II**) está não só compatível, como abaixo do que é praticado no mercado conforme avaliações constantes nos **anexos IV, IV e VI, deste ETP**.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A presente contratação será tratada em único item, visando a formalização de contrato de locação de imóvel para a sede da nova unidade da “Casa Abrigo” do município de Ponte Nova.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há contratações que guardam relação/afinidade com o objeto da contratação pretendida.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Esta contratação está prevista no plano plurianual do município de Ponte Nova tendo em vista que é uma contratação de natureza contínua.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Atender à necessidade pública, assegurando o funcionamento das atividades da Unidade, de modo que sua não implantação comprometa a prestação de um serviço público de assistência básica ao cidadão das localidades próxima e migrantes que possam vir a necessitar do acolhimento da Casa Abrigo.

14. Providências a serem Adotadas

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma que garanta as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da Casa Abrigo durante a vigência do contrato.

As condições atuais são demonstradas conforme Laudo de Habitabilidade, **anexo VII** deste ETP.

15. Possíveis Impactos Ambientais

O uso de um imóvel pode gerar impactos ambientais como o consumo de energia elétrica, água e gás, a geração de resíduos sólidos e a emissão de gases poluentes.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

EDSON SOARES LEITE JUNIOR

CHEFE DE DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E PROJETOS

16. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

16.1. Justificativa da Viabilidade

A contratação é viável de acordo com os termos pretendidos

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - REQUISICAO_PARA_SOLICITAR_LOCACAO_DE_IMOVEL_PARA_CASA_ABRIGO_DEZ_2023.pdf (411.84 KB)
- Anexo II - solicitacao_de_orcamento_para_aluguel_-_DOUGLAS_NAIXEassinado.pdf (144.82 KB)
- Anexo III - DOCUMENTO CNH DOUGLAS.pdf (3.17 MB)
- Anexo IV - Orçamento - Liver Imóveis.pdf (115.57 KB)
- Anexo V - Orçamento - Solucionar.pdf (100.57 KB)
- Anexo VI - ORÇAMENTO - TOTAL CRED.pdf (89.65 KB)
- Anexo VII - Laudo de Habitabilidade - Nova Casa Abrigo.pdf (7.92 MB)
- Anexo VIII - Justificativa DE ESCOLHA DO IMOVEL-Locacao_Casa_Abrigo.pdf (156.15 KB)
- Anexo IX - Declaração de Inexistência de Imóvel de posse do Município.pdf (101.96 KB)