

Estudo Técnico Preliminar 19/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 161.00074945/2025-36

2. Descrição da necessidade

Necessidade de obter espaço físico para sediar as instalações do Centro de Atendimento Socioeducativo ao Adolescente - CASA de Semiliberdade Uraí, vinculada à Divisão Regional Metropolitana Capital - DRCAP, visando abrigar os adolescentes do gênero masculino em cumprimento da medida socioeducativa de semiliberdade aplicada pelo Poder Judiciário, uma vez que o Estado não possui imóvel com característica de residência disponível para atender a presente demanda.

O CASA de Semiliberdade Uraí utiliza o imóvel locado pela Fundação CASA-SP, situado à Rua Augusto Ostergreen, nº 237 - Vila Beatriz - São Paulo - SP- CEP 03644-010. A atual locação foi celebrada através do Termo de Contrato de Locação SCO nº 004/2020, firmado nos autos do Processo SDE 0216/2020 - SEI nº 161.00025168/2023-34, o qual terá sua vigência expirada em 23/09/2025, e não poderá ser mais prorrogado, por atingir na referida data o limite legal de 60 (sessenta) meses, conforme previsto no artigo 57, inciso II, da Lei federal 8.666/93.

O imóvel atualmente locado é de padrão residencial médio, sendo que seu Habite-se é referente a 376,85 m² de área edificada, e atende 30 (vinte e seis) adolescentes, do gênero masculino, no programa de semiliberdade previsto no art. 120, da Lei nº 8.069/90, na faixa etária de 12 a 21 anos incompletos. Imperioso mencionar que a procura por um imóvel específico para o funcionamento do Centro de Semiliberdade não configura discricionariedade desta Fundação, e sim, atender a Lei federal nº 12.594/2012 (artigos 15 e 16) e a Resolução do CONANDA nº 119 de 11/12/2006 que aprovou o SINASE.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
DIVISÃO REGIONAL METROPOLITANA CAPITAL	FABIANA NUNES FARIA LAZARINI

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O imóvel a ser locado deverá observar os seguintes requisitos

- 1- estar localizado em área urbana;
- 2- dispor de espaços físicos adequados para a acomodação dos adolescentes em cumprimento de medida de Semiliberdade
- 3- dispor de espaços físicos adequados para a organização e realização do trabalho administrativo
- 4- estar localizado, preferencialmente, próximo à estação de metrô facilitando o deslocamento dos adolescentes para realização de atividades externas, encaminhamento à saúde e visitas familiares.
- 5- estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação

5. Levantamento de Mercado

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da economicidade e eficiência

a) Ocupar imóvel do Estado -

vantagem: menor custo para a Administração, menor de contratos a serem geridos

desvantagem: não há imóvel disponível

b) Locação de imóvel:

vantagem: adequação às necessidades do órgão demandante, menor custo para a Administração, atendimento ao SINASE;

desvantagem: Indisponibilidade de imóveis com características adequadas para a instalação da semiliberdade no mercado local, custos de mudança, complexidade na contratação, necessidade de ajuste nas instalações

c) Permanecer no imóvel atual

vantagem: eliminação de custos de mudança, localização conhecida pelo público usuário,

desvantagem: não há nenhuma desvantagem quanto a permanência no imóvel locado.

É viável Referente às opções possíveis, descarta-se as opções "Ocupar imóvel do município ou estado", visto o Estado não ter disponível imóvel de características residenciais, de acordo com a declaração emitida pela Procuradoria do Contencioso Ambiental e Imobiliário - PCAI e pela Subsecretaria de Patrimônio do Estado - SPE.

O futuro contrato será regido, principalmente em relação aos casos omissos, pelas disposições contidas na Lei federal nº 14.133/21, Lei estadual nº 6.544/89 e suas alterações, Decreto Estadual nº 41.043/96, todos com suas respectivas alterações, e na Lei federal nº 8.245/91 no que for compatível.

Para a contratação serão observados os ditames da Lei 14.133/2021, por inexigibilidade, conforme art. 74, Inciso V, vejamos: Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

6. Descrição da solução como um todo

O programa de medida de semiliberdade aos adolescentes autores de ato infracional exige espaços físicos que garantam o desenvolvimento de ações, procedimentos e atividades pertinentes à execução da referida medida socioeducativa.

Em relação à estrutura física o SINASE – Lei federal nº 12.594/2012 – dispõe que os programas que executam a medida de semiliberdade deverão ter o atendimento realizado, preferencialmente, em casas residenciais localizadas em bairros comunitários, considerando na organização do espaço físico os aspectos logísticos necessários para a execução do atendimento dessa modalidade socioeducativa, sem, contudo, descaracterizá-la de uma moradia residencial. Também deverá ser respeitada a separação entre os adolescentes que receberam a medida de semiliberdade como progressão de medida e aqueles que a receberam como primeira medida;

A locação de um imóvel consiste na disponibilização de imóvel pela contratada/locador, com as características requeridas pela contratante/locatária, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da Administração Pública que seja compatível com a sua necessidade.

Diante do cenário demonstrado no item 5 deste ETP, a solução mais viável é uma nova locação para o atual imóvel visando garantir a continuidade da execução da medida de semiliberdade, se comparado com a aquisição de imóvel

No caso em análise, a escolha por locar um imóvel baseia-se pelo interesse da Administração em atender os pré-requisitos necessários do SINASE para o funcionamento do CASA de Semiliberdade Uraí. Ademais, o imóvel está localizado em área estratégica, e favorável ao deslocamento dos adolescentes para realização de atividades externas e visitas familiares por ter um serviço de transporte público privilegiado, que facilitará o atendimento as adolescentes residentes na região leste do município de São Paulo, além de possuir recursos de atendimento/encaminhamento à saúde, esporte e lazer nos seus arredores. No caso em

questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V da Lei federal nº 14.133 /2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Único imóvel, necessário ao funcionamento da Semiliberdade Uraí, uma vez que não existe no município imóvel próprio do Estado que possa ser ocupado pela Fundação CASA, capaz de abrigar o CASA de Semiliberdade, vinculado à Divisão Regional Metropolitana Capital – DRCAP

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 552.000,00

O valor estimado para a locação é mensal de R\$ 9.200,00 (nove mil e duzentos reais) perfazendo o montante de R\$ 552.000,00 (Quinhentos e cinquenta e dois mil) para o período de 60 meses.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Trata-se de contratação de serviços de locação de imóvel, de característica indivisível, sendo inviável o parcelamento do objeto

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há necessidade de contratações interdependentes, havendo correlação com as contratações abaixo:

- serviço de Telefonia;
- energia elétrica;
- fornecimento de água;
- limpeza de caixa d'água - desinsetização, desratização e controle de pragas

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A pretensa locação está prevista no Plano Anual de Contratações 2025, sob o número 990202-482/2024

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente locação são:

1. obter estrutura adequada para atendimento aos adolescentes em cumprimento de medida socioeducativa e para organização do trabalho administrativo inerente à execução da medida de semiliberdade;
2. conferir facilidade de acesso aos adolescentes e seus familiares bem como dos servidores que prestam serviços no Centro de Atendimento.

13. Providências a serem Adotadas

Deverá ser realizada pela Divisão de Patrimônio, Infraestrutura e Logística prévia vistoria no imóvel a ser locado, e consequente elaboração de Laudo de Avaliação e Vistoria do imóvel.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Não se aplica, não há impactos ambientais a serem aferidos, tendo em vista a natureza do objeto contratado.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

A escolha do imóvel será condicionada a um imóvel que atenda aos interesses da Administração e por possuir os requisitos necessários para o funcionamento do CASA de Semiliberdade Uraí.

Ademais, o imóvel deverá atender as especificações do SINASE e localizado em área estratégica, de fácil acesso.

Importa ressaltar que a oferta de imóveis no município de São Paulo para que sejam alugados pela Administração Pública se mostra diminuta ou inexistente neste caso, considerando as exigências legais necessárias a locação.

Assim afirma-se que o objeto deverá atender as finalidades precípua da Administração, visto que o imóvel a ser locado, dispõe de espaço e localização extremamente favorável para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

Por todo o exposto esta equipe de planejamento declara viável a locação do imóvel com base neste Estudo Técnico Preliminar.

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](#).

TATIANE REGINA FAULA HORTA

Chefe de Seção Administrativa



Assinou eletronicamente em 11/06/2025 às 09:25:54.

NORMA MINOZZI VIANNA

Gestor



Assinou eletronicamente em 11/06/2025 às 09:26:36.

