



125

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro
São José do Rio Pardo – SP
CEP 13.720-031

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1. IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA SOLICITANTE:

Área solicitante: Secretaria Municipal de Assistência e Inclusão Social

Secretaria: Setor administrativo da Secretaria Municipal de Assistência e Inclusão Social

2. OBJETO DA CONTRATAÇÃO PRETENDIDA:

Descrição sumária do objeto: Locação de imóvel para funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS Central e Central do Cadastro Único.

Composição da equipe de Planejamento da Contratação:

Nome completo: William Mastrangi Mendes de Gois

Cargo: Coordenador de administração, planejamento e finanças SUAS

Matrícula: 6689

Unidade de atuação: Administrativo – Secretaria Municipal de Assistência e Inclusão Social

E-mail: administrativosais@saojosedoriopardo.sp.gov.br

Telefone: 19 99847-2994

3. REGIME REGENTE:

A presente contratação será regida pela Lei no 14.133/21 e legislações correlatas.

4. SUPORTE LEGAL:

- Art. 74. inciso V;
- Manual de Gestão do Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal
- Caderno de Orientações Técnicas do CRAS;
- NBR 9050.

5. DESENVOLVIMENTO:

I - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE APRESENTADA OU DO PROBLEMA A SER RESOLVIDO

O Município necessita garantir espaço físico adequado para o funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS, serviço de proteção social básica do Sistema Único de Assistência Social (SUAS),

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO**

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro
São José do Rio Pardo – SP
CEP 13.720-031

responsável pelo atendimento a indivíduos e famílias, o CRAS é uma unidade de proteção social básica do SUAS, que tem por objetivo prevenir a ocorrência de situações de vulnerabilidades e riscos sociais nos territórios, por meio do desenvolvimento de potencialidades e aquisições, do fortalecimento de vínculos familiares e comunitários, e da ampliação do acesso aos direitos de cidadania.

Já a Central de Cadastro Único, hospeda o Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (Cadastro Único) é um instrumento de identificação e caracterização socioeconômica das famílias brasileiras de baixa renda, que pode ser utilizado para diversas políticas e programas sociais voltados a este público. Por meio de sua base de dados, é possível conhecer quem são, onde estão e quais são as principais características, necessidades e potencialidades da parcela mais pobre e vulnerável da população.

Atualmente, o CRAS Central e a Central do Cadastro Único funcionam em imóvel locado que não atende plenamente às normas de acessibilidade, especialmente quanto ao acesso principal, comprometendo o atendimento adequado às pessoas com deficiência e àquelas com mobilidade reduzida. Diante dessa limitação, torna-se necessária a transferência dos serviços para imóvel que atenda às exigências de acessibilidade e às necessidades operacionais das unidades, proporcionando melhores condições de atendimento à população.

De forma mais específica, verifica-se que, no imóvel atualmente utilizado, o acesso à recepção ocorre por meio de escadas, configurando barreira arquitetônica para pessoas com deficiência e pessoas com mobilidade reduzida, especialmente idosos e usuários que necessitam de condições diferenciadas de acessibilidade. Tal condição interfere diretamente na autonomia e no acesso adequado dos usuários aos serviços públicos ofertados pela unidade.

Além da questão da acessibilidade, foram identificadas limitações relacionadas à configuração e à capacidade física do imóvel atualmente utilizado, considerando a necessidade de melhor organização dos serviços do CRAS Central e da Central do Cadastro Único, com ambientes adequados e suficientes para atendimento individualizado, atividades coletivas, organização das equipes, armazenamento de documentos e desenvolvimento das atividades administrativas e técnicas.

Nesse contexto, a busca por novo imóvel não decorre exclusivamente da necessidade de ampliação física, mas principalmente da necessidade de assegurar condições adequadas de acessibilidade, atendimento,



126

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro
São José do Rio Pardo – SP
CEP 13.720-031

privacidade, organização do trabalho e acolhimento dos usuários, compatíveis com as características e demandas dos serviços desenvolvidos pelas unidades.

A mudança de imóvel demanda planejamento prévio, considerando a necessidade de organização da infraestrutura física e tecnológica, transferência de mobiliário, equipamentos e documentos, bem como a continuidade ininterrupta dos serviços prestados à população. Por essa razão, faz-se necessária a adoção antecipada das providências administrativas destinadas à contratação do novo imóvel.

Ressalta-se que não há imóvel público disponível que possa ser destinado ao funcionamento do CRAS, sendo a locação de imóvel da iniciativa privada a única alternativa para assegurar a continuidade do atendimento. A necessidade também é reforçada pelo aumento da demanda de atendimentos registrados pela unidade, que atendem diariamente diversas famílias e usuários não somente da região central deste município, mas de sua totalidade, uma vez que o território da Central de Cadastro Único abrange todo o território da municipalidade, exigindo estrutura adequada para acolhimento dos usuários, realização de atendimentos técnicos reservados e plena acessibilidade, em conformidade com as normas técnicas do SUAS.

Diante desse contexto institucional, evidencia-se a necessidade pública de contratar a locação de imóvel que atenda aos requisitos previstos no Caderno de Orientações Técnicas do CRAS e do Manual de Gestão do Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal garantindo acessibilidade universal, segurança, ambientes independentes para atendimento individual e coletivo, área administrativa para a equipe técnica, área para realização de oficinas e condições adequadas de trabalho e acolhimento aos usuários.

Ademais, a solução de locação considera a necessidade de imóvel com distribuição interna compatível com as atividades desenvolvidas pelo CRAS, contemplando ambientes destinados à recepção e acolhimento dos usuários, salas reservadas para atendimento técnico individualizado, espaços administrativos para a equipe de referência, sanitários acessíveis e áreas de circulação adequadas. A organização desses ambientes é fundamental para assegurar o sigilo profissional nos atendimentos, a adequada separação das atividades técnicas e administrativas e a acessibilidade plena aos usuários do serviço, atendendo às diretrizes do Sistema Único de Assistência Social – SUAS e às orientações técnicas aplicáveis ao funcionamento do CRAS e da Central de Cadastro Único.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro
São José do Rio Pardo – SP
CEP 13.720-031

II - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Locação de imóvel para funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS Central e Central do Cadastro Único, nas seguintes especificações:

- Espaço para recepção: deve comportar 1 mesa para computador e impressora e deve ter acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida como, por exemplo, pessoas com deficiência e idosos;
- No mínimo 1 sala para uso da Coordenação: deve comportar no mínimo 2 mesas para computadores, impressora, armários e arquivos;
- No mínimo 2 salas para equipe técnica do CRAS Central e Cadastro Único: deve comportar no mínimo 6 mesas para computadores, impressora, armários e arquivos;
- No mínimo 1 sala de uso coletivo: Espaço que deve permitir uso múltiplo e otimizado, destinado à realização de atividades coletivas, com prioridade para a realização de atividades com grupos de famílias;
- Local com acesso restrito para arquivamento de documentos;
- No mínimo 4 salas de atendimento: devem comportar no mínimo 1 mesas, e ter acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida como, por exemplo, pessoas com deficiência e idosos;
- No mínimo 2 Banheiros coletivos, com adaptação para pessoas com mobilidade reduzida como, por exemplo, pessoas com deficiência e idosos;
- Copa e/ou cozinha;
- Localizado na região central.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro
São José do Rio Pardo – SP
CEP 13.720-031

III - LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para prospectar as soluções disponíveis no mercado capazes de atender à necessidade deste Estudo Técnico Preliminar, foi realizado levantamento de alternativas e metodologias. O objetivo foi identificar as opções viáveis, seus custos estimados e os fatores positivos e negativos de cada modelo (aquisição, locação), a fim de indicar a solução que melhor atenda aos critérios de conveniência, economicidade e eficiência para a Administração.

- Consulta a anúncios imobiliários locais e contato com imobiliárias da região;
- Solicitação de laudos/avaliações mercadológicas (valoração de aluguel por metro quadrado) para imóveis compatíveis;
- Verificação de conformidade com os requisitos do Caderno de Orientações Técnicas do CRAS e Manual de Gestão do Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (acessibilidade, número e tipologia de salas, banheiros acessíveis, recepção, etc.);
- Levantamento da existência de imóveis públicos disponíveis junto às secretarias competentes (Patrimônio/Planejamento/Obras);

Registra-se que a identificação do imóvel objeto da presente contratação ocorreu no curso do levantamento de mercado realizado pela Administração, não tendo havido definição prévia do imóvel antes da análise das alternativas disponíveis.

Foram consideradas, na análise comparativa, as características dos imóveis identificados, especialmente quanto à localização, acessibilidade, dimensões, distribuição dos ambientes, quantidade e adequação das salas, número e condições dos sanitários, possibilidade de organização das equipes e atendimento ao público, bem como os respectivos valores de locação e demais condições relacionadas à ocupação.

A partir dessa análise, verificou-se que o imóvel objeto da presente contratação apresentou a melhor combinação entre adequação às necessidades da Administração, condições de acessibilidade, estrutura física, localização e valor de locação, mostrando-se a alternativa mais vantajosa dentre as opções identificadas no levantamento de mercado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro
São José do Rio Pardo – SP
CEP 13.720-031

A escolha, portanto, decorre da análise comparativa das alternativas disponíveis e não de prévia definição do imóvel ou do proprietário, devendo os documentos relativos à pesquisa de mercado e às avaliações dos imóveis permanecerem juntados aos autos para comprovação dos critérios considerados.

A seguir, descrevem-se as principais possibilidades identificadas, com suas vantagens e limitações:

Soluções	Vantagens (pontos fortes)	Desvantagens (riscos, limitações, problemas)
Solução 1 Aquisição do imóvel pronto.	• Perpetuidade do bem para o patrimônio público; • Ausência de despesa de aluguel contínuo a longo prazo; • Possibilidade de adequações definitivas conforme necessidade técnica.	• Elevado dispêndio inicial (compra + reformas); • Tempo prolongado para aquisição, regularização e eventual reforma; • Risco de imóvel não atender plenamente às especificações sem obras significativas; • Processo de aquisição (licitação/compra direta) pode ser mais moroso que locação.
Solução 2 Locação do imóvel.	• Rapidez na disponibilidade do local; • Menor desembolso inicial comparado à compra; • Flexibilidade para mudança se as necessidades futuras mudarem; • Possibilidade de encontrar imóvel já em conformidade os requisitos necessários.	• Custo recorrente mensal; • Eventual necessidade de adequações internas que dependem de negociação contratual (quem arca com o quê); • Reajustes de valor de aluguel; • Rompimento de contrato de aluguel por parte do locador.
Solução 3 Aquisição de terreno e construção de imóvel.	• Total adequação ao serviço; • Patrimônio permanente para o Município; • Independência de mercado imobiliário; • Possibilidade de expansão futura.	• Prazo de execução incompatível com a urgência atual; • Custo inicial elevado; • Risco de atrasos; • Necessidade de área disponível; • Descontinuidade temporária do



128

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro
São José do Rio Pardo – SP
CEP 13.720-031

		serviço.
--	--	----------

Quadro de modalidades

Modalidade	Vantagens (pontos fortes)	Desvantagens (riscos, limitações, problemas)
Inexigibilidade de licitação	• Permite contratação direta quando o imóvel é único que atende às necessidades (localização, acessibilidade, dimensões, layout); • Maior celeridade no atendimento da demanda urgente (evita descontinuidade dos serviços do CRAS e Cadastro Único); • possibilita escolha justificada de imóvel já avaliado como adequado tecnicamente; • reduz risco de contratar imóvel inadequado apenas por critério de menor preço.	• Necessidade de justificativa robusta da singularidade do imóvel e inviabilidade de competição; • Exige laudo de avaliação de valor de mercado; • Maior nível de controle e possível questionamento por órgãos de fiscalização; • Processo precisa estar bem instruído (estudos técnicos, justificativa de escolha e de preço).
Dispensa de licitação	• Procedimento mais simples e rápido que a licitação; • Pode ser utilizada em situações específicas previstas em lei; • Menor burocracia administrativa.	• Em regra, não se aplica adequadamente à locação de imóveis com características específicas, quando há possibilidade de competição; • Limitações legais de enquadramento; • Pode ser questionada se utilizada fora das hipóteses legais; • Não resolve o problema quando há necessidade de imóvel com requisitos muito específicos.
Licitação (concorrência)	• Garante ampla competitividade e	• Processo mais demorado,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro

São José do Rio Pardo – SP

CEP 13.720-031

ou pregão, conforme entendimento aplicável)	transparência; • Possibilidade de obtenção de proposta mais vantajosa em termos de preço; • Menor risco de questionamento quanto à escolha do fornecedor.	incompatível com a urgência (risco de interrupção dos serviços); • Dificuldade de padronizar critérios objetivos para escolha de imóvel com características específicas (localização, acessibilidade, layout); • Risco de selecionar imóvel que não atenda plenamente às necessidades técnicas; • Pode gerar custos indiretos com adaptações.
--	---	---

Após o levantamento de mercado e a análise comparativa entre as alternativas disponíveis, concluiu-se que a solução mais vantajosa, eficiente e tempestiva para a Administração Pública é a **Solução 2 – locação de imóvel** destinado ao funcionamento do CRAS Central e da Central do Cadastro Único.

A alternativa atende de forma imediata às necessidades identificadas, garantindo a continuidade dos atendimentos, o cumprimento das normas de acessibilidade e a manutenção da unidade em localização adequada ao público atendido.

Considerando as características específicas exigidas para o funcionamento dos serviços, especialmente quanto à localização, estrutura física e acessibilidade, a eventual contratação poderá ocorrer por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, caso identificado imóvel cujas características de instalação e localização tornem sua escolha indispensável ao atendimento da necessidade administrativa.

IV - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento do CRAS Central e da Central do Cadastro Único, em espaço único e integrado, visando garantir a continuidade, a qualidade e a eficiência dos serviços socioassistenciais prestados à população.

O imóvel a ser contratado deverá atender a requisitos técnicos indispensáveis ao adequado funcionamento das atividades, especialmente:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro
São José do Rio Pardo – SP
CEP 13.720-031

- localização em região central ou de fácil acesso, compatível com o público atendido;
- proximidade com a rede de serviços públicos e transporte coletivo;
- condições de acessibilidade, em conformidade com a legislação vigente;
- disponibilidade de ambientes adequados para atendimento individualizado, com garantia de sigilo;
- espaço físico compatível com recepção, espera, equipe técnica e atividades administrativas;
- ressalvados eventuais reparos e adequações pontuais identificados em vistoria ou avaliação técnica, com definição prévia das respectivas responsabilidades entre locador e Administração.

Tais exigências decorrem das diretrizes aplicáveis aos serviços ofertados, especialmente no que se refere à organização e funcionamento das unidades de atendimento socioassistencial, garantindo acolhimento digno, privacidade dos usuários e eficiência no atendimento.

A utilização de imóvel único para funcionamento conjunto do CRAS e da Central do Cadastro Único proporciona otimização de recursos públicos, integração das equipes e melhoria no fluxo de atendimento à população, evitando deslocamentos desnecessários e promovendo maior efetividade na prestação dos serviços.

No que se refere à forma de contratação, a solução poderá ser viabilizada por inexigibilidade, caso o imóvel identificado apresente características específicas de localização e estrutura compatíveis com as necessidades dos serviços. Adicionalmente, o levantamento de mercado realizado indica a restrição de imóveis disponíveis que atendam integralmente às necessidades da Administração, considerando que a escolha do imóvel depende da análise conjunta de fatores como localização, acessibilidade, distribuição interna e adequação ao atendimento do serviço.

Ademais, o levantamento de mercado realizado indica a restrição de imóveis disponíveis que atendam integralmente às necessidades da Administração, reforçando a adequação da contratação direta.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro
São José do Rio Pardo – SP
CEP 13.720-031

Por fim, destaca-se que a solução adotada assegura a continuidade dos serviços públicos essenciais, evitando prejuízos à população atendida durante a transição para o novo imóvel e garantindo melhores condições de acessibilidade, acolhimento e funcionamento das unidades.

V - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

ITEM	UND.	QTDE	DESCRIÇÃO COM OS REQUISITOS MÍNIMOS
1	MÊS	12	Locação de imóvel para funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS Central e Central do Cadastro Único, nas seguintes especificações: • Espaço para recepção: deve comportar 1 mesa para computador e impressora e deve ter acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida como, por exemplo, pessoas com deficiência e idosos; • No mínimo 1 sala para uso da Coordenação: deve comportar no mínimo 2 mesas para computadores, impressora, armários e arquivos; • No mínimo 2 salas para equipe técnica do CRAS Central e Cadastro Único: deve comportar no mínimo 6 mesas para computadores, impressora, armários e arquivos; • No mínimo 1 sala de uso coletivo: Espaço que deve permitir uso múltiplo e otimizado, destinado à realização de atividades coletivas, com prioridade para a realização de atividades com grupos de famílias; • Local com acesso restrito para arquivamento de documentos; • No mínimo 4 salas de atendimento: devem comportar no mínimo 1 mesas, e ter acessibilidade para pessoas com mobilidade



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro
São José do Rio Pardo – SP
CEP 13.720-031

			reduzida como, por exemplo, pessoas com deficiência e idosos; • No mínimo 2 Banheiros coletivos, com adaptação para pessoas com mobilidade reduzida como, por exemplo, pessoas com deficiência e idosos; • Copa e/ou cozinha; • Localizado na região central. Observação: O contrato poderá ser prorrogado por até 10 anos.
--	--	--	---

VI - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação foi estabelecida considerando a pesquisa de mercado realizada pela Administração, bem como a avaliação imobiliária constante dos autos, observando-se os valores praticados para imóveis com características compatíveis com as necessidades de funcionamento do CRAS Central e da Central do Cadastro Único.

Para fins de referência, o imóvel atualmente utilizado possui valor mensal de locação de R\$ 3.222,57. Entretanto, esse valor não constitui, isoladamente, parâmetro suficiente para definição do valor da nova contratação, considerando que o novo imóvel deverá atender a requisitos de acessibilidade, estrutura física, distribuição dos ambientes e condições de funcionamento distintas das atualmente existentes.

A definição do valor estimado da nova contratação deverá considerar o resultado da pesquisa de mercado e da avaliação imobiliária realizada, observando-se a compatibilidade do preço com as características e condições do imóvel pretendido e com os valores praticados no mercado local.

Além do valor mensal da locação, deverão ser considerados, para fins de estimativa do custo da contratação e da ocupação do imóvel, os encargos e despesas que eventualmente sejam atribuídos à Administração, tais como IPTU, consumo de água e energia elétrica, manutenção, eventuais



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro

São José do Rio Pardo – SP

CEP 13.720-031

adequações de infraestrutura, custos de mudança e demais despesas previstas no instrumento contratual, conforme a responsabilidade definida para cada parte.

O valor definitivo da contratação deverá ser consolidado no Termo de Referência, em conformidade com a pesquisa de mercado, a avaliação imobiliária e os demais documentos constantes do processo, de modo a refletir adequadamente a despesa que poderá ser gerada pela contratação.

VII - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO (OU NÃO) DA SOLUÇÃO

Não se aplica o parcelamento da solução, uma vez que a locação de imóvel constitui objeto único e indivisível, não sendo possível fracionar suas partes sem comprometer sua funcionalidade e a continuidade da prestação do serviço. O imóvel deve ser contratado em sua integralidade, pois é a unidade física necessária para o pleno funcionamento do CRAS Central e Central de Cadastro Único, envolvendo estrutura única, localização definida, instalações contínuas e ocupação exclusiva.

Por conseguinte, o parcelamento não encontra aderência técnica, não há itens ou unidades autônomas que possam ser separados, e eventual tentativa de fracionamento geraria inviabilidade operacional. Ademais, a contratação deve ocorrer de forma global, preservando a adequação, a eficiência e a economicidade da solução.

VII.1 – ANÁLISE DA VIABILIDADE DE COMPARTILHAMENTO DO IMÓVEL

O imóvel atualmente utilizado já é compartilhado entre o Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) Central, a Central do Cadastro Único e a Vigilância Socioassistencial, arranjo que se mostrou técnica e administrativamente adequado ao longo de sua utilização, motivo pelo qual se prevê a manutenção desse modelo no novo imóvel a ser locado.

Tal compartilhamento fundamenta-se nos princípios organizativos do Sistema Único de Assistência Social (SUAS), especialmente na integração de serviços, na territorialização e na otimização dos recursos públicos.

O Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal configura-se como instrumento estratégico de identificação e caracterização socioeconômica das famílias de baixa renda, sendo elemento estruturante para o acesso a benefícios, programas e serviços socioassistenciais. Nesse contexto, o CRAS,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro
São José do Rio Pardo – SP
CEP 13.720-031

enquanto unidade pública estatal responsável pela execução da Proteção Social Básica, atua diretamente no atendimento, acompanhamento familiar e desenvolvimento de ações de prevenção de riscos sociais.

A Vigilância Socioassistencial, por sua vez, desempenha função estratégica na produção, sistematização e análise de informações territoriais sobre vulnerabilidades, riscos e demandas sociais, subsidiando o planejamento, monitoramento e avaliação das ações socioassistenciais.

A instalação conjunta das referidas unidades favorece a integração operacional entre as equipes técnicas, permitindo maior efetividade na gestão da informação, no referenciamento dos usuários, bem como na articulação das ofertas socioassistenciais. Tal arranjo contribui para a qualificação dos fluxos de atendimento e para a ampliação do acesso da população aos serviços e benefícios.

Do ponto de vista da gestão pública, o compartilhamento do espaço físico atende aos princípios da economicidade, eficiência e racionalização dos gastos, ao possibilitar a redução de custos administrativos e operacionais relacionados à manutenção, infraestrutura e logística.

Ademais, a organização conjunta dos serviços em um mesmo equipamento público contribui para a redução de barreiras de acesso, minimizando deslocamentos dos usuários e promovendo atendimento integrado, contínuo e humanizado, em consonância com as diretrizes da Política Nacional de Assistência Social (PNAS) e da Norma Operacional Básica do SUAS (NOB/SUAS).

Ressalta-se, contudo, que o compartilhamento do imóvel deverá se restringir exclusivamente a esses serviços, em razão de sua complementaridade funcional e vinculação à política pública de assistência social, não sendo recomendável sua utilização por outros serviços ou unidades administrativas alheias a essa finalidade, a fim de preservar a organização dos fluxos de atendimento, a privacidade dos usuários, a capacidade física do imóvel e a adequada execução das atividades.

Por conseguinte, o compartilhamento do imóvel mostra-se técnica e administrativamente adequado, não implicando prejuízo à prestação dos serviços, ao contrário, contribuindo para sua integração, eficiência e melhor atendimento à população.

O compartilhamento dos espaços deverá ser organizado de forma a não comprometer a identidade institucional do CRAS, a privacidade dos usuários, o sigilo dos atendimentos, os fluxos de trabalho e a disponibilidade dos ambientes necessários ao desenvolvimento das atividades, devendo a organização física e funcional ser previamente validada pela Gestão do SUAS.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro
São José do Rio Pardo – SP
CEP 13.720-031

VIII - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A contratação da locação do imóvel poderá demandar providências e atividades correlatas ou interdependentes para viabilizar a efetiva transferência e instalação dos serviços, embora estas não integrem o objeto principal da presente contratação.

Entre as providências relacionadas à mudança, poderão ser necessárias a realização de eventuais reparos pontuais de responsabilidade do locador, o transporte e reorganização do mobiliário e equipamentos, a transferência de documentos e materiais, bem como a instalação ou adequação da infraestrutura lógica necessária ao funcionamento dos computadores, sistemas e equipamentos utilizados pelo CRAS Central e pela Central do Cadastro Único.

As responsabilidades do locador e da Administração quanto aos reparos, adequações e demais providências deverão ser definidas previamente e formalizadas no instrumento contratual e/ou nos documentos que integram a contratação, evitando-se a assunção de despesas não previstas.

IX- ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação encontra-se plenamente alinhada ao planejamento estratégico da Administração. a demanda está contemplada no item “Locação de imóvel para funcionamento do CRAS Central e Central do Cadastro Único”, localizada à linha 163 do PCA 2026.

A comprovação do alinhamento da contratação ao planejamento deverá ser complementada pela juntada aos autos do extrato ou documento equivalente do Plano de Contratações Anual – PCA 2026, referente à linha 163 indicada neste Estudo Técnico Preliminar.

X- PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Previamente à celebração do contrato e à efetiva ocupação do imóvel, deverão ser verificadas as condições físicas, estruturais e documentais do imóvel, incluindo sua compatibilidade com os requisitos estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência.

Deverá ser realizada vistoria técnica do imóvel, com registro das condições de conservação, instalações e ambientes, bem como a verificação do atendimento aos requisitos de acessibilidade e demais condições necessárias ao funcionamento do CRAS Central e da Central do Cadastro Único.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro
São José do Rio Pardo – SP
CEP 13.720-031

Deverá ser providenciado laudo técnico específico de acessibilidade, elaborado e firmado por profissional habilitado, atestando a existência de rota acessível desde o logradouro até a recepção e aos ambientes de atendimento, uso coletivo e sanitários, previamente à assinatura do contrato.

Deverá ser verificada, ainda, a existência e validade do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB, quando aplicável ao imóvel e à atividade a ser desenvolvida.

Eventuais reparos ou adequações identificados na vistoria ou nos laudos deverão ser formalmente registrados, com definição da responsabilidade pela sua execução e respectivos prazos.

A entrega das chaves e o início dos efeitos financeiros da contratação deverão ficar condicionados à apresentação da documentação e dos laudos necessários à comprovação da regularidade e adequação do imóvel para o uso institucional pretendido.

XI- IMPACTOS AMBIENTAIS

A presente contratação refere-se à locação de imóvel já edificado e em condições de uso, não envolvendo execução de obras, intervenções estruturais ou qualquer atividade potencialmente causadora de impacto ambiental relevante. Logo, não se identificam impactos ambientais diretos decorrentes da contratação, razão pela qual não se vislumbram medidas mitigadoras específicas no âmbito deste processo.

XII- ESTIMATIVA DO CUSTO DE OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

A estimativa do custo de ocupação do imóvel considera não apenas o valor mensal da locação, mas também os custos diretos e indiretos relacionados à utilização do espaço pela Administração, de modo a possibilitar avaliação mais adequada da despesa decorrente da contratação.

a) Custo mensal de locação

O principal componente do custo corresponde ao valor mensal da locação, definido com base na pesquisa de mercado e na avaliação imobiliária realizadas, considerando-se imóveis com características compatíveis com as necessidades do CRAS Central e da Central de Cadastro Único.

b) Custos de adaptação e adequação



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro

São José do Rio Pardo – SP

CEP 13.720-031

O imóvel pretendido apresenta condições físicas e distribuição dos ambientes compatíveis com as necessidades dos serviços, especialmente quanto à acessibilidade, recepção, salas de atendimento, espaços destinados às equipes, sanitários e demais ambientes necessários ao funcionamento das unidades.

Eventuais reparos ou adequações pontuais identificados na vistoria deverão ser previamente registrados, com definição da responsabilidade pela execução e pelo respectivo custo, não sendo atribuída à Administração despesa que seja de responsabilidade do locador.

As despesas eventualmente necessárias à instalação de mobiliário, equipamentos e infraestrutura lógica para o funcionamento dos serviços deverão ser consideradas no planejamento da mudança.

c) Encargos e despesas de ocupação

Para a adequada estimativa do custo de ocupação deverão ser considerados, conforme as responsabilidades estabelecidas no contrato, eventuais valores referentes a IPTU, consumo de água, energia elétrica, manutenção, seguros, taxas e demais encargos incidentes sobre a utilização do imóvel.

d) Custos de mudança e desmobilização

Deverão ser considerados os custos relacionados à transferência dos serviços para o novo imóvel, incluindo transporte de mobiliário, equipamentos, documentos e materiais, bem como eventual desmontagem, montagem e reorganização da estrutura física e tecnológica.

e) Custos de restituição

Ao término da locação, o imóvel deverá ser restituído nas condições em que foi recebido, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal. Eventuais custos de restituição deverão ser considerados conforme as obrigações previstas no contrato e as condições efetivamente verificadas na entrega do imóvel.

Dessa forma, a análise do custo de ocupação deverá considerar o conjunto das despesas relacionadas à locação e utilização do imóvel, permitindo a comparação entre a situação atualmente existente e a nova solução pretendida, com base nos valores efetivamente apurados ou estimados no processo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro

São José do Rio Pardo – SP

CEP 13.720-031

XIII- DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE (OU NÃO) DA CONTRATAÇÃO

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se que a solução proposta apresenta relação custo-benefício favorável, atendendo adequadamente aos requisitos técnicos e operacionais necessários para o pleno funcionamento do CRAS Central e Central do Cadastro Único. Todos os elementos relevantes foram devidamente levantados e analisados ao longo do Estudo Técnico Preliminar, demonstrando que a locação de imóvel é a alternativa mais viável diante da indisponibilidade de imóvel público e da necessidade de garantir acessibilidade e continuidade dos serviços socioassistenciais.

Assim, considerando as informações consolidadas neste ETP e a existência de recursos orçamentários planejados e disponíveis para suportar as despesas decorrentes da locação, declara-se plenamente viável a contratação pretendida.

XIV- ANÁLISE DA CONTRATAÇÃO ANTERIOR

A contratação anterior atendeu satisfatoriamente às necessidades da Administração quanto à localização, distribuição dos ambientes e funcionamento dos serviços. Entretanto, verificou-se que o imóvel não atende plenamente aos requisitos de acessibilidade, especialmente no acesso principal, situação que limita o atendimento adequado às pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

Em razão das características construtivas do imóvel, não se mostram viáveis as adaptações necessárias para adequá-lo às normas de acessibilidade, motivo pelo qual a Administração optou pela busca de novo imóvel que atenda integralmente às exigências legais e técnicas aplicáveis ao funcionamento do CRAS Central e da Central do Cadastro Único.

Além da inadequação relacionada à acessibilidade, a busca por novo imóvel também considera a necessidade de melhores condições de organização dos ambientes e de distribuição das equipes, com espaços mais adequados às atividades de atendimento individual, atendimento coletivo, atividades administrativas e funcionamento integrado do CRAS Central e da Central do Cadastro Único.

XV- RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação pretendida, almeja-se assegurar um espaço físico adequado e acessível para o pleno funcionamento do CRAS Central e Central do Cadastro Único, garantindo melhores condições de atendimento às famílias e indivíduos em situação de violação de direitos. Espera-se obter ganhos diretos em eficiência e eficácia na prestação dos serviços socioassistenciais, com ambientes estruturados conforme as orientações técnicas, favorecendo a organização do trabalho da equipe e o atendimento qualificado ao público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro

São José do Rio Pardo – SP

CEP 13.720-031

Entre os benefícios indiretos, destacam-se o melhor aproveitamento dos recursos humanos e materiais, a redução de imprevistos estruturais e a minimização de riscos decorrentes de acessibilidade inadequada. A contratação também contribui para a otimização dos recursos financeiros, evitando gastos recorrentes com adaptações inviáveis no imóvel anterior. Além disso, a adequada distribuição dos ambientes e a melhoria das condições físicas podem refletir em maior conforto, segurança e acolhimento aos usuários, fortalecendo o papel protetivo da política de assistência social e promovendo impactos positivos no desenvolvimento social e comunitário.

XVI- GERENCIAMENTO DE RISCOS (ANEXO I AO ETP)

No anexo I ao ETP, foram identificados riscos que podem comprometer o adequado desenvolvimento da contratação e a continuidade dos serviços socioassistenciais.

São José do Rio Pardo, 22 de Setembro de 2026.

Larissa Nogueira Della Torre
Gestora da Política de Assistência e Inclusão Social

Larissa Nogueira Della Torre
Gestora da Política de
Assistência Social



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro
São José do Rio Pardo – SP
CEP 13.720-031

ANEXO I - GERENCIAMENTO DE RISCOS

OBJETO: Locação de imóvel para funcionamento do CRAS Central e Central do Cadastro Único		
1 - RISCOS DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO		
RISCO 1:	Dimensionamento inadequado das necessidades do CRAS Central e Central do Cadastro Único	
PROBABILIDADE:	(x) Baixa () Média () Alta	
IMPACTO:	() Baixo (x) Médio () Alto	
ID	Dano	
1	Informações incompletas podem resultar na escolha de imóvel que não atenda plenamente às necessidades do serviço.	
ID	Ação Preventiva	Responsável
1	Realizar levantamento técnico detalhado com participação da coordenação do CRAS Central e Central do Cadastro Único e vistoria prévia dos imóveis.	Equipe de planejamento e Coordenação do CRAS Central e Central do Cadastro Único.
ID	Ação de Contingência	Responsável
1	Revisar requisitos e reabrir a busca de imóveis caso o selecionado não seja adequado.	Equipe de planejamento.
RISCO 2:	Indisponibilidade de imóvel adequado (principalmente com acessibilidade)	
PROBABILIDADE:	() Baixa (x) Média () Alta	
IMPACTO:	() Baixo () Médio (x) Alto	
ID	Dano	
1	Dificuldade de encontrar imóvel acessível e compatível pode atrasar a contratação e a mudança da unidade.	
ID	Ação Preventiva	Responsável
1	Ampliar pesquisa de mercado, contatar imobiliárias e divulgar formalmente a necessidade.	Equipe de planejamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro

São José do Rio Pardo – SP

CEP 13.720-031

ID	Ação de Contingência	Responsável
1	Intensificar o levantamento de mercado e adotar medidas administrativas para garantir a contratação do imóvel antes da necessidade de desocupação do imóvel atualmente ocupado.	Equipe de planejamento.
RISCO 3:		Inadequação da localização do imóvel para atendimento do público do CRAS Central e Central do Cadastro Único.
PROBABILIDADE:		(x) Baixa () Média () Alta
IMPACTO:		() Baixo (x) Médio () Alto
ID	Dano	
1	Dificuldade de acesso dos usuários ao serviço, redução da efetividade do atendimento e prejuízo ao alcance do público em situação de vulnerabilidade.	
ID	Ação Preventiva	Responsável
1	Avaliação prévia da localização quanto à acessibilidade e facilidade de acesso ao público.	Equipe de planejamento.
ID	Ação de Contingência	Responsável
1	Reavaliação da adequação do imóvel e eventual busca de alternativas.	Equipe de planejamento.
RISCO 4:		Descumprimento de obrigações contratuais por parte do locador.
PROBABILIDADE:		(x) Baixa () Média () Alta
IMPACTO:		() Baixo (x) Médio () Alto
ID	Dano	
1	Prejuízos à manutenção das condições adequadas de funcionamento do imóvel e possíveis interrupções ou dificuldades na prestação do serviço.	
ID	Ação Preventiva	Responsável
1	Formalização clara das obrigações contratuais e acompanhamento da execução do contrato.	Gestor e Fiscal do Contrato.
ID	Ação de Contingência	Responsável



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro

São José do Rio Pardo – SP

CEP 13.720-031

1	Aplicação das medidas contratuais cabíveis, incluindo notificação, sanções e eventual rescisão.	Gestor e Fiscal do Contrato.
RISCO 5: Inadequação das condições físicas, de acessibilidade ou das instalações do imóvel após a contratação		
PROBABILIDADE () Baixa (x) Média () Alta		
IMPACTO () Baixa () Média (x) Alta		
ID	DANO	
1	Possibilidade de identificação de inadequações físicas, de acessibilidade ou das instalações que comprometam o início ou a continuidade do funcionamento dos serviços.	
ID	Ação Preventiva	Responsável
1	Realizar vistoria técnica, avaliação de acessibilidade e conferência ambiente a ambiente dos requisitos estabelecidos no ETP e no Termo de Referência antes da ocupação do imóvel.	Equipe de planejamento/gestão responsável pela contratação.
ID	Ação de contingência	Responsável
1	Determinar a correção das inadequações de responsabilidade do locador antes da ocupação ou, quando cabível, promover as adequações de responsabilidade da Administração previamente planejadas e autorizadas.	Fiscal/gestor do contrato e unidade responsável pela contratação.
EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO		
 Larissa Nogueira Della Torre Matrícula: 6140 Gestora da Política de Assistência e Inclusão Social 		
São José do Rio Pardo, 22 de setembro de 2026		

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO**

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro

São José do Rio Pardo – SP

CEP 13.720-031

1 Análise dos riscos relativos à contratação e à gestão do contrato, que inclui as ações para mitigar os riscos identificados. O detalhamento do gerenciamento dos riscos deverá constar como apêndice do estudo técnico em formulário próprio.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Praça dos Três Poderes, nº 01, Centro
São José do Rio Pardo – SP
CEP 13.720-031

AUTORIZAÇÃO DO SECRETÁRIO DEMANDANTE

Após lido e analisado o relatório de estudo técnico da demanda, CONCORDO e AUTORIZO a contratação de Locação de imóvel para funcionamento do CRAS Central e Central do Cadastro Único.

Declarada a viabilidade da contratação, determino o encaminhamento para a confirmação do valor estimado, finalização da pesquisa de mercado e aos trâmites subsequentes.

São José do Rio Pardo, 22 de setembro de 2026

Nathália Pinesi F. Mendonça
SECRETÁRIA DE ASSISTÊNCIA
INCLUSÃO SOCIAL

Nathália Pinesi Fernandes Mendonça

Secretária Municipal de Assistência e Inclusão Social