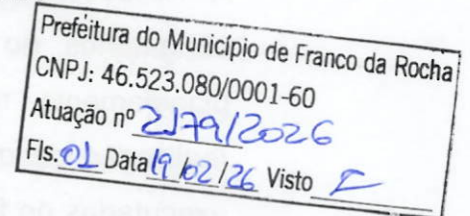




ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR



1. IDENTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano destinado à instalação e ao funcionamento do Posto Territorial do Programa PAC – Periferia Viva, estrutura exigida pelas diretrizes do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), no âmbito do eixo Periferia Viva, coordenado pelo Ministério das Cidades.

O Posto Territorial constitui elemento obrigatório para a execução do Plano de Ação pactuado com o Governo Federal, o qual prevê a implementação integrada de ações urbanas, habitacionais, fundiárias, ambientais e sociais no território de intervenção. A inexistência dessa estrutura física inviabiliza o acompanhamento técnico, a execução do Trabalho Técnico Social (TTS) e o atendimento direto à população beneficiária.

Dessa forma, a contratação atende a necessidade administrativa concreta, atual e devidamente justificada, sendo condição indispensável para o cumprimento das obrigações assumidas pelo Município no âmbito do Programa PAC – Periferia Viva.

2. CONTEXTUALIZAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Nos termos das orientações técnicas do Ministério das Cidades, o Programa PAC – Periferia Viva deve ser executado com presença institucional permanente no território, assegurando acompanhamento contínuo das obras, das ações sociais e da regularização fundiária.



A Assessoria Técnica e o Trabalho Técnico Social (TTS), ambos obrigatórios no programa, demandam espaço físico adequado para planejamento, reuniões, guarda documental, atendimento ao público e realização de atividades comunitárias. Tais atribuições não podem ser executadas de forma remota ou descentralizada sem prejuízo à eficiência administrativa e à efetividade das ações.

Assim, a locação de imóvel urbano mostra-se medida necessária, proporcional e alinhada ao interesse público, inexistindo alternativa técnica ou administrativa viável que atenda aos objetivos do programa.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 Requisitos Técnicos e Físicos

O imóvel deverá:

- Ser urbano e edificado;
- Estar em condições adequadas de uso, segurança e salubridade;
- Possuir área compatível com atividades administrativas, técnicas e de atendimento ao público;
- Contar com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento;
- Dispor de ventilação e iluminação adequadas;
- Apresentar condições estruturais regulares, assegurando a segurança dos usuários;
- Atender às normas de acessibilidade vigentes ou permitir adaptações sem intervenção estrutural relevante.

3.2 Requisitos de Localização



O imóvel deverá localizar-se, preferencialmente, no território de intervenção do Programa PAC – Periferia Viva ou em seu entorno imediato, garantindo fácil acesso da população beneficiária e das equipes técnicas, bem como proximidade ao transporte público e vias de circulação.

Processo	Fls.	Rubrica
2179	02	/

3.3 Requisitos Funcionais e Operacionais

O imóvel deverá permitir:

- Funcionamento contínuo em horário administrativo e, quando necessário, em horários estendidos;
- Adequação do layout interno conforme as necessidades institucionais;
- Instalação de mobiliário, equipamentos, sistemas de comunicação e identificação visual do programa;
- Uso exclusivo pela Administração Pública, vedado o compartilhamento que comprometa as atividades do Posto Territorial.

O prazo mínimo da locação deverá ser de 30 (trinta) meses, considerando a duração mínima da Assessoria Técnica (6 meses) e do Trabalho Técnico Social (2 anos), podendo o contrato ter vigência inicial de até 3 (três) anos, admitida prorrogação, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

3.4 Requisitos Legais e Documentais

O imóvel deverá apresentar situação jurídica regular, livre de ônus ou restrições. O proprietário deverá comprovar legitimidade para contratar com a Administração Pública, observando a legislação civil, urbanística e administrativa aplicável.



4. DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA EXIGIDA

Para instrução do processo administrativo:

- RG e CPF de todos os proprietários;
- Matrícula atualizada do imóvel;
- Planta aprovada, projeto ou Habite-se;
- Comprovantes de água e energia elétrica;
- Inscrição imobiliária/IPTU;
- Certidão negativa de débitos do imóvel;
- AVCB, quando exigível;
- Relatório fotográfico interno e externo.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A contratação compreende a locação de 01 (um) imóvel urbano, pelo período mínimo de 30 (trinta) meses. Não se aplica a definição de quantitativos típicos de bens ou serviços, sendo suficiente a caracterização funcional do imóvel.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foram analisadas as seguintes alternativas:

- I – Utilização de imóvel próprio do Município: inviável por inexistência de espaços disponíveis no território;
- II – Construção ou estrutura temporária: inviável pela ausência de terrenos e pelo prazo incompatível;



III – Locação de imóvel particular: solução mais adequada, permitindo rápida implantação, menor custo inicial e atendimento integral às exigências do programa.

Processo	Fls.	Rubrica
2279	03	Z

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor será realizada mediante pesquisa de mercado, considerando imóveis de características semelhantes, anúncios imobiliários, consultas a imobiliárias locais e contratações públicas similares, em conformidade com os princípios da economicidade e razoabilidade.

O contrato poderá prever reajuste anual, observado o interregno legal, preferencialmente pelo IPCA, desde que mantida a vantajosidade econômica para a Administração.

8. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO

A contratação não comporta parcelamento, pois o objeto consiste na locação de um único imóvel, de natureza indivisível. O fracionamento comprometeria a eficiência administrativa e a integração das equipes técnicas e sociais.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação, pretende-se:

- Garantir a execução regular do Programa PAC – Periferia Viva;
- Assegurar presença institucional permanente no território;
- Melhorar o planejamento, monitoramento e controle das ações;
- Ampliar o acesso da população aos serviços públicos;



- Fortalecer a participação social e a transparência das ações.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO

- Elaboração do Termo de Referência;
- Pesquisa de mercado formalizada;
- Indicação de gestor e fiscais do contrato;
- Verificação da regularidade jurídica do imóvel;
- Registro da contratação nos sistemas oficiais.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A locação do imóvel é condição estruturante para as contratações de Assessoria Técnica, Trabalho Técnico Social, obras e serviços vinculados ao Programa PAC – Periferia Viva, embora possua objeto autônomo.

12. ANÁLISE DE RISCOS

Identificam-se como principais riscos:

- Indisponibilidade de imóvel adequado;
- Inadequação funcional do espaço;
- Rescisão antecipada do contrato;
- Elevação de custos.

Tais riscos são mitigáveis mediante pesquisa de mercado ampla, vistoria prévia, cláusulas contratuais adequadas e planejamento orçamentário.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS



A contratação apresenta baixo impacto ambiental, limitado ao consumo de recursos naturais e à geração de resíduos administrativos, mitigáveis por práticas de uso racional de água, energia e gestão adequada de resíduos.

Processo	Fls.	Rubrica
217904	2	

14. CONCLUSÃO

Conclui-se que a locação de imóvel urbano para instalação do Posto Territorial do Programa PAC – Periferia Viva é necessária, adequada e compatível com o interesse público, atendendo aos requisitos da Lei nº 14.133/2021 e às exigências do Programa, constituindo solução eficiente, econômica e juridicamente segura.

Franco da Rocha, 19 de janeiro de 2026.

Caio Guilherme Barbosa
CREA 5069806220

