



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1) DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

A necessidade da presente contratação decorre da demanda por espaço físico adequado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS São Gregório, unidade responsável pela execução dos serviços da Proteção Social Básica no âmbito do Sistema Único de Assistência Social – SUAS, atendendo famílias em situação de vulnerabilidade social no referido território.

O CRAS constitui a principal porta de entrada da política de assistência social, ofertando atendimentos técnicos, acompanhamento familiar, ações preventivas e atividades coletivas, sendo indispensável que esteja instalado em local acessível e inserido na área de abrangência das famílias referenciadas, a fim de garantir a efetividade dos serviços prestados e o fortalecimento dos vínculos comunitários.

Dessa forma, torna-se imprescindível a locação de imóvel urbano, edificado, em condições adequadas de uso, localizado no bairro São Gregório, que possua características estruturais compatíveis com a finalidade pretendida, incluindo espaços destinados a atendimentos individualizados, atividades coletivas, recepção e demais ambientes necessários ao funcionamento da unidade.

A medida é necessária para assegurar a continuidade e a regular prestação dos serviços socioassistenciais, garantindo o atendimento adequado à população usuária e o pleno funcionamento das atividades desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Assistência Social, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021.

2) REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser locado deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos, conforme levantamento de mercado e solicitação formal de disponibilidade de imóveis comerciais situados no bairro São Gregório:

- a) Localização: Situado no bairro São Gregório, em área livre de risco de alagamentos e com fácil acesso à população referenciada pelo CRAS;
- b) Infraestrutura mínima:
 - Área total mínima de 179 m²;
 - 02 banheiros em boas condições de uso;
 - 01 sala ou espaço destinado a recepção e atendimento técnico;
 - 01 sala ou ambiente destinado à cozinha ou apoio;
 - 01 salão amplo destinado à realização de reuniões, encontros e atividades dos grupos de convivência;
 - Instalações elétricas e hidráulicas em boas condições de funcionamento;
 - Telhado em condições adequadas, isento de infiltrações, goteiras ou comprometimentos estruturais;
 - Imóvel com boas condições gerais de conservação e habitabilidade;
- c) Condições físicas e legais:

- Imóvel devidamente regularizado, possuindo certidão de “Habite-se”;
- Livre de ônus ou impedimentos que comprometam sua utilização pela Administração Pública;
- Em plenas condições de uso imediato, sem necessidade de intervenções estruturais por parte do Município;

d) Documentação exigida do locador:

- Matrícula atualizada do imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- Certidões negativas de débitos tributários nas esferas municipal, estadual e federal;
- Comprovação de titularidade do imóvel;
- Documentação do proprietário ou representante legal, quando aplicável.

3) ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Item	Quantidade	Unidade/medida	Descrição / especificação Nº de alunos
01	12 meses	Unitário / contratação	Contratação de locação de imóvel urbano, edificado, situado no bairro São Gregório

4) LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para atendimento da necessidade apresentada, foi realizado levantamento de mercado mediante solicitação formal de relação de imóveis comerciais disponíveis para locação no bairro São Gregório, com o objetivo de identificar imóveis que atendessem aos requisitos mínimos de localização, estrutura e condições de uso definidos pela Secretaria Municipal de Assistência Social.

Durante o levantamento, verificou-se que a oferta de imóveis com características compatíveis com as necessidades do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS São Gregório é limitada, considerando principalmente a exigência de localização específica no território de abrangência da unidade, estrutura adequada ao atendimento ao público e condições regulares de uso.

a) Solução 1: Elaboração de processo licitatório

- a.1)** Viabilidade de mercado: A realização de processo licitatório mostrou-se inviável, uma vez que, conforme levantamento realizado, identificou-se apenas um imóvel com características de localização e estrutura compatíveis com as necessidades da Administração, não havendo competitividade suficiente que viabilize a disputa entre interessados.
- a.2)** Viabilidade econômica: A realização de licitação não garantiria maior economicidade, considerando a inexistência de múltiplas opções de imóveis com características equivalentes;
- a.3)** Viabilidade operacional: A inexistência de alternativas viáveis com as características exigidas compromete a efetividade do processo licitatório, tornando inviável a sua realização sem prejuízo à

continuidade dos serviços sócio assistenciais.

b) Solução 2: Contratação por Inexigibilidade de Licitação

- b.1)** Viabilidade de mercado: A inexigibilidade de licitação mostra-se a solução mais adequada, tendo em vista que o imóvel identificado possui características únicas de localização e estrutura, atendendo plenamente às necessidades do CRAS São Gregório e garantindo o acesso da população referenciada.
- b.2)** Viabilidade econômica: O valor da locação será objeto de avaliação técnica, a fim de comprovar sua compatibilidade com os preços praticados no mercado imobiliário local, assegurando a economicidade da contratação.
- b.3)** Viabilidade operacional: A contratação é plenamente viável do ponto de vista operacional, uma vez que o imóvel encontra-se em condições adequadas de uso, com estrutura compatível e documentação regular, possibilitando o imediato funcionamento das atividades da unidade sócio assistencial.

5) PROVIDÊNCIAS PARA FISCALIZAÇÃO DE CONTRATOS

Não é necessário treinamento específico para o servidor fiscal do contrato, sendo designado o Diretor de Gestão Orçamentária para este fim.

6) ANÁLISE E COMPARAÇÃO DAS SOLUÇÕES EXISTENTES E JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ELEITA DE ACORDO COM A VIABILIDADE DE MERCADO, ECONÔMICA E OPERACIONAL

Após a análise das alternativas disponíveis, verificou-se que a contratação por inexigibilidade de licitação é a solução mais adequada e viável, pois permite a locação direta de imóvel que atende plenamente às necessidades da Administração Pública, especialmente quanto à sua localização no bairro São Gregório e às características estruturais necessárias ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS São Gregório, em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. A solução mostra-se viável sob os seguintes aspectos:

- a) Viabilidade de mercado:** constatou-se que não existem outros imóveis disponíveis no bairro São Gregório que atendam simultaneamente aos requisitos de localização, dimensão e estrutura necessários à instalação e funcionamento adequado do CRAS, restando configurada a inviabilidade de competição;
- b) Viabilidade econômica:** o valor da locação será devidamente avaliado por meio de laudo técnico, a fim de comprovar sua compatibilidade com os preços praticados no mercado imobiliário local, assegurando que a contratação ocorra em condições vantajosas para a Administração Pública;
- c) Viabilidade operacional:** o imóvel encontra-se em condições adequadas de uso, com infraestrutura compatível com as necessidades da unidade sócio assistencial, bem como documentação regular, permitindo o imediato funcionamento dos serviços, sem necessidade de intervenções estruturais por parte da Administração.

Dessa forma, conclui-se que a contratação por inexigibilidade de licitação é a única solução capaz de atender plenamente às necessidades da Administração, garantindo a continuidade dos serviços sócio assistenciais prestados à população do território São Gregório, sem prejuízos à execução das políticas públicas de assistência social.

7) JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

No presente processo não se aplica o princípio do parcelamento, uma vez que o objeto da contratação consiste na locação de um único imóvel urbano, com características específicas de localização e infraestrutura indispensáveis ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS São Gregório.

Trata-se de objeto indivisível, cuja eventual divisão comprometeria a finalidade da contratação, considerando que a execução dos serviços socio assistenciais exige estrutura física única, adequada e integrada, localizada no território de abrangência da unidade, a fim de garantir o acesso da população referenciada e a efetividade das ações desenvolvidas.

Assim, não há viabilidade técnica, operacional ou econômica para o fracionamento do objeto, devendo a contratação ser realizada de forma integral, de modo a assegurar a continuidade e a qualidade dos serviços prestados à população.

Dessa forma, considerando a natureza da contratação e a necessidade de sua execução em estrutura única e específica, conclui-se pela inaplicabilidade do parcelamento, sob pena de comprometer a eficiência e a finalidade da política pública atendida.

8) DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se, com a contratação da locação do imóvel descrito, garantir o funcionamento adequado do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS São Gregório, assegurando a continuidade dos serviços da Proteção Social Básica ofertados à população em situação de vulnerabilidade social no território de abrangência da unidade.

O resultado esperado é a disponibilização de espaço físico adequado, com infraestrutura compatível e localizado no bairro São Gregório, permitindo a realização de atendimentos individualizados, atividades coletivas, acompanhamento familiar e demais ações sócio assistenciais, em conformidade com as diretrizes do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.

Espera-se, ainda, assegurar melhores condições de atendimento à população usuária, fortalecendo o vínculo entre a comunidade e a rede de assistência social, promovendo a prevenção de situações de risco social, o fortalecimento de vínculos familiares e comunitários e a melhoria da qualidade dos serviços prestados.

A contratação contribuirá para a efetividade das políticas públicas de assistência social no âmbito municipal, garantindo eficiência administrativa, continuidade do serviço público e impacto social positivo junto à população atendida, em conformidade com os princípios estabelecidos na Lei nº 14.133/2021.

9) DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com base nas informações levantadas ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, declara-se viável a contratação de locação de imóvel urbano, situado no bairro São Gregório, destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS São Gregório, unidade responsável pela execução dos serviços da Proteção Social Básica no âmbito do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.

A solução proposta atende aos requisitos de viabilidade de mercado, considerando a disponibilidade limitada de imóveis com características compatíveis na área de abrangência da unidade; viabilidade econômica, uma vez que o valor da locação será compatível com os preços praticados no mercado, conforme avaliação técnica; e viabilidade operacional, tendo em vista que o imóvel apresenta condições adequadas de uso e infraestrutura compatível com as necessidades da Administração.

A contratação mostra-se necessária para garantir a continuidade dos serviços sócio assistenciais prestados à população em situação de vulnerabilidade social no território São Gregório, assegurando condições adequadas para o atendimento ao público e o desenvolvimento das atividades técnicas da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Dessa forma, encaminha-se o presente documento para ciência e aprovação, a fim de subsidiar a elaboração do Termo de Referência e demais peças que compõem o processo de contratação, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Dom Pedrito/RS, 25 de Fevereiro de 2026.

Geronimo Loch Bandeira
Diretor de Gestão orçamentaria e Compras

ANÁLISE PELO GESTOR DA PASTA

() Deferido

() Indeferido. Justificar _____.



JUSTIFICATIVA

Ao cumprimentá-lo cordialmente, na oportunidade em que vimos por meio deste, solicitar a dispensa de licitação para a requisição nº 344/2026 referente a contratação de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS São Gregório, unidade vinculada à Secretaria Municipal de Assistência Social.

A contratação mostra-se necessária para garantir a continuidade dos serviços da Proteção Social Básica no âmbito do Sistema Único de Assistência Social – SUAS, assegurando atendimento às famílias em situação de vulnerabilidade social no território de abrangência do bairro São Gregório.

Após a realização de levantamento de mercado, constatou-se que o imóvel identificado possui características específicas de localização e estrutura que o tornam adequado às necessidades da Administração Pública, especialmente quanto:

- à inserção no território de abrangência do CRAS;
- à acessibilidade da população referenciada;
- à infraestrutura compatível com atendimentos individualizados e atividades coletivas;
- às condições de uso imediato e regularidade documental.

Verificou-se, ainda, que não há outros imóveis disponíveis no bairro que atendam simultaneamente aos requisitos técnicos e operacionais exigidos, restando configurada a inviabilidade de competição.

Dessa forma, a contratação enquadra-se na hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a contratação direta para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha.

Diante do exposto, encaminha-se o presente processo à Procuradoria Jurídica para análise e emissão de parecer quanto à regularidade da contratação por inexigibilidade de licitação.

Atenciosamente,

Lizida Formoso Vargas
Secretária Adjunto de Trabalho
e Desenvolvimento Social