

Estudo Técnico Preliminar 590/2025

1. Informações Básicas

Número do processo:

2. Descrição da necessidade

2.1. Locação de imóvel situado Rua Mansur Cordeiro, nº 140 A, Jardim Florianópolis, para abrigar as dependências do CRAS (Centro de Referência de Assistência) Florianópolis;

2.2. Justifica-se a utilização de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fundamento na Lei 14.133 de 01 de abril de 2021, que regulamenta o artigo 37, inciso XXI da Constituição Federal, e institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;

2.3. O objeto em questão será contratado com fundamento no artigo 74 da referida lei, inciso V, que assim dispõe:

“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.”

2.4. O CRAS tem como finalidade prestar serviços, promover a realização de programas e projetos locais de Proteção Social Básica, prevenindo as situações de risco neste território por meio dos serviços nele ofertados e da rede socioassistenciais;

2.5. Devido a algumas mudanças no atendimento dos CRAS, dentre elas, a entrega das cestas básicas que serão realizadas no CRAS de referência das famílias atendidas, há a necessidade de mudança de imóvel, pois o imóvel atual não possui espaço suficiente para o armazenamento das mesmas;

2.6. Vale ressaltar que, a localização do imóvel pretendido é de fácil acesso aos munícipes do bairro, além disso, o imóvel tem capacidade ideal para atender às demandas do CRAS. Outro fator de suma importância é que o local atenderá o fim proposto, dando conforto e praticidade para as famílias que buscam auxílio;

2.7. Salientamos que a locação deste espaço é necessária devido ao fato de que a Prefeitura Municipal de Jaguariúna não possui um espaço próprio para alocar o CRAS no bairro Jardim Florianópolis, necessitando de um local com as suas características como citado anteriormente, que seja bem localizado, com amplas instalações e com valor acessível para locação;

2.8. A justificativa demonstra a singularidade do imóvel a ser locado pela Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social e que evidenciem vantagem na locação do referido imóvel.

3. Área requisitante

| Área Requisitante | Responsável |
|----------------------------------------------------|----------------------------|
| Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social | Silvia Helena Trovo Verona |

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. O atual proprietário e locador do imóvel é o sr. Henrique Franco Macedo, CPF 024.823.148-01;

4.2. o imóvel em questão atende as necessidades do CRAS Florianópolis, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da demanda do departamento em questão;

4.3. O imóvel encontra-se em perfeitas condições e apto ao uso imediato, sem que seja necessário haver intervenções estruturais de obras civis para permitir o uso;

4.4. Instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de funcionamento;

4.5. O imóvel dispõe de boas condições e infraestrutura, não apresenta patologia nos elementos estruturais que compõem a edificação, como trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura, pontos de infiltração, mofo e manchas;

4.6. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

5. Levantamento de Mercado

5.1. Do levantamento realizado no mercado, verificou-se a falta de imóveis para locação no bairro Jardim Florianópolis, sendo o imóvel pretendido, o único que atende as necessidades atuais do CRAS, pois, o imóvel que abriga tal departamento atualmente, não está suprimindo as demandas, por este motivo, optou-se pela mudança do CRAS de local, uma vez que, não há prédio próprio da prefeitura para a utilização de espaço para esse fim em tal bairro.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o perfeito funcionamento do CRAS. O imóvel escolhido está localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade aos munícipes;

6.2. O imóvel a ser locado atende às finalidades públicas, está com preço compatível com o valor de mercado, encontra-se situado em local de fácil acesso, conforme consta em avaliação prévia realizada pela Comissão de Avaliação;

6.3. No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização, uma vez que, a prefeitura do Município de Jaguariúna não possui espaço próprio que atenda às necessidades específicas no objeto, nem existe a possibilidade de compartilhar algum imóvel público para instalação do CRAS Florianópolis;

6.4. Com relação ao Plano de Contratações Anual de 2025, o mesmo não foi elaborado na gestão anterior. Estaremos, junto com as demais secretarias, no decorrer do ano, elaborando o aludido plano onde certamente constará o item objeto aqui pretendido em quantidade equivalente similar.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. A presente locação tem como período, 12 (doze) meses para atendimento da demanda estabelecida, conforme o objeto desse processo.

| ITEM | DESCRIÇÃO | QUANTIDADE | VALOR UNITÁRIO | VALOR TOTAL |
|-------------|------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|
| 1 | Aluguel | 12 | R\$ 3.500,00 | R\$ 42.000,00 |

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 42.000,00

8.1 O valor total estimado para esta contratação é de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais), para o período de 12 meses.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1 Não aplicável. Em razão das características do contrato, por ser item único e indivisível não há a que se falar de parcelamento de objeto.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 Não se verifica contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A contratação se dará através:

Dotação de nº 02.06.01.08.244.0025.2003.3.3.90.36.00,

Referente a Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física,

Ficha nº 112,

Fonte de Recurso ESTADUAL que possui saldo suficiente para aquisição dos itens aqui descritos (e que também estão alinhados ao planejamento previamente feito pela Secretaria de Assistência Social).

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. Considerando que o CRAS tem como finalidade prestar serviços, promover a realização de programas e projetos locais de Proteção Social Básica, prevenindo as situações de risco neste território por meio dos serviços nele ofertados e da rede socioassistenciais, buscamos atender aos munícipes do Bairro com excelência, uma vez que, o imóvel é de fácil acesso e possui acomodações ideais para tais atendimentos.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades durante a vigência do Contrato.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Não se aplica.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1. Assim, considerando o exposto, a pesquisa de preços realizada, o levantamento do orçamento estimado da licitação e a existência de recursos orçamentários do mesmo, entendemos ser VIÁVEL e NECESSÁRIA a contratação demandada.

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](#).

ANDREA DIAS LIZUN

Diretor de Departamento