

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

OBJETO: Locação de imóvel destinado à nova sede do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS

1. INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade **identificar, justificar e avaliar tecnicamente** a contratação de imóvel por meio de locação, visando a instalação da nova sede do **Centro de Referência de Assistência Social – CRAS**, no Município de André da Rocha/RS, considerando os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, razoabilidade e interesse público.

A elaboração deste ETP atende ao disposto nos artigos 18 e 20 da **Lei nº 14.133/2021**, bem como às diretrizes do planejamento da contratação pública.

2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A necessidade decorre de **notificação formal emitida pelo Conselho Regional de Serviço Social do Estado do Rio Grande do Sul – CRESSRS**, que identificou diversas **irregularidades no atual imóvel onde funciona o CRAS**, entre elas:

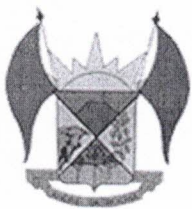
- Inexistência de **isolamento acústico**, comprometendo a confidencialidade dos atendimentos;
- **Ambientes inadequados** para a escuta especializada;
- **Ausência de acessibilidade** conforme as normas técnicas da ABNT;
- Deficiências estruturais incompatíveis com os serviços prestados.

Dessa forma, é imprescindível a **realocação do CRAS** para imóvel que assegure condições mínimas de dignidade, acessibilidade, segurança e eficiência na execução das políticas públicas de Assistência Social.

3. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

Locação de **imóvel urbano com área mínima de 90 m²**, situado na **área central do Município de André da Rocha/RS**, com estrutura física que contemple:

- Mínimo de 03 salas de atendimento técnico com sigilo;



- Sala de recepção;
- Banheiros com acessibilidade;
- Copa/cozinha;
- Condições elétricas, hidráulicas e estruturais regulares.

O imóvel deverá ser entregue em perfeitas condições de uso, atendendo às **normas de acessibilidade (NBR 9050/ABNT)** e às diretrizes do **Sistema Único de Assistência Social (SUAS)**.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- Localização central, com fácil acesso à população vulnerável;
- Garantia de sigilo nos atendimentos técnicos (acústica mínima nas salas);
- Infraestrutura adequada para o funcionamento administrativo e técnico do CRAS;
- Ausência de impedimentos legais para a celebração contratual;
- Apresentação de documentação do imóvel em conformidade com as exigências legais.

5. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

Alternativa 1: Readequação do imóvel atual

- **Inviável**, dada a magnitude das reformas estruturais exigidas e o custo incompatível com a urgência da demanda.

Alternativa 2: Utilização de imóvel público desocupado

- **Não aplicável**, pois não há imóveis da Administração disponíveis na região central que atendam aos critérios exigidos.

Alternativa 3: Locação de imóvel adequado

- **Viável e adequada**, uma vez que há imóvel disponível no centro da cidade, com características compatíveis com as necessidades institucionais.
-



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA
"PEQUENO, GRANDE PAGO"



ANDRÉ DA ROCHA
"Pequeno, Grande Pago"
ADMINISTRAÇÃO 2025-2028

6. ESTIMATIVA DE CUSTO

O valor mensal da locação foi estimado em **R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais)**, com base em pesquisa de mercado realizada no Município. Assim, o custo total estimado para o período contratual de 12 meses é de:

- **R\$ 1.200,00 x 12 meses = R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais)**

7. PRAZO DA CONTRATAÇÃO

- **Duração inicial:** 12 (doze) meses
- **Possibilidade de prorrogação:** Conforme interesse público, com amparo no art. 105, §1º, da Lei nº 14.133/2021

8. RISCOS ASSOCIADOS E MEDIDAS MITIGADORAS

RISCO IDENTIFICADO	MEDIDA MITIGADORA
Imóvel não atender plenamente aos requisitos após locação	Vistoria prévia detalhada e cláusulas contratuais específicas
Valor acima do previsto	Comparação com mercado local e negociação direta
Inadimplemento por parte do locador	Inclusão de cláusulas de penalidades contratuais
Impossibilidade de rescisão sem custo	Cláusula de rescisão imotivada com aviso prévio

9. FORMA DE EXECUÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação será realizada na modalidade de **dispensa de licitação**, com base no art. 75, inciso I, da **Lei nº 14.133/2021**, mediante justificativa técnica da inviabilidade de competição, por se tratar de bem imóvel com características específicas de localização e funcionalidade.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE ANDRÉ DA ROCHA
"PEQUENO, GRANDE PAGO"



ANDRÉ DA ROCHA
"Pequeno, Grande Págo"
ADMINISTRAÇÃO 2025-2028

10. FONTE DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

A despesa será suportada pela seguinte dotação:

- **Unidade Orçamentária:** 08.02 – Secretaria Municipal de Assistência Social
- **Ação:** 2056 – Manutenção das Atividades da Assistência Social e do Fundo Municipal
- **Elemento de Despesa:** 3.3.90.36 – Locação de Imóveis
- **Fonte de Recurso:** 861 – Banco do Brasil – CFNAS – SJGTV – Custeio – GND3

11. CONCLUSÃO

Diante da análise técnica empreendida, restou evidenciada a **necessidade urgente e inadiável** de locação de novo imóvel para sediar o CRAS, garantindo a continuidade e legalidade dos serviços prestados à população em situação de vulnerabilidade. A contratação por dispensa de licitação se mostra juridicamente amparada, técnica e economicamente viável.

Recomenda-se o prosseguimento do processo administrativo para fins de celebração contratual com o proponente que atenda aos requisitos descritos, pelo menor valor mensal.

André da Rocha/RS, 27 de 06 de 2025.

Secretaria Municipal de Saúde e Assistência Social


Edilaine Fátima Vieira de Souza
Secretária Municipal de Saúde
e Assistência Social
André da Rocha - RS