



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Considerando o vencimento do contrato de aluguel do prédio do **CENTRO DE REFERENCIA ESPECIALIZADO DA ASSISTÊNCIA SOCIAL** localizado na Rua Pereira Bueno, nº 419 – Centro - CEP 13630-03 em Agosto de 2026, é necessário a busca de um imóvel que atenda a demanda desta Secretaria, que esteja localizado na região central, com acessibilidade, instalações amplas e que comporte toda abrangência de serviços ali prestados.

A ausência de um CREAS (Centro de Referência da Assistência Social) central no município pode gerar diversos problemas para a população, especialmente o atendimento de **pessoas e famílias em situação de violação de direitos**, sendo assim oferece proteção, acompanhamento e apoio para reconstrução de vínculos e garantia de direitos.

Para garantir a adequada execução dessas atividades, torna-se necessária a disponibilização de **imóvel com estrutura física apropriada**, possibilitando a realização de atendimentos técnicos com privacidade, acolhimento aos usuários e espaço adequado para o desenvolvimento das atividades administrativas e técnicas da equipe.

2 - DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

2.1 A contratada deverá apresentar a seguinte documentação:

2.1.1 Proposta vinculada;

2.1.2 Escritura do Imóvel;

2.1.3 Certidões negativas de débitos: Federal, Estadual, Municipal;

2.1.4 CEIS/CNEP e;

2.1.5 Apenados TCE/SP;

2.1.6 Certidão negativa de débitos FGTS

2.1.7 Identificação do locador, através da apresentação da Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF) se pessoa física;

2.1.8 Cadastro TCESP do qualificado;

2.2 imóvel deve atender as seguintes especificações:

2.2.1 Estar localizado na área Central de Pirassununga;

2.2.2 Ter acessibilidade;

2.2.3 Possuir banheiros distintos para a população e para os servidores;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

CNPJ 45.731.650/0001-45 - ESTADO DE SÃO PAULO - CEP: 13.631-904 INSCR. EST. ISENTA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

2.2.4 Estar em boas condições de uso;

2.2.5 Necessitar de pouca ou nenhuma adequação elétrica, hidráulica e/ou de alvenaria, visando minimizar o valor despendido para sua utilização;

2.2.6 Possuir pelo menos 4 salas, número este suficiente para alocar os servidores, assim como para atendimento individualizado dos usuários da assistência social;

2.2.7 Possuir pelo menos 1 sala grande e ou espaço amplo coberto que possibilite a realização de reuniões com servidores e usuários da assistência social;

2.2.8 Estar próximo a pontos de ônibus, facilitando o acesso da população.

2.3 Da visita técnica:

2.3.1 Visita técnica para vistoria do Setor de Engenharia, com vistas a verificar o item 2.2.5. (anexo I);

2.3.2 No mínimo três Avaliações Técnicas para definição de valores mercadológicos (anexo II).

3 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

As opções para a solução desta necessidade são:

SOLUÇÃO 1: Utilizar um imóvel de propriedade da Prefeitura Municipal que esteja atualmente vago e disponível para uso. Esse imóvel poderia ser cedido à Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, com a finalidade de atender às necessidades descritas no item 1 deste Estudo Técnico Preliminar (ETP). Caso essa opção se mostre viável, o processo seria agilizado pela disponibilidade de um imóvel público, evitando custos adicionais com locação e atendendo à demanda de maneira eficiente.

SOLUÇÃO 2: Busca por um imóvel que atenda às necessidades da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social para locação. Caso não seja possível utilizar um imóvel próprio da Prefeitura, essa opção seria explorada, levando em consideração a locação de um imóvel externo. Nessa busca, deverá ser priorizado um local que, além de atender às necessidades da Secretaria, ofereça vantagens à municipalidade, como condições mais vantajosas de custo, localização estratégica, acessibilidade ou outras melhorias. Essa solução pode envolver tanto o imóvel atualmente utilizado quanto a avaliação de novas opções que se encaixem melhor nas demandas do projeto.

4 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A **Solução 1**, consistente na utilização de imóvel de propriedade do Município, foi analisada mediante consulta à Seção de Patrimônio acerca da existência de imóvel localizado na região central de Pirassununga que atendesse às especificações técnicas necessárias ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS. Contudo, constatou-se a inexistência de imóvel público disponível que atendesse aos requisitos estabelecidos, conforme Anexo III.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

CNPJ 45.731.650/0001-45 - ESTADO DE SÃO PAULO - CEP: 13.631-904 INSCR. EST. ISENTA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Dessa forma, a **Solução 2**, consistente na locação de imóvel, mostrou-se a alternativa mais adequada para assegurar a continuidade do funcionamento do CREAS, equipamento responsável pela oferta de serviços especializados de proteção social a pessoas e famílias em situação de violação de direitos, garantindo acolhimento, atendimento técnico especializado, acompanhamento psicossocial e fortalecimento dos vínculos familiares e comunitários.

4.1 – Análise da vantajosidade da locação em relação à aquisição do imóvel

Em atendimento ao disposto no art. 44 da Lei nº 14.133/2021, foi realizada análise comparativa entre as alternativas de aquisição e locação de imóvel para instalação e funcionamento do CREAS.

A aquisição de imóvel, embora possibilite a incorporação de patrimônio ao Município, demandaria elevado investimento inicial, comprometendo recursos orçamentários que poderiam ser destinados à execução das políticas públicas de assistência social. Além disso, seria necessária a instauração de procedimento específico para aquisição, realização de avaliações imobiliárias, disponibilidade de recursos financeiros e eventual execução de adaptações estruturais para adequação às normas de acessibilidade e às necessidades do serviço.

Por outro lado, a locação permite a utilização imediata de imóvel já existente, situado em localização estratégica, compatível com as necessidades operacionais do CREAS e apto ao atendimento da população usuária, assegurando a continuidade da prestação dos serviços públicos sem interrupções, especialmente diante do encerramento da vigência do contrato atualmente existente.

A locação também proporciona maior flexibilidade administrativa, permitindo futura alteração do imóvel caso surjam opções mais vantajosas ou ocorram mudanças nas necessidades da Administração, evitando a imobilização de elevado volume de recursos públicos em patrimônio imobiliário.

Assim, considerando que o Município não dispõe de imóvel próprio apto ao funcionamento do CREAS e que o imóvel identificado atende aos requisitos técnicos previamente definidos, conclui-se que a locação representa, no momento, a alternativa mais vantajosa sob os aspectos econômico, financeiro e operacional, atendendo ao interesse público e ao disposto no art. 44 da Lei nº 14.133/2021.

Na sequência, foi realizada pesquisa de imóveis disponíveis para locação na região central do Município, considerando imóveis com características compatíveis às necessidades do serviço, sendo identificadas as seguintes opções:

	Descrição	Valor	Conclusão
1	Imóvel comercial para locação no centro com 4 dormitórios, 3 salas, 2 banheiros e cozinha	R\$2.900,00	Não atende a demanda constante no item 2.2.7 e pede fiador
2	Casa para locação, centro com 3 dormitórios, 2 salas e 2 banheiros (sobrado)	R\$ 2.605,00	Não atende a demanda constante no item 2.2.2 e 2.2.7
3	Imóvel comercial para locação no centro com 7 salas, 3 banheiros	R\$ 5.000,00	Proprietário não aluga para a prefeitura
4	Casa para locação, centro com 3 dormitórios	R\$ 3.300,00	Não atende a demanda constante no item



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

CNPJ 45.731.650/0001-45 - ESTADO DE SÃO PAULO - CEP: 13.631-904 INSCR. EST. ISENTA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

			2.2.1 e 2.2.4
5	Imóvel de uso não residencial, distribuído em 08 salas, 03 banheiros (um deles adaptado), dois com baias, cozinha e área externa.	R\$ 4.000,00	Atende

Após a análise das alternativas disponíveis, verificou-se que apenas o imóvel descrito no item 5 atende integralmente aos requisitos estabelecidos no item 2.2 deste Estudo Técnico Preliminar, especialmente quanto à localização central, acessibilidade, quantidade de salas, espaço para reuniões, banheiros adequados e condições de utilização, mostrando-se apto ao funcionamento do CREAS e ao atendimento do interesse público.

5 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADA

Para o dimensionamento do quantitativo a ser adquirido a Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social – SMADS, consultou contratos anteriores desta pasta, assim como o equipamento socioassistencial.

ITEM	DESCRIÇÃO DO OBJETO	UNID.	QTDE
1	Locação de imóvel para funcionamento do CENTRO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL na área central do município de Pirassununga.	Serviço	1

6 - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Em consonância com o art. 8 do Decreto nº 8.819, de 29 de novembro de 2024 que regulamenta o disposto na Lei 14.133/2021, segue:

- Descrição do objeto a ser contratado: pormenorizados no Anexo I do Termo de Referência;
- Identificação do(s) agente(s) responsável(is) pela pesquisa;
- Caracterização das fontes consultadas: três Avaliações Técnicas para definição de valores mercadológicos (constante no anexo II) e contrato anterior;
- Série de preço(s) coletado(s): três Avaliações Técnicas para definição de valores mercadológicos (constante no anexo II) e contrato anterior;
- Método estatístico aplicado para a definição do valor estimado: três Avaliações Técnicas para definição de valores mercadológicos (constante no anexo II) e contrato anterior;
- Justificativas para a metodologia utilizada: inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V, do art. 74 da Lei 14.133/2021, “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização que tornem necessária sua escolha”.
- Memória de cálculo do valor estimado e documentos que lhe dão suporte: três Avaliações Técnicas para



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

CNPJ 45.731.650/0001-45 - ESTADO DE SÃO PAULO - CEP: 13.631-904 INSCR. EST. ISENTA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

definição de valores mercadológicos (constante no anexo II) e contrato anterior;

Assim sendo, conforme estudo realizado, com base no exposto acima, estima-se como valor a ser despendido com a contratação almejada o montante de R\$ 48.000,00 (Quarenta e oito mil reais), pago mensalmente o valor de R\$ 4.000,00 (Quatro mil reais).

7 - JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Esta contratação diz respeito a serviços de natureza indivisível, ficando justificado o não parcelamento da solução.

8 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não existem contratações correlatas.

9 - ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação foi prevista inicialmente no PCA de 2026, DFD 1403/26

10 - RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação de um imóvel com estrutura compatível para funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), em conformidade com as diretrizes do Sistema Único de Assistência Social (SUAS) e orientações técnicas do MDS quanto à organização de espaço físico para serviços socioassistenciais.

O imóvel não é residencial dispõe de 08 de salas, 03 banheiros, sendo um preferencial e 02 com quatro baias cada, cozinha e quintal

A configuração do imóvel permite a garantia de privacidade, sigilo profissional, escuta qualificada e atendimento humanizado, conforme previsto na Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais e nas Orientações Técnicas do CREAS, possibilitando a adequada execução do Serviço de Proteção e Atendimento Especializado a Famílias e Indivíduos (PAEFI).

11 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Não existem providências a serem adotadas previamente à celebração deste contrato.

12 - POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se vislumbram impactos ambientais advindos desta contratação.

13 - VIABILIDADE (OU NÃO) DA CONTRATAÇÃO

Considerando o estudo acima disposto, os estudos preliminares evidenciaram que a locação do imóvel destinado a instalação e funcionamento do **Centro de Assistência Social** se mostra possível tecnicamente e



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

CNPJ 45.731.650/0001-45 - ESTADO DE SÃO PAULO - CEP: 13.631-904 INSCR. EST. ISENTA

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

financeiramente viável.

Verificou-se, ainda, que a opção pela locação mostra-se mais vantajosa que a aquisição do imóvel, considerando o menor impacto financeiro imediato, a inexistência de imóvel público disponível, a necessidade de continuidade dos serviços prestados pelo CREAS, a flexibilidade administrativa e a possibilidade de utilização imediata de imóvel já adequado às necessidades da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, em conformidade com o art. 44 da Lei nº 14.133/2021.

14 – RESPONSÁVEIS

NOME: Deise Armelinda Lozano

CARGO: Escriturária

CPF: 164.474.018-45

Importante que o futuro gestor/fiscal acompanhe a fase de planejamento (Art. 22 do Decreto Municipal nº 8435/2023).