



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Considerando o vencimento do contrato de aluguel do prédio do Núcleo de Gestão do Cadastro Único e Programa Bolsa Família localizado na Rua Pereira Bueno, nº 419 – Centro - CEP 13630-030, em 23 de junho de 2025;

Considerando que foi realizado uma prorrogação excepcional até dezembro 2025, 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.

Com vistas a atender com mais eficiência a população pirassununguense, alterações logísticas de recursos foram feitas e o Cadastro Único foi descentralizado. No local se consolidou **CENTRO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, local este que funciona como um **CRAS Central para atendimento aos usuários e famílias em situação de risco e ou vulnerabilidade social das regiões Norte e Sul, regiões do município onde ainda não há um CRAS instalado e inclui o Núcleo de Gestão do Cadastro Único.**

A ausência de um CAS (Centro de Assistência Social) central no município pode gerar diversos problemas para a população, especialmente para os grupos mais vulneráveis. Alguns dos principais problemas incluem:

- Dificuldade de acesso a serviços sociais: O CAS é um ponto central de atendimento à população em situação de vulnerabilidade, oferecendo serviços como orientação, acompanhamento e benefícios. Sem um CAS central, muitas pessoas podem ter dificuldades para acessar esses serviços, especialmente aquelas em áreas mais afastadas;
- Aumento da exclusão social: O CAS desempenha um papel importante no combate à exclusão social, oferecendo apoio para famílias em situação de risco. Sem ele, as famílias podem ficar sem o suporte necessário para superar dificuldades econômicas e sociais;
- Falta de articulação entre serviços públicos: O CAS integra diversos serviços sociais e facilita a articulação entre diferentes políticas públicas (saúde, educação, habitação, etc.). Sem essa estrutura, há uma descoordenação entre os serviços e, conseqüentemente, a dificuldade de atender de forma integral as necessidades da população;
- Dificuldade para acessar programas de transferência de renda: Programas como o Bolsa Família e o Benefício de Prestação Continuada (BPC) dependem dentre outros equipamentos socioassistenciais do CAS para fazer o cadastro, orientação e acompanhamento dos beneficiários. Sem essa estrutura, muitas pessoas podem ser excluídas desses programas ou não conseguir o suporte necessário;
- Saturação de outros serviços: A ausência do CAS central pode sobrecarregar outros serviços



públicos, como unidades de saúde ou educação, já que a população em situação de vulnerabilidade teria que buscar apoio nesses outros setores, dificultando a capacidade de atendimento a todos.

A falta de um CAS central compromete, portanto, a efetividade de políticas públicas essenciais para a garantia de direitos e a melhoria da qualidade de vida da população, especialmente das camadas sociais mais desfavorecidas.

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;
- 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 5 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.
- 2.2.9 Possuir espaço amplo e coberto para realização de oficinas e grupos.

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**, após consultar a Seção de Patrimônio sobre a existência de imóvel na área central de Pirassununga que atenda as especificações necessárias, constatou-se que não há imóvel público que atenda a estes requisitos, conforme anexo III.

Sendo assim, a locação de um imóvel se mostra a melhor opção para que a Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social implante o Centro de Assistência Social, visando o atendimento aos usuários e famílias em situação de risco e ou vulnerabilidade social das regiões Norte e Sul, pois ainda não há um CRAS instalado.

Assim sendo, foi realizada uma busca de imóveis para locação com o filtro de três dormitórios ou mais na região central do município, e foram encontrados os seguintes imóveis:

	Descrição	Valor	Conclusão
1	Nóbrega Imóveis: Sobrado para alugar em Pirassununga – SP. Imóvel com 160 m ² de área de terreno, 3 quartos, sendo 1 suíte, 3 banheiros e 2 vagas. Localizado na região central, oferece excelente ventilação, iluminação natural e ambientes amplos, incluindo sala espaçosa, sala de TV e	R\$ 3.200,00	Não atende a demanda constante no item 2.2.2 e 2.2.9. e pede fiador



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

	sacada.		
2	Arq & Teto Imóveis: Casa para alugar no Centro de Pirassununga/SP. O imóvel conta com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 2 banheiros, 1 vaga de garagem e 1 sala.	R\$ 4.955,00	Não atende a demanda constante no item 2.2.7 e 2.2.9
3	Okumoto Imóveis: Sobrado para Alugar em Pirassununga, centro, com 4 dormitórios, 2 banheiros e 2 salas.	R\$ 2.605,00	Não atende a demanda constante no item 2.2.2, 2.2.3, 2.2.6 e 2.2.9.
4	MF Neto Corretor de Imóveis: Casa térrea no Centro de Pirassununga, em terreno de 369 m ² e 223 m ² de construção. Possui 3 dormitórios (1 suíte), sala ampla, cozinha espaçosa, copa, jardim de inverno, área de serviço com dormitório e banheiro, área gourmet com churrasqueira, quintal com despejo e 4 vagas cobertas. Imóvel reformado, com piso em taco de ipê, armários de madeira maciça, janelas de alumínio originais e ótima iluminação natural.	R\$ 3.800,00	Não atende a demanda constante no item 2.2.3 e 2.2.9.
5	INCA Imobiliária: Casa para alugar no centro, com 3 dormitórios, 2 salas, cozinha, escritório, 4 banheiros, rampa de acesso, garagem e uma área externa ampla e coberta.	R\$ 3.600,00	É o imóvel mais adequado frente às especificidades. Proprietário tem interesse em um novo contrato



Após uma busca a imóveis disponíveis para locação na região central do município de Pirassununga, concluímos que nenhum dos locais visitados atende plenamente às necessidades da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social. Embora as opções avaliadas apresentem algumas características positivas, não possuem as condições ideais em termos de espaço, acessibilidade, segurança ou infraestrutura para suportar adequadamente as atividades da Secretaria.

Diante disso, **opta-se por permanecer no imóvel atualmente ocupado.** Essa decisão se justifica pelas diversas vantagens que o imóvel já proporciona. Entre os benefícios de continuar neste local, destacam-se:

- Adequação às necessidades estruturais: O imóvel atual já atende às demandas de espaço e infraestrutura necessárias para o bom funcionamento da Secretaria, o que evitaria o custo e o tempo envolvidos em um eventual processo de adaptação em outro local;
- Localização estratégica: A localização do imóvel facilita o acesso dos usuários além de ser bem situada em relação a outros serviços e órgãos municipais, o que contribui para a eficiência dos serviços prestados. Ademais, o público atendido pelo equipamento socioassistencial já está habituado com sua localização;
- Custo-benefício: Permanecer no imóvel atual elimina a necessidade de arcar com custos de mudança, adaptações e possíveis aluguéis mais altos de imóveis que não ofereçam a mesma adequação e praticidade. Isso representa uma economia significativa para o município.

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: Maria Regina Rodriguez Bicudo;
- 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 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\$ 43.200,00 (Quarenta e três mil e duzentos reais), pago mensalmente o valor de R\$ 3.600,00 (Três mil e seiscentos 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 não foi prevista inicialmente no PCA de 2025, porém foi realizada a inclusão conforme anexo nos autos - DFD 851.

10 - RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação de um imóvel com localização estratégica na região central do município, nas proximidades da rodoviária, tem como objetivo viabilizar o Centro de Assistência Social (CAS), ampliando o acesso da população aos serviços socioassistenciais de forma eficiente, segura e acolhedora. A escolha de um prédio central e de fácil acesso é fundamental para garantir a ampla cobertura do atendimento, facilitando o deslocamento de famílias e indivíduos em situação de vulnerabilidade social, inclusive aqueles que dependem do transporte público. A proximidade com a rodoviária também favorece o atendimento a pessoas vindas de bairros mais afastados e de áreas rurais, promovendo maior inclusão social.



O CAS funciona como um espaço de referência para o acolhimento, escuta qualificada, orientação e encaminhamento da população para as diversas políticas públicas disponíveis. Além disso, atua no fortalecimento dos vínculos familiares e comunitários, na prevenção de situações de risco social e na promoção de direitos, contribuindo para o desenvolvimento social do município.

A estrutura a ser locada deve dispor de ambientes adequados e acessíveis, garantindo dignidade tanto para o público atendido quanto para os profissionais que atuam no local. O novo espaço permitirá o funcionamento eficiente das equipes técnicas, a realização de atendimentos individualizados, atividades coletivas, reuniões intersetoriais e demais ações de planejamento e acompanhamento das famílias.

Portanto, a locação do prédio na área central representa uma ação estratégica que visa não apenas a instalação física de um serviço essencial, mas principalmente o fortalecimento da política de assistência social, tornando-a mais próxima, acessível e efetiva para quem mais precisa.

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 financeiramente viável.

14 – RESPONSÁVEIS

NOME: HILCILÉIA CRISTINA DE CAMPOS SCATOLINI

CARGO: ASSISTENTE SOCIAL

CPF: [REDACTED]

Importante que o futuro gestor/fiscal acompanhe a fase de planejamento (Decreto nº 8.819/2024).