



# DADIS

Diretoria de Assistência,  
Desenvolvimento e Inclusão Social

Endereço: Rua 28 - n° 20, Centro.

Telefone: (17) 3331-8466

E-mail: dadis@guaira.sp.gov.br

Prefeitura do Município de Guaira



4  
PM

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – Lei 14.133/2021

**REQUISITANTE:** DIRETORIA DE ASSISTÊNCIA, DESENVOLVIMENTO E INCLUSÃO SOCIAL.

### INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

### 1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (Art. 18, §1º, Inciso I, da Lei 14.133/2021)

A presente demanda visa viabilizar a locação de um imóvel para a instalação e funcionamento do CRAS II neste município. A implantação desta unidade é de caráter prioritário, considerando a ausência de prédio próprio para atender às crescentes necessidades de proteção social básica da população de Guaira.

O CRAS II desempenha um papel fundamental na oferta de serviços essenciais, tais como o Serviço de Proteção Social e Atendimento Integral à Família (PAIF), que engloba ações de: acolhida, atendimento psicossocial, concessão de benefícios eventuais, visitas domiciliares, encaminhamentos para a rede socioassistencial, grupos de convivência e fortalecimento de vínculos, ações comunitárias, orientações para acesso a programas sociais, apoio em situações de violência e violação de direitos, articulação intersetorial, desenvolvimento de projetos sociais, acompanhamento de famílias beneficiárias de programas de transferência de renda, emissão de documentos (quando aplicável) e orientação sobre benefícios tarifários.

Conforme preconiza a política de assistência social e o Sistema Único de Assistência Social (SUAS), o CRAS é a principal porta de entrada para a garantia de direitos e a prevenção de riscos sociais. Sua atuação descentralizada é crucial para facilitar o acesso da população em vulnerabilidade aos serviços socioassistenciais, promovendo o fortalecimento de vínculos familiares e comunitários e contribuindo para a melhoria da qualidade de vida no município.

A continuidade do CRAS II, por meio da locação do imóvel, permitirá a execução da cobertura dos serviços de assistência social em Guaira, dando sucessão ao atendendo já realizado de uma forma mais eficaz às demandas existentes e contribuindo para a construção de uma sociedade mais justa e equitativa.

### 2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (Art. 18, §1º, Inciso II, da Lei 14.133/2021)

A presente contratação está prevista no plano de contratação anual do município sob seguinte identificação:

- I) ID PCA no PNCP: 48344014000159-0-000003/2025
- II) Data de publicação no PNCP: 21/11/2024;
- III) Id do item no PCA: 36;
- IV) Classe/Grupo: NPCA2025036 - SERVIÇOS PESSOA FISICA;
- V) Identificador da Futura Contratação: PCA 2025 36.

### 3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, Inciso III, da Lei 14.133/2021)



# DADIS

Diretoria de Assistência,  
Desenvolvimento e Inclusão Social

Endereço: Rua 28 - nº 20, Centro.

Telefone: (17) 3331-8466

E-mail: dadis@guaira.sp.gov.br

Prefeitura do Município de Guaira



5  
Pm

O objeto do presente estudo enquadra-se nos casos legais de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21, a qual prevê a inexigibilidade para fins de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

O imóvel locado deverá ser de fácil acesso e estar localizado em área urbana central do município de Guairá/SP;

O espaço deverá ser dotado de acessibilidade arquitetônica e urbanística, conforme disposição da NBR 9050 e da Lei Federal nº 10.098 de 2000 e demais leis pertinentes;

O imóvel deve estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

As instalações hidrossanitárias devem estar de acordo com o previsto na legislação, devendo ser testada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeita condição de utilização.

Deve possuir no mínimo: espaço para recepção, salas específicas para atendimento, banheiro provido de adaptação para pessoas com mobilidade reduzida, pessoas com deficiência e idosos; local adaptado para alocação de copa e/ou cozinha e vaga de garagem para PCD;

O imóvel deve encontrar-se em perfeitas condições de uso, com ausência de pontos de infiltração, mofo e manchas nas paredes e teto; janelas e portas devem estar em perfeito funcionamento de abertura e fechamento, tanto na sua estrutura, como nas fechaduras; ausência de trincas, rachaduras ou fissuras ou demais avarias que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura do local;

O locador deverá estar de acordo com eventuais modificações e adequações necessárias ao desempenho das atividades, tais como, possibilidade de colocação de divisórias, adequações de pontos elétricos e de internet, instalação de aparelhos de ar condicionado, dentre outros que se julgar necessário;

Rede elétrica, hidráulica e sistema de esgoto deverão estar em pleno funcionamento e de acordo com as normas vigentes;

O imóvel deverá contar com medidores de água e luz individual, para que o pagamento dos mesmos fique a cargo da Administração Municipal, caso não haja medidores exclusivos do imóvel locado o pagamento ficará por conta da locadora;

O imóvel objeto de locação deverá passar por pelo avaliações imobiliária, para que se verifique o preço de mercado imobiliário;

O locador deverá apresentar para fins de habilitação os seguintes documentos:

- a) Cópia da escritura do imóvel que deverá estar em nome do locador;
- b) Comprovante de endereço do imóvel a ser locado;
- c) Documentos pessoais do locador (RG e CPF), quando pessoa física e Inscrição de CNPJ quando pessoa jurídica e comprovante de endereço atualizado;
- d) Apresentar Certidões Negativas de débitos Federais, Estaduais e Municipais, deverá também apresentar Certidões Negativas de INSS, Débitos Trabalhistas e FGTS.

#### 4 – ESTIMATIVA DE QUANTIDADES (Art. 18, §1º, Inciso IV, da Lei 14.133/2021)

Item	Descrição	Unidade	Qtde.
1	CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM SALAS INDIVIDUALIZADAS, COM ACOMODAÇÕES SUFICIENTES A ATENDER A DEMANDA DE	Mês	60



# DADIS

Diretoria de Assistência,  
Desenvolvimento e Inclusão Social

Endereço: Rua 28 - nº 20, Centro.  
Telefone: (17) 3331-8466  
E-mail: dadis@guaira.sp.gov.br  
Prefeitura do Município de Guaira



6  
PM

INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA UNIDADE DE CRAS II.		
---	--	--

A previsão do quantitativo de 12 (doze) meses, inclui o pagamento de parte do exercício de 2025 até 2029, considerando que o imóvel já esteve locado à municipalidade nos últimos 5 anos, e o funcionamento da unidade de CRAS II não foi interrompido, tendo sido mantido o seu atendimento ao público.

## **5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO (Art. 18, §1º, Inciso V, da Lei 14.133/2021)**

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da economicidade e eficiência.

Foram analisadas como opções disponíveis para solução da contratação em tela: ocupar imóvel do município ou estado; permanecer no imóvel atual; divisão de espaço com outro órgão; construção ou aquisição de espaço específico ou a contratação de novo espaço para locação.

Quanto a alternativa de mercado de ocupar imóveis pertencentes ao município ou Estado, mesmo havendo a vantagem de menor custo para a administração e menor número de contratos a serem geridos, verificou-se não haver imóveis disponíveis no momento para destinar a alocação da sede da unidade de CRAS II do município, conforme declaração em anexo, sendo assim uma opção não viável a solução da demanda.

No contexto de aquisição ou construção de imóvel, a onerosidade dos custos à Administração Pública com construção, reforma ou adequações tornam-se excessivamente elevados em razão do alto custo com materiais, mão de obra e equipamentos, sendo esta solução uma opção não viável e pouco vantajosa a Administração.

Quanto a permanência no imóvel onde atualmente se encontra alocado a instituição, a vantajosidade encontrada, seria a eliminação de custos com mudanças e a localização já conhecida pelos usuários que propiciam melhor acesso destes aos serviços atendidos pelo CRAS II.

Dentre as avaliações realizadas, verificou-se ser mais viável a permanência do CRAS II no atual imóvel localizado estrategicamente dentro do seu território de atendimento, o qual encontra-se já precedido das adequações necessárias, estando disponível para contratação.

## **6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, Inciso VI, da Lei 14.133/2021)**

Conforme consta na avaliação anexa feita pela Comissão avaliadora, **R\$ 1.800,00/mensal (um mil e oitocentos reais) o que equivale a um valor anual de R\$ 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais)**

## **7 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (Art. 18, §1º, Inciso VII, da Lei 14.133/2021)**

Locação do imóvel situado na Avenida 21B, Nº 911 – NOVA GUAÍRA, para fins não residenciais e com destinação específica de manter instalada o CRAS II MUNICIPAL sob novo termo contratual.

## **8 – JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO (Art. 18, §1º, Inciso VIII, da Lei 14.133/2021)**

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



**DADIS**  
Diretoria de Assistência,  
Desenvolvimento e Inclusão Social

Endereço: Rua 28 - n° 20, Centro.  
Telefone: (17) 3331-8466  
E-mail: dadis@guaira.sp.gov.br  
Prefeitura do Município de Guaira



7  
RM

## **9 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (Art. 18, §1º, Inciso IX, da Lei 14.133/2021)**

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis para os colaboradores;
- b) Garantir as mínimas condições para atendimentos de famílias que buscam os serviços de Proteção e Atendimento Integral à Família;
- c) Conferir facilidade de acesso do público-alvo;
- d) Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas hoje pelo CRAS II.

## **10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO (Art. 18, §1º, Inciso X, da Lei 14.133/2021)**

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina e com as adequações combinadas previamente, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades do CRAS II durante a vigência do Contrato.

## **11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES (Art. 18, §1º, Inciso XI, da Lei 14.133/2021)**

Não há contratações correlatadas ou interdependentes

## **12 – IMPACTOS AMBIENTAIS (Art. 18, § 1º, XII, da Lei 14.133/2021)**

Não foi identificado nenhum impacto no presente caso, portanto não se aplica.

## **13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, § 1º, XIII, da Lei 14.133/2021)**

Declaramos que após concluir o Estudo Técnico Preliminar aqui registrado, nos posicionamos pela viabilidade da locação do imóvel situado na RUA 21B, N° 911 – NOVA GUAÍRA.

Guaira-SP, 09 de maio de 2025.

  
**Aparecida Ferreira dos Santos**  
Diretora da DADIS  
Matrícula 1515-3