



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAINA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.194.076/0001-60



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - Informações Básicas

1.1 - Locação de imóvel para instalação do CRAS - Centro de Referência da Assistência Social, conforme solução definida neste estudo técnico preliminar.

2 - Descrição da necessidade

2.1 - O Centro de Referência da Assistência Social (CRAS) atualmente não dispõe de sede própria, sendo, portanto, necessária a locação de imóvel que atenda às demandas operacionais e administrativas imprescindíveis ao pleno funcionamento de suas atividades institucionais.

2.2. Ressalta-se que o CRAS constitui o principal equipamento público de proteção social básica do Sistema Único de Assistência Social (SUAS), sendo responsável por organizar e ofertar serviços como o Programa de Atenção Integral à Família (PAIF), entre outros. Para o adequado desempenho de suas funções, o imóvel destinado à instalação do CRAS deve apresentar infraestrutura compatível com os princípios de acolhimento, segurança e acessibilidade, contemplando ambientes específicos para atendimentos individualizados, espaços destinados a atividades coletivas, bem como áreas administrativas e de apoio técnico.

2.3. Registra-se, ainda, que o Município não dispõe, em sua estrutura patrimonial, de imóvel próprio que atenda aos requisitos mínimos estabelecidos para a instalação e funcionamento do CRAS, o que reforça a necessidade de celebração de contrato de locação de imóvel adequado.

3 - Área(s) requisitante(s)

3.1 - Secretaria de Assistência Social

4 - Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 - Para atender as necessidades do(a) Município de Bocaina de Minas o imóvel selecionado precisará possuir os seguintes requisitos e características:

4.1.1 O imóvel deve estar situado na região central da cidade de Bocaina de Minas, possuir acessibilidade para cadeirantes e pessoas com mobilidade reduzida, possui no mínimo os seguintes espaços:

- 01 sala de recepção com no mínimo de 12m²;
- 02 salas de atendimento, ambas com no mínimo 12m²;
- 01 sala administrativa com no mínimo 20m²;
- 01 cozinha com no mínimo 10m²;
- 01 sala de reunião com no mínimo 10m²;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAINA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.194.076/0001-60



- 02 banheiros com no mínimo 3m²;
- 01 sala para coordenação com no mínimo 5m²;
- 01 sala para almoxarifado com o mínimo 13m²;
- Garagem com no mínimo 18m²;
- 01 sala para atendimento coletivo: aplicação de cursos, oficinas, dentre outros com no mínimo 15m²;
- Área externa para recreação com no mínimo 300m²;
- Área de serviço.

4.1.2. Condições necessárias do imóvel a ser locado:

Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (recebimento definitivo);

- Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- Janelas e portas em perfeito estado de abertura e fechamento de fechaduras;
- Cabos, fiação, dutos e sistema de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel.

4.2 - Prazo de vigência da contratação:

4.2.1 - O prazo de vigência da contratação será 12 (doze) meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 c/c Lei 14.133/2021, a contar da data de sua assinatura.

5 - Levantamento de Mercado

5.1 - Inicialmente, é importante salientar que, antes de realizar o levantamento de mercado, verificou-se primeiramente se existia imóvel próprio do contratante que atendesse à necessidade descrita neste estudo. Nessa ocasião, constatou-se a ausência de um imóvel disponível que possuísse as características mencionadas no item anterior.

5.2 - Dessa forma, foi necessário realizar um levantamento de mercado para identificar imóveis disponíveis que atendessem aos requisitos estabelecidos. Foram considerados diversos critérios, como localização, tamanho, estrutura, condições de uso, entre outros, a fim de encontrar opções que se adequassem às necessidades do contratante.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAINA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.194.076/0001-60



5.2.1 - Após publicação de edital de chamamento público visando prospecção de mercado imobiliário com vistas à futura locação, foi identificado somente um imóvel que poderia se considerado como alternativa viável para atender à demandas apresentada. Foi realizada visita técnica e avaliação do único imóvel identificado, conforme especificado abaixo, levando em consideração aspectos como custo, localização, infraestrutura, entre outros fatores relevantes.

Imóvel urbano localizado na Avenida Álvaro Benfica, s/nº - Bocaina de Minas/MG, com área construída de 151,00m², distribuída em dois pavimentos. Primeiro pavimento: 02 cômodos com área total de 29,55m²; 01 banheiro (3,68m²) e 01 garagem (18,28m²).

Segundo pavimento: 02 banheiros (5,38m²); 01 área de serviço (17,78m²); 01 cozinha (15,05m²); 01 varanda (3,81m²); e 07 cômodos totalizando 57,47m², destinados a salas administrativas e de atendimento.

O terreno possui área aproximada de 4.500m², de propriedade do Sr. Stefan Alexander Rohr, brasileiro, solteiro, médico veterinário, residente neste município,

portador da Cédula de Identidade RG nº 06561484-4 e CPF nº 874.658.767-53

5.2.4 - Após ser submetido a uma avaliação detalhada, o imóvel foi aprovado pelo setor de engenharia e setor requisitante, que considerou suas características físicas, estado de conservação e localização adequadas para abrigar o Centro de Referência de Assistência Social conforme laudo avaliação em anexo.

5.3 - Justificativa da escolha do tipo de solução locação X compra (art. 44 da Lei 14.133/2021)

5.3.1 - Adaptação a mudanças: A locação permite ao contratante adaptarem-se mais facilmente a mudanças nas necessidades de espaço, seja por crescimento, redução ou reestruturação, sem o comprometimento a longo prazo inerente à compra.

5.3.2 - Preservação de capital: Alugar evita a necessidade de um grande desembolso inicial para a compra.

5.3.3 - Custos previsíveis: Os custos de locação são geralmente fixos e previsíveis, facilitando o planejamento financeiro e orçamentário.

5.3.4 - Custos operacionais e de Capital: Em situações como a do caso concreto que o contratante precisa de soluções de espaço por períodos mais curtos (menos de 5 a 10 anos), alugar é mais vantajoso do que comprar, considerando o custo total de



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAINA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.194.076/0001-60



propriedade, especialmente quando se tem várias outras prioridades de políticas públicas essenciais que demandam investimentos urgentes.

5.3.5 - Conclusão: A decisão de alugar em vez de comprar foi baseada em uma análise cuidadosa das necessidades específicas da administração, objetivos estratégicos, situação financeira e capacidade de investimento em outras áreas prioritárias. Após estudo constatou-se que as vantagens da locação, especialmente em termos de flexibilidade, eficiência de custos e redução de riscos, superaram os benefícios de possuir ou comprar um imóvel equivalente nesse momento.

6 - Descrição da solução como um todo

6.1 - A solução como um todo é a locação de imóvel que atende de forma mais eficaz às necessidades específicas, oferecendo um equilíbrio entre localização, qualidade, flexibilidade e custo, com base na hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, que faculta à Administração a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

7 - Estimativa das Quantidades a serem contratadas

7.1 - A quantidade contratada limita-se ao estritamente necessário para satisfazer a demanda objeto desta contratação, conforme descrição da necessidade.

8 - Estimativa do Valor da Contratação

8.1 - O valor estimado da contratação é de R\$ R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais).

8.2 - O valor estimado da locação foi definido com base no Laudo Prévio de Avaliação, elaborado pela Engenheira Priscila Cristina de Paula Neto - CREA 142.702/D, único imóvel, cujas características de instalações e localização justificaram sua escolha, acompanhados dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção do preço os quais foram utilizados para elaboração do valor estimado.

9 - Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1 - Por se tratar de locação de imóvel, não se aplica

10 - Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 - Entendemos não haver para o objeto em questão a previsão de contratação correlata e nem interdependente.

11 - Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, quando elaborado



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAINA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.194.076/0001-60



11.1 - A contratação pretendida está alinhada com o Planejamento 2025, porém, o plano de contratações anual ainda não foi adotado pelo(a) Município de Bocaina de Minas.

12 - Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. Prover Espaço Adequado para a prestação de serviços sociais à comunidade.

12.2. Disponibilizar um imóvel que seja facilmente acessível para os usuários, incluindo pessoas com deficiência.

12.3. Oferecer um ambiente confortável e funcional para os profissionais e usuários, promovendo um melhor atendimento.

12.4. Promover a realização de atividades e eventos comunitários, promovendo a inclusão social.

13 - Providências a serem Adotadas

13.1 - Não há providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, visto que não há necessidade de capacitação de fiscais e/ou gestores de contrato ou de adequação do ambiente da organização.

14 - Possíveis Impactos Ambientais

14.1 - Não se vislumbra a ocorrência de possíveis impactos ambientais gerados pela contratação em estudo, contudo, a contratada deverá conduzir suas ações em conformidade com os requisitos legais e regulamentos aplicáveis, observando também a legislação ambiental para a prevenção de adversidades ao meio ambiente e a saúde dos trabalhadores e envolvidos na execução do objeto.

15 - Declaração de Viabilidade

15.1 - Declaro(amos) viável esta contratação.

15.1.1 - Justificativa da Viabilidade

15.1.1.1 - Considerando a demanda apresentada pelo setor solicitante da solução e diante da ausência de um imóvel público que satisfaça os critérios estabelecidos, as características de instalações e a localização do imóvel previamente selecionado, conclui-se que a locação requerida é viável, necessária e apropriada para este Município.

16 - Anexos



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOCAINA DE MINAS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 18.194.076/0001-60



Anexo I - Laudo de avaliação prévia do imóvel (considerando o seu estado de conservação para obter o valor estimado da contratação e justificativas que demonstram a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem.)

Bocaina de Minas, 27/08/2025.

Tatiane Aparecida Diniz Vani
Secretário(a) Municipal de Assistência Social

DESPACHO

Aprovo o Estudo Técnico Preliminar, considerando a importância da contratação, em face das justificativas técnica apresentadas.

Luzimar de Moura Benfica
Prefeito Municipal