



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar – ETP tem por objetivo analisar a necessidade e a viabilidade da locação de imóvel localizado na Rua Maria das Dores Dias, nº 222, Centro, Olhos D'Água/MG, destinado à instalação da Oficina do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS, visando disponibilizar espaço adequado para a realização de oficinas, cursos, atividades socioeducativas e demais ações desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

A contratação decorre da necessidade de disponibilizar ambiente físico adequado, acessível e compatível com as atividades desenvolvidas pelo CRAS, proporcionando melhores condições para a execução dos serviços, programas e projetos socioassistenciais ofertados à população do Município de Olhos D'Água/MG.

Nesse contexto, a locação do imóvel constitui alternativa destinada a atender à necessidade da Administração Pública de dispor de espaço apropriado para o desenvolvimento das atividades do CRAS, considerando as características e a localização do imóvel, bem como sua adequação às finalidades pretendidas.

O presente estudo busca, portanto, demonstrar a necessidade da contratação, avaliar as alternativas disponíveis e identificar a solução mais adequada ao interesse público, observando os princípios da eficiência, economicidade, planejamento e continuidade dos serviços públicos, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação decorre da necessidade do Município de Olhos D'Água/MG, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, de dispor de espaço físico adequado para a instalação e funcionamento da Oficina do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS, destinado à realização de oficinas, cursos, atividades socioeducativas, ações de convivência e demais atividades coletivas desenvolvidas no âmbito da política municipal de desenvolvimento social.



As atividades realizadas pelo CRAS possuem caráter continuado e demandam ambiente apropriado para receber os usuários dos serviços socioassistenciais, possibilitando o desenvolvimento de ações de caráter preventivo, protetivo e de fortalecimento de vínculos familiares e comunitários, especialmente por meio de atividades coletivas, oficinas e cursos.

A disponibilização de espaço específico para essas atividades mostra-se necessária para garantir condições adequadas de atendimento, organização e desenvolvimento das ações promovidas pelo Município, evitando a utilização inadequada ou sobreposição de outros espaços destinados ao funcionamento dos serviços públicos.

Nesse contexto, identificou-se a necessidade de locação de imóvel situado na Rua Maria das Dores Dias, nº 222, Centro, Olhos D'Água/MG, que deverá apresentar condições compatíveis com a finalidade pretendida, permitindo a instalação da Oficina do CRAS e a realização das atividades previstas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

A contratação busca, assim, assegurar a continuidade e a adequada execução das atividades socioassistenciais ofertadas à população, proporcionando espaço apropriado para a realização de oficinas e cursos, com condições de funcionamento compatíveis com as necessidades do serviço e com o interesse público.

A necessidade da contratação está fundamentada, portanto, na inexistência ou insuficiência de espaço público próprio que atenda, de forma adequada, às características e à finalidade específica da Oficina do CRAS, tornando necessária a busca de imóvel disponível para locação que seja compatível com as necessidades da Administração.

2 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para atender adequadamente à necessidade identificada, o imóvel a ser locado deverá observar, no mínimo, os seguintes requisitos:

a) Localização: estar localizado na Rua Maria das Dores Dias, nº 222, Centro, Olhos D'Água/MG, ou em local que atenda às necessidades de localização e



acesso da população usuária dos serviços do CRAS, conforme justificativa da Administração;

- b) Finalidade de uso: possuir características compatíveis com a instalação da Oficina do CRAS, permitindo a realização de oficinas, cursos, atividades socioeducativas, reuniões e demais ações coletivas desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social;
- c) Condições de uso: apresentar condições adequadas de segurança, higiene, conservação, salubridade e funcionamento, não podendo apresentar problemas estruturais que comprometam a utilização do espaço;
- d) Instalações: dispor de ambientes e instalações compatíveis com as atividades que serão desenvolvidas, incluindo instalações elétricas e hidráulicas em condições adequadas de funcionamento;
- e) Acessibilidade: possuir condições de acesso e utilização compatíveis com o público atendido, observadas, quando aplicáveis, as normas de acessibilidade e segurança vigentes;
- f) Segurança: apresentar condições adequadas de segurança para os usuários, servidores e demais pessoas que utilizarão o espaço;
- g) Regularidade do imóvel: o imóvel deverá estar livre e desembaraçado de impedimentos que inviabilizem sua utilização pela Administração Pública durante a vigência da locação, cabendo ao locador apresentar a documentação necessária à comprovação da propriedade ou da legitimidade para locação;
- h) Disponibilidade: o imóvel deverá estar disponível para ocupação pela Administração na data estabelecida no instrumento contratual;
- i) Adequação às atividades: o espaço deverá possibilitar a organização e realização das atividades de forma segura e funcional, considerando o número estimado de participantes e a natureza das oficinas e cursos ofertados;
- j) Manutenção: as obrigações relativas à manutenção, conservação e reparos do imóvel serão definidas no contrato de locação, observadas as responsabilidades atribuídas ao locador e ao Município pela legislação aplicável;
- k) Condições de funcionamento: o imóvel deverá estar em condições de utilização imediata ou, quando forem necessários ajustes, estes deverão ser previamente identificados e definidos entre as partes, sem prejuízo da adequada formalização da contratação.



A Administração deverá realizar vistoria prévia no imóvel, com registro das suas condições físicas e estruturais, a fim de verificar sua compatibilidade com os requisitos estabelecidos e subsidiar a formalização da contratação.

Os requisitos estabelecidos são aqueles considerados indispensáveis ao atendimento da necessidade pública, buscando assegurar que o imóvel ofereça condições adequadas para o desenvolvimento das atividades da Oficina do CRAS, sem estabelecer exigências desnecessárias ou desproporcionais.

3 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Considerando a necessidade identificada pela Administração e a finalidade da contratação, estima-se a necessidade de 01 (um) imóvel destinado à instalação e funcionamento da Oficina do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS, localizada na Rua Maria das Dores Dias, nº 222, Centro, Olhos D'Água/MG.

A locação será realizada pelo período necessário ao atendimento das atividades previstas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, conforme prazo a ser definido no instrumento contratual, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 e da legislação aplicável às locações de imóveis pela Administração Pública.

Item	Especificação	Unid.	Qtde
1	Locação de imóvel localizado à Rua Maria das Dores Dias, nº 222, Centro, Olhos D'Água/MG, para a instalação de Oficina do CRAS, que atenderá como espaço para oficinas e cursos oferecidos no Centro de Referência de Assistência Social do município de Olhos D'Água - MG.	Meses	12

A quantidade estimada corresponde à necessidade efetiva da Administração, não havendo previsão de contratação de outros imóveis para a mesma finalidade, uma vez que 01 (um) imóvel com características adequadas é suficiente para atender à demanda identificada

4 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para atender à necessidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de dispor de espaço físico adequado para a instalação e funcionamento da Oficina do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS, foram consideradas



diferentes alternativas disponíveis, buscando identificar a solução mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico, em observância aos princípios do planejamento, da eficiência, da economicidade e da vantajosidade para a Administração Pública.

Solução 1 – Utilização ou Adaptação de Imóvel Próprio do Município

A utilização de imóvel público pertencente ao Município constitui, em princípio, alternativa capaz de atender à necessidade identificada, especialmente por não gerar despesas com aluguel.

Entretanto, verificou-se que, no momento, o Município não dispõe de imóvel público disponível e adequado para a instalação da Oficina do CRAS, com condições suficientes para a realização de oficinas, cursos, atividades socioeducativas, reuniões e demais ações coletivas desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

Eventual utilização de imóvel próprio que necessitasse de reforma ou adaptação demandaria a realização de procedimentos administrativos específicos, elaboração de projetos e orçamentos, contratação de serviços e execução das adequações necessárias, podendo envolver intervenções estruturais, elétricas, hidráulicas, de acessibilidade, segurança e funcionalidade.

Além dos custos decorrentes das adequações, a alternativa demandaria prazo para que o espaço estivesse efetivamente disponível para utilização, não se mostrando, portanto, a solução mais adequada para o atendimento da necessidade atual.

Dessa forma, embora a utilização de imóvel próprio possa ser considerada pela Administração em planejamento futuro, não se mostra viável, neste momento, para atender à necessidade de disponibilização de espaço adequado para o funcionamento da Oficina do CRAS.

Solução 2 – Locação de Imóvel

A locação de imóvel constitui alternativa adequada para atender à necessidade de disponibilização de espaço físico destinado às atividades da Oficina do CRAS, possibilitando à Administração utilizar estrutura já existente, sem a necessidade de construção ou realização de investimentos de maior vulto em imóvel próprio.

No presente caso, a solução consiste na locação do imóvel localizado na Rua Maria das Dores Dias, nº 222, Centro, Olhos D'Água/MG, considerando suas



características, localização e adequação às necessidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

A contratação deverá ser precedida da devida instrução processual, inclusive com a avaliação do imóvel e do valor de locação, bem como com a demonstração de que suas características de instalações e localização são compatíveis com a finalidade pretendida.

Caso demonstrado que as características de localização e de instalações tornam necessária a escolha do referido imóvel e que não é viável a competição entre imóveis disponíveis, a contratação poderá ser formalizada mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, observados os demais requisitos legais e a adequada instrução do processo. A solução apresenta como principais vantagens: atendimento da necessidade administrativa em prazo mais célere; disponibilização de espaço físico adequado para a realização das atividades da Oficina do CRAS; redução dos custos e do prazo relacionados à construção, reforma ou adaptação de imóvel próprio; possibilidade de utilização de imóvel com localização adequada e acessível aos usuários dos serviços socioassistenciais; aproveitamento de estrutura física já existente, evitando investimentos permanentes em patrimônio próprio para atendimento de uma necessidade que pode ser solucionada mediante locação; melhores condições para a realização de oficinas, cursos, reuniões, atividades socioeducativas e ações de convivência desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

Solução 3 – Cessão de Uso ou Disponibilização de Imóvel Público

Outra alternativa considerada consiste na utilização de imóvel público pertencente a outro órgão ou entidade da Administração Pública, mediante cessão de uso ou outro instrumento jurídico adequado.

Entretanto, não foi identificado, até o momento, imóvel público disponível que apresente localização, estrutura, dimensões e condições adequadas para a instalação da Oficina do CRAS e para a realização das atividades previstas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

Além disso, eventual cessão dependeria da existência de imóvel disponível e da manifestação favorável do órgão ou entidade proprietária, bem como da formalização dos instrumentos administrativos e jurídicos necessários.



Dessa forma, a alternativa não se apresenta viável para o atendimento da necessidade atual, sem prejuízo de eventual avaliação futura caso venha a existir imóvel público disponível e adequado.

Solução 4 – Construção de Espaço Próprio

A construção de espaço público próprio e específico para instalação da Oficina do CRAS poderia proporcionar uma solução permanente, permitindo que a Administração planejasse a estrutura de acordo com as necessidades das atividades socioassistenciais desenvolvidas no local.

Entretanto, essa alternativa exige disponibilidade de área pública adequada, previsão orçamentária, elaboração de projetos de engenharia e arquitetura, obtenção das aprovações necessárias, realização do procedimento de contratação e posterior execução da obra.

Trata-se, portanto, de solução que demanda maior prazo e investimento financeiro, não sendo adequada para atender à necessidade atual de disponibilização de espaço físico para a realização das atividades da Oficina do CRAS.

A construção de espaço próprio poderá ser considerada futuramente pela Administração, caso seja identificada a conveniência e oportunidade de realização de investimento permanente em estrutura física própria.

5 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de 01 (um) imóvel situado à Rua Maria das Dores Dias, nº 222, Centro, Olhos D'Água/MG, destinado à instalação e ao funcionamento da Oficina do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS, pelo período inicialmente previsto de 12 (doze) meses, podendo o contrato ser prorrogado sucessivamente, desde que demonstrada a vantajosidade para a Administração e atendidos os requisitos legais aplicáveis.

O imóvel será utilizado para a realização de oficinas, cursos, atividades socioeducativas, reuniões, ações de convivência e demais atividades coletivas desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, destinadas aos usuários dos serviços, programas e projetos socioassistenciais ofertados pelo Município de Olhos D'Água/MG.

A solução compreende a disponibilização de espaço físico adequado às necessidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, com condições



satisfatórias de conservação, segurança, higiene, salubridade, acessibilidade e funcionalidade, possibilitando a realização das atividades de forma organizada e segura e proporcionando ambiente apropriado para o atendimento e participação dos usuários.

A contratação deverá contemplar a formalização do instrumento contratual, a realização de vistoria prévia do imóvel, a verificação de sua adequação às necessidades da Administração e a avaliação do valor de locação, de modo a assegurar a compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado e a vantajosidade da contratação.

A solução escolhida mostra-se adequada e suficiente para o atendimento da necessidade identificada, considerando a inexistência de imóvel público disponível e adequado para essa finalidade e a necessidade de disponibilizar espaço físico apropriado para o desenvolvimento contínuo das atividades da Oficina do CRAS, contribuindo para a adequada execução das ações socioassistenciais e para a oferta de serviços à população do Município.

Caso a contratação seja realizada por inexigibilidade de licitação, deverão ser observados os requisitos previstos no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à demonstração de que as características de instalações e de localização tornam necessária a escolha do imóvel, bem como à comprovação da compatibilidade do valor da locação com os preços de mercado e da vantajosidade da contratação para a Administração.

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

1. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Considerando as características e condições específicas do imóvel objeto da presente contratação, foram avaliados os seguintes aspectos: localização na Zona 01 (Z1), área aproximada de 75,00 m², natureza comercial do imóvel, padrão e qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação e condições de utilização, conforme evidenciado no Relatório Fotográfico constante dos autos. Para fins de estimativa do preço da contratação, foi realizado levantamento dos valores praticados no mercado imobiliário do Município de Olhos D'Água – MG, considerando imóveis classificados de acordo com sua localização, finalidade e



características, conforme demonstrado na Tabela 1 – Levantamento de Mercado dos Aluguéis no Município de Olhos D'Água – MG.

A pesquisa identificou, para imóveis comerciais localizados na Zona 01 (Z1), uma faixa de valores de aluguel entre R\$ 8,93/m² e R\$ 11,37/m², sendo o valor médio de R\$ 10,15/m².

Considerando as características específicas do imóvel avaliado e sua finalidade de utilização para instalação e funcionamento da Oficina do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS, adotou-se, para fins de estimativa, como parâmetro de referência o valor médio de mercado de R\$ 10,15/m².

Dessa forma, considerando a área total estimada de 75,00 m², o cálculo do valor mensal de locação, com base no valor médio de mercado, é o seguinte:

$$75,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 10,15/\text{m}^2 = \text{R\$ } 761,25$$

Assim, com base nos critérios e parâmetros utilizados no levantamento de mercado, estima-se que o valor de referência mensal para a locação do imóvel seja de R\$ 761,25 (setecentos e sessenta e um reais e vinte e cinco centavos).

Entretanto, considerando que o valor pretendido pela Administração para a contratação é de R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) mensais, verifica-se que este se encontra abaixo do valor médio identificado no levantamento de mercado, mostrando-se, em princípio, compatível e vantajoso para a Administração, sem prejuízo da avaliação específica do imóvel e dos demais elementos constantes dos autos.

Para o período inicial de 12 (doze) meses, o valor estimado da contratação corresponde a R\$ 7.800,00 (sete mil e oitocentos reais).

Ressalta-se que os valores acima constituem estimativa de preço para fins de planejamento da contratação, devendo a Administração observar, por ocasião da formalização da contratação, os demais elementos constantes dos autos, incluindo a avaliação das condições do imóvel, sua adequação às necessidades da Administração e a comprovação da compatibilidade do preço com o mercado.



**TABELA 1: LEVANTAMENTO DE MERCADO DOS ALUGUÉIS NO
MUNICÍPIO DE OLHOS D'ÁGUA-MG**

Zona	Tipo	Faixa inferior (por m²)	Faixa Média (por m²)	Faixa Superior (por m²)
Z1	Residencial	R\$ 7,76	R\$ 8,82	R\$ 9,88
Z1	Comercial	R\$ 8,93	R\$ 10,15	R\$ 11,37
Z2	Comercial	R\$ 11,13	R\$ 12,64	R\$ 14,16
Z3	Industrial	R\$ 1,35	R\$ 1,53	R\$ 1,71

Área do imóvel avaliado (m²):	Faixas de Preço	Valor do m²	Valor do Aluguel
75,00	Superior:	R\$ 11,37	R\$ 852,75
	Média:	R\$ 10,15	R\$ 761,25
	Inferior:	R\$ 8,93	R\$ 669,75

7 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Como se trata de locação de imóvel, normalmente não há parcelamento do objeto (ou seja, o imóvel não é fracionado), mas sim parcelamento da despesa ao longo do contrato, por meio do pagamento mensal dos aluguéis.

No presente caso, embora o objeto da contratação não seja passível de parcelamento físico (uma vez que se trata da locação de um único imóvel, indivisível por sua natureza), a despesa será realizada de forma parcelada, mediante pagamentos mensais de aluguel durante o período de vigência contratual, estimado em 12 (doze) meses.

Diante do exposto, o parcelamento da despesa por meio de pagamentos mensais é a forma mais adequada e vantajosa para a Administração Pública, sendo compatível com a natureza do objeto (locação de imóvel) e com as boas práticas de gestão pública, não prejudicando a eficiência, a economicidade ou a regularidade do contrato.

8 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

No que se refere às contratações correlatas e/ou interdependentes, não foram identificadas, neste momento, contratações que dependam diretamente da presente contratação ou que sejam indispensáveis à sua execução.



A contratação pretendida consiste na locação de imóvel comercial, destinado ao atendimento das necessidades da Administração Municipal, sendo que a utilização do espaço poderá demandar, conforme as condições do imóvel e as necessidades específicas do órgão, a contratação de serviços ou aquisição de materiais acessórios, tais como serviços de manutenção, limpeza, fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água, serviços de internet e telefonia, entre outros.

Tais eventuais contratações, contudo, possuem natureza autônoma e não configuram condição indispensável para a formalização da locação, podendo ser realizadas, quando necessárias, mediante procedimentos próprios e de acordo com a demanda da Administração.

Dessa forma, não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes que condicionem ou impeçam a presente contratação, não havendo, portanto, necessidade de vinculação ou realização simultânea de outro procedimento para viabilizar a locação do imóvel objeto deste Estudo Técnico Preliminar.

9 – ALINHAMENTO COM PAC

A presente contratação encontra-se alinhada ao planejamento das contratações do Município de Olhos d'Água – MG, considerando a necessidade de disponibilização de imóvel adequado para o atendimento das demandas da Administração Pública Municipal.

A locação do imóvel mostra-se compatível com os objetivos e necessidades institucionais do Município, contribuindo para a adequada execução das atividades administrativas e para a continuidade dos serviços públicos a serem desenvolvidos no espaço locado.

A demanda deverá estar prevista no Plano de Contratações Anual – PCA, quando elaborado e vigente, ou, caso não tenha sido contemplada no planejamento inicial, deverá ser devidamente justificada sua inclusão ou excepcionalidade, conforme as normas internas aplicáveis ao Município.

Dessa forma, verifica-se o alinhamento da contratação com o planejamento administrativo municipal, tendo em vista que a locação pretendida atende a uma necessidade pública previamente identificada e necessária ao adequado funcionamento das atividades da Administração.



10 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação pretendida, busca-se disponibilizar espaço físico adequado para a instalação e funcionamento da Oficina do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS, proporcionando condições apropriadas para o desenvolvimento das atividades realizadas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

Como resultado da contratação, pretende-se:

- a) disponibilizar ambiente adequado, seguro e funcional para a realização de oficinas, cursos, atividades socioeducativas, reuniões e demais ações coletivas desenvolvidas no âmbito do CRAS;
- b) proporcionar melhores condições de atendimento e participação aos usuários dos serviços, programas e projetos socioassistenciais ofertados pelo Município;
- c) garantir espaço adequado para o desenvolvimento de atividades voltadas à convivência, fortalecimento de vínculos familiares e comunitários e promoção da participação social;
- d) ampliar as condições físicas disponíveis para a execução das ações da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, evitando a utilização inadequada ou insuficiente de outros espaços públicos;
- e) assegurar a continuidade e a regularidade das atividades desenvolvidas pela Oficina do CRAS durante a vigência da contratação;
- f) proporcionar maior organização e funcionalidade na execução das atividades coletivas, contribuindo para a melhoria da qualidade dos serviços socioassistenciais prestados à população;
- g) atender à necessidade da Administração de forma eficiente e economicamente adequada, mediante a utilização de imóvel já existente, evitando, neste momento, os custos e prazos decorrentes da construção ou reforma de imóvel próprio.

Dessa forma, espera-se que a contratação possibilite a disponibilização de estrutura física compatível com as necessidades da Oficina do CRAS, contribuindo para a adequada execução das políticas públicas de desenvolvimento social e para a melhoria das condições de atendimento à população do Município de Olhos D'Água/MG.



11 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Previamente à celebração do contrato de locação, a Administração Municipal deverá adotar as providências necessárias para assegurar a regularidade da contratação e a adequada utilização do imóvel, observando-se a legislação aplicável e as condições estabelecidas no processo administrativo.

Entre as providências a serem adotadas, destacam-se:

- a) Verificação da documentação do imóvel e do proprietário, incluindo documentos de identificação, comprovação de propriedade ou posse legítima do imóvel e demais documentos necessários à formalização da contratação;
- b) Verificação da regularidade jurídica e fiscal do contratado, conforme exigências legais aplicáveis à contratação;
- c) Realização de vistoria prévia no imóvel, com a elaboração de relatório de vistoria e registro fotográfico, a fim de documentar suas condições estruturais, instalações, acabamento, conservação e demais características relevantes antes do início da ocupação;
- d) Confirmação da adequação do imóvel às necessidades da Administração, verificando-se as condições de localização, área, estrutura física, acessibilidade, segurança e demais requisitos previamente estabelecidos;
- e) Verificação da compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado, mediante avaliação e pesquisa de preços realizadas no âmbito do processo administrativo;
- f) Verificação da disponibilidade orçamentária para suportar as despesas decorrentes da contratação, com a indicação da respectiva dotação orçamentária;
- g) Elaboração e formalização do instrumento contratual, contendo as condições de locação, prazo de vigência, valor, forma de pagamento, responsabilidades das partes, condições de manutenção e conservação do imóvel, bem como as demais cláusulas necessárias;
- h) Designação de servidor(es) responsável(is) pelo acompanhamento e fiscalização da execução contratual, nos termos da legislação aplicável;
- i) Realização das demais providências administrativas e jurídicas necessárias à formalização da contratação, incluindo as análises e autorizações pertinentes, conforme o procedimento adotado pela Administração.



Após a adoção das providências acima e a conclusão da instrução processual, estando presentes os requisitos legais e administrativos necessários, o contrato poderá ser formalizado, ficando o imóvel disponível para utilização pela Administração Municipal, conforme a finalidade estabelecida no processo de contratação.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

Considerando a natureza da contratação, que consiste na locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento da Oficina do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS, não se vislumbram impactos ambientais significativos diretamente decorrentes da contratação.

A utilização do imóvel poderá ocasionar impactos ambientais de baixa magnitude, especialmente relacionados ao consumo de água e energia elétrica, à geração de resíduos sólidos e ao uso de materiais de limpeza e demais insumos necessários à realização das oficinas, cursos, atividades socioeducativas e demais ações desenvolvidas no local.

Como medidas de prevenção, controle e mitigação, deverão ser adotadas, sempre que aplicáveis, práticas voltadas ao uso racional dos recursos naturais, incluindo a redução do desperdício de água e energia elétrica, a manutenção adequada das instalações hidráulicas e elétricas, a correta segregação e destinação dos resíduos gerados e o descarte ambientalmente adequado de materiais e produtos utilizados nas atividades.

Deverá, ainda, ser priorizado o uso consciente de materiais e insumos empregados nas atividades da Oficina do CRAS, buscando reduzir o desperdício, minimizar a geração de resíduos e evitar o consumo desnecessário de recursos naturais, observando-se as normas ambientais e de sustentabilidade aplicáveis.

A Administração deverá, sempre que possível, incentivar práticas sustentáveis no uso cotidiano do imóvel, tais como o desligamento de equipamentos e iluminação quando não estiverem em uso, a utilização racional da água, a redução do uso de materiais descartáveis e a destinação adequada dos resíduos produzidos durante as atividades.

Diante disso, conclui-se que os impactos ambientais decorrentes da presente contratação são reduzidos e passíveis de controle mediante a adoção de boas



práticas de gestão e utilização sustentável do imóvel, não sendo identificada, em razão da natureza da contratação, a necessidade de medidas específicas de compensação ambiental ou de licenciamento ambiental decorrentes exclusivamente da locação.

13- MAPA DE RISCOS

O gerenciamento de riscos da presente contratação tem por objetivo identificar, avaliar e tratar eventos que possam comprometer o planejamento, a seleção do imóvel e a execução da locação, de modo a assegurar que o espaço destinado à instalação e funcionamento da Oficina do CRAS atenda adequadamente às necessidades da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

Risco	Probabilidade	Impacto	Nível de Risco	Medidas Preventivas/Mitigadoras	Responsável
Imóvel não apresentar condições adequadas para o funcionamento da Oficina do CRAS	Baixa	Alto	Médio	Realizar vistoria prévia do imóvel, verificando condições estruturais, elétricas, hidráulicas, sanitárias, de segurança, conservação e demais condições necessárias à utilização.	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social / responsável pela contratação
Imóvel não atender às necessidades de acessibilidade, segurança ou funcionalidade para realização das atividades	Baixa	Alto	Médio	Avaliar previamente as características físicas e funcionais do imóvel e registrar as condições verificadas no processo de contratação e no termo de vistoria.	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
Valor da locação incompatível com os preços praticados no mercado	Baixa	Alto	Médio	Realizar pesquisa e avaliação do valor de mercado do imóvel, considerando sua localização, características, área, estado de conservação e demais fatores que influenciem o preço.	Sector responsável pela contratação
Impossibilidade de formalização da contratação em razão de irregularidade	Baixa	Alto	Médio	Verificar a documentação do imóvel, a titularidade e a legitimidade do locador, bem como eventuais impedimentos à locação	Sector responsável pela contratação



documental do imóvel ou do proprietário				antes da formalização contratual.	
Atraso na disponibilização do imóvel para utilização pela Administração	Baixa	Médio	Baixo	Estabelecer no contrato as condições e o prazo para disponibilização do imóvel, realizando vistoria antes do início da ocupação.	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social / locador
Ocorrência de problemas estruturais ou de manutenção durante a vigência contratual	Média	Médio	Médio	Definir contratualmente as responsabilidades do locador e do locatário quanto à manutenção, conservação e reparação do imóvel, bem como comunicar formalmente eventuais ocorrências.	Locador / Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
Interrupção ou comprometimento das atividades da Oficina do CRAS em razão de problemas no imóvel	Baixa	Alto	Médio	Acompanhar as condições de utilização do imóvel durante a vigência contratual e adotar providências tempestivas para correção de problemas que comprometam as atividades.	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social / fiscal do contrato
Desocupação ou indisponibilidade do imóvel antes do término da vigência contratual	Baixa	Alto	Médio	Estabelecer as condições de vigência, rescisão e eventual desocupação no instrumento contratual, observando as disposições legais aplicáveis.	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social / locador
Contratação não atender plenamente à necessidade administrativa identificada	Baixa	Alto	Médio	Conferir, durante o planejamento e antes da contratação, a compatibilidade do imóvel com a finalidade pretendida, especialmente quanto à localização, área, estrutura e condições de uso.	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social



AVALIAÇÃO E TRATAMENTO DOS RISCOS

Os riscos identificados são considerados controláveis mediante a adoção das medidas preventivas e mitigadoras indicadas, especialmente por meio da adequada instrução do processo de contratação, da avaliação prévia do imóvel, da verificação de sua documentação e das condições de mercado, bem como da definição clara das responsabilidades das partes no instrumento contratual.

Durante a execução contratual, o acompanhamento deverá ser realizado pelo responsável pela fiscalização do contrato, que deverá comunicar ao gestor competente quaisquer ocorrências capazes de comprometer a adequada utilização do imóvel ou a continuidade das atividades da Oficina do CRAS, adotando-se as providências necessárias para sua correção.

Considerando as medidas previstas, não foram identificados riscos que, isoladamente, inviabilizem a contratação, desde que sejam observadas as condições estabelecidas no Estudo Técnico Preliminar, no instrumento de contratação e na legislação aplicável.

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação da locação de imóvel para o funcionamento da Oficina do CRAS, destinada à realização de oficinas, cursos, atividades socioeducativas, ações coletivas e demais atividades desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social do Município de Olhos D'Água/MG, é considerada viável e necessária, diante dos aspectos técnicos, operacionais e econômicos analisados no presente Estudo Técnico Preliminar.

A locação do imóvel localizado na Rua Maria das Dores Dias, nº 222, Centro, Olhos D'Água/MG, apresenta-se como solução adequada para disponibilizar espaço físico destinado ao desenvolvimento das atividades da Oficina do CRAS, proporcionando ambiente apropriado para atendimento dos usuários e realização das ações de convivência, participação e fortalecimento de vínculos desenvolvidas pela política municipal de assistência social.

A disponibilização de espaço físico específico para a realização das atividades se justifica, especialmente, pelos seguintes aspectos:

Adequação e Funcionalidade: o imóvel deverá apresentar condições físicas compatíveis com a realização de oficinas, cursos, reuniões e demais atividades



coletivas, dispondo de espaço adequado para acomodação dos usuários e desenvolvimento das ações previstas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

Localização e Acessibilidade: a localização do imóvel no Centro do Município favorece o acesso dos usuários aos serviços e atividades ofertados, contribuindo para a participação da população nas ações desenvolvidas pela Oficina do CRAS. **Condições de Segurança, Higiene e Conservação:** o imóvel deverá apresentar condições adequadas de segurança, higiene, salubridade, conservação e funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, de modo a proporcionar ambiente apropriado para a permanência dos usuários e servidores durante a realização das atividades.

Continuidade das Atividades Socioassistenciais: a disponibilização de espaço próprio para a Oficina do CRAS contribui para assegurar a continuidade e a regularidade das oficinas, cursos e atividades coletivas, evitando a dependência de espaços inadequados ou compartilhados que possam comprometer a organização e a execução das ações.

Diante do exposto, a locação do imóvel para instalação e funcionamento da Oficina do CRAS configura-se como medida adequada para atender à necessidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, possibilitando a oferta organizada e contínua das atividades socioassistenciais e proporcionando aos usuários um espaço apropriado, acessível e compatível com as finalidades do serviço.

A contratação poderá ser realizada por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, caso demonstrado, no processo de contratação, que as características de instalações e de localização do imóvel tornam necessária a sua escolha e que estão atendidos os demais requisitos legais aplicáveis à contratação direta.

A Administração deverá assegurar a existência de disponibilidade orçamentária para suportar as despesas decorrentes da contratação, observadas as condições estabelecidas no processo e na legislação orçamentária aplicável.

Foram analisadas outras alternativas para atendimento da necessidade, dentre as quais:



1. Utilização de imóvel próprio: não se mostra viável no momento, diante da inexistência de espaço público disponível que reúna as condições necessárias para a instalação e funcionamento da Oficina do CRAS;
2. Adequação ou reforma de imóvel próprio: embora possa constituir alternativa futura, demandaria disponibilidade de espaço, planejamento, recursos, projetos e execução de eventuais obras ou adaptações, não se apresentando como a solução mais adequada para o atendimento imediato da necessidade;
3. Construção de imóvel próprio: não se mostra adequada para atendimento da necessidade atual, considerando o prazo, os custos e as etapas necessárias para elaboração de projetos, contratação e execução da obra.

Diante da análise realizada, a locação do imóvel apresenta-se como a alternativa mais adequada, célere e eficiente para atendimento da necessidade atualmente identificada, desde que comprovadas sua adequação às atividades pretendidas, a compatibilidade do valor da locação com os preços de mercado e o atendimento dos demais requisitos legais pertinentes.

Assim, conclui-se pela viabilidade da contratação, por se tratar de solução compatível com a necessidade administrativa identificada e capaz de proporcionar condições adequadas para o desenvolvimento das atividades da Oficina do CRAS, em observância aos princípios da legalidade, eficiência, planejamento, economicidade e interesse público.

Olhos D'Água- MG, 08 de setembro de 2026.

meiriele

Meiriele Santos Praes Ribeiro.

Secretária Municipal de Desenvolvimento Social, Infância e Juventude