ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto: Locação de imóvel para família baixa renda (Maria aparecida Ribeiro Batista).

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O município de Marmelópolis, através da secretaria municipal de Assistência Social, realiza o auxilio para família em vulnerabilidade social.

As famílias são submetidas ao controle assistêncial realizado pela Secretaria Municipal de Assitência Social e após a emissão do relatório é concedido o aluguel social para a família requisitante.

O programa visa atender famílias em vulnerabilidade social contribuindo para que estas possam ter dignidade quanto ao local em que residem.

O art. 74 inc. V da Lei de Licitações, possibilita que a administração pública possua discricionariedade de buscar a locação de um imóvel que se mostre conveniente e que atenda a todas as finalidades do setor solicitante.

No caso em apresso, a administração pública, por meio avaliação prévia (anexa) realizada por uma comissão, descreve as condições do imóvel a ser locado, apresentando-se perfeitamente ajustado as necessidades e demandas.

Importante frisar, que foi levada em consideração a localização do imóvel, a apresentação do espaço físico necessário para acomodar a família carente e principalmente o valor do aluguel. Nesse sentido, bem se justifica a locação ora pleiteada pela administração pública.

O valor a ser contratado está compatível com os valores de mercado de aluguel, decorrente de um Laudo de Avaliação, excetuando a vontade do responsável pelo imóvel a ser locado, o que nos permite inferir que o preço se encontra compatível com a realidade mercadológica.

Face ao exposto, a contratação pretendida deve ser realizada no valor de R$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) mensais, levando-se em consideração a proposta ofertada e o Laudo de Avaliação do Imóvel.

2 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel foi escolhido com base na necessidade informada pela Secretaria Requisitante, e em atenção ao preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente, conforme documentos contidos nos autos deste processo administrativo.
Frisa-se ainda que consta no termo de justificativa, a informação de que o imóvel em questão atende as necessidades da família beneficiada visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da demanda do departamento em questão.

3 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.
Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado, observou-se que, em matéria de soluções para a locação pretendida em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

3.1- Aquisição
No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assumem todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o atendimento.

3.2 - Locação
No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratatante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

3.3 – Análise da Solução
Desta feita, concluímos pela seguinte solução: locação de imóvel para família de baixa renda, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem. A Prefeitura de Marmelópolis não dispõe de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades para locação á família de baixa renda.

4 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.
Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser um imóvel que pode abrigar família de baixa renda ofertando dignidade e diminuindo a vulnerabilidade social da família beneficiada.
Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços.
No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5° da Lei n° 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

5 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES
5.1 Descrição do objeto e quantitativo.

Item	Descrição	Unid.	Quant	Valor	Total
01	Locação de imóvel para	Mês	12	750,00	R$ 9.000,00

	atendimento de família baixa renda(Maria aparecida Ribeiro Batista)				

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

6.1 – A estimativa de preços para a aquisição dos itens do objeto foi realizada através de avaliação do imóvel por comissão própria instituída pela portaria N° 2.246/2026.

7 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

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

8 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

8.1 – Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para atendimento de família de baixa renda.

9-DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

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

a) Dimunição de vulnerabilidade social de famílias de baixa renda;

b) Garantir acesso às famílias de baixa renda a condições dignas de moradia;

c) Possibilitar a integração das famílias aos serviços sociais promovidos pelo CRAS do município;

10 – ALINHAMENTO COM PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES

10.1 – O plano de contratações anuais encontra se em fase de elaboração, sendo este ainda dispensável pela legislação. O presente objeto encontra se previsto no orçamento 2026 do município aprovado pela Lei Municipal n° 1.086/2025 em 10 de dezembro de 2025.

11 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

11.1 – A execução contratual não necessita de providências prévias a serem dispendidas pela administração, pois o imóvel está em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom atendimento da familia a ser beneficiada.

12 - IMPACTOS AMBIENTAIS

11.1 – Não se aplica

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

13.1 - Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

- A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
- Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

14 - GARANTIA

14.1 Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, por se tratar de contratação de serviços.

15- DA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO E PRAZOS DE EXECUÇÃO DO OBJETO

15.1 – Os serviços serão prestados durante a vigência do contrato da seguinte forma:

15.1.1 – O imóvel locado para disponibilidade da família de baixa renda deverá estar em boas condições e em conformidade com as exigências mínimas necessárias para o funcionamento durante a vigência do contrato;

15.1.2 - O imóvel locado ficará totalmente à disposição do locatário, ficando a conservação do mencionado a partir da assinatura do contrato por conta do locatário, bem assim as despesas com energia elétrica e outras obrigações;

15.1.3 – Em conformidade com o artigo 38, inciso I do Código Tributário Municipal, fica o locador (proprietário do imóvel) isento do pagamento do IPTU e ÁGUA durante a vigência do contrato;

15.1.4 - No caso de renovação do presente contrato deverá o locador (proprietário) provar junto ao locatário no mês de dezembro ser beneficiário da isenção. (art.38, § único, CTM);

15.1.5 – Ao término do contrato, o locatário deverá entregar o imóvel locado nas mesmas condições em que o recebeu;

15.2- Vigência da Contratação: 12 meses a contar da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado nos termos da Lei 14.133/2021.

15.3 – A garantia se dará conforme estabelecido na Lei 8.078/90 - CDC

Marmelópolis, 22 de outubro de 2026.

CLEBER MARTINS DE OLIVEIRA:01438110618
Digitally signed by CLEBER MARTINS DE OLIVEIRA:01438110618
Date: 2026.10.22 13:03:00 -03'00'

Cleber Martins de Oliveira
Secretário Municipal de Assistência Social