



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 06/2024 – (SCDS)

### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

Órgão/Entidade: SECRETARIA DE CIDADANIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL  
Equipe responsável pela contratação: SHEILA BARBOSA DE ARAUJO – GERENTE EXECUTIVA DO SUAS

### 2. 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.

### 3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO)

A Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social do Município identificou uma necessidade urgente de prover abrigo seguro para crianças e adolescentes que são vítimas de violência doméstica e, por isso, foram afastados de suas famílias de origem. A situação de vulnerabilidade dessas crianças e adolescentes exige uma resposta imediata e eficaz para garantir sua proteção e bem-estar.

Atualmente, o Município, por meio da Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social, vem enfrentando desafios significativos no acolhimento dessas crianças e adolescentes. Desde 2021, a Administração Municipal tem realizado a locação de imóveis destinados a funcionar como Unidade de Acolhimento. Essas unidades oferecem um ambiente seguro e acolhedor, essencial para a recuperação e proteção dos menores afastados de suas famílias devido a situações de violência.

A violência doméstica é um problema recorrente que atinge diversos lares, colocando crianças e adolescentes em situações de extremo risco. A retirada dessas crianças e adolescentes de seus lares de origem, embora necessária para sua proteção, gerará a



demanda imediata por locais adequados onde possam ser abrigados de forma segura e humanizada.

Desde 2021, a Administração Municipal, através da Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social, vem alugando imóveis para funcionar como Unidades de Acolhimento. Essas unidades têm desempenhado um papel crucial na proteção e suporte a essas crianças e adolescentes. Em 2023, a administração despendeu um total de R\$ 19.920,00 para a locação de imóveis destinados a esse fim.

A continuidade da locação de imóveis para funcionar como Unidades de Acolhimento é imprescindível para garantir que essas crianças e adolescentes vulneráveis tenham um local seguro onde possam receber o suporte necessário. Sem esses espaços, a capacidade da Administração em proteger e acolher essas crianças e adolescentes seria severamente comprometida. A demanda por locais adequados permanece constante, e a necessidade de prover um ambiente seguro e acolhedor é uma prioridade institucional.

A unidade envolvida na administração e operacionalização dessas Unidades de Acolhimento é a Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social, que é responsável por identificar, alocar e gerenciar os recursos necessários para o acolhimento das crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade.

No ano de 2023, a Administração Municipal despendeu um total de R\$ 19.920,00 com a locação de imóvel para a finalidade de acolhimento de crianças e adolescentes. Esse valor reflete o compromisso da Administração em garantir um ambiente seguro e adequado para esses menores.

A formalização da despesa de locação de imóveis para Unidades de Acolhimento é uma medida necessária e justificada, visando assegurar a proteção e o bem-estar de crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade. A continuidade dessa política de locação é essencial para que o Município cumpra sua obrigação de garantir um ambiente seguro para essas crianças e adolescentes, conforme os princípios da dignidade humana e os direitos fundamentais previstos na legislação brasileira.

#### 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO



Para atender à necessidade especificada de locação de imóvel para funcionamento de uma Unidade de Acolhimento para crianças e adolescentes vítimas de violência doméstica, os seguintes requisitos são indispensáveis:

### 1.1. Requisitos Estruturais:

- **Localização:** O imóvel deve estar situado em uma área de fácil acesso, próxima a escolas, hospitais, e outros serviços essenciais.
- **Tamanho e Disposição dos Espaços:** O imóvel deve possuir quartos suficientes para acomodar, de forma segura e confortável, crianças e adolescentes de diferentes idades e gêneros. Deve ter, no mínimo, quatro quartos, dois banheiros, uma cozinha equipada, uma sala de convivência, e uma área de recreação.
- **Acessibilidade:** O imóvel deve ser acessível para pessoas com mobilidade reduzida, atendendo às normas de acessibilidade estabelecidas pela legislação vigente.
- **Segurança:** O imóvel deve possuir sistemas de segurança adequados, incluindo controle de acesso, monitoramento por câmeras e cercamento perimetral.

### 1.2. Requisitos Técnicos:

- **Infraestrutura Básica:** O imóvel deve possuir sistemas de água, energia elétrica, esgoto e internet em pleno funcionamento e em conformidade com as normas técnicas vigentes.
- **Manutenção e Conservação:** O locador deve garantir que o imóvel esteja em perfeito estado de conservação, com manutenção regular dos sistemas elétrico, hidráulico e de segurança.

### 1.3. Requisitos Administrativos:

- **Documentação:** O locador deve apresentar toda a documentação necessária, incluindo certidões negativas de débitos, comprovação de propriedade do imóvel e alvarás de funcionamento.
- **Contrato de Locação:** O contrato deve prever cláusulas de rescisão amigável, manutenção e conservação do imóvel, além de especificar as responsabilidades do locador e do locatário.

### 1.4. Requisitos de Sustentabilidade:

- **Eficiência Energética:** Instalação de sistemas de iluminação natural e lâmpadas LED para



reduzir o consumo de energia elétrica.

## 2. Normas Técnicas a Serem Obedecidas

Os critérios e parâmetros técnicos a serem observados na locação e adaptação do imóvel incluem, mas não se limitam a:

- **ABNT NBR 9050:** Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.
- **ABNT NBR 16280:** Reforma em edificações — Sistema de gestão de reformas.
- **ABNT NBR 15575:** Edificações habitacionais — Desempenho.
- **Normas de Segurança Contra Incêndio:** Adequação às exigências do Corpo de Bombeiros, incluindo a instalação de equipamentos de combate a incêndios, sinalização de emergência e rotas de fuga.

Os padrões mínimos de qualidade que o imóvel deve apresentar incluem:

- **Condições Estruturais:** O imóvel deve estar em perfeito estado estrutural, sem rachaduras, infiltrações ou outros problemas que possam comprometer a segurança e o bem-estar dos acolhidos.
- **Conforto Térmico e Acústico:** O imóvel deve proporcionar conforto térmico e acústico, para garantir um ambiente tranquilo e agradável.

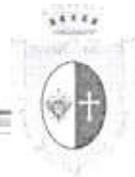
Os requisitos acima descritos visam garantir que a locação do imóvel atenda de forma plena às necessidades da Unidade de Acolhimento, proporcionando um ambiente seguro, confortável e adequado para crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade. A observância desses requisitos também assegura que a contratação seja realizada de maneira eficiente e sustentável, contribuindo para o cumprimento dos objetivos institucionais e o bem-estar dos acolhidos.

## 5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para este objeto apresentam-se, após levantamento de mercado, as seguintes formas de solução:

### a) Aquisição de imóvel

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e



assume 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 funcionamento.

#### **b) Locação de imóvel**

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, 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.

Após análise dos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. E ressaltando que o município não dispõe de imóvel próprio com as características necessárias a locação de uma casa para Acolhimento de crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade social. Não resta dúvida que a melhor solução para atender a demanda objeto desse estudo é a Locação de imóvel a ser realizada por inexigibilidade de licitação, utilizando como critério a singularidade do imóvel locado.

#### **6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO)**

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 o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento de uma Casa de Acolhimento para Crianças e Adolescentes em situação de vulnerabilidade. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade.



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 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.



A formalização da despesa de locação de imóveis para Unidades de Acolhimento é uma medida necessária e justificada, visando assegurar a proteção e o bem-estar de crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade. A continuidade dessa política de locação é essencial para que o Município cumpra sua obrigação de garantir um ambiente seguro para essas crianças e adolescentes, conforme os princípios da dignidade humana e os direitos fundamentais previstos na legislação brasileira.

#### **7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO)**

A determinação de um contrato de locação com prazo de 12 meses é fundamentada em considerações orçamentárias e na necessidade de alinhar o período de contratação com as normas estabelecidas pelo Tribunal de Contas do Estado do Ceará (TCE-CE), considerando a iminente troca de gestão no próximo exercício.

#### **8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO)**

Para a definição do valor da contratação será realizada visita de avaliação por profissional especializado ao imóvel que se enquadre nas características necessárias para a alocação da Unidade de Acolhimento para Crianças e adolescentes, com posterior expedição de laudo avaliativo dentro dos parâmetros impostos pela legislação vigente, com o intuito de definir os valores mínimos e máximos da locação do imóvel.

Em pesquisa realizada no bairro onde a Unidade de Acolhimento, será instalada, percebeu-se que os imóveis com padrões necessários a acomodação da referida unidade tem como valor médio mensal para locação a importância de R\$ 3.700,00 (Três mil e setecentos reais) a 4.200,00 (Quatro mil e duzentos reais), assim estimamos que o valor contratado para 12 meses será de R\$ 44.400,00 (quarenta e quatro mil e quatrocentos reais).



## 9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO)

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



## 10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Ao considerar que as contratações públicas devem buscar resultados positivos para a Administração, os resultados pretendidos com a locação de imóveis para Unidades de Acolhimento são:

### a) Prover um Ambiente Seguro e Adequado:

- **Objetivo:** Garantir um ambiente seguro e acolhedor para crianças e adolescentes vítimas de violência doméstica.
- **Indicador de Desempenho:** Número de crianças e adolescentes acolhidos em condições de segurança e conforto.
- **Meta:** Acolher 100% das crianças e adolescentes encaminhados pelo sistema de proteção social.

### b) Melhorar a Qualidade de Vida dos Acolhidos:

- **Objetivo:** Assegurar que os acolhidos tenham acesso a serviços de saúde, educação e assistência psicossocial.
- **Indicador de Desempenho:** Percentual de acolhidos que recebem atendimento integral (saúde, educação e psicossocial).
- **Meta:** 95% dos acolhidos com acesso completo a esses serviços.

### c) Garantir a Eficiência do Serviço:

- **Objetivo:** Utilizar os recursos públicos de forma eficiente, garantindo o melhor uso dos recursos disponíveis.
- **Indicador de Desempenho:** Relação custo-benefício da locação em comparação com outras formas de acolhimento.
- **Meta:** Manter o custo de locação em até 80% do custo de uma nova construção para o mesmo fim.

### d) Maximizar a Flexibilidade Orçamentária:

- **Objetivo:** Manter a capacidade de ajustar despesas conforme a disponibilidade orçamentária.
- **Indicador de Desempenho:** Percentual de ajustes orçamentários realizados sem comprometer a qualidade do acolhimento.
- **Meta:** Realizar ajustes orçamentários com impacto inferior a 10% na qualidade do



acolhimento.

A formalização da despesa de locação de imóveis para Unidades de Acolhimento é uma medida necessária e justificada, visando assegurar a proteção e o bem-estar de crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade. A continuidade dessa política de locação é essencial para que o Município cumpra sua obrigação de garantir um ambiente seguro para essas crianças e adolescentes, conforme os princípios da dignidade humana e os direitos fundamentais previstos na legislação brasileira. Os resultados pretendidos são claros, objetivos e mensuráveis, permitindo a aferição do alcance dos resultados declarados após a implantação da solução.

## Indicadores de Desempenho

Para monitorar e avaliar os resultados alcançados com a locação de imóveis para Unidades de Acolhimento, serão estabelecidos os seguintes indicadores de desempenho:

### a) Taxa de Ocupação das Unidades de Acolhimento:

- **Descrição:** Mede a proporção de vagas ocupadas em relação ao total disponível.
- **Fórmula:** (Número de crianças e adolescentes acolhidos / Capacidade total de acolhimento) x 100
- **Meta:** Manter a taxa de ocupação em pelo menos 90%.

### b) Índice de Satisfação dos Acolhidos:

- **Descrição:** Avalia a satisfação das crianças e adolescentes com as condições do acolhimento.
- **Fórmula:** (Número de respostas positivas nas avaliações de satisfação / Total de respostas) x 100
- **Meta:** Alcançar um índice de satisfação de pelo menos 85%.

### c) Tempo Médio de Permanência:

- **Descrição:** Calcula o tempo médio que cada criança ou adolescente permanece na unidade de acolhimento.
- **Fórmula:** Soma do tempo de permanência de todos os acolhidos / Número total de acolhidos
- **Meta:** Reduzir o tempo médio de permanência, facilitando a reintegração familiar ou adoção.

### d) Percentual de Atendimentos Integrados:

- **Descrição:** Mede o percentual de acolhidos que recebem atendimento integral (saúde, educação e assistência psicossocial).
- **Fórmula:** (Número de acolhidos com atendimento integral / Número total de acolhidos) x 100
- **Meta:** Assegurar que pelo menos 95% dos acolhidos recebam atendimento



integral.

**e) Eficiência Econômica da Locação:**

- **Descrição:** Avalia a relação custo-benefício da locação dos imóveis.
- **Fórmula:** (Custo total da locação / Número de acolhidos) x 100
- **Meta:** Manter o custo por acolhido dentro do limite estabelecido pelo planejamento orçamentário.



O monitoramento e a avaliação dos resultados serão realizados pela Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social, que utilizará os indicadores de desempenho estabelecidos para medir o progresso e a eficácia da Unidade de Acolhimento. Relatórios trimestrais serão elaborados para acompanhar o desempenho e identificar áreas de melhoria, garantindo que os objetivos e metas estabelecidos sejam alcançados.

## 11. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A administração pública municipal não possui até o momento Plano de Contratação Anual para o exercício de 2024, haja vista a ausência de obrigatoriedade para entes públicos municipais, todavia há previsão da referida contratação na Lei Orçamentária Anual de através da dotação orçamentária 0902 Fundo Municipal as Assistência Social – 08.244.0028.2065-Bloco da Proteção social Especial- PSE

## 12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Deve-se averiguar que o imóvel contratado no momento da locação encontra-se em condições de uso, de forma a garantir as condições físicas necessárias ao bom funcionamento para a Unidade de Acolhimento para Crianças e Adolescentes em situação de vulnerabilidade social.

## 13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações.

## 14. IMPACTOS AMBIENTAIS

A decisão de locar um imóvel para servir como uma Unidade de Acolhimento para Crianças e Adolescente em situação de vulnerabilidade social, não acarreta impactos ambientais significativos. Esta justificativa é embasada nas características do objeto licitado, as quais não se vislumbra possíveis impactos negativos ao meio ambiente.



## 15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO (PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO)

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.

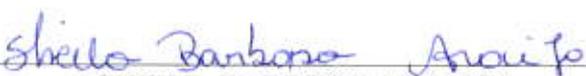


Considerando os pontos listados acima, este Departamento declara viável esta contratação.

## 16. SERVIDORES RESPONSÁVEIS

Servidores responsáveis:

Aracati/Ce, 20/06/2024

  
SHEILA BARBOSA ARAUJO

GERENTE EXECUTIVA DO SUAS