



---

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 07/2024 – (SCDS)

**1. INFORMAÇÕES GERAIS**

**Órgão/Entidade:** Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social

**Área Requisitante:** Coordenadora do CREAS

**Servidor Requisitante:** Karine Dias Amarante



**2. INTRODUÇÃO**

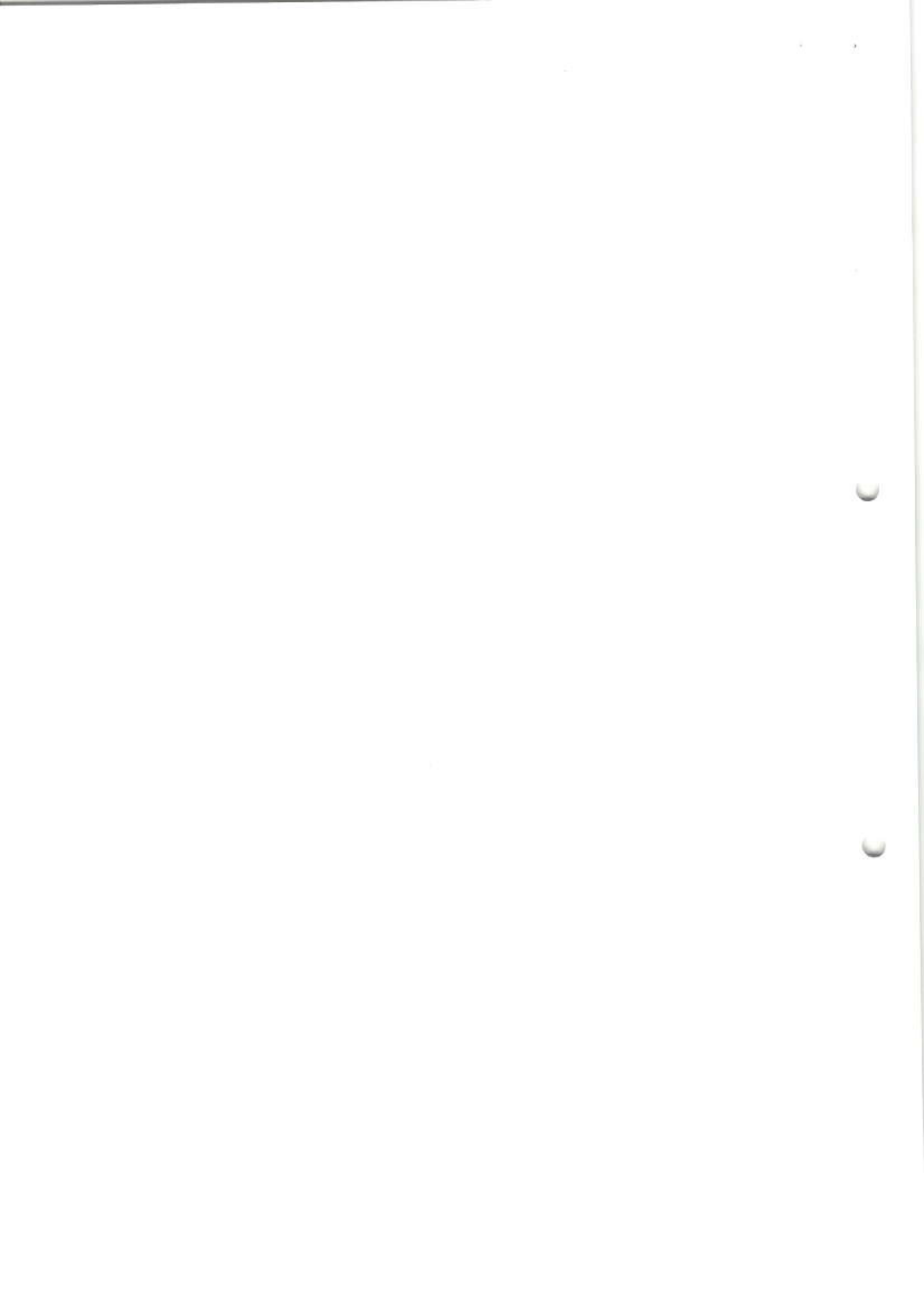
O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os estudos necessários para a locação de um imóvel que atenderá ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS) da Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social. O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade de um espaço adequado para as atividades do CREAS e identificar no mercado a melhor solução para suprir essa demanda.

A locação do imóvel é uma etapa crucial para garantir que o CREAS possa operar com eficiência e oferecer serviços especializados à população em situação de vulnerabilidade social. Este estudo técnico preliminar visa fornecer uma análise detalhada da necessidade, justificar a escolha da solução e assegurar que a contratação esteja em conformidade com as normas vigentes e os princípios que regem a Administração Pública.

**3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

A Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social tem como missão promover a inclusão social e o bem-estar de indivíduos e famílias em situação de vulnerabilidade e risco social. O Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS) é uma unidade essencial para o atendimento especializado a essas pessoas, oferecendo suporte psicológico, social e jurídico, além de ações de proteção e prevenção.

Atualmente, a Secretaria enfrenta a necessidade de um espaço adequado para o funcionamento do CREAS. O CREAS desempenha um papel fundamental na assistência e apoio às famílias e indivíduos que necessitam de serviços especializados, sendo crucial para a efetividade das políticas públicas de assistência social. Contudo, o





CREAS opera em instalações temporárias que não atendem plenamente às demandas operacionais e estruturais necessárias para um atendimento de qualidade.

**Problemas Identificados:**

1. **Espaço Inadequado:** As atuais instalações não oferecem a infraestrutura necessária para acomodar as equipes de atendimento, realizar reuniões e atender a demanda da população assistida de forma eficiente.
2. **Acessibilidade:** O local atual não possui características adequadas de acessibilidade para pessoas com deficiência, o que compromete o atendimento inclusivo.
3. **Infraestrutura Deficiente:** A falta de adequações estruturais e de segurança nas instalações temporárias atuais limita a realização das atividades de forma segura e adequada.



**Forma de Resolução Anterior:**

- **Contratações Anteriores:** Não houve contratações anteriores para locação de imóveis destinados ao CREAS, sendo as instalações atuais cedidas temporariamente para atender à demanda emergencial.
- **Tentativas Frustradas:** Tentativas de adequação e reformas no local atual se mostraram inviáveis devido a limitações estruturais e custos elevados, além de não atenderem às necessidades específicas do CREAS.

**Unidades Envolvidas:**

A contratação para a locação do imóvel envolve principalmente a Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social, a Coordenadoria do CREAS e o setor de logística e contratos da Secretaria.

**Valor Despendido pela Administração:**

O valor mensal estimado para a locação do imóvel é de R\$ 2.135,96. O custo total anual será de R\$ 25.627,52. Esse valor está em conformidade com a pesquisa de mercado realizada e é considerado adequado para imóveis com as características necessárias para o CREAS.







#### 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

##### 1.1. Requisitos Necessários para Atendimento da Necessidade

Para atender à necessidade de locação de um imóvel para o funcionamento do CREAS, os seguintes requisitos são indispensáveis:

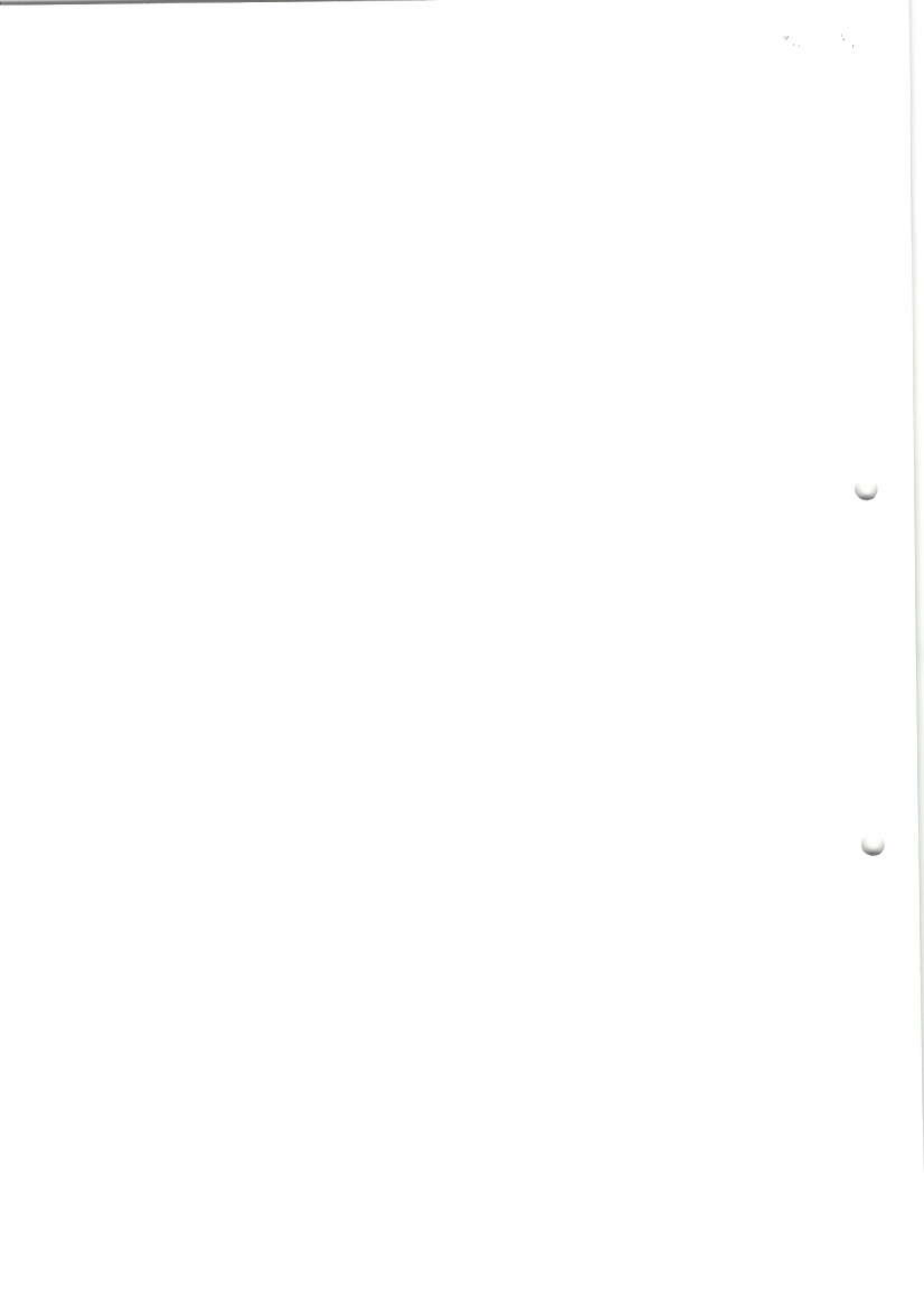


- **Localização:** O imóvel deve estar situado na região central de Aracati, preferencialmente na Av. Coronel Alexanzito, número 538, ou em uma área de fácil acesso para a população assistida.
- **Área e Layout:** O imóvel deve possuir uma área mínima de 120 m<sup>2</sup>, com espaços adequados para atendimentos individuais e coletivos, bem como para atividades administrativas. Deve incluir salas separadas para atendimento, reuniões e um espaço para recepção.
- **Infraestrutura Básica:** O imóvel deve dispor de infraestrutura adequada, incluindo:
  - Sistemas de eletricidade e hidráulica em pleno funcionamento.
  - Acesso à internet e telefone.
  - Condições de segurança, como portas e janelas seguras e sistema de alarme.
- **Acessibilidade:** O imóvel deve ser acessível para pessoas com deficiência, incluindo rampas de acesso, banheiros adaptados e corredores amplos.
- **Condições Estruturais:** O imóvel deve estar em boas condições estruturais, sem necessidade de reformas significativas. Deve atender às normas de segurança e saúde estabelecidas por legislações vigentes.
- **Documentação e Regularidade:** O imóvel deve possuir toda a documentação regularizada, incluindo certidões negativas de débitos e regularidade junto aos órgãos competentes.

##### 1.2. Padrões Mínimos de Qualidade

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

- **Estado de Conservação:** O imóvel deve estar em bom estado de conservação, com todas as instalações (elétricas, hidráulicas e de segurança) funcionando corretamente.





- **Conformidade com Normas:** O imóvel deve atender às normas de acessibilidade e segurança estabelecidas por legislações municipais e federais.
- **Qualidade da Infraestrutura:** A infraestrutura deve suportar a operação contínua do CREAS, com manutenção preventiva e corretiva conforme necessário para garantir a funcionalidade do espaço.



### 1.3. Disponibilidade e Continuidade

A locação do imóvel deve assegurar a disponibilidade contínua do espaço para o CREAS durante o período do contrato. A contratação é considerada continuada, pois o imóvel é essencial para o funcionamento regular e eficiente das atividades do CREAS, que realiza atendimentos e serviços de forma contínua e habitual.

### 1.4. Duração do Contrato

O contrato de locação será celebrado por um período inicial de 04 meses, com possibilidade de prorrogação conforme as necessidades da Administração e a avaliação das condições do imóvel e dos preços praticados. A prorrogação pode ocorrer desde que a autoridade competente ateste a manutenção das condições vantajosas e a continuidade da adequação do imóvel às necessidades do CREAS.

### 1.5. Critérios de Sustentabilidade

Sempre que possível, o imóvel deve promover práticas sustentáveis, como eficiência energética (uso de lâmpadas LED, sistemas de energia renovável, etc.), e gestão adequada de resíduos. A locadora será incentivada a adotar medidas que minimizem o impacto ambiental e promovam a sustentabilidade no uso do imóvel.

## 5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para atender à demanda de locação de um imóvel para o funcionamento do CREAS, foram analisadas as seguintes soluções:

### a) Aquisição de Imóvel







No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública compraria um imóvel e assumiria todos os custos associados, incluindo compra, construção, reforma e manutenção. Este modelo é utilizado em situações em que a locação não é viável, seja por falta de imóveis disponíveis que atendam às necessidades ou por razões específicas que justifiquem a compra.

**Vantagens:**

- Propriedade plena do imóvel, sem necessidade de renovação de contrato.
- Personalização completa do imóvel para atender às necessidades específicas.



**Desvantagens:**

- Alto custo inicial com compra e reformas.
- Custos contínuos com manutenção e conservação.
- Imobilização de recursos financeiros significativos.

**Custos Estimados:**

- A aquisição e reforma de um imóvel adequado pode envolver valores superiores a R\$ 500.000,00, dependendo das características e localização.

**b) Locação de Imóvel**

No modelo de locação, a Administração Pública aluga um imóvel já existente que atenda às características necessárias para o funcionamento do CREAS, sem necessidade de aquisição. Este é o modelo mais comum na Administração Pública municipal quando não há disponibilidade de imóvel próprio adequado.

**Vantagens:**

- Menor custo inicial comparado à aquisição e reforma.
- Flexibilidade para ajustar ou mudar de imóvel conforme necessidade.
- Menos responsabilidade com manutenção estrutural significativa.

**Desvantagens:**





- Dependência contínua de contrato de locação.
- Possíveis aumentos de aluguel ao longo do tempo.
- A necessidade de garantir que o imóvel atenda a todas as exigências desde o início.

#### Custos Estimados:

- Locação mensal: R\$ 2.000,00 a R\$ 2.500,00, dependendo das condições e localização do imóvel.



#### Análise e Conclusão

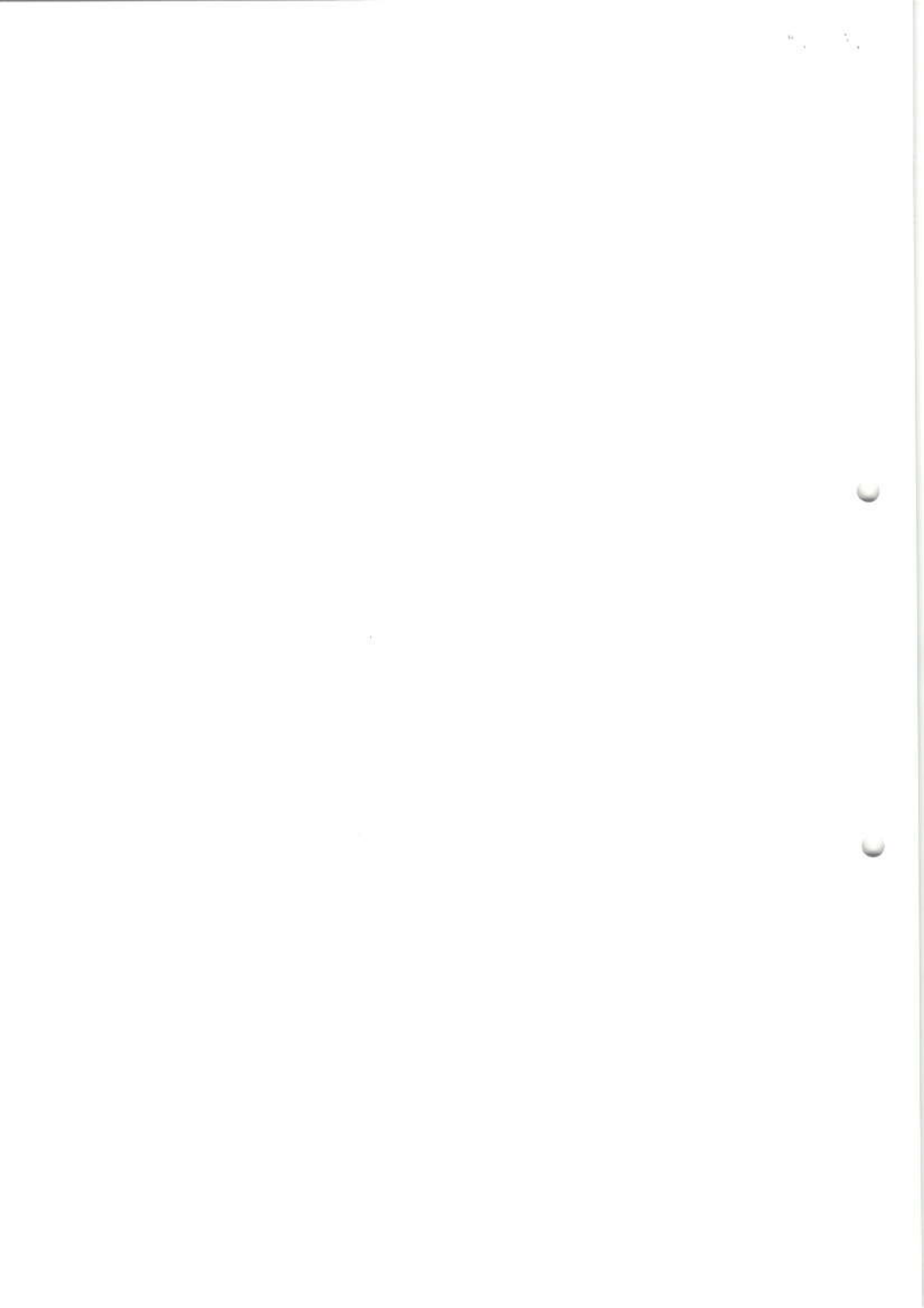
Após análise das duas soluções, considerando aspectos de conveniência, economicidade e eficiência, a opção mais vantajosa para a Administração é a **Locação de Imóvel**. O município não dispõe de imóvel próprio com as características necessárias para o funcionamento do CREAS, e a locação oferece um custo inicial menor e maior flexibilidade. A aquisição de um imóvel envolveria altos custos e compromissos financeiros substanciais que não se justificam diante da necessidade de um espaço adequado de forma imediata e eficiente.

Portanto, a locação de um imóvel é a solução que melhor atende à demanda apresentada, permitindo à Administração Pública utilizar recursos de forma mais eficiente e manter a operação do CREAS com o menor impacto financeiro e logístico.

#### 6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Para atender à demanda de locação de um imóvel para o funcionamento do CREAS, recomenda-se a adoção do modelo de **locação de imóvel**. Esta escolha é fundamentada nas seguintes razões:

1. **Custo Benefício:** A locação de um imóvel oferece um custo inicial significativamente mais baixo em comparação com a aquisição de um imóvel, que envolveria despesas elevadas para compra e reformas, além de custos contínuos de manutenção e conservação.







2. **Adequação às Necessidades:** O imóvel selecionado para locação é o único disponível na região que cumpre todos os requisitos necessários para a operação eficiente do CREAS, incluindo a estrutura adequada e a localização estratégica. A localização facilita o acesso ao público-alvo e atende às necessidades operacionais do serviço.
3. **Acessibilidade e Estrutura:** O imóvel proposto está situado em uma área central, com boa acessibilidade e infraestrutura apropriada para atender às exigências do CREAS. Isso inclui espaço suficiente para atendimentos, reuniões e atividades administrativas, bem como a adequação às normas de acessibilidade e segurança.
4. **Justificativa para Inexigibilidade:** Considerando que o imóvel atende integralmente às especificações necessárias e não há alternativas viáveis que ofereçam as mesmas condições, configura-se a hipótese de contratação direta por **inexigibilidade de licitação**, conforme o artigo 74, inciso V, e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021. Essa modalidade é apropriada dado o caráter singular do imóvel e a sua adequação específica às necessidades da Administração.

Portanto, a locação do imóvel selecionado é a solução mais vantajosa e adequada para garantir a operacionalidade do CREAS de forma eficiente e econômica, atendendo às exigências e proporcionando um ambiente funcional e acessível para a prestação dos serviços necessários.

## 7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A escolha do contrato de locação com prazo de 4 meses é fundamentada nas seguintes considerações:

1. **Considerações Orçamentárias:** A duração de 4 meses é compatível com o planejamento orçamentário atual da Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social, permitindo uma gestão mais eficaz dos recursos financeiros no curto prazo e adequando-se ao ciclo orçamentário vigente.
2. **Alinhamento com Normas e Regulamentações:** O prazo de 4 meses atende às normas estabelecidas pelo Tribunal de Contas do Estado do Ceará (TCE-CE),



10





garantindo conformidade com as exigências regulatórias e facilitando a revisão e ajuste conforme necessário no próximo ciclo orçamentário.

3. **Planejamento e Gestão:** Um contrato de 4 meses proporciona maior flexibilidade, considerando a iminente troca de gestão ou possíveis mudanças nas diretrizes administrativas. Essa curta duração permite uma avaliação mais ágil das necessidades e ajustes no contrato com base nas novas orientações e prioridades da gestão futura.



Portanto, a locação por um período de 4 meses é adequada para garantir a continuidade dos serviços do CREAS no curto prazo, permitindo a flexibilidade necessária para alinhar o contrato com o planejamento orçamentário e as regulamentações vigentes, além de facilitar a adaptação às futuras necessidades administrativas.

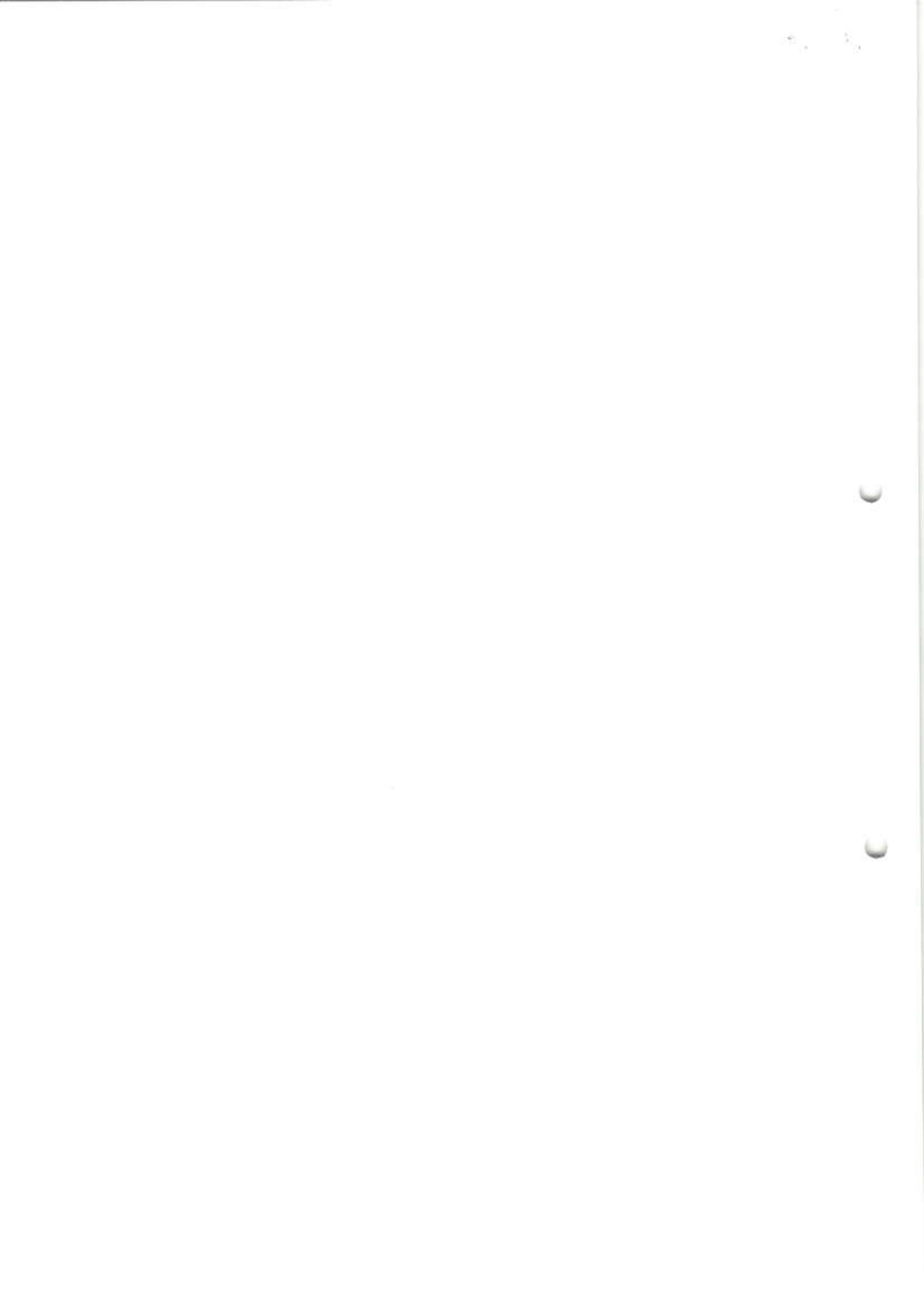
## 8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para a definição do valor da contratação da locação de imóvel para o funcionamento do CREAS, será realizada uma visita de avaliação por um profissional especializado ao imóvel que atenda às características necessárias. Esta avaliação incluirá a inspeção detalhada do imóvel e a emissão de um laudo avaliativo, conforme os parâmetros impostos pela legislação vigente, para estabelecer os valores mínimos e máximos da locação.

Em uma pesquisa realizada na região onde o imóvel será locado, observou-se que os imóveis que atendem aos requisitos necessários para a instalação do CREAS têm valores médios de locação mensal variando de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) a R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais). Assim, para um contrato de locação com duração de 4 meses, estimamos que o valor total da locação será de:

- Valor médio mensal: R\$ 2.000,00
- Duração do contrato: 4 meses
- Valor total estimado: R\$ 8.000,00 (oito mil reais)

Este valor é uma estimativa com base nos valores de mercado encontrados e poderá ser ajustado após a avaliação final do imóvel e a definição dos termos contratuais.





## 9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

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 a contratação para a locação de um imóvel destinado ao funcionamento do CREAS, a Administração busca alcançar resultados positivos que garantam a eficiência e eficácia na prestação dos serviços de assistência social. A seguir, são descritos os resultados pretendidos com esta contratação:

### a) Economicidade:

- **Resultado Pretendido:** Minimizar os custos com locação, garantindo que o valor pago pelo imóvel esteja alinhado com os preços praticados no mercado e com o orçamento disponível.
- **Medição:** Comparação do valor do aluguel com a média de mercado e análise de propostas concorrentes, se aplicável.

### b) Eficácia:

- **Resultado Pretendido:** Garantir que o imóvel escolhido atenda a todas as necessidades funcionais e estruturais do CREAS, proporcionando um ambiente adequado para a execução das atividades.
- **Medição:** Avaliação do cumprimento dos requisitos técnicos e estruturais definidos para o imóvel, por meio de inspeções e auditorias.

### c) Eficiência:

- **Resultado Pretendido:** Maximizar o uso dos recursos financeiros e operacionais disponíveis, garantindo que o imóvel seja utilizado de maneira eficiente durante o período de locação.
- **Medição:** Monitoramento da ocupação do imóvel e análise do uso dos recursos em relação ao custo do aluguel e ao desempenho das atividades do CREAS.







**d) Melhoria na Qualidade dos Serviços:**

- **Resultado Pretendido:** Proporcionar um espaço que favoreça a qualidade e a eficácia dos serviços prestados pelo CREAS, contribuindo para o atendimento adequado das crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade.
- **Medição:** Avaliação da satisfação dos usuários do CREAS e análise do impacto do novo espaço na qualidade dos serviços oferecidos.

**e) Desenvolvimento Nacional Sustentável:**

- **Resultado Pretendido:** Selecionar um imóvel que esteja em conformidade com as normas ambientais e de sustentabilidade, contribuindo para a preservação dos recursos naturais e o desenvolvimento sustentável.
- **Medição:** Verificação de certificações ambientais e análise das práticas sustentáveis adotadas no imóvel.

**f) Aproveitamento de Recursos Humanos, Materiais e Financeiros:**

- **Resultado Pretendido:** Utilizar de maneira eficiente os recursos humanos, materiais e financeiros do CREAS, assegurando que a locação do imóvel não gere desperdícios e que todos os recursos sejam utilizados de forma produtiva.
- **Medição:** Monitoramento dos custos operacionais e do desempenho das atividades, além da realização de avaliações periódicas sobre a utilização dos recursos disponíveis.

Estes resultados pretendidos serão monitorados por meio de indicadores de desempenho específicos, que permitirão aferir a efetividade da contratação e o impacto da locação do imóvel no funcionamento do CREAS.

## 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 0901 Secretaria de Cidadania e







Desenvolvimento Social – 08.122.0035.2056 – Gestão e Manutenção da Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social.

## 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 o CREAS..



## 13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

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

## 14. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não há impactos ambientais na contratação do serviço especificado. Esta justificativa é embasada nas características do objeto licitado, as quais não se vislumbra possíveis impactos negativos ao meio ambiente

## 15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

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, 18/09/2024

  
SHEILA BARBOSA ARAUJO

SECRETARIA

