PREFEITURA MUNICIPAL DO ARACATI
FLS 06
RUBRICA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 025.09.04/2025

1. INFORMAÇÕES GERAIS

Órgão/Entidade: Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social

Servidor Responsável: **Ana Beatriz Cunha Barbosa**

2. INTRODUÇÃO

A presente demanda refere-se à necessidade de locação de um imóvel para sediar o **CREAS – Centro de Referência Especializado de Assistência Social**, unidade pública responsável pela oferta de serviços especializados a indivíduos e famílias em situação de risco pessoal ou social por violação de direitos, conforme estabelecido pela Política Nacional de Assistência Social. A ausência de uma sede própria compromete a eficiência e efetividade das ações desenvolvidas pelo CREAS, tornando-se imprescindível a contratação de um imóvel que atenda às especificidades de suas atividades.

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

A inexistência de uma infraestrutura adequada compromete o desenvolvimento das atividades do CREAS, que exige um espaço apropriado para atendimento à população, realização de reuniões técnicas e de equipe, além da execução das ações de proteção social especial de média complexidade. Dessa forma, a locação de um imóvel surge como a solução mais viável para suprir essa necessidade, garantindo a continuidade e melhoria dos serviços prestados.

Portanto, a locação de um novo imóvel para uso como sede do CREAS é uma demanda essencial e urgente, que exige a atenção e o empenho da administração pública municipal.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DO ARACATI
FLS 07
RUBRICA

O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes critérios técnicos e operacionais:

1. Estrutura Física e Espaço Disponível

• O layout interno deve permitir circulação adequada de pessoas;

• Deve dispor de piso resistente e nivelado;

• Salas de atendimento: No mínimo quatro, garantindo atendimento individualizado às famílias e indivíduos;

• Espaço para recepção e espera: Compatível com a demanda de público atendido;

• Área administrativa: Sala para reuniões, espaço para equipe técnica e arquivo de documentos;

• Infraestrutura complementar: Copa/cozinha para suporte aos servidores.

2. Condições de Segurança e Conservação

• O imóvel deve estar em boas condições de conservação, oferecendo segurança e acessibilidade para usuários e servidores;

• Deve contar com sistema elétrico e hidráulico funcional, sem risco de curtos-circuitos ou vazamentos;

• O espaço deve permitir travamento seguro para evitar acesso indevido e garantir a segurança.

3. Acessibilidade e Localização

• Preferencialmente em região central ou de fácil acesso, facilitando o atendimento ao público e a articulação com a rede socioassistencial e demais órgãos do Sistema de Garantia de Direitos;

• O entorno deve oferecer condições seguras para os funcionários e usuários.

4. Conformidade Legal e Documentação

• O imóvel deve estar regularizado, com documentação em dia, incluindo registro no cartório de imóveis e certidões negativas de débitos;

• O contrato de locação deve prever prazos, valores e obrigações das partes de forma clara, garantindo a transparência da contratação.

PREFEITURA MUNICIPAL DO ARACATI
FLS 08
RUBRICA

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

A análise das alternativas para atender à demanda de instalação do Conselho Tutelar leva em consideração aspectos financeiros, operacionais e estratégicos, buscando a solução mais vantajosa para a Administração Pública. A seguir, são apresentadas duas opções viáveis, detalhadas com suas respectivas vantagens e desvantagens.

➢ **Opção (a) Aquisição de Imóvel**

➢ **Descrição:**

• A Administração Pública realiza a aquisição do imóvel, assumindo integralmente os custos de compra, construção, reforma e manutenção, visando atender às necessidades do CREAS

➢ **Vantagens:**

• Posse definitiva do imóvel, garantindo controle total sobre sua utilização e estruturação.

• Eliminação de despesas recorrentes com aluguel.

• Possibilidade de personalização e adequação do imóvel conforme as necessidades operacionais da Secretaria.

➢ **Desvantagens:**

• Alto investimento inicial, com custos adicionais para eventuais obras e reformas.

• Responsabilidade integral da Administração sobre a manutenção, segurança e conservação do imóvel.

➢ **Opção (b) Locação de Imóvel**

➢ **Descrição:**

• A Administração Pública realiza a locação de um imóvel que atenda aos

CÂMARA MUNICIPAL DO ARACATI
FLS 09
RUBRICA

requisitos necessários para a instalação do CREAS mediante contrato firmado com a parte locadora.

➢ **Vantagens:**

• Menor investimento inicial, reduzindo o impacto financeiro imediato.

• Maior flexibilidade, permitindo a adaptação a demandas temporárias sem compromisso definitivo com o imóvel.

• Agilidade na disponibilidade do espaço, sem a necessidade de processos demorados de aquisição e obras.

➢ **Desvantagens:**

• Ausência de posse definitiva, limitando eventuais adaptações permanentes no imóvel.

• Custo contínuo com aluguel, podendo se tornar oneroso ao longo do tempo.

Em conclusão, a escolha entre aquisição ou locação de imóvel para a instalação do CREAS deve ser feita com base nos custos iniciais, no prazo de utilização necessário e na flexibilidade desejada, sempre com o objetivo de atender de maneira eficiente às necessidades da Administração Pública e à preservação dos recursos municipais.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A **opção B –** opção de imóvel foi escolhida como a alternativa mais adequada para atender às necessidades operacionais da Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social, considerando suas vantagens estratégicas, financeiras e operacionais. A locação do imóvel para o CREAS, sem os custos e responsabilidades relacionados à aquisição do imóvel.

Principais Benefícios:

• **Flexibilidade:** A locação do imóvel permite à Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social adequar-se às suas necessidades imediatas sem comprometer

PREFEITURA MUNICIPAL DO ARACATI
FLS 10
RUBRICA

recursos financeiros com aquisição ou grandes investimentos em reforma. A locação oferece uma solução rápida e flexível, possibilitando ajustes conforme a demanda.

• **Redução de Custos Fixos:** Com a locação, a Administração Pública não assume custos de aquisição e manutenção do imóvel, como ocorre em um processo de compra. O contrato de locação possibilita uma gestão de custos mais previsível e controlada, permitindo a alocação eficiente de recursos.

• **Minimização de Riscos Operacionais:** A responsabilidade pelo imóvel locado recai sobre a parte contratada, o que minimiza os riscos operacionais para a Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social. A locação de um espaço adequado e em bom estado de conservação garante que a Secretaria mantenha um ambiente de trabalho seguro e funcional, com custos reduzidos para eventuais reparos e manutenção.

• **Sustentabilidade Financeira:** A locação do imóvel proporciona uma solução financeira mais equilibrada, pois os custos são diluídos ao longo do tempo. Isso garante que a Secretaria mantenha sua capacidade financeira para atender outras demandas da Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social, sem comprometer o orçamento.

• **Transparência e Eficiência na Gestão Pública:** A locação de um imóvel, por meio de contrato formal e com cláusulas claras, assegura a transparência na gestão pública. A Administração Pública mantém o controle sobre a locação, facilitando a fiscalização e a prestação de contas aos órgãos competentes, promovendo uma gestão mais eficiente e responsável dos recursos públicos.

Essa estratégia visa garantir que a Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social possa continuar oferecendo um ambiente adequado e eficiente para o funcionamento do CREAS.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A locação de um imóvel para a instalação do CREAS é fundamentada em fatores estratégicos e operacionais que justificam a necessidade do espaço.

PREFEITURA MUNICIPAL DO ARACATI
FLS 11
RUBRICA

A duração do contrato de locação, estabelecida em **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogada reflete a necessidade de um local adequado para o CREAS

A escolha do imóvel considerou critérios técnicos essenciais para o bom funcionamento, tais como:

- **Salas de atendimento:** No mínimo quatro, garantindo atendimento individualizado.
- **Espaço para recepção e espera:** Compatível com a demanda de público atendido.
- **Área administrativa:** Sala para reuniões e espaço para arquivo de documentos.
- **Infraestrutura complementar:** Copa/cozinha para suporte aos servidores.

Além disso, considerações orçamentárias foram levadas em conta para garantir que a contratação da locação seja economicamente viável e esteja alinhada aos recursos disponíveis pela Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social.

Portanto, A estimativa das quantidades necessárias para a locação do imóvel foi realizada com base em um laudo técnico elaborado por um engenheiro, o qual avaliou minuciosamente as condições do imóvel e as necessidades específicas do CREAS. O laudo, acompanhado de documentação pertinente como ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), vistoria detalhada e parecer técnico, garantiu que as condições do imóvel atendem aos requisitos necessários para o funcionamento do CREAS. A análise técnica assegura que a quantidade estimada de espaço e recursos será suficiente para atender à demanda da Secretaria, cumprindo com as normas de segurança e acessibilidade. A documentação também assegura que o imóvel está em conformidade com as exigências legais e estruturais para sua utilização no serviço público.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para a definição do valor da locação do imóvel destinado ao CREAS, foi realizada uma vistoria e visita ao local, além de um levantamento detalhado, conforme documentos e laudo técnico em anexo. Esse processo foi conduzido por um profissional especializado,

PREFEITURA MUNICIPAL DO ARACATI
FLS 12
RUBRICA

levando em consideração as características necessárias para a instalação do CREAS e atendendo aos requisitos estabelecidos pela legislação vigente.

Com base na avaliação realizada, a pesquisa no bairro onde o imóvel será instalado indicou que os valores médios mensais de locação para imóveis com as características exigidas são de aproximadamente R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais). Assim, o valor total da locação para o período de 12 meses será de R$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais).

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

A contratação visa garantir uma sede adequada para o funcionamento do CREAS, proporcionando:

- Melhoria na qualidade do atendimento a pessoas em situação de violação de direitos;
- Fortalecimento da rede de proteção social do município;
- Garantia de espaço adequado para planejamento, registro e execução das ações de proteção social especial;
- Conformidade com as diretrizes da Política Nacional de Assistência Social quanto à estrutura física dos serviços socioassistenciais.

11. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A administração pública municipal não possui plano de contratação anual para o exercício de 2025, todavia há previsão da referida contratação na lei orçamentária 0801. Sec. De Cidadania e Desenvolvimento Social- SCDS: 08 244 0028 2.066 Bloco da Proteção Social Especial - PSE – 1500000000 Recursos não vinculados a impostos - 1660000000 Transferência de recursos do FNAS - 3.3.90.36.00 Outros Serv. Terc. Pessoa Física- 3.3.90.36.14 – Locação de Imóveis

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 das atividades do arquivo público municipal.

PREFEITURA MUNICIPAL DO ARACATI
FLS 13
RUBRICA

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

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

14. IMPACTOS AMBIENTAIS

A locação de um imóvel apresenta impactos ambientais mínimos, uma vez que não envolve grandes intervenções estruturais ou atividades de alto impacto. No entanto, alguns pontos devem ser considerados para garantir uma gestão ambientalmente responsável.

O consumo de recursos naturais, como energia elétrica e água, será controlado com a adoção de boas práticas, como o uso de lâmpadas LED, equipamentos de baixo consumo energético e medidas para evitar desperdícios. Além disso, o imóvel será utilizado apenas para armazenamento, sem demanda intensa por água ou geração significativa de resíduos.

A produção de resíduos sólidos será reduzida ao mínimo, limitando-se a embalagens de materiais armazenados. Esses resíduos poderão ser descartados corretamente, com incentivo à reciclagem e reutilização sempre que possível. Pequenos reparos ou ajustes no imóvel serão realizados de forma sustentável, garantindo a destinação correta de eventuais resíduos.

Não há riscos ambientais relevantes, já que a atividade não envolve emissões de poluentes ou produtos químicos nocivos. O imóvel será mantido em condições adequadas para evitar problemas como umidade e mofo, preservando tanto os materiais armazenados quanto o bem-estar dos funcionários. Além disso, serão adotadas medidas preventivas para evitar o acúmulo de pragas, garantindo a organização e limpeza do espaço sem comprometer o meio ambiente.

Dessa forma, os impactos ambientais da locação do imóvel são baixos e facilmente gerenciáveis. Com a aplicação de boas práticas sustentáveis, o CREAS poderá funcionar de maneira eficiente e alinhada às diretrizes de responsabilidade ambiental da administração pública.

15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A viabilidade da locação do imóvel destinado ao CREAS foi assegurada após minuciosa análise técnica e financeira, conforme os dados coletados durante a vistoria realizada no local e o levantamento de mercado. O imóvel atende às necessidades operacionais da Secretaria, com adequação de espaço, infraestrutura e localização estratégica, permitindo um bom atendimento à população. Além disso, a opção de locação apresenta-se como a mais vantajosa em termos de custos e flexibilidade, já que elimina a necessidade de investimentos elevados em aquisição e reformas, permitindo à administração pública alocar recursos de forma mais eficiente e alinhada com as demandas. O laudo técnico e a documentação em anexo comprovam a conformidade do imóvel com os requisitos legais e operacionais necessários, garantindo a segurança e a eficácia da locação.

16. RESPONSÁVEIS

Área Requisitante:

Aracati/Ce, 09/04/2025

Ana Beatriz Cunha Barbosa

ANA BEATRIZ CUNHA BARBOSA

Coordenadora Administrativa Financeira

(REQUISITANTE)