



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0001220240911000160

1. Descrição da Necessidade da Contratação

Um imóvel temporário é fundamental para o funcionamento do Núcleo de Atenção Criança e Adolescente (NACA), mantido pela Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação. O NACA atua como uma estrutura de apoio vital, proporcionando serviços essenciais para crianças e adolescentes em situações de vulnerabilidade. Esta necessidade é resultante de uma demanda crescente por serviços de atendimento psicológico, socioeducativo, e assistencial, que têm como objetivo assegurar a proteção e o desenvolvimento social dos jovens atendidos.

O atual espaço utilizado pelo NACA já não comporta mais o número de atendimentos necessários a população que utiliza do serviços, fato que compromete a qualidade e a cobertura das atividades prestados. Sendo assim, a locação de um novo imóvel permitirá a ampliação da capacidade de atendimento e possibilitará a adoção de melhores práticas para o suporte às crianças e adolescentes em risco social.

Dessa forma, um imóvel adequado visa solucionar a problemática de espaço insuficiente para o NACA, assegurando a continuidade e eficiência dos serviços públicos oferecidos pela Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação do Município de Itapipoca.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Sec. de Assistência Social e Direitos Humanos	JESSICA MATOS DE FREITAS

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos do imóvel visa assegurar a escolha mais adequada para o interesse público, observando critérios e padrões mínimos de qualidade, conforme estabelecido pela Lei 14.133/2021.

São critérios necessários e requisitos mínimos para a seleção da melhor alternativa que atenda a demanda:

Requisitos Gerais





- **Localização:**
 - Imóvel situado em local de fácil acesso, e localização na Sede da cidade de Itapipoca.
 - Fácil acesso por transporte público.
 - Localizado em área segura.
 - com Acesso a Água, Luz e Internet.
- **Tamanho:**
 - Área mínima construída de 80 metros quadrados.
 - Pelo menos 3 salas para atendimento individual e/ou grupo.
 - Espaço para recepção e espera.
 - 2 banheiros e espaço para circulação de pessoas.
- **Infraestrutura:**
 - Instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de conservação e funcionamento.
 - Ambientes climatizados ou com boa ventilação natural.

Requisitos Legais

- Atendimento aos padrões de acessibilidade e segurança em conformidade com a legislação em vigor.
- Regularidade fiscal e jurídica do imóvel e do proprietário.
- Documentação completa e atualizada do imóvel (incluindo alvarás e licenças exigidas, quando necessário)

Requisitos de Sustentabilidade

- Reciclagem e gestão adequada de resíduos.
- Sistema de iluminação com uso de lâmpadas de baixo consumo energético.
- Ventilação natural ou sistemas de ar-condicionado com eficiência energética.
- Instalações sanitárias com dispositivos que garantam o uso racional da água.
- requisitos de acessibilidade necessário ao público-alvo.

Requisitos da Contratação

- Visitas técnicas para verificação das condições do imóvel antes da contratação.
- Disponibilidade para locação imediata.
- Contrato de locação de 12 meses, renovável conforme necessidade.

Concluimos que os requisitos especificados são essenciais para o imóvel temporário para o Núcleo de Atenção Criança e Adolescente (NACA), assegurando que os requisitos atendam plenamente à necessidade identificada. A adoção de critérios e práticas sustentáveis, juntamente com o cumprimento de requisitos legais e padrões mínimos de qualidade e desempenho, são fundamentais para o atendimento da demanda.

4. Levantamento de mercado

A seguir, apresentamos a análise e justificativa das opções avaliadas:





4.1. Contexto e Necessidade da Locação

Necessidade de imóvel para o funcionamento do Núcleo de Atenção Criança e Adolescente (NACA), mantido pela Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação. O NACA atua como uma estrutura de apoio vital, proporcionando serviços essenciais para crianças e adolescentes em situações de vulnerabilidade.

4.2. Características Requeridas do Imóvel

O imóvel deverá situar-se nas proximidades da Secretaria de Assistência Social, o que facilitaria a Logística no Atendimento das Atividades do NACA; localização estratégica central que facilita o acesso dos cidadãos; Área total mínima construída: 80 m²; cômodos: Pelo menos 5; recepção, sala de reunião, salas para atendimentos e atividades coletivas; Banheiros: No mínimo 2; Condições de infraestrutura: instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias; acesso à internet.

4.3. Soluções Compatíveis

4.3.1 Compra de imóvel: A aquisição de um imóvel por parte da administração pública: Essa opção foi considerada inviável, à Secretaria já possui um prédio próprio porém o atual espaço não comporta as Atividades do NACA, fato que compromete o Serviço. A compra de um novo imóvel geraria um custo elevado e desnecessário além de gerar morosidade. A necessidade é urgente.

4.3.2 Utilização de outro imóvel próprio: A utilização de outro imóvel próprio da Administração Pública do município também foi avaliada. No entanto, essa opção é inviável e indisponível, pois a Administração Pública não dispõe de um espaço necessário e adequado para abrigar as atividades do NACA.

4.3.3 Utilização de outro imóvel locado: Foi analisado a utilização de outro imóvel locado já disponível para a Administração Pública. Contudo, todos os imóveis atualmente alugados pelo município já estão sendo utilizados para outras finalidades, não havendo disponibilidade de espaços adequados para acomodar o NACA.

4.3.4 Locação de um novo imóvel: A locação de um novo imóvel. Uma opção viável, que permite a seleção de um espaço adequado para as necessidades específicas do NACA, garantindo a continuidade dos serviços oferecidos à população, a locação proporciona flexibilidade, pois o imóvel pode ser escolhido com base em critérios como localização, acessibilidade, tamanho e estrutura, atendendo de maneira eficaz às demandas.

Considerando a viabilidade da opção acima mencionada "4.3.4 Locação de um novo imóvel", a locação de um novo imóvel se apresenta como a solução mais viável e eficiente.

4.4 Contratações Públicas Similares:

Processo Nº: Inexigibilidade: 09.003-2024-in/2024

- **Objeto:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA CENTRO DE REFERENCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTENCIA SOCIAL (CREA) DA SECRETARIA DE CIDADANIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO MUNICIPIO DE ARACATI/CE
- **Link:** https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/dispensa_inexibilidade/detalhes_proc/238969/licit/44033





Processo Nº: Inexigibilidade: 2024.06.10.001s/2024

- **Objeto:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO A RUA FRANCISCA CARVALHO NORONHA S/N, CENTRO PARAMBU-CE DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE UM CENTRO DE ATENDIMENTO A PACIENTES AUTISTAS, PORTADORES DE TRANSTORNOS DE ATENÇÃO E HIPERATIVIDADE.
- **L i n k** : https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/dispensa_inexigibilidade/detalhes/proc/235976/licit/42964

FONTE: https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/dispensa_inexigibilidade/abertas

4.5. Pesquisa de Imóveis Disponíveis

Após análises de imóvel situados nas proximidades da Secretaria de Assistência Social, realizada pela Secretaria de Infraestrutura e pela Secretaria de Finanças, ambas responsáveis pela avaliação de bens imóveis do município, foi identificado um o imóvel localizado na [Rua Antônio Oliveira Menezes, Nº 105, Bairro Sanharão, Itapipoca-CE](#).

O imóvel localizado na Rua Antônio Oliveira Menezes, Nº 105, Bairro Sanharão, foi identificado como mais adequada para atender às necessidades de funcionamento do NACA. Este imóvel é o único que atende a todos os requisitos estabelecidos como:

1. **Área mínima Total e mínima Construída:** O imóvel possui área Construída superior a 80m², garantindo espaço suficiente para todas as atividades do NACA.
2. **Localização:** Localizado na Rua Antônio Oliveira Menezes, Nº 105, Bairro Sanharão, próximo a secretaria de Assistência Social, oferecendo fácil acesso para a População e Logística para a Secretaria de Assistência Social,
3. **Infraestrutura:** O imóvel possui a infraestrutura adequada, incluindo todos os requisitos e espaços necessários, atendendo perfeitamente às necessidades operacionais do NACA

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta é **alocação de um imóvel** destinado ao funcionamento do Núcleo de Atenção Criança e Adolescente (NACA). Esta medida visa atender às exigências locais de assistência social em conformidade com a Lei 14.133/2021.

O imóvel deverá situar-se na Rua Antônio Oliveira Menezes no Bairro Sanharão ou/nas proximidades da Secretaria de Assistência Social, o que Facilitaria a Logística no Atendimento das Atividades do NACA, primando também pela localização estratégica central que facilita o acesso dos cidadãos aos serviços oferecidos pelo NACA.

As especificações técnicas do imóvel são as seguintes:

- Área total mínima construída: 80 m².
- Número de cômodos: Pelo menos 5, incluindo recepção, sala de reunião, salas para atendimentos individuais e atividades coletivas.
- Banheiros: No mínimo 2.
- Sistema de segurança: Portas e janelas com segurança mínima (grades ou alarmes) e sistema de iluminação de emergência.
- Ventilação e iluminação adequadas para garantir o conforto dos usuários e funcionários.





- Condições de infraestrutura: instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito funcionamento, além de acesso à internet.

A locação do imóvel um período de 12 meses representa a solução mais adequada e eficiente no cenário atual, uma vez que atende diretamente às necessidades emergenciais do NACA, mantendo a continuidade dos serviços oferecidos à população. Considerando as restrições de tempo e a indisponibilidade de infraestrutura própria, a locação evita morosidade e custos elevados, que seriam associados à construção, reforma ou aquisição de um imóvel novo, além de proporcionar celeridade ao processo.

O levantamento de mercado indicou que a locação é a prática mais viável economicamente. Sendo o valor de referência de R\$ 3.015,00 mensais, que está alinhado com os preços praticados no mercado imobiliário local, apontado no TERMO DE AVALIAÇÃO PREVIA DO IMÓVEL.

Adicionalmente, a solução proposta está em conformidade com os princípios da economicidade, eficiência e interesse público previstos na Lei 14.133/2021. A locação permite a otimização dos recursos financeiros e humanos, garantindo a manutenção dos serviços sociais essenciais sem interrupções significativas.

Dessa forma, a locação do imóvel se configura como a solução mais razoável e eficiente para atender às necessidades do NACA, possibilitando a continuidade dos serviços de assistência social de maneira ágil e segura, e em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Lei 14.133/2021.

Justificativa para a escolha do imóvel situado na Rua Antônio Oliveira Menezes, Nº 105, Bairro Sanharão, Itapipoca-CE

Após a análise e Avaliação o imóvel localizado na Rua Antônio Oliveira Menezes, Nº 105, Bairro Sanharão, realizada pela Secretaria de Infraestrutura (Laudo de Vistoria) e pela Secretaria de Finanças (Termo de Avaliação Previa do Imóvel), sob os cuidados do Senhor Francisco José Araújo, responsável pela avaliação de bens móveis e imóveis do município, foi identificado como a solução mais adequada para atender às necessidades do NACA. Este imóvel atende a todos os requisitos mínimos estabelecidos (seguem anexos o laudo de vistoria e a avaliação de bens imóveis):

1. **Área mínima Total e mínima Construída:** O imóvel possui área Construída superior a 80m², garantindo espaço suficiente para todas as atividades do NACA.
2. **Localização:** Localizado na Rua Antônio Oliveira Menezes, Bairro Sanharão, oferecendo fácil acesso para a População e Logística para a Secretaria de Assistência Social.
3. **Infraestrutura:** O imóvel possui a infraestrutura adequada, incluindo todos os espaços necessários, atendendo perfeitamente às necessidades operacionais do NACA.
4. **Valor da locação do imóvel:** Além de atender a todos os requisitos mínimos estabelecidos, o valor de locação do imóvel de R\$ 3.015,00 está compatível com o mercado atual.

Além disso, a escolha deste imóvel se fundamenta na economicidade e na eficiência, uma vez que sua locação se apresenta como a solução mais imediata e prática, sem os custos e o tempo associados à construção, reforma ou compra de um novo imóvel. A





flexibilidade proporcionada pela locação também permite futuras adequações ou mudanças, conforme as necessidades evoluem.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	Locação de imóvel	12,000	Mês
Especificação: Imóvel temporário destinado ao funcionamento do Núcleo de Atenção Criança e Adolescente(NACA) da Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação do Município Itapipoca.			
2	GARANTIA LOCATÍCIA CAUÇÃO - LEI N° 8.245/91, ART 37, I.	3,000	Serviço
Especificação: GARANTIA LOCATÍCIA CAUÇÃO - LEI N° 8.245/91, ART 37, I.			

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	Locação de imóvel	12,000	Mês	3.015,00	36.180,00
Especificação: Imóvel temporário destinado ao funcionamento do Núcleo de Atenção Criança e Adolescente(NACA) da Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação do Município Itapipoca.					
2	GARANTIA LOCATÍCIA CAUÇÃO - LEI N° 8.245/91, ART 37, I.	3,000	Serviço	3.015,00	9.045,00
Especificação: GARANTIA LOCATÍCIA CAUÇÃO - LEI N° 8.245/91, ART 37, I.					

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, tem-se que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 45.225,00 (quarenta e cinco mil, duzentos e vinte e cinco reais)

8. Contratação correlatas e/ou interdependentes.

Não se identificam, para fins deste Estudo Técnico Preliminar específico, Contratações Correlatas e/ou interdependentes diretamente associadas à Locação do imóvel destinado ao funcionamento do NACA.

9. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

O parcelamento é técnica e economicamente inviável para a locação de imóvel. Isso se deve ao fato de que a natureza indivisível da locação de imóvel impede sua fragmentação.

10. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Esta Locação encontra-se em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação do Município de Itapipoca para o exercício financeiro de 2024. Esta necessidade foi prevista e incorporada no Plano de Contratações Anual, sob o Id PCA PNCP: 07623077000167-0-000005/2024 - Id do item no PCA - 2 - Classe/Grupo - 91 - Locação de Imóveis, prevendo a alocação de recursos orçamentários para o





exercício financeiro corrente. Tal planejamento assegura a previsibilidade e a adequação da contratação aos objetivos estratégicos da entidade, evitando a improvisação e garantindo o uso eficiente dos recursos públicos.

11. Resultados pretendidos

A locação do imóvel visa alcançar resultados estratégicos para o atendimento da demanda pública. Estes resultados são:

- **Atendimento de Qualidade:** Garantir um atendimento eficaz e humanizado às crianças e adolescentes, com foco na melhoria de suas condições socioassistenciais. A locação de um imóvel adequado proporcionará um ambiente acolhedor, essencial para o desenvolvimento de atividades voltadas ao bem-estar e proteção deste público vulnerável.
- **Eficiência Administrativa:** A locação de um imóvel com a infraestrutura necessária permitirá à Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação de Itapipoca otimizar recursos e processos internos, promovendo a eficiência administrativa.
- **Transparência :** Seguindo os princípios da publicidade e da transparência, todas as etapas do processo de contratação serão divulgadas conforme a Lei 14.133/2021.
- **Economicidade:** A estimativa de valor baseada em levantamento de mercado permitirá uma contratação vantajosa, garantindo a melhor utilização dos recursos públicos.
- **Integração com Planejamento Anual:** A locação do imóvel será integrada ao plano de contratações anual do município, respeitando as previsões orçamentárias estabelecidas no Plano Plurianual (PPA), na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e na Lei Orçamentária Anual (LOA).

12. Providências a serem adotadas

Para a efetiva locação do imóvel, serão adotadas as seguintes providências:

- **Designação de Responsáveis:** A primeira providência é a nomeação de servidores habilitados para atuarem nas funções de fiscalização e gestão do contrato de locação.
- **Planejamento Orçamentário:** Garantir a correta alocação dos recursos orçamentários para cobrir os custos da locação do imóvel. Esta providência inclui a inclusão da despesa no Plano Plurianual (PPA), na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e na Lei Orçamentária Anual (LOA). O planejamento deve também prever recursos para eventuais adaptações ou reformas no imóvel.
- **Publicação e Transparência:** Atos administrativos relacionados ao contrato, tais como a formalização do contrato de locação, termos aditivos, deverão ser publicados no portal do Município e portal da transparência. Isso assegura o cumprimento dos princípios da publicidade, conforme preconizado na Lei nº





14.133/2021.

- **Análise de Impactos:** A administração deve realizar análises para identificar possíveis impactos ambientais e sociais decorrentes do uso do imóvel. Medidas mitigadoras devem ser sugeridas e adotadas conforme necessário.
- **Coordenação Intersetorial:** Facilitar a coordenação entre diferentes setores da administração municipal para assegurar que todas as necessidades do Núcleo de Atenção à Criança e Adolescente (NACA) sejam atendidas. Isso pode incluir a colaboração com setores de transporte, educação, saúde e segurança pública.
- **Vistorias Técnicas:** Realizar vistoria técnica no imóvel selecionado para verificar in loco se atendem todas as condições estruturais, sanitárias, de acessibilidade, segurança, ventilação, iluminação e infraestrutura tecnológica exigidas.

13. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

A locação do imóvel deve considerar os possíveis impactos ambientais resultantes dessa contratação. A análise dos potenciais impactos ambientais é fundamental para garantir que a locação não cause danos ambientais e que o imóvel atenda aos requisitos de sustentabilidade previstos na Lei nº 14.133/2021:

1. Consumo de Energia:

- **Impacto:** O funcionamento das instalações do NACA pode resultar em um aumento significativo no consumo de energia elétrica, especialmente se o imóvel não for equipado com sistemas energeticamente eficientes.
- **Medidas Mitigadoras:** Implementar o uso de iluminação LED, utilizar aparelhos elétricos com selo de eficiência energética e, se possível, instalar fontes de energia renovável, como painéis solares.

2. Geração de Resíduos:

- **Impacto:** A realização das atividades do NACA pode gerar resíduos sólidos comuns e recicláveis, além de resíduos orgânicos decorrentes das atividades gerais do NACA.
- **Medidas Mitigadoras:** Implementar um programa de coleta seletiva, promover a reciclagem de materiais, compostar resíduos orgânicos e sensibilizar funcionários e usuários sobre práticas de redução e reutilização de resíduos.

3. Consumo de Água:

- **Impacto:** O maior uso das instalações sanitárias pode resultar em um aumento no consumo de água.
- **Medidas Mitigadoras:** Instalar dispositivos de economia de água nos sanitários e torneiras e promover campanhas de conscientização sobre o uso racional da água.

Para garantir a plena adequação do imóvel às exigências ambientais, é primordial que a Administração verifique a conformidade dessas medidas com as práticas sustentáveis estabelecidas nas normas vigentes e promova a fiscalização contínua de sua aplicabilidade.





14. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

A Locação imóvel destinado ao funcionamento do Núcleo de Atenção Criança e Adolescente (NACA) é viável e razoável, uma medida necessária prestação de serviço essencial à população do município. Com base na análise realizada no Estudo Técnico Preliminar (ETP), este posicionamento está fundamentado em uma análise das necessidades da Secretaria evidencia-se que a contratação atende aos princípios e requisitos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021:

- **Interesse Público:**

A necessidade de um imóvel para o NACA é fundamentada na importância de prover um espaço adequado e seguro para o atendimento de crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade. Este atendimento é crucial para o desenvolvimento social, psicológico e educacional dos jovens, alinhando-se diretamente ao interesse público.

- **Viabilidade Técnica e Econômica:**

Após análise das opções disponíveis no mercado, constatou-se a locação como alternativa viável, foi constatado a existência de imóveis que atendem aos requisitos especificados, como localização, tamanho, infraestrutura, acessibilidade e segurança. Com referência ao valor de locação estimado em R\$ 3.000,00 mensais, a contratação revela-se economicamente viável e compatível com os preços de mercado, conforme determina a Lei nº 14.133/2021.

- **Planejamento Orçamentário:**

Verificou-se que a despesa para a locação do imóvel está prevista no plano de contratações anual do município e na Lei Orçamentária Anual (LOA) de 2024, conforme especificado na Lei nº 14.133/2021. Isso assegura que os recursos financeiros necessários estão adequadamente alocados e disponíveis.

- **Capacitação de Servidores:**

Providências estão sendo adotadas para capacitar servidores que atuarão na fiscalização e gestão contratual, assegurando a eficácia na execução do contrato, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021. Isso contribuirá para uma gestão eficiente e mitigará riscos de execução inadequada.

- **Impacto Social e Ambiental:**

O NACA tem um impacto social altamente positivo, pois oferece suporte integral às crianças e adolescentes. Em paralelo, todas as medidas necessárias serão adotadas para minimizar qualquer eventual impacto ambiental, em conformidade com o Lei nº 14.133/2021.

Considerando todos os fatores analisados e o alinhamento da contratação com os princípios e exigências da Lei nº 14.133/2021, conclui-se que a locação do imóvel para o NACA é viável, razoável e de elevada importância para o atendimento das





necessidades da população de Itapipoca.

Itapipoca / CE, 10 de outubro de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

assinado eletronicamente
RONIEL DA SILVA SOARES
PRESIDENTE

assinado eletronicamente
FRANCISCO GIDEL DE OLIVEIRA
MEMBRO

assinado eletronicamente
ANDRE RODRIGUES DOS SANTOS
MEMBRO

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 428-664-2060
PÁGINA: 10 DE 10 - PREFEITURA DE ITAPIPOCA - CNPJ: 07.623.077/0001-67

