



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0001220240730000122

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação do Município de Itapipoca, identificou a necessidade urgente de locação de um imóvel temporário para o funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) Baleia. A necessidade dessa contratação decorre da importância e urgência de manter os serviços assistenciais e de apoio social oferecidos pelo CRAS à população do Distrito Baleia, especialmente para os cidadãos em situação de vulnerabilidade social.

O CRAS é uma unidade pública que oferta diversos serviços de proteção social básica do Sistema Único de Assistência Social (SUAS) e tem um papel essencial na articulação da rede de proteção e na prestação de assistência às famílias e indivíduos. O local atual onde o CRAS Baleia opera está indisponível devido a reformas necessárias em sua infraestrutura, o que impossibilita a continuidade dos serviços no espaço original. Portanto, a contratação de um imóvel temporário é fundamental para evitar a interrupção dos serviços prestados.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Fundo Municipal de Assistência Social	JESSICA MATOS DE FREITAS

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação é fundamental para assegurar que a escolha da solução atenda aos critérios de interesse público, eficiência e economicidade. Os requisitos devem contemplar práticas de sustentabilidade e observar as leis e regulamentações específicas, além de atender aos padrões mínimos de qualidade e desempenho. A seguir, são especificados os requisitos gerais da contratação.

Requisitos Gerais

- Localização: O imóvel deve estar situado na Rua Francisco Félix do Nascimento, S/N, Distrito Baleia, Itapipoca-Ce.
- Área total mínima: 400 m².
- Área total mínima construída: 200 m².
- Número de cômodos: Pelo menos 5 cômodos para recepção, sala de reunião,





atendimentos individuais e atividades coletivas.

- Banheiros: No mínimo 4 banheiros.
- Copa: 1 copa equipada com pia, armários e espaço para refeição.
- Estacionamento: Espaço para estacionamento de, no mínimo, 3 veículos.
- Sistema de segurança: Portas e janelas com segurança mínima (grades ou alarmes) e sistema de iluminação de emergência.
- Ventilação e iluminação: Adequados para garantir o conforto dos usuários e funcionários.
- Condições de infraestrutura: Instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito funcionamento, além de acesso à internet.

Requisitos Legais

- Atendimento aos padrões de acessibilidade 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

- 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 da Contratação

- Prazos de disponibilidade para ocupação que atendam às necessidades imediatas do CRAS Baleia.
- Contrato de locação com período inicial de seis meses, podendo ser prorrogado conforme necessidade.
- Visitas técnicas para verificação das condições do imóvel antes da contratação.

Os requisitos necessários à contratação foram descritos com vistas ao atendimento da necessidade especificada, garantindo que o imóvel atenda aos padrões operacionais mínimos necessários para o funcionamento eficiente do CRAS Baleia, ao mesmo tempo em que respeita o caráter competitivo da licitação.

4. Levantamento de mercado

Para o levantamento de mercado relacionado à um imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) Baleia da Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação do Município de Itapipoca, foram consideradas as principais soluções de contratação disponíveis. A seguir, apresentamos a análise e justificativa das opções avaliadas:

a) Compra de imóvel: Essa opção foi considerada inviável devido à Secretaria já dispor de um prédio próprio para o funcionamento do CRAS, o qual passará por reforma. A compra de um novo imóvel geraria um custo elevado e desnecessário, além de não





resolver o problema, que é a necessidade de um local temporário enquanto o Imóvel próprio está sendo reformado.

b) Utilização de outro imóvel próprio: A utilização de outro imóvel próprio da Administração Pública do município também foi avaliada. No entanto, essa opção não está disponível, pois a Administração Pública não dispõe de um espaço necessário e adequado para abrigar as atividades do CRAS.

c) Utilização de outro imóvel locado: A terceira opção analisada foi 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 CRAS.

d) Locação de um novo imóvel: Considerando a inviabilidade das opções acima mencionadas, a locação de um novo imóvel se apresenta como a solução mais viável e eficiente. Essa opção permite a seleção de um espaço adequado para as necessidades específicas do CRAS, garantindo a continuidade dos serviços oferecidos à população. Além disso, 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 do CRAS.

A locação de um imóvel também evita os custos elevados. Dessa forma, a locação de um novo imóvel é a alternativa que melhor concilia os aspectos de custo, tempo de implementação e adequação às necessidades do serviço, garantindo que o CRAS possa operar de maneira contínua enquanto o prédio próprio passa por reforma.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta é a locação de um imóvel temporário destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) Baleia, vinculado à Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação do Município de Itapipoca. Esta medida visa atender às exigências locais de assistência social em conformidade com a Lei 14.133/2021.

O imóvel deverá situar-se no Distrito Baleia -Sede, primando pela localização estratégica que facilita o acesso dos cidadãos aos serviços oferecidos pelo CRAS.

As especificações técnicas do imóvel são as seguintes:

- Área total mínima: 400 m².
- Área total mínima construída: 200 m².
- Número de cômodos: Pelo menos 5, incluindo recepção, sala de reunião, salas para atendimentos individuais e atividades coletivas.
- Banheiros: No mínimo 4.
- Copa: 1 copa equipada com pia, armários e espaço para refeição.
- Estacionamento: Espaço para estacionamento de, no mínimo, 3 veículos.
- 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 temporário por um período de seis meses representa a solução mais adequada e eficiente no cenário atual, uma vez que atende diretamente às necessidades emergenciais do CRAS Baleia, mantendo a continuidade dos serviços oferecidos à população. Considerando as restrições de tempo e a indisponibilidade de infraestrutura própria, a locação temporária evita morosidade e custos elevados que seriam associados à construção ou aquisição de um imóvel novo.

Conforme o art. 18, §1º da Lei 14.133/2021, o estudo técnico preliminar deve evidenciar o problema e sua melhor solução, permitindo a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação. O levantamento de mercado indicou que a locação é a prática mais viável economicamente, sendo que o valor de referência de R\$ 2.400,00 mensais está alinhado com os preços praticados no mercado imobiliário local.

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

Dessa forma, a locação do imóvel temporário se configura como a solução mais razoável e eficiente para atender às necessidades do CRAS Baleia, 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 Francisco Félix do Nascimento, S/N, Distrito Baleia Sede, Itapipoca-CE

Após a análise do imóvel localizado na Rua Francisco Félix do Nascimento, S/N, Distrito Baleia Sede, realizada pela Secretaria de Infraestrutura, sob os cuidados do Senhor Camilo Pires da Mota, Engenheiro Civil, e pela Secretaria de Finanças, 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 CRAS. 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 uma área superior a 400 m² e área Construída superior a 200m², garantindo espaço suficiente para todas as atividades do CRAS.
2. **Localização:** Localizado na Sede do Distrito Baleia, oferecendo fácil acesso e dispondo de estacionamento para funcionários e população, o que assegura a acessibilidade e a conveniência necessárias.
3. **Infraestrutura:** O imóvel possui a infraestrutura adequada, incluindo todos os espaços necessários, atendendo perfeitamente às necessidades operacionais do CRAS.
4. **Valor da locação do imóvel:** Além de atender a todos os requisitos mínimos estabelecidos, o valor de locação do imóvel de R\$ 2.400,00 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 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	Necessidade de um imóvel temporário destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) Baleia da Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação do Município Itapipoca.	6,000	Mês
Especificação: Necessidade de um imóvel temporário destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) Baleia da Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação do Município Itapipoca.			

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	Necessidade de um imóvel temporário destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) Baleia da Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação do Município Itapipoca.	6,000	Mês	2.400,00	14.400,00
Especificação: Necessidade de um imóvel temporário destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) Baleia da Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação do Município Itapipoca.					

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\$ 14.400,00 (catorze mil, quatrocentos 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 de um imóvel temporário destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) Baleia da Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação do Município Itapipoca.

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 contratação 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

Os resultados pretendidos com a locação do imóvel temporário para o funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) Baleia da Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação do Município de Itapipoca são:

- **Garantia de Continuidade dos Serviços de Assistência Social:** Assegurar a continuidade das atividades de atendimento à população em situação de vulnerabilidade social, garantindo um local adequado para o funcionamento do CRAS durante o período de reformas ou indisponibilidade de infraestrutura própria.
- **Melhoria na Qualidade do Atendimento:** Proporcionar um ambiente adequado, seguro e confortável para a população e funcionários do CRAS, melhorando a qualidade dos serviços prestados.
- **Conformidade com as Normas de Acessibilidade:** Garantir que o imóvel atenda aos requisitos de acessibilidade, permitindo o atendimento inclusivo a todas as pessoas, independentemente de suas condições físicas.
- **Segurança e Conforto:** Oferecer um espaço que possua as condições necessárias de segurança, ventilação e iluminação, além de instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito funcionamento.
- **Eficiência Operacional:** Garantir que o imóvel tenha espaço suficiente, infraestrutura e equipamentos necessários para o desenvolvimento das atividades do CRAS, o que inclui salas para atendimento, banheiros, copa e estacionamento.
- **Impacto Positivo na Comunidade:** Promover um impacto positivo na comunidade local ao manter o CRAS em operação, garantindo que os serviços essenciais de assistência social continuem acessíveis à população do Distrito Baleia e arredores.
- **Alinhamento com o Planejamento Anual:** Integrar esta ação ao plano de contratações anual da Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação, respeitando as previsões orçamentárias estabelecidas no Plano Plurianual (PPA), na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e na Lei Orçamentária Anual (LOA).
- **Economicidade:** Alcançar a melhor relação custo-benefício na locação do imóvel, assegurando que os valores estejam em conformidade com os preços de mercado, conforme orienta o art. 23 da Lei 14.133/2021.

12. Providências a serem adotadas

Para a efetiva locação do imóvel temporário destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) Baleia da Secretaria de Assistência Social,





Direitos Humanos e Habitação do Município de Itapipoca, serão adotadas as seguintes providências:

- **Levantamento de Imóveis Disponíveis:** Realizar uma pesquisa de mercado para identificar imóveis que atendam às especificações técnicas necessárias, localizados preferencialmente na sede do Distrito Baleia, de Itapipoca-Ce.
- **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.
- **Autorização Orçamentária:** Confirmar a disponibilidade dos recursos orçamentários no orçamento anual da Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação do Município de Itapipoca e obter a autorização formal para a despesa.
- **Confirmação do Alinhamento com Planejamento:** Assegurar que a contratação está alinhada com o Plano Anual de Contratações da Secretaria de Assistência Social e com as diretrizes do Plano Plurianual (PPA), Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e Lei Orçamentária Anual (LOA).
- **Treinamento da Equipe:** Capacitar os servidores responsáveis pela fiscalização e gestão contratual, assegurando que estão preparados para monitorar o cumprimento do contrato de locação e resolver eventuais problemas.
- **Divulgação e Comunicação:** Informar a comunidade e os usuários do CRAS Baleia sobre a nova localização temporária e as datas de início das atividades no novo local. Garantir que a informação seja clara e acessível a todos, especialmente às pessoas em situação de vulnerabilidade social.

13. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

O estudo dos possíveis impactos ambientais decorrentes da locação e uso do imóvel temporário destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) Baleia da Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação do Município de Itapipoca visa garantir que todas as atividades desenvolvidas no local sejam conduzidas de maneira sustentável, conforme a Lei nº 14.133/2021.

Para realizar o levantamento dos possíveis impactos ambientais, consideraram-se as principais atividades do CRAS Baleia, incluindo atendimento ao público, desenvolvimento de programas sociais e oficinas. A análise dos impactos e as medidas mitigadoras estão descritas abaixo:

1. **Geração de Resíduos Sólidos:** O funcionamento diário, incluindo atividades administrativas e de atendimento, gerará resíduos sólidos comuns e materiais recicláveis.
 - **Impacto Ambiental:** Aumento na quantidade de resíduos enviados a aterros, podendo contribuir para a poluição do solo e da água.
 - **Medidas Mitigadoras:** Implementação de um sistema de coleta seletiva e parceria com cooperativas de reciclagem; colocação de lixeiras para resíduos orgânicos e recicláveis no imóvel; incentivo à redução, reutilização e reciclagem de materiais.

2. **Consumo de Água:** Utilização de água para atividades cotidianas no CRAS,





incluindo uso nos banheiros e copa.

- **Impacto Ambiental:** Aumento na demanda por água, o que pode afetar os recursos hídricos locais.
 - **Medidas Mitigadoras:** Instalação de dispositivos economizadores de água, campanhas de conscientização para funcionários e frequentadores sobre a importância da economia de água.
3. **Consumo de Energia:** Utilização de energia elétrica para iluminação, climatização, equipamentos de escritório e sistemas de segurança.
- **Impacto Ambiental:** Aumento no consumo energético e, conseqüentemente, nas emissões de gases de efeito estufa se a energia utilizada for oriunda de fontes não renováveis.
 - **Medidas Mitigadoras:** Utilização de equipamentos com alta eficiência energética para redução do consumo de energia; otimizar o aproveitamento da iluminação natural durante o dia, além de desligar as luzes sempre que possível.

14. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

A contratação para a locação de um imóvel temporário para o funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) Baleia da Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação do Município de Itapipoca é considerada viável e razoável. Este posicionamento está fundamentado em uma análise das necessidades da Secretaria, da conformidade com a legislação vigente e da vantagem para a administração pública.

- **Necessidade e Interesse Público:** A locação do imóvel temporário é necessária para assegurar a continuidade dos serviços de assistência social prestados pelo CRAS Baleia, que são essenciais para a comunidade local, especialmente para indivíduos e famílias em situação de vulnerabilidade social. Isso atende diretamente ao interesse público, pois assegura a manutenção de serviços que promovem a inclusão social e o bem-estar da população.
- **Conformidade Legal:** A contratação por inexigibilidade, conforme previsto no Art. 74, V da Lei 14.133/2021, é adequada para esta situação específica, uma vez que a locação específica de imóvel não permite a competição, visto que cada imóvel possui características únicas e localizações diferentes. Portanto, a inexigibilidade de licitação é a modalidade mais viável legalmente para esta contratação.
- **Análise de Mercado:** O levantamento de mercado demonstrou que o valor de referência de R\$ 2.400,00 mensais para a locação é compatível com os preços praticados na região para imóveis que atendem às especificações técnicas necessárias. Assim, a estimativa de R\$ 14.400,00 total para locar o imóvel por 6 meses está de acordo com o valor de mercado, obedecendo o Art. 23 da Lei 14.133/2021, que requer compatibilidade dos valores praticados pelo mercado.
- **Planejamento e Orçamento:** A contratação está alinhada com o plano anual de contratações da Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação, conforme a previsão no Art. 12, VII da Lei 14.133/2021. Ademais, as fontes de financiamento são provenientes do orçamento anual da Secretaria, garantindo





que os recursos necessários estão alocados corretamente para essa finalidade.

Portanto, considerando todos os elementos e análises mencionados, a contratação do imóvel temporário se mostra viável, razoável e necessária para o atendimento das necessidades da Secretaria de Assistência Social, Direitos Humanos e Habitação do Município de Itapipoca.

15. Análise de riscos:

Mapa de Risco encontra-se anexo a este Estudo Técnico Preliminar, detalhando os principais riscos associados à contratação e as respectivas medidas mitigadoras.

Itapipoca / CE, 13 de agosto 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

assinado eletronicamente

Francisco Fagner Pires de Sousa
MEMBRO

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 309-707-1396
PÁGINA: 9 DE 9

