



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0001020250207000122

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A presente contratação visa atender à necessidade de locação de imóvel situado à Rua Dr. Almir Farias, 574, Timbaúba, Nova Russas-CE, para o funcionamento da Casa Lar – Cantinho do Aconchego. Este abrigo destina-se a oferecer proteção e acolhimento a crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade, sob a responsabilidade da Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Nova Russas-CE.

A escolha deste imóvel é essencial para garantir um espaço adequado que proporcione segurança, conforto e atendimento digno às necessidades básicas dos menores, contribuindo para a promoção dos direitos fundamentais e o bem-estar dos abrigados. O imóvel em questão apresenta localização estratégica e infraestrutura compatível com as exigências legais para abrigos dessa natureza, o que assegura condições adequadas para execução das atividades propostas.

A locação busca resolver o problema da falta de instalações próprias e adequadas para o acolhimento temporário de crianças e adolescentes, garantindo-lhes um ambiente saudável e seguro, enquanto são realizados os trâmites legais e sociais necessários à sua proteção e encaminhamento. Esta ação está em consonância com o interesse público, uma vez que propicia a proteção de um grupo social vulnerável e promove a reintegração social dos indivíduos atendidos.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Fundo Municipal de Assistência Social	FRANCISCA JESSIKA FERRO CARVALHO

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação é fundamental para assegurar que a solução escolhida atenda aos critérios de sustentabilidade, padrões de qualidade e desempenho. Estes requisitos devem estar de acordo com as leis e regulamentações vigentes e garantir que o imóvel atenda plenamente às necessidades da Casa Lar – Cantinho do Aconchego, proporcionando um ambiente seguro e adequado para crianças e adolescentes.

- Requisitos Gerais:
 - Localização estratégica e de fácil acesso para garantir o deslocamento





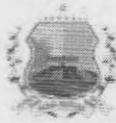
- eficiente de funcionários, visitantes e serviços de emergência.
- Estrutura adequada que acomode confortavelmente crianças e adolescentes, incluindo dormitórios, áreas de convivência e espaços recreativos.
 - Sistemas de segurança eficazes, como cercas, câmeras de vigilância e procedimentos de controle de acesso para garantir a segurança dos abrigados.
 - **Requisitos Legais:**
 - Conformidade com todas as normas e regulamentações locais aplicáveis a abrigos para menores, incluindo requisitos de habitabilidade e segurança sanitária.
 - Possuir licenças e alvarás necessários para o funcionamento do abrigo, conforme as regulamentações do município de Nova Russas-CE.
 - **Requisitos de Sustentabilidade:**
 - Uso eficiente de água e energia, promovendo um ambiente sustentável.
 - Implementação de práticas de gestão de resíduos para minimizar o impacto ambiental.
 - Materiais de construção e infraestrutura que favoreçam a saúde e o bem-estar dos ocupantes, como iluminação natural e ventilação adequada.
 - **Requisitos da Contratação:**
 - Previsão de manutenção preventiva e corretiva das instalações para assegurar a continuidade dos serviços.
 - Disponibilidade de espaço para a realização de atividades educativas e de lazer.
 - Infraestrutura pronta para uso, minimizando a necessidade de reformas significativas antes do início das operações.

Os requisitos acima descritos são essenciais para a efetiva contratação do imóvel, garantindo que o local ofereça segurança, conforto e um ambiente propício ao desenvolvimento de crianças e adolescentes abrigados pela Casa Lar – Cantinho do Aconchego. A definição precisa destes requisitos é crucial para o sucesso competitivo na futura licitação e para evitar especificações excessivas que possam limitar a participação de potenciais proponentes.

4. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado foi realizado a fim de identificar as principais soluções de contratação para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Casa Lar – Cantinho do Aconchego, enfocando as práticas existentes entre fornecedores e órgãos públicos. As opções encontradas incluem:

- Contratação direta com o proprietário do imóvel, por meio de inexigibilidade de licitação, considerando a singularidade da localização e a impossibilidade de competição.
- Locação através de terceirização de serviços, onde uma empresa intermediária realiza o gerenciamento do imóvel e oferece suporte integral ao seu funcionamento.
- Exploração de formas alternativas de locação, como acordos de permuta de uso de espaço com outros órgãos ou instituições que disponham de infraestrutura



adequada.

Após análise das alternativas disponíveis, a solução de contratação direta com o proprietário do imóvel foi considerada a mais adequada. Esta escolha se justifica pela localização estratégica do imóvel situado à Rua Dr. Almir Farias, 574, em Timbaúba, Nova Russas-CE, que atende de maneira completa os requisitos de proximidade com serviços essenciais e infraestrutura adequada, conforme evidenciado nas pesquisas de mercado realizadas. A inexigibilidade de licitação é fundamentada na falta de alternativas comparáveis que cumpram as exigências da Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Nova Russas-CE, garantindo assim o interesse público e a continuidade das atividades da Casa Lar.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a locação do imóvel situado à Rua Dr. Almir Farias, 574, Timbaúba, Nova Russas-CE, visa atender à necessidade específica de um espaço destinado ao funcionamento da Casa Lar – Cantinho do Aconchego, um abrigo destinado a crianças e adolescentes sob a tutela da Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Nova Russas.

A escolha do imóvel é embasada nas características específicas que tornam o local apropriado para a finalidade proposta. Entre as principais características, destacam-se:

- Localização estratégica em uma área acessível de Nova Russas, facilitando o acesso de visitantes, profissionais e serviços essenciais, o que se alinha aos princípios da eficiência e da economicidade conforme previstos na Lei 14.133.
- Disponibilidade de espaço adequado para acomodar confortavelmente crianças e adolescentes, garantindo segurança e conforto, conforme os padrões de bem-estar e segurança exigidos pelo artigo 5º da Lei 14.133.
- Infraestrutura existente que requer poucas adaptações, permitindo uma rápida implementação da Casa Lar, o que atende ao princípio da celeridade mencionado na legislação vigente.
- Proximidade de serviços públicos essenciais como saúde, educação e assistência social, um ponto crucial para garantir o suporte necessário aos abrigados.
- Conformidade com as exigências legais e regulatórias para o funcionamento de abrigos, assegurando que o espaço seja adequado para a habitabilidade desejada.
- Ambiente acolhedor que promove o bem-estar das crianças e adolescentes, com áreas destinadas a lazer, estudo e convivência, promovendo o desenvolvimento sadio e integral dos menores.

A escolha do imóvel é tecnicamente justificada pela adequação do espaço às necessidades da Casa Lar em termos de localização, segurança e infraestrutura. Economicamente, a escolha se justifica pelo custo-benefício apresentado, sendo o valor de locação competitivo em relação a outras opções disponíveis no mercado, conforme análise de mercado realizada nos termos do artigo 23 da Lei 14.133.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas





ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO À RUA DR. ALMIR FARIAS, 574, TIMBAÚBA, NOVA RUSSAS-CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CASA LAR – CANTINHO DO ACONCHEGO, ABRIGO PARA CRIANÇAS E ADOLESCENTES, JUNTO À SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE NOVA RUSSAS-CE	12,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO À RUA DR. ALMIR FARIAS, 574, TIMBAÚBA, NOVA RUSSAS-CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CASA LAR – CANTINHO DO ACONCHEGO, ABRIGO PARA CRIANÇAS E ADOLESCENTES, JUNTO À SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE NOVA RUSSAS-CE

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO À RUA DR. ALMIR FARIAS, 574, TIMBAÚBA, NOVA RUSSAS-CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CASA LAR – CANTINHO DO ACONCHEGO, ABRIGO PARA CRIANÇAS E ADOLESCENTES, JUNTO À SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE NOVA RUSSAS-CE	12,000	Mês	1.518,00	18.216,00

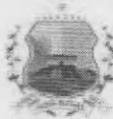
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO À RUA DR. ALMIR FARIAS, 574, TIMBAÚBA, NOVA RUSSAS-CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CASA LAR – CANTINHO DO ACONCHEGO, ABRIGO PARA CRIANÇAS E ADOLESCENTES, JUNTO À SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE NOVA RUSSAS-CE

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\$ 18.216,00 (dezoito mil, duzentos e dezesseis reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

O parcelamento do objeto licitatório em análise - a locação do imóvel situado à Rua Dr. Almir Farias, 574, Timbaúba, Nova Russas-CE - foi avaliado a partir de critérios técnicos, econômicos e de mercado, conforme as diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021.

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** A locação do imóvel, por sua natureza, não é tecnicamente divisível sem prejuízos para a funcionalidade do abrigo "Casa Lar – Cantinho do Aconchego". O funcionamento da Casa Lar exige um espaço único e contínuo que atenda às necessidades de acolhimento e segurança das crianças e adolescentes abrigados.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão do objeto não se mostra viável técnica e economicamente, pois comprometeria a eficácia dos resultados pretendidos, que incluem a garantia de um ambiente íntegro e seguro para os menores.
- **Economia de Escala:** O parcelamento neste caso não traria benefícios econômicos. Na verdade, um contrato único de locação garante melhor economia de escala, evitando custos administrativos adicionais e possíveis aumentos de preço decorrentes de contratos fragmentados.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** Apesar da busca por competitividade, a especificidade e as características individuais do imóvel em questão, alinhadas aos requisitos especificados, não favorecem a segmentação do contrato de locação. Qualquer tentativa de subdivisão acarretaria um impacto negativo nos resultados pretendidos pela Administração.
- **Decisão pelo Não Parcelamento:** Considerando os pontos acima, a decisão foi pelo



não parcelamento do objeto, justificada pela necessidade de se manter a integralidade das condições e funcionalidades do imóvel, assegurando assim a plena operacionalidade da Casa Lar.

- **Análise do Mercado:** A pesquisa de mercado reforça a inviabilidade de segmentar a locação, demonstrando que práticas de parcelamento para imóveis não são comuns e poderiam resultar em complicações logísticas e financeiras.
- **Consideração de Lotes:** Não se aplica neste caso a divisão em lotes, dado que se trata de um objeto indivisível por natureza e função, em oposição às aquisições de grande volume onde tal prática se mostra benéfica.
- **Transparência e Conformidade:** Toda a análise acima foi realizada com base em dados concretos e práticas do setor, garantindo que o processo de decisão pela não divisão do objeto é transparente, em conformidade com a Lei, e está bem documentado para futuras fiscalizações.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação da locação do imóvel situado à Rua Dr. Almir Farias, 574, Timbaúba, Nova Russas-CE, está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Nova Russas-CE para o exercício financeiro de 2025. Este alinhamento é evidenciado pela inclusão desta necessidade no referido plano, que busca atender especificamente à demanda da Secretaria do Trabalho e Assistência Social do município, visando oferecer um ambiente adequado para o funcionamento da Casa Lar – Cantinho do Aconchego.

O imóvel, destinado ao abrigo de crianças e adolescentes, foi selecionado considerando a estratégia de localização e acessibilidade especificada no planejamento estratégico da entidade. Tal escolha reflete a política da Administração em priorizar soluções que maximizem o impacto positivo das ações sociais e otimizem a utilização dos recursos públicos, garantindo a eficiência e a eficácia necessárias à prestação de serviços de assistência social à comunidade local.

Esta contratação representa um componente crucial no conjunto de ações previstas para o desenvolvimento social do município, evidenciando a priorização dada à proteção e ao cuidado com menores em situações de vulnerabilidade, conforme disposto no planejamento anual das contratações.

10. Resultados pretendidos

A contratação da locação do imóvel situado à Rua Dr. Almir Farias, 574, Timbaúba, Nova Russas-CE, tem como objetivo principal assegurar um espaço adequado para o funcionamento da Casa Lar – Cantinho do Aconchego, abrigo para crianças e adolescentes. Os resultados pretendidos desta contratação são:

- 1. Prover um ambiente seguro e acolhedor para crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade social, garantindo-lhes conforto e proteção.
- 2. Garantir a proximidade com serviços públicos essenciais, como saúde, educação e assistência social, facilitando o acesso a esses serviços por parte dos abrigados e dos profissionais responsáveis por sua assistência.





- 3. Minimizar o tempo e os custos de adaptação do imóvel ao uso pretendido, aproveitando-se da infraestrutura já existente que atende aos requisitos legais e normativos para o funcionamento de abrigos desse tipo.
- 4. Assegurar condições de convivência, lazer e estudo para os menores, promovendo o desenvolvimento social, emocional e educacional das crianças e adolescentes atendidos.
- 5. Otimizar os recursos financeiros do município ao garantir um custo-benefício adequado na locação do imóvel, respeitando os princípios da economicidade e eficiência previstos na Lei 14.133/2021.

Esses objetivos estão alinhados com o interesse público de promover a proteção e o bem-estar de crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade, bem como com os princípios de eficiência e economicidade, conforme estabelecido na legislação vigente.

11. Providências a serem adotadas

Nesta seção são descritas as providências a serem adotadas pela Administração Pública do Município de Nova Russas-CE para garantir o sucesso da locação do imóvel e o adequado funcionamento da Casa Lar – Cantinho do Aconchego. As medidas a seguir visam assegurar o cumprimento dos requisitos legais e operacionais, bem como a manutenção da qualidade dos serviços a serem prestados.

- 11.1. Realizar a formalização da locação do imóvel mediante contrato devidamente assinado entre as partes envolvidas, respeitando os trâmites legais estabelecidos pela Lei 14.133/2021.
- 11.2. Garantir a inspeção técnica e a vistoria do imóvel para verificar as condições de habitabilidade, segurança e infraestrutura, assegurando que cumpra todas as exigências regulamentares para abrigar crianças e adolescentes.
- 11.3. Providenciar adaptações e adequações necessárias no imóvel, caso identificadas nas inspeções, para atender às normas de segurança, acessibilidade e conforto dos abrigados.
- 11.4. Designar agentes públicos qualificados para a gestão e fiscalização contratual, assegurando o cumprimento do contrato de locação e os padrões exigidos para o funcionamento do abrigo.
- 11.5. Assegurar a integração do imóvel locado com as políticas e serviços prestados pela Secretaria do Trabalho e Assistência Social, promovendo sinergia no atendimento às crianças e adolescentes.
- 11.6. Desenvolver mecanismos de monitoramento e avaliação contínuos das condições do imóvel e dos serviços prestados na Casa Lar – Cantinho do Aconchego, para promover melhorias contínuas.
- 11.7. Planejar e realizar capacitações periódicas para os profissionais envolvidos no acompanhamento e gestão do abrigo, de modo a promover o aprimoramento dos serviços prestados.
- 11.8. Estabelecer um canal de comunicação eficiente entre a gestão do abrigo e as autoridades municipais para o reporte ágil de quaisquer necessidades ou problemas identificados.





12. Justificativa para adoção do registro de preços

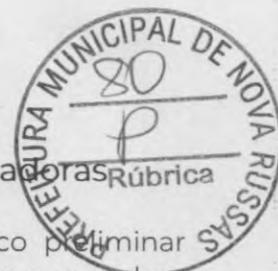
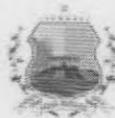
Conforme a Lei 14.133/2021, a escolha pela não adoção do sistema de registro de preços para a locação do imóvel situado à Rua Dr. Almir Farias, 574, Timbaúba, Nova Russas-CE, destinado ao funcionamento da Casa Lar – Cantinho do Aconchego, foi fundamentada pelas seguintes razões:

- A especificidade do objeto contratado, que é a locação de um imóvel com características únicas e adequadas às necessidades do abrigo, não se coaduna com a prática usual de registro de preços, onde se busca a obtenção futura de quantitativos variáveis de bens ou serviços com características mais padronizadas.
- A modalidade de contratação escolhida, Inexigibilidade Eletrônica, conforme estabelece o inciso V do Art. 74 da Lei 14.133/2021, se adequa à situação presente, visto que não há possibilidade de competição entre fornecedores do mesmo objeto, dadas as suas peculiaridades e localização estratégica imprescindíveis para o funcionamento do abrigo.
- O registro de preços se destina a contratações em que se prevê a necessidade de aquisições repetitivas, o que não se aplica ao contexto em questão, visto que a locação do imóvel é indivisível e destinada a uma finalidade específica e contínua por meio de um contrato de longo prazo.
- Considerando o caráter essencial e ininterrupto dos serviços a serem prestados no abrigo, o sistema de registro de preços não seria adequado, pois este permite que a Administração opte por não contratar, podendo colocar em risco a continuidade do serviço público essencial.

13. Da vedação da participação de empresas na forma de consórcio

Neste processo, opta-se pela vedação da participação de empresas em forma de consórcio na locação do imóvel situado à Rua Dr. Almir Farias, 574, Timbaúba, Nova Russas-CE, destinado ao funcionamento da Casa Lar – Cantinho do Aconchego. Essa decisão está fundamentada nos seguintes aspectos:

- A natureza específica do objeto da contratação não demanda a colaboração de múltiplas empresas para sua execução, tratando-se de locação de imóvel, onde a responsabilidade singular é necessária.
- O alinhamento com princípios da Lei 14.133/2021, que preza pela celeridade e simplificação dos processos licitatórios, sugere que a formação de consórcios pode introduzir complexidade desnecessária no contexto específico de locações imobiliárias.
- A vedação visa garantir a clareza e a responsabilidade direta entre a administração contratante e a parte contratada, facilitando a gestão contratual e a responsabilização em caso de falhas na execução.
- Finalmente, a escolha pela não participação de consórcios está em conformidade com o disposto no Art. 15 da Lei 14.133, que prevê a possibilidade de vedação justificada no processo licitatório, considerando as características específicas da contratação em questão.



14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Em conformidade com as diretrizes da Lei 14.133, este estudo técnico preliminar observa a necessidade de prever e mitigar possíveis impactos ambientais que podem surgir em decorrência da locação e operação do imóvel destinado ao funcionamento da Casa Lar – Cantinho do Aconchego. As medidas mitigadoras devem ser planejadas para garantir a sustentabilidade e a proteção ambiental, destacando-se:

- Implantação de sistemas de gestão de resíduos sólidos, de modo a assegurar a correta segregação, coleta e destinação final dos resíduos gerados, em conformidade com a legislação ambiental vigente.
- Adoção de práticas de eficiência energética, com a utilização de equipamentos e sistemas de iluminação que reduzam o consumo de energia, contribuindo para a diminuição da pegada de carbono do imóvel.
- Implementação de programas de conscientização ambiental para funcionários e abrigados, abordando temas como economia de água e energia, destinação correta de resíduos e preservação do meio ambiente.
- Promoção de ações que incentivem o uso racional da água, incluindo a instalação de dispositivos economizadores e o monitoramento do consumo hídrico.

As medidas acima visam assegurar que a operação do imóvel ocorra de maneira ambientalmente responsável, em alinhamento com os principais objetivos de desenvolvimento sustentável, conforme contemplado pela legislação aplicável.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após uma análise detalhada, conclui-se que a contratação para a locação do imóvel situado à Rua Dr. Almir Farias, 574, Timbaúba, Nova Russas-CE, é viável e razoável. Essa decisão é baseada nos seguintes aspectos:

- **Conformidade com a Lei 14.133/2021:** A contratação atende aos requisitos estabelecidos pela Lei 14.133/2021, observando princípios como a eficiência, economicidade e interesse público, conforme previsto no Art. 5º da referida lei.
- **Necessidade da Contratação:** A locação do imóvel é essencial para o funcionamento da Casa Lar – Cantinho do Aconchego, atendendo a uma demanda social importante para o abrigo de crianças e adolescentes, conforme detalhado no estudo técnico preliminar.
- **Levantamento de Mercado:** Foi realizado um levantamento de mercado que validou essa opção como a mais vantajosa em termos de custo-benefício, considerando a localização estratégica, infraestrutura adequada e conformidade legal.
- **Análise Técnica e Econômica:** O imóvel proporciona condições adequadas para abrigar crianças e adolescentes, com instalações que atendem aos requisitos de segurança e bem-estar, garantindo também proximidade a serviços essenciais.
- **Impactos Positivos:** A contratação contribuirá significativamente para o bem-estar social e para a proteção de crianças e adolescentes no município de Nova Russas, fortalecendo a rede de assistência social local.
- **Adequação ao Planejamento:** A locação está alinhada ao planejamento



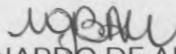


estratégico da Secretaria do Trabalho e Assistência Social, demonstrando sintonia com os objetivos institucionais, conforme disposto no Art. 18, §1º, da Lei 14.133/2021.

- Conclusão: Com base nos pontos apresentados, fica evidenciada a viabilidade e a razoabilidade da contratação em questão, sendo a melhor solução para atender à necessidade pública identificada.

Nova Russas / CE, 18 de fevereiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO


IVINA GUEDES BERNARDO DE ARAGAO MARTINS
PRESIDENTE


GUILHERME VIEIRA PINTO DA SILVA
MEMBRO

