



**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

**1. INTRODUÇÃO:**

O presente Estudo Técnico Preliminar tem como objetivo apresentar a análise da necessidade de contratação de imóvel para abrigar o Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) no município de Senador Pompeu-CE, sob a responsabilidade da Secretaria do Trabalho, Desenvolvimento e Assistência Social.

O CRAS constitui a principal unidade pública de execução dos serviços de proteção social básica, sendo um equipamento essencial para o atendimento às famílias em situação de vulnerabilidade social e para a efetivação das políticas públicas de assistência social. Dessa forma, torna-se indispensável que sua estrutura física atenda às condições necessárias para garantir o funcionamento adequado, eficiente e contínuo das atividades, assegurando a qualidade dos serviços ofertados à população.

A escolha do imóvel a ser locado deve considerar critérios técnicos específicos, tais como localização estratégica, acessibilidade, segurança e estrutura física adequada, alinhados aos padrões exigidos para o pleno cumprimento da função social do CRAS. Este estudo fundamenta a necessidade de contratação e subsidiará a instrução do processo de contratação, em conformidade com o inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

Por fim, o presente documento busca demonstrar a adequação da solução pretendida às necessidades administrativas, observando os princípios da eficiência, economicidade e interesse público, que orientam a gestão pública.

**1.1. ÁREA REQUISITANTE**

ÁREA REQUISITANTE	RESPONSÁVEL
SECRETARIA DO TRABALHO, DESENVOLVIMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL	ALANA SELSA PINHEIRO JUCÁ

**2. NECESSIDADE ADMINISTRATIVA**

**2.1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

O funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) é essencial para a execução das políticas públicas de assistência social no município, configurando-se como unidade responsável por ofertar serviços de proteção social básica às famílias em situação de vulnerabilidade. Para tanto, é indispensável a disponibilidade de um imóvel que atenda, de forma adequada, aos requisitos técnicos, operacionais e legais exigidos para este tipo de equipamento público, assegurando a qualidade e a eficiência na prestação dos serviços à população.

**2.2. SINGULARIDADE DO IMÓVEL**

De acordo com as especificidades do CRAS e as diretrizes de atendimento da política nacional de assistência social, o imóvel a ser locado deve apresentar as seguintes características:



RUBRICA *m*

**Localização Estratégica:** Situar-se em área de fácil acesso à população-alvo, preferencialmente em local próximo a áreas com maior concentração de famílias em situação de vulnerabilidade.

**Estrutura Física Adequada:** Possuir espaço interno suficiente para a realização de atendimentos individuais e coletivos, sala para equipe técnica, área para atividades comunitárias, sanitários adequados e condições de acessibilidade conforme as normas vigentes.

**Condições de Segurança:** Atender às exigências de segurança estrutural, elétrica e sanitária, garantindo um ambiente seguro para os usuários e servidores.

Estas especificações reduzem significativamente as opções de imóveis disponíveis no mercado local, configurando, portanto, a singularidade do imóvel a ser escolhido.

### 2.3. JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

A locação de imóvel é uma situação em que a competição entre fornecedores é inviável, considerando que cada imóvel possui características únicas quanto à localização, estrutura e condições que o tornam mais ou menos adequado às necessidades específicas da administração pública. Neste caso, a escolha do imóvel para o funcionamento do CRAS exige análise detalhada para identificar aquele que melhor atenda às condições descritas, garantindo que as atividades da unidade sejam realizadas de forma eficiente e eficaz.

Ademais, o inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021 prevê expressamente a inexigibilidade de licitação para a contratação de locação de imóvel, desde que sejam demonstradas a necessidade, a singularidade do imóvel e a adequação às finalidades pretendidas. Assim, será realizada ampla pesquisa de mercado, com a análise técnica de imóveis disponíveis que atendam às exigências supracitadas, assegurando-se a economicidade e a compatibilidade dos valores com os preços praticados no mercado imobiliário local.

### 2.4. CONCLUSÃO

Considerando a necessidade de assegurar o pleno funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), a singularidade das condições que o imóvel deve atender e a inviabilidade de competição, a abertura de processo de inexigibilidade de licitação para a contratação ora pretendida está plenamente justificada, nos termos do inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021. A medida visa garantir a continuidade dos serviços essenciais de assistência social no município de Senador Pompeu-CE, em benefício direto da população atendida.

### 3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT.
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO ANEXO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO BAIRRO CRUZEIRO	MÊS	12

### 4. AVALIAÇÃO ECONÔMICA:



Através de orçamento elaborado por meio de Laudo de Avaliação, tomando com base no valor de avaliação do imóvel, documento de avaliação acostados aos autos do processo, considerando as particularidades do local, resultando no valor mensal de locação **R\$ 500,00 (quinhentos reais)**.

## 5. PRAZO DE LOCAÇÃO

5.1. Prazo de Locação: O contrato de locação deve abranger o período estimado de 12 (doze) meses, com possibilidade de renovação, se necessário, nos termos do art. 105 da Lei 14.133/2021, podendo ser prorrogado por iguais e sucessíveis períodos por tratar-se de serviços contínuos, nos termos do art. 107 do mesmo diploma legal.

## 6. VIABILIDADE SOCIOECONÔMICA

A locação de um imóvel para o funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) no município de Senador Pompeu-CE apresenta viabilidade socioeconômica plenamente justificável, considerando os seguintes aspectos:

### 6.1. IMPACTO SOCIAL POSITIVO

O CRAS desempenha um papel estratégico no enfrentamento das vulnerabilidades sociais, atuando como porta de entrada para a oferta de serviços de proteção social básica. Por meio dele, são realizados atendimentos individuais e coletivos, encaminhamentos e ações comunitárias que promovem a melhoria das condições de vida da população mais vulnerável. A ausência de um espaço adequado comprometeria a qualidade e a continuidade desses serviços essenciais, gerando prejuízos diretos à população atendida.

Com a locação de um imóvel que atenda às necessidades do CRAS, será possível assegurar a manutenção de um ambiente apropriado para as atividades, garantindo a oferta de serviços qualificados e promovendo impactos positivos na inclusão social, na redução de desigualdades e na garantia de direitos.

### 6.2. CUSTO-BENEFÍCIO E OTIMIZAÇÃO DE RECURSOS PÚBLICOS

A locação de um imóvel em vez da construção ou aquisição de uma nova estrutura apresenta-se como uma solução mais econômica e ágil. O investimento necessário para construir ou adquirir um imóvel próprio seria substancialmente maior, demandando tempo e recursos que poderiam comprometer outras ações prioritárias da administração pública.

A contratação via locação possibilita a alocação imediata de um espaço já disponível no mercado imobiliário, permitindo o funcionamento do CRAS em curto prazo e com custos compatíveis com a realidade financeira do município. Além disso, a pesquisa de mercado e a análise de valores garantirão que a solução seja economicamente vantajosa e atenda aos critérios de economicidade previstos na Lei nº 14.133/2021.

### 6.3. ESTÍMULO À ECONOMIA LOCAL

A locação de um imóvel no município de Senador Pompeu-CE também pode contribuir para a dinamização da economia local, uma vez que gera renda para o proprietário do imóvel e movimentação do mercado imobiliário. Esse impacto positivo é especialmente relevante em cidades de pequeno porte, onde a economia local depende em grande parte da circulação de recursos no próprio município.



#### 6.4. VIABILIDADE TÉCNICA E ADEQUAÇÃO ÀS NECESSIDADES

A solução proposta considera os critérios de viabilidade técnica, como localização estratégica, acessibilidade e adequação estrutural, que são fundamentais para o pleno funcionamento do CRAS. Isso garante que o espaço locado será efetivamente capaz de atender às demandas do público-alvo, com um ambiente seguro, funcional e alinhado às diretrizes da Política Nacional de Assistência Social (PNAS).

Diante do exposto, a solução proposta de locação de imóvel revela-se socialmente relevante, economicamente viável e alinhada às melhores práticas de gestão pública, promovendo eficiência, economicidade e o atendimento qualificado às famílias em situação de vulnerabilidade no município de Senador Pompeu-CE.

#### 7. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

Não se aplica.

#### 8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não se verifica a viabilidade de parcelamento da solução em razão da necessidade de execução da solução completa por uma única contratada. Assim, o objeto da contratação não é divisível.

#### 9. PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO ÓRGÃO

Não se aplica.

#### 10. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

A contratação fundamenta-se nos estudos técnicos preliminares, demonstrando a necessidade da locação para atender às demandas da Secretaria do Trabalho, Desenvolvimento e Assistência Social, neste termo de referência, no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

#### 11. CONCLUSÃO:

Com base na análise apresentada, conclui-se que a locação de um imóvel para abrigar o Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) no município de Senador Pompeu-CE é a solução mais adequada para atender às necessidades da administração pública e da população local.

A escolha do imóvel deve observar critérios técnicos essenciais, como localização estratégica, acessibilidade, segurança e estrutura física compatível com as exigências legais e funcionais do CRAS. Tais requisitos garantem um espaço apropriado para o desenvolvimento das atividades previstas, assegurando a qualidade e a continuidade dos serviços de proteção social básica oferecidos às famílias em situação de vulnerabilidade.

A solução proposta apresenta viabilidade socioeconômica, destacando-se por sua capacidade de promover impactos sociais positivos, otimizar o uso de recursos públicos e viabilizar a implementação de ações em curto



Estado do Ceará  
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu



prazo. Além disso, a locação do imóvel contribui para a dinamização da economia local, gerando benefícios adicionais à comunidade.

Por fim, a contratação será instruída em conformidade com o disposto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando a inviabilidade de competição decorrente da singularidade do imóvel necessário. A solução está alinhada aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, reforçando o compromisso da gestão municipal com a qualidade da assistência social no município de Senador Pompeu-CE.

Senador Pompeu-CE, em 14 de Janeiro de 2025.

MARIA FERNANDETE GOMES  
Presidente Equipe de Planejamento

MATEUS LIMA DA SILVA  
Membro Equipe de Planejamento