



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### 1. INTRODUÇÃO:

O presente estudo técnico tem como objetivo fornecer subsídios para a LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, SOB A RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DO TRABALHO, DESENVOLVIMENTO E ASSISTÊNCIA SOCIAL, DO MUNICÍPIO DE SENADOR POMPEU-CE.

#### 1.1. ÁREA REQUISITANTE

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

### 2. NECESSIDADE ADMINISTRATIVA

1. INTRODUÇÃO A Secretaria do Trabalho, Desenvolvimento e Assistência Social do Município de Senador Pompeu-CE tem como missão promover políticas públicas de assistência social, assegurando os direitos sociais e atendendo às demandas da população em situação de vulnerabilidade. O Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS) é uma unidade essencial para a oferta de serviços especializados e continuados às famílias e indivíduos em situações de risco pessoal e social por violação de direitos.

2. NECESSIDADE DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL Para assegurar a plena execução das atividades do CREAS, faz-se necessária a locação de um imóvel que atenda às especificidades exigidas pelo serviço. O município não possui, em sua estrutura patrimonial, um espaço que contemple os requisitos mínimos de infraestrutura e localização para o adequado funcionamento da unidade, o que torna imprescindível a contratação de um imóvel privado para essa finalidade.

3. REQUISITOS PARA O IMÓVEL O imóvel a ser locado deve atender aos seguintes requisitos:

- Localização estratégica: em área de fácil acesso à população, preferencialmente em regiões centrais ou de grande fluxo.
- Infraestrutura adequada: espaços para recepção, atendimento individualizado, salas de reunião, banheiros adaptados, acessibilidade para pessoas com deficiência e conformidade com as normas de segurança e vigilância sanitária.
- Ambiente acolhedor: que favoreça o atendimento humanizado e a privacidade dos usuários.

4. BENEFÍCIOS DA LOCAÇÃO A locação do imóvel possibilitará:

1. Garantia da continuidade dos serviços: evitando interrupções nos atendimentos oferecidos pelo CREAS.
2. Melhoria na qualidade do atendimento: com um espaço apropriado e funcional.



Estado do Ceará  
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu



3. Atendimento às normas técnicas: assegurando que o serviço seja prestado em condições adequadas.

5. BASE LEGAL A presente justificativa está amparada pela Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), em especial os dispositivos que tratam da contratação direta por dispensa de licitação, nos casos de locação de imóveis destinados ao atendimento de necessidades da Administração Pública, quando houver justificativa para a escolha do imóvel e o preço estiver compatível com os valores praticados no mercado.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS A locação de um imóvel adequado é condição indispensável para o funcionamento do CREAS e para a continuidade da prestação de serviços essenciais à população. A escolha do imóvel será realizada com base em critérios técnicos e financeiros, visando garantir a economicidade e a eficiência administrativa.

Assim, ratifica-se a necessidade e a importância da presente contratação, de forma a atender às demandas da população em situação de vulnerabilidade e contribuir para a promoção dos direitos sociais no município de Senador Pompeu-CE.

### 3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS:

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

3.1. LOCALIZAÇÃO: O imóvel deverá estar localizado na sede do Município, no bairro Caracará, assegurando fácil acesso para os usuários.

#### 3.2. ESTRUTURA FÍSICA:

3.2.1. O imóvel deve dispor de estrutura adequada, proporcionando espaço suficiente para acomodar todos os serviços, assim como os funcionários e população assistida.

3.2.2. Infraestrutura elétrica e hidráulica em condições adequadas para o pleno funcionamento das atividades.

3.3. ADAPTAÇÕES NECESSÁRIAS: As especificações técnicas do imóvel demonstram ser o único imóvel que atenda plenamente às necessidades do CREAS. O detalhamento das especificações técnicas do imóvel estão contempladas no laudo de avaliação elaborado pela engenharia, Anexo a este termo.

### 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\$ 1.000,00 (hum mil reais)**.

### 5. PRAZO DE LOCAÇÃO

Prefeitura Municipal de Senador Pompeu/CE  
CNPJ n.º 07.728.421/0001-82 – CGF n.º 06.920.284-2  
Paço Municipal – Edifício Francisco França Cambraia –  
Avenida Francisco França Cambraia, s/n, Bairro Centro – CEP 63.600-000



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

O CREAS é uma unidade pública que presta serviços especializados e continuados a famílias e indivíduos em situação de risco social ou violação de direitos. O funcionamento adequado deste equipamento é essencial para garantir os direitos sociais e promover a proteção da população vulnerável.

Atualmente, a demanda pelo atendimento no CREAS de Senador Pompeu apresenta um crescimento constante, reforçando a necessidade de um espaço adequado para assegurar a qualidade do serviço prestado.

### 6.1. ANÁLISE DA VIABILIDADE SOCIOECONÔMICA

#### 1. Necessidade do Imóvel

Para a execução dos serviços do CREAS, é imprescindível dispor de um espaço físico que atenda aos seguintes requisitos:

- **Acessibilidade:** Imóvel adaptado para garantir o acesso de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.
- **Localização Estratégica:** Local de fácil acesso para a população atendida e próximo aos demais órgãos de assistência social.
- **Infraestrutura Adequada:** Espaços que comportem o atendimento individualizado, atendimento em grupo e salas administrativas, além de instalações sanitárias adequadas.

#### 2. Benefícios Sociais

A locação de um imóvel adequado potencializará o impacto positivo dos serviços oferecidos pelo CREAS, resultando em:

- **Melhoria no Atendimento:** Espaço físico apropriado possibilita atendimento mais humanizado e eficiente.
- **Redução de Vulnerabilidades:** Atuação efetiva na prevenção e resolução de situações de risco.
- **Fortalecimento da Rede de Proteção Social:** Integração com outras políticas públicas.

#### 3. Análise de Custo-Benefício

A locação apresenta uma solução mais ágil e economicamente viável em comparação à construção ou aquisição de um imóvel, considerando:



- Investimento Inicial Reduzido: Custos de locação inferiores aos de aquisição ou construção.
- Flexibilidade Contratual: Possibilidade de ajustes conforme mudanças de demanda ou políticas públicas.
- Rapidez na Implementação: Imóvel pronto para uso, acelerando a entrega dos serviços.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO

FI

17

RUBRICA

m

#### 4. Impacto na Gestão Pública

A locação de um imóvel apropriado contribuirá para o cumprimento das metas do Sistema Único de Assistência Social (SUAS), além de atender às demandas da população de forma eficiente e responsável.

Diante da análise apresentada, conclui-se que a locação de imóvel para o funcionamento do CREAS é uma medida socioeconomicamente viável. Além de atender às necessidades operacionais do equipamento, a ação fortalece a rede de assistência social, promovendo maior qualidade de vida para a população de Senador Pompeu-CE.

Portanto, recomenda-se a contratação da locação do imóvel, observando os princípios da economicidade, eficiência e interesse público.

#### 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 de Educação, Cultura e Desporto, neste termo de referência, no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 e na Lei nº 8.245, de 1991.

#### 11. CONCLUSÃO:

Diante do exposto, a locação de imóvel para o funcionamento do CREAS é considerada a alternativa mais viável, atendendo aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público.



Estado do Ceará  
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu



COMISSÃO DE LICITAÇÃO

FI \_\_\_\_\_ 18

ROBRIÇA \_\_\_\_\_ m

Após análise técnica detalhada, verificou-se que o imóvel identificado atende integralmente aos requisitos necessários para a execução das atividades do CREAS, incluindo localização estratégica, acessibilidade e infraestrutura adequada.

Ademais, por se tratar de uma situação onde não há concorrência viável no mercado imobiliário local para atender às especificidades exigidas, conclui-se pela aplicação da inexigibilidade de licitação, conforme previsto na legislação vigente.

Recomenda-se, portanto, a adoção dos trâmites legais para formalização da contratação, assegurando a continuação e melhoria dos serviços ofertados à população de Senador Pompeu-CE

Senador Pompeu-CE, em 03 de Fevereiro de 2025.

  
MARIA FERNANDETE GOMES  
Presidente Equipe de Planejamento

  
MATEUS LIMA DA SILVA  
Membro Equipe de Planejamento