



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

1.2. O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

2. INFORMAÇÕES GERAIS

2.1. Descrição da Necessidade

2.1.1. Espaço para o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, Vinculado a Secretaria municipal da assistência Social. Tendo em vista a inexistência de espaço físico próprio disponível que atenda às necessidades operacionais, estruturais e de acessibilidade exigidas para o adequado funcionamento dos serviços públicos do referido equipamento.

3. ÁREA REQUISITANTE

3.1. Gabinete da Secretária Municipal da Assistência Social – Hélia Santana Pinto Aragão.

4. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

4.1. O Plano de Contratações Anuais (PCA) desta municipalidade, disponível em: <https://www.estancia.se.gov.br/sai//site/paginadinamica/plano-de-contratao-anual—pme>, contempla a locação de imóvel pretendida, alinhando-se ao planejamento do Fundo Municipal da Assistência Social, consoante inciso II do § 1º do art. 18 da Lei n.º 14.133/2021 e suas alterações.

5. REQUISITOS DA POTENCIAL CONTRATAÇÃO

5.1. A contratação de locação do imóvel deve atender aos seguintes requisitos mínimos de qualidade e considerar seu caráter continuado.

5.2. Localização Geográfica: O imóvel deve estar situado em área próxima a Secretaria Municipal, localizado no centro da cidade, tendo em vista que os moradores de rua e demais usuários são atendidos pelo equipamento e a localização no centro é de fácil acesso.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ESTÂNCIA
Secretaria Municipal da Assistência Social
Departamento Administrativo

5.3. O espaço deve possuir: duas entradas, localizadas em saídas distintas, um espaço localizado em uma das entradas que servirá de área de convivência e banheiro localizado próximo a área de convivência. Tais exigências são essenciais pois a Secretaria planeja implementar um serviço específico voltado à população em situação de rua, com a oferta de banho, alimentação e outros cuidados básicos, ampliando assim o acolhimento e a dignidade do atendimento prestado. Para tanto, é imprescindível que o imóvel possua infraestrutura que permita tais adequações, como banheiros, área de convivência e espaço para atendimento técnico e social.

5.4. Disponibilidade de Informações: O imóvel deve proporcionar condições adequadas para que o Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, possa disponibilizar os atendimentos adequados, seguro, humanizado e acolhedor para todos os usuários em situação de vulnerabilidade social.

5.5. Finalidade Precípua de contratação: A utilização do imóvel deve atender às finalidades essenciais estabelecidas pela Administração Pública, assegurando que as atividades do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, sejam desempenhadas de maneira eficaz.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1. Diante da necessidade de objeto desse estudo, foi realizada uma pesquisa dentro da cidade onde foi detectado a necessidade de um espaço físico, localizado próximo a Secretaria Municipal da Assistência Social, no centro da cidade. Este espaço físico servirá para o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, onde poderá, assim, proporcionar um atendimento adequado, seguro, humanizado e acolhedor aos usuários em situação de vulnerabilidade social. Sendo assim, foram realizados levantamentos de mercado e elencados todas as possibilidades para atendimento da demanda pretendida, vejamos:

6.1.1. AQUISIÇÃO:

constatou-se que a aquisição de imóvel não se apresenta como solução viável para a Administração Pública, pelos seguintes motivos:

6.1.2. CUSTO ELEVADO E INDISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA

A compra de um imóvel com as características exigidas para o funcionamento do CREAS implica investimento financeiro de alto valor, incluindo: aquisição, escrituração, impostos, registros e eventuais adequações estruturais. Tais despesas superam, de forma significativa, a capacidade orçamentária disponível para investimentos, sobretudo diante das prioridades administrativas e das limitações impostas pela Lei de Responsabilidade Fiscal.



6.1.3. MOROSIDADE DO PROCESSO DE AQUISIÇÃO

A aquisição de bens imóveis pela Administração Pública demanda uma série de etapas complexas, tais como: avaliação técnica, comprovação documental extensa por parte do proprietário, análise jurídica aprofundada, regularidade fundiária, autorização legislativa, quando aplicável, procedimentos licitatórios. A soma dessas etapas torna o processo moroso, incompatível com a necessidade imediata de continuidade do serviço socioassistencial, que não pode sofrer interrupções.

6.1.4. RISCOS DE INADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

Mesmo após eventual compra, existe a possibilidade de que o imóvel adquirido não atenda integralmente às exigências estruturais específicas do CREAS, como: acessibilidade plena, ambientes adequados para sigilo profissional, entradas independentes, setores distintos para diferentes fluxos de atendimento, ventilação, iluminação e segurança e outros. Qualquer necessidade de reforma demandaria investimento adicional, impactando assim ainda mais o orçamento público.

6.1.5. RIGIDEZ NA GESTÃO PATRIMONIAL

A aquisição confere ao Município um bem permanente, cujo uso deve se manter compatível com a finalidade original. Em caso de mudança futura de layout, reorganização da rede socioassistencial ou alteração de demanda territorial, a adaptação de um imóvel próprio torna-se mais onerosa e limitada. A possibilidade de locação, por outro lado, ofereceria maior flexibilidade, permitindo relocações mais céleres e econômicas caso necessário.

6.2 LOCAÇÃO:

No modelo de locação do imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse do Município que seja compatível com a sua necessidade.

A Secretaria Municipal da Assistência Social necessita de um imóvel que comporte:

- Salas individuais para atendimentos sigilosos;
- Recepção e área de acolhimento;
- Salas para reuniões e atendimentos coletivos;
- Área administrativa;
- Banheiros e copa;
- Acessibilidade para pessoas com deficiência;

Y



- Duas entradas, em locais distintos (uma na frente do imóvel e outra na parte do fundo do imóvel) considerando o fluxo diferenciado de atendimento (especialmente para pessoas em situação de rua).

A inexistência, no patrimônio público atual, de imóvel disponível com tais características torna necessária a busca por espaço adequado no mercado privado. A opção pela locação foi considerada plenamente viável para a Administração Pública pelos motivos a seguir:

6.2.1. CUSTO REDUZIDO EM COMPARAÇÃO COM AQUISIÇÃO OU CONSTRUÇÃO

A locação representa menor impacto financeiro inicial, evitando gastos elevados com: compra de imóvel, escrituração e impostos, reformas estruturais extensas, investimentos de longo prazo incompatíveis com o orçamento vigente. Dessa forma, a locação permite a implantação do CREAS de forma rápida e com custo proporcional à real capacidade financeira da Administração.

6.2.2. AGILIDADE NA IMPLANTAÇÃO DO CREAS

A necessidade de continuidade e fortalecimento do atendimento especializado exige instalação imediata, enquanto a aquisição ou construção demandam processos longos e complexos, além de que a locação possibilita: identificação rápida de imóvel adequado, início célere dos atendimentos, atendimento imediato às exigências legais, técnicas e sociais da Política de Assistência Social.

6.2.3. FLEXIBILIDADE ADMINISTRATIVA E ADEQUAÇÃO AO TERRITÓRIO

A locação garante maior flexibilidade à gestão pública, permitindo: mudança de localização conforme dinâmica territorial do município, ampliação ou redução de área conforme evolução da demanda, além da possibilidade de substituição do imóvel caso surgirem novos requisitos estruturais.

Essa flexibilidade é essencial para serviços socioassistenciais, cujas demandas variam de acordo com o território e a realidade social.

6.2.4. ADEQUAÇÃO ÀS EXIGÊNCIAS DO SUAS

O CREAS deve funcionar em estrutura compatível com as normas da Proteção Social Especial, garantindo: sigilo dos atendimentos, acessibilidade, espaços reservados para equipes multiprofissionais, ambientes separados para públicos distintos, segurança e conforto aos usuários e trabalhadores.

Imóveis disponíveis para locação possibilitam encontrar estruturas já compatíveis ou de fácil adequação, favorecendo o cumprimento das normativas do SUAS.

6.2.5. ECONOMIA COM MANUTENÇÃO

A manutenção estrutural mais pesada permanece sob responsabilidade do proprietário, reduzindo despesas do Município e garantindo preservação do patrimônio público.



6.3. ANÁLISE DA SOLUÇÃO

Com base na análise técnica, operacional e financeira realizada, conclui-se que a locação de imóvel é a alternativa mais viável para instalação e funcionamento do CREAS, pois: apresenta menor custo inicial, permite implantação imediata, assegura flexibilidade gerencial, facilita o cumprimento das exigências técnicas do SUAS e possibilita atendimento adequado, seguro e sigiloso à população em situação de violação de direitos.

Assim, recomenda-se o prosseguimento do processo administrativo visando à locação de imóvel que atenda às especificações necessárias para o pleno funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social.

Dessa forma, concluímos a seguinte solução:

Solução: Locação do imóvel localizado na Avenida Getúlio Vargas, n.º 653, Centro, Estância/SE, destinado ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social, a ser realizada mediante inexigibilidade de licitação, cumprindo o contido no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, como antecedente necessário à contratação.

Em cumprimento ao artigo 74, § 5º, II da Lei nº 14.133, de 1º Abril de 2021, esta secretaria realizou solicitação de informações junto a Secretaria Municipal da Administração e Planejamento acerca da existência de imóvel público vago e adequado para instalação do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, e a mesma encaminhou a Certidão de Inexistência de Imóvel Público Vago e adequado.

Foi realizado também solicitação junto a Secretaria Municipal da Infraestrutura e Habitação, acerca da análise e posterior emissão de laudo da Vistoria Técnica. A referida secretaria realizou a visita técnica e emitiu o laudo supracitado, onde evidencia que o preço proposto para locação é o praticado no mercado imobiliário de Estância e dispõe das especificidades técnicas, além de registros fotográficos.

7. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

1 (um) imóvel. O quantitativo foi estabelecido com base no DFD (Documento de Formalização de Demanda) e PCA, conforme documentos contidos nos autos do processo administrativo.

8. VALOR ESTIMADO PARA EVENTUAL CONTRATAÇÃO

8.1. Mediante proposta de aluguel encaminhada pelo proprietário do imóvel, o valor mensal será de **R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)**, resultando em um valor de **R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais)** para locação por um período de 12 meses.



9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

9.1. O pagamento referente à locação do imóvel será efetuado de forma parcelada mensal. Essa modalidade permite melhor planejamento financeiro, garantindo o cumprimento das obrigações contratuais dentro dos prazos estabelecidos.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

10.1. Não há, até a data de fechamento do presente estudo, contratações correlatas e/ou interdependentes junto a esta secretaria.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. MELHORIA DO ACESSO AOS SERVIÇOS ESPECIALIZADOS:

11.1.1 O imóvel encontra-se localizado no centro da cidade, região estratégica e de fácil deslocamento para toda a população. Sua posição central facilita o acesso dos usuários, especialmente aqueles em situação de vulnerabilidade, que muitas vezes possuem dificuldades relacionadas ao transporte, locomoção ou disponibilidade financeira.

A localização permite: maior rapidez no atendimento, diminuição de barreiras territoriais, proximidade com outros equipamentos públicos e parceiros da rede socioassistencial, além da ampliação do fluxo de busca espontânea.

O imóvel apresenta características que atendem às necessidades técnicas do serviço, entre elas:

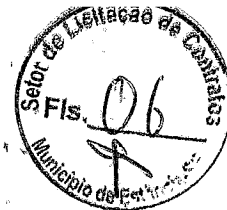
11.1.2. DUAS ENTRADAS INDEPENDENTES

O imóvel possui duas entradas localizadas em pontos distintos, sendo uma pela parte frontal e outra pelos fundos.

Essa característica favorece a organização do fluxo interno, garantindo: maior sigilo e segurança nos atendimentos, possibilidade de entradas diferenciadas para públicos distintos, circulação mais organizada da equipe multiprofissional, melhor manejo das situações que envolvem pessoas em situação de rua, violência ou riscos diversos.

11.1.3. ÁREA AMPLA NOS FUNDOS PARA ATIVIDADES DE CONVIVÊNCIA

A existência de uma área extensa na parte posterior do imóvel possibilita o desenvolvimento de atividades socioeducativas, rodas de conversa, oficinas e ações coletivas. Este espaço será utilizado como área de convivência, promovendo: fortalecimento de vínculos,



promoção de autonomia e protagonismo, desenvolvimento de atividades terapêuticas, educativas e recreativas, além do acolhimento humanizado e seguro.

11.1.4. TRABALHO ESPECIALIZADO COM PESSOAS EM SITUAÇÃO DE RUA

O imóvel escolhido permitirá qualificar a oferta do atendimento às pessoas em situação de rua, público que demanda ações específicas e contínuas.

A presente locação permitirá: realizar acolhimento humanizado, ofertar atendimentos especializados com sigilo e privacidade, promover atividades socioeducativas e de convivência na área externa, organizar o fluxo de entrada e saída dos usuários, evitando constrangimentos, desenvolver ações de promoção de higiene e cuidado pessoal, quando necessário, fortalecer o acompanhamento técnico, garantindo direitos e articulação com demais políticas públicas.

A estrutura diferenciada, especialmente com a entrada independente pelos fundos, permite desenvolver esse trabalho com maior organização, respeito e segurança tanto para os usuários quanto para os profissionais.

11.1.5. FORTALECIMENTO DA REDE SOCIOASSISTENCIAL

Com a locação do imóvel pretendido, este estruturado e bem localizado, o CREAS ampliará sua capacidade de atendimento e fortalecerá sua articulação com: CRAS, unidades de saúde, conselho tutelar, ministério público, sistema de justiça, entidades socioassistenciais. Isso resulta em maior resolutividade, proteção social e garantia de direitos às pessoas atendidas.

11.1.6. CONCLUSÃO

A locação do imóvel em questão trará resultados significativos para o serviço, proporcionando: melhor acesso dos usuários pela localização central, fluxo interno organizado devido às duas entradas independentes, espaço adequado para ações coletivas na área de convivência, qualificação do atendimento às pessoas em situação de rua; além do fortalecimento da rede de proteção social no município.

Dessa forma, conclui-se que a locação deste imóvel é plenamente adequada e estratégica para o funcionamento eficiente e humanizado do CREAS.

12. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

12.1. Solução passível de atender a demanda:

12.1.2. Tendo em vista que, a locação do imóvel pretendido, até então única com capacidade de atender satisfatoriamente as necessidades do setor demandante.

x

[Handwritten signature]



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA DE ESTÂNCIA
Secretaria Municipal da Assistência Social
Departamento Administrativo

12.2. Apreciando os pontos acima, a contratação se mostra viável para resolução da demanda aberta, pois garantirá o pleno funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social e a execução das ações planejadas por esta secretaria.

12.3. Consoante dispõe o art. 74 da Lei nº 14.133/2021, a inexigibilidade de licitação deriva da inviabilidade de competição, ou seja, são aquelas situações em que não é possível se escolher a proposta mais vantajosa, pois a estrutura legal do procedimento licitatório não é adequada para a obtenção do resultado pretendido.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

13.1. Não se verifica a necessidade de providências específicas a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, nem quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização.

14. IMPACTOS AMBIENTAIS

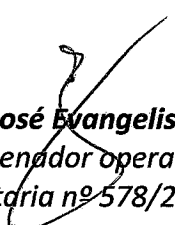
14.1. Não se vislumbram impactos ambientais decorrentes desta contratação.

15. CONCLUSÃO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

15.1. O departamento administrativo, após concluir os Estudos Técnicos Preliminares aqui registrados, posiciona-se pela viabilidade e razoabilidade da contratação.

Diante da declaração de viabilidade da contratação neste documento, encaminhe-se para, com base neste Estudo Técnico Preliminar, a elaboração do Termo de Referência.

Estância/SE, 03 de setembro de 2025.


Jandir José Evangelista Silva
Coordenador operacional
Portaria nº 578/2025


Ana Nicole Caxico N. Barreto
Agente administrativo
Portaria n.º 415/2025