



Memorando 13- 16.690/2025

De: Sergio F. - SAS - PGT

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 11/04/2025 às 12:39:21

Setores envolvidos:

SAS - GSUA, SAD - ADP, SAS - PGT, SAD - GEPLAN

Análise Documental - Horta Comunitária - Locação de Imóvel

Prezados,

tendo em vista a possibilidade de prosseguimento do feito, seguem os instrumentos de planejamento para continuidade do processo.

—

Sergio Ricardo Ferreira Filho

Gerente de Planejamento e Gestão de Contratos

Anexos:

ETP_MODELO_LOCACAO_DE_IMOVEL_2025_3_.pdf

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1.1. Diante da necessidade de regulamentação do planejamento, execução e gestão de atas e contratos firmados pela Prefeitura Municipal de Caruaru, com o objetivo de assegurar os atributos finalísticos do processo de contratação pública, como os da eficácia, eficiência, efetividade, celeridade, economicidade, através de procedimentos que salvaguardem os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da probidade administrativa, da publicidade, da igualdade, do planejamento, da transparência, da segregação de funções, da motivação, da segurança jurídica, desenvolvimento nacional sustentável e da competitividade, de modo proporcional e razoável, foi publicado o Decreto nº. 009, de 17 de janeiro de 2024, que regulamenta o artigo 18 e seguintes da Lei nº. 14.133, de 1º de abril de 2021, e dispõe sobre a Fase Preparatória das contratações públicas no âmbito da Administração Pública do Município de Caruaru e dá outras providências.

1.2. Este estudo técnico preliminar é documento constitutivo da primeira etapa do planejamento e tem como finalidade apresentar solução para o **funcionamento da Horta Comunitária** no Bairro Novo Mundo, Município de Caruaru, com fito de atender as demandas da comunidade local em estado de vulnerabilidade os fazendo emergir da situação de vulnerabilidade por meio do exercício de uma atividade laboral.

1.3. O estudo pretende evidenciar a necessidade a ser resolvida, apontando a melhor solução para a administração pública, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação.

1.4. Para tanto, o estudo buscou organizar a forma de apresentação dos itens considerados obrigatórios, seguindo, dentro do possível, como referência, a ordem disposta no parágrafo primeiro do art. 18 da Lei nº. 14.133 de 1º de abril de 2021.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Secretaria de Assistência Social e Combate à Fome, através do seu Fundo Municipal de Assistência Social compete a articulação, o planejamento, a coordenação, o controle, a proposição e a execução das atividades das políticas públicas para as áreas de direitos humanos, cidadania e qualidade de vida, inclusive a gestão de equipamentos públicos com tais finalidades, visando o desenvolvimento social do município e garantia dos direitos fundamentais da pessoa, e a gestão de programas habitacionais para atendimentos de pessoas em estado de vulnerabilidade, promovendo a articulação com outras esferas de governo.

2.3. Compete ainda, o planejamento e a execução das atividades como órgão gestor municipal do Sistema Único de Assistência Social (SUAS) e do Sistema Nacional de Atendimento Socioeducativo

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

(SINASE); bem como, cabe a esta o planejamento e a execução das ações de promoção da redução da vulnerabilidade social, em especial das crianças e adolescentes, dos jovens, idosos, das pessoas com deficiência, da comunidade LGBT e das comunidades tradicionais, no combate à desigualdade étnico-racial, social e humana de maneira a promover atividades correlatas para redução da desigualdade social no Município.

2.4. Portanto, a implantação de uma horta comunitária é uma iniciativa essencial para fortalecer as políticas públicas de assistência social, contribuindo para a segurança alimentar e nutricional da população em situação de vulnerabilidade. Esse espaço permitirá o acesso a alimentos frescos e saudáveis, promovendo a melhoria da qualidade de vida e a inclusão social dos beneficiários.

2.5. Além do impacto direto na segurança alimentar, a implementação da horta comunitária favorecerá o fortalecimento do trabalho coletivo, da solidariedade e da sustentabilidade. O envolvimento dos beneficiários na produção e gestão da horta promoverá uma maior integração social, estimulando o senso de pertencimento e a valorização do trabalho em equipe.

2.6. Com um planejamento adequado, a horta comunitária terá um papel estratégico na ampliação das ações voltadas à promoção do desenvolvimento social, garantindo um ambiente estruturado e acessível que contribua para a inclusão e o bem-estar da população atendida. Dessa forma, sua implantação representa uma medida essencial para a construção de uma rede de apoio mais eficiente e integrada, promovendo benefícios diretos e duradouros para a comunidade.

2.7. O imóvel do tipo lote que se pretende alugar deve possuir estrutura compatível com a complexidade das atividades desenvolvidas no âmbito da Horta Comunitária, garantindo espaços adequados para o cultivo, armazenamento e manejo dos alimentos, bem como para atividades educativas e de capacitação. Além disso, é essencial que o lote atenda às condições específicas de acessibilidade e segurança, promovendo um ambiente adequado para a participação da comunidade.

2.8. É fundamental que o imóvel esteja situado em uma localização estratégica, preferencialmente ao lado da cozinha comunitária a ser instalada no mesmo bairro, possibilitando fácil acesso às pessoas em situação de vulnerabilidade social e fortalecendo a integração entre as políticas públicas de assistência social. A proximidade entre a horta e a cozinha comunitária permitirá uma sinergia que ampliará os benefícios dos serviços prestados à população, garantindo eficiência e qualidade na oferta de alimentos saudáveis e no desenvolvimento social dos moradores da região.

2.9. Dessa forma, a presente iniciativa busca não apenas suprir a necessidade imediata de um espaço físico para a implantação da horta comunitária, mas também assegurar que o imóvel seja plenamente compatível com as demandas operacionais e sociais do projeto. A escolha de um local adequado é essencial para proporcionar um ambiente estruturado, seguro e acessível, permitindo a continuidade e o aprimoramento das atividades desenvolvidas.

2.10. Além disso, a instalação da horta comunitária contribuirá significativamente para a segurança alimentar e nutricional da população atendida, bem como para a capacitação e inclusão social dos indivíduos envolvidos. A interação entre a horta e a cozinha comunitária fomentará oportunidades de aprendizado, autonomia e geração de renda, fortalecendo a política de assistência social por meio da promoção da sustentabilidade e do desenvolvimento pessoal e comunitário.

2.11. Portanto, a locação do imóvel para a instalação da horta comunitária ao lado da cozinha

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

comunitária representa um passo fundamental para a implementação de uma ação integrada e sustentável, voltada à melhoria do acesso aos alimentos e ao fortalecimento do desenvolvimento social e econômico dos indivíduos atendidos. Essa iniciativa reforça o compromisso com políticas públicas inclusivas e transformadoras, promovendo impactos positivos duradouros para a comunidade.

O imóvel do tipo lote que se pretende alugar será utilizado para o funcionamento da Horta Comunitária, como parte complementar da instalação da cozinha comunitária de nº 2 a ser instalada no Município de Caruaru.

A presente contratação visa a locação de um imóvel do tipo lote urbano, com o objetivo de instalar uma horta comunitária que atenderá pessoas em situação de vulnerabilidade social, contribuindo para o fortalecimento das políticas públicas externas ao desenvolvimento social e à melhoria da qualidade de vida da população local. A horta comunitária proporcionará, principalmente, o acesso a alimentos frescos e saudáveis para os moradores da região, contribuindo de forma significativa para a segurança alimentar e nutricional das famílias em situação de risco.

Um dos pontos principais que justifica a necessidade desta contratação é a localização estratégica do terreno, que está situado ao lado da cozinha comunitária que será instalada no mesmo bairro. A proximidade entre os dois espaços possibilitará uma integração efetiva das políticas de assistência social, permitindo que os usuários cadastrados na cozinha, para além de utilizarem-se da assistência proporcionada pela cozinha comunitária, também poderão usufruir de um equipamento que lhes trará a possibilidade de promoverem seu desenvolvimento familiar e econômico.

Além disso, essa interação entre os dois espaços (**HORTA COMUNITÁRIA E COZINHA COMUNITÁRIA**) contribuirá para o fortalecimento da política de assistência social ao oferecer oportunidades de aprendizado, desenvolvimento pessoal dos indivíduos que participam de ambas as iniciativas. O cultivo e a gestão da horta poderão envolver os usuários em atividades de aprendizagem e produção de alimentos.

A combinação da horta comunitária com a cozinha comunitária cria uma sinergia que potencializa os benefícios sociais para os moradores da região. Os alimentos produzidos na horta poderão gerar a possibilidade de subsistência digna aos moradores da região. Além disso, a horta pode ser utilizada para ensinar práticas de cultivo sustentável e fornecer uma fonte de alimentos para outras ações dentro do programa de assistência social.

A instalação da horta comunitária ao lado da cozinha também contribui para o desenvolvimento pessoal e social dos indivíduos atendidos pelos programas de assistência. A horta pode se tornar um espaço de capacitação, onde os moradores poderão aprender técnicas de jardinagem e cultivo de alimentos, promovendo a inclusão social e a geração de renda. O envolvimento na produção e cuidado da horta poderá oferecer aos participantes uma sensação de pertencimento e autonomia, estimulando o trabalho em equipe, a solidariedade e a sustentabilidade.

O projeto da horta comunitária é uma extensão das políticas de assistência social, pois busca não apenas fornecer alimentos, mas também gerar oportunidades para o desenvolvimento pessoal e profissional dos indivíduos em situação de vulnerabilidade. Ao integrar a horta com a cozinha

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

comunitária, cria-se uma rede de apoio social que permitirá à população local acessar recursos de maneira mais eficiente e integrada, ampliando o impacto das políticas públicas de assistência social.

Portanto, a locação do imóvel para a instalação da horta comunitária ao lado da cozinha comunitária será fundamental para a implementação de uma ação integrada e sustentável, que visa não só melhorar o acesso aos alimentos, mas também fortalecer o desenvolvimento pessoal, social e econômico dos indivíduos atendidos. Essa ação será um marco importante na promoção de políticas públicas inclusivas e transformadoras para a comunidade.

3. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

A presente contratação, embora não tenha sido prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) para o exercício de 2025, justifica-se pela sua vinculação a um novo projeto aprovado pela Administração e iniciado no ano corrente. Trata-se de uma demanda superveniente, apresentada e possibilitada pela necessidade de ampliação do Programa Bom Prato (cozinha comunitária) e a necessidade de possibilitar o autossustento da população alcançada por este novo equipamento, e sua execução no Município de Caruaru, assim como pela imprevisibilidade de sua extensão no que tange a execução de novas cozinhas comunitárias.

Nos termos do art. 18, §1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, é admissível a contratação de demandas não previstas no PCA, desde que devidamente justificadas. Nesse contexto, foi realizada a análise técnica que embasou a necessidade da contratação, considerando que a demanda decorre de um projeto estratégico, aprovado pela Administração em 2025, com impacto direto na melhoria da vida da comunidade residente no Novo Mundo, assim como.

A contratação está em plena conformidade com o Planejamento Estratégico da Administração e com as metas governamentais estabelecidas para o exercício de 2025. A relevância da demanda está evidenciada nos objetivos estratégicos relacionados à modernização administrativa, à ampliação do acesso a serviços e ao atendimento das prioridades estabelecidas no orçamento público.

A excepcionalidade da inclusão da demanda fora do PCA foi analisada e justificada nos documentos técnicos que embasam esta solicitação, garantindo conformidade com os princípios previstos no art. 18 da Lei nº 14.133/2021, em especial no que tange à legalidade, economicidade e publicidade.

A não realização da contratação pode comprometer a execução do projeto estratégico, gerando impactos negativos para a Administração e prejudicando o atendimento das metas estabelecidas. Assim, a contratação é indispensável para mitigar esses riscos e assegurar a continuidade do projeto.

Dessa forma, conclui-se que a presente contratação atende aos requisitos legais e administrativos, sendo plenamente justificável no contexto de planejamento e gestão estratégica da Administração Pública.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos basilares para a presente contratação são divididos da seguinte forma:

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

4.1. REQUISITOS LEGAIS:

4.1.1. Lei Federal 14.133/2021 – Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;

4.1.2. Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

4.1.3. Lei 10.406/2002 – Código Civil.

4.1.4. Decreto Municipal nº 059, de 14 de agosto de 2023 – Regulamenta procedimentos de dispensa de licitação, previstos nos artigos 72 a 75 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021, no âmbito da administração direta e indireta do Município de Caruaru.

4.2. REQUISITOS DE NEGÓCIO:

4.2.1. Locação de imóvel do tipo lote urbano, localizado à Rua da Bondade, nº 36, loteamento Novo Mundo, Boa Vista, no Município de Caruaru, a fim de atender as necessidades da comunidade vulnerável que ali reside, com o fito de implementar uma cozinha comunitária no local.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. SOLUÇÕES ENCONTRADAS

Consiste na prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções, procedendo-se à análise de contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com o objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração.

Conforme exposto na descrição da necessidade, para atender de forma eficiente às demandas da Secretaria de Assistência Social e Combate à Fome do Município de Caruaru, no que tange à utilização de lote do tipo urbano, visando o desempenho de atividades de cultivo e produção de gêneros alimentícios, por meio da implementação de uma Horta Comunitária.

A escolha baseia-se na necessidade de, junto à implementação da Cozinha Comunitária do Novo Mundo, a ser inaugurada, também se estabelecer uma política de auxílio às pessoas com menores condições financeiras para que estas possam desenvolver atividades de auto sustento, possibilitando assim a integração social destas, bem como a possibilidade de que estes indivíduos possam desenvolver suas atividades com auxílio de políticas públicas oferecidas pelo estado.

Cabe ressaltar que na contratação de locação de imóvel deverão ser avaliadas previamente as seguintes possibilidades:

- utilização de imóveis próprios da Administração;
- construção de imóvel próprio;
- modelos de locação, quais sejam:

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

- A) locação do imóvel sem adequações, da forma que se encontra, sendo reformado posteriormente às custas do Poder público, caso haja necessidade; ou
- B) locação de imóvel sob medida (built to suit), compreendida dentro deste modelo a locação de imóvel com reforma encomendada, contendo suas possibilidades:
 - B.1) podendo ser o valor da reforma reembolsado ao locador ou:
 - B.2) incorporado ao valor pago mensalmente no aluguel

5.2. UTILIZAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS DA ADMINISTRAÇÃO E POSSIBILIDADE DE REFORMA E CONSTRUÇÃO

A solução menos onerosa, em tese, seria a utilização de um imóvel próprio da Administração Pública. Contudo, considerando que o Município de Caruaru não dispõe de imóvel próprio na localidade, tal alternativa é inviável no caso concreto. Além disso, importa mencionar que as características necessárias para o desenvolvimento de atividades de cultivo são muito específicas, não estando disponíveis em imóveis próprios desta Administração. A construção de um novo imóvel, ou aquisição de um terreno, além de demandar um alto investimento inicial, implicaria um longo prazo para sua execução, sendo incompatível com as demandas urgentes e estratégicas da Administração Pública Municipal.

A disponibilidade imediata de um espaço funcional e adequado às necessidades da Horta Comunitária é imprescindível para atender ao interesse público, especialmente no que tange ao desenvolvimento de atividades de cultivo e integração assistencial a serem desempenhadas por esta Secretaria. Embora a aquisição de um imóvel próprio pudesse, hipoteticamente, representar uma vantagem econômica de longo prazo ao valorizar o patrimônio municipal, tal vantagem é apenas uma possibilidade remota. Ademais, os custos iniciais elevados e a incerteza quanto ao retorno econômico reforçam que a locação de um imóvel já disponível na localidade é a solução mais adequada e eficiente para atender às demandas atuais da Administração.

5.3. MODELOS DE LOCAÇÃO

5.3.1. Locação de Imóvel sem adequações

Vantagens:

1. Custo Inicial Menor: A locação de imóvel sem a necessidade de reformas ou adequações permite que o valor inicial do aluguel seja mais baixo, já que não há custos adicionais com obras, modificações ou adaptações necessárias ao espaço, isto porque o espaço a ser locado já está em total conformidade com os serviços ou projetos que ali serão desempenhados.

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

2. Rapidez na Disponibilidade: O imóvel pode ser ocupado imediatamente ou com muito menos tempo de espera, já que não há necessidade de processos de adequação que possam atrasar a ocupação efetiva. Isso é vantajoso quando há demandas urgentes e a necessidade de iniciar operações rapidamente.

3. Menor Complexidade Administrativa: A locação sem adequações evita a mobilização de equipes da Administração Pública, como as da Gestão de Engenharia ou Infraestrutura da SIURB, para elaborar projetos de reforma e orçamento. Isso reduz a carga administrativa e o tempo de execução do processo.

4. Menos Risco de Mudanças Inesperadas: Como o imóvel já está em seu estado original, não há necessidade de reverter alterações feitas ao longo do contrato, o que elimina o risco de custos imprevistos no fim do período de locação.

Desvantagens:

1. Impossibilidade de Personalização: O imóvel pode não atender a todas as necessidades específicas da Administração Pública ou do serviço a ser prestado. Isso pode resultar em dificuldades para adaptar o espaço às demandas do órgão, comprometendo a funcionalidade e a eficiência do local.

2. Espaço Inadequado: Caso o imóvel não tenha a estrutura necessária para o funcionamento das atividades do órgão, ele pode se tornar inadequado ao longo do tempo, impactando negativamente as operações e a qualidade do atendimento prestado.

3. Falta de Acessibilidade ou Infraestrutura: O imóvel pode não estar adequadamente preparado para atender a requisitos essenciais, como acessibilidade, instalações elétricas adequadas ou espaços que favoreçam a execução das atividades pretendidas.

4. Limitada Flexibilidade: Sem a possibilidade de adequar o imóvel ao longo do contrato, pode ser mais difícil para a Administração Pública realizar ajustes ou melhorias conforme as necessidades evoluem. Isso pode gerar frustração ou dificuldades operacionais no futuro.

5. Risco de Não Atender aos Padrões Necessários: Sem as reformas ou adequações necessárias, o imóvel pode não cumprir todos os requisitos legais ou técnicos exigidos para o funcionamento adequado do órgão, comprometendo a conformidade com regulamentações e políticas públicas.

A locação de imóvel sem adequações oferece vantagens em termos de custos iniciais reduzidos e disponibilidade rápida, mas pode representar desafios no longo prazo, especialmente se o imóvel não

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

atender plenamente às necessidades operacionais da Administração Pública. A decisão entre locar um imóvel sem adequações ou com reformas dependerá da urgência das necessidades e da viabilidade de garantir que o espaço seja funcional e adequado ao propósito desejado.

5.3.2. Locação de Imóvel com adequações

Vantagens:

1. Personalização e Adequação às Necessidades: A locação de imóvel com adequações permite que o espaço seja moldado conforme as necessidades específicas da Administração Pública, garantindo que o local atenda plenamente às funções que serão desempenhadas, como acessibilidade, divisões de espaços, instalações elétricas e outras demandas operacionais.

2. Melhoria na Funcionalidade e Eficiência: Com as modificações adequadas, o imóvel pode oferecer condições ideais de trabalho, aumentando a eficiência operacional dos órgãos e serviços públicos. A infraestrutura adequada contribui para um ambiente mais produtivo e confortável para os servidores e usuários.

3. Atendimento aos Padrões Legais e Regulamentares: Adequações estruturais e operacionais podem garantir que o imóvel esteja em conformidade com requisitos legais, normas de segurança e acessibilidade, evitando problemas futuros com fiscalização ou questões jurídicas relacionadas ao funcionamento do órgão.

4. Maior Flexibilidade no Uso: O imóvel, após as adequações, estará preparado para atender a novas demandas ao longo do contrato. A flexibilidade para adaptar o espaço, conforme as necessidades futuras, é uma vantagem significativa.

5. Eficiência no Processo de Adequação: Com a equipe interna da SIURB encarregada das adequações, a Administração Municipal tem controle direto sobre o cronograma e a qualidade das modificações necessárias. A proximidade e o conhecimento técnico da equipe garantem que o processo seja realizado de forma eficiente, alinhando-se às necessidades da Secretaria de Assistência Social e Combate à Fome (SAS).

Desvantagens:

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

1. Custo Inicial Mais Alto: O custo da locação de imóvel com adequações tende a ser mais elevado, uma vez que envolve investimentos em reformas, adaptações ou até construções, o que implica em um aumento no valor do aluguel e custos extras com a execução das modificações.

2. Tempo de Espera Maior: A necessidade de realizar as adequações pode resultar em um período de espera mais longo antes que o imóvel esteja pronto para uso. Esse tempo pode ser um desafio quando há urgência na necessidade de ocupação do espaço.

3. Maior Complexidade Administrativa: A locação de imóvel com adequações exige um processo mais complexo, com a mobilização de equipes para elaborar projetos, orçamento, fiscalização das obras e monitoramento da execução das reformas. Isso implica em mais tempo e esforço para a Administração Pública gerenciar o processo.

4. Risco de Atrasos ou Custos Imprevistos: As reformas podem sofrer atrasos devido a imprevistos durante a execução, como problemas estruturais não detectados inicialmente. Isso pode gerar custos adicionais ou alterar o cronograma de entrega, impactando negativamente a operação do órgão.

A locação de imóvel com adequações oferece vantagens significativas em termos de adequação às necessidades operacionais, mas traz consigo um custo inicial mais alto e um tempo de espera maior. A decisão sobre esse tipo de locação depende do equilíbrio entre a necessidade de um espaço funcional e a viabilidade de arcar com os custos e prazos necessários para as adequações.

5.3.3. Locação de Imóvel sob medida (*built to suit*)

Built to suit retrata uma forma de locação personalizada, em uma tradução livre, significa “construído para adequar/servir”. Essa personalização do imóvel diz respeito tanto à construção como à reforma substancial, surgida pela encomenda do futuro locatário. É um modelo de locação de longo prazo onde o imóvel é construído/reformado especificamente para as necessidades do Poder Executivo Municipal, sendo encomendada a construção ou uma reforma do imóvel, para posteriormente, alugá-lo.

Mesmo inexistindo na Nova Lei de Licitações previsão acerca da operação da *built to suit*, é juridicamente possível a formulação desse ajuste pela administração pública municipal, podendo utilizar como fundamento a Lei do Inquilinato (Lei Federal 8.245/1990), e ainda como parâmetro, as deliberações contidas no Acórdão n°. 1.301/2013, Plenário TCU).

Segue abaixo as modalidades possíveis para essa espécie de locação:

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

5.3.3.1. Locação de Imóvel com reforma encomendada e reembolso ao locador

Vantagens:

1. Adequação Imediata às Necessidades Específicas: O principal benefício dessa modalidade é a personalização do imóvel para atender diretamente às necessidades da Administração Pública, garantindo que o espaço seja adequado para a funcionalidade desejada e cumprindo todos os requisitos técnicos e legais.

2. Imóvel Pronto para Uso: Ao final da reforma, o imóvel será entregue de acordo com as especificações desejadas, sem a necessidade de ajustes futuros, o que possibilita a utilização imediata do espaço para o desempenho das atividades do órgão, sem interrupções ou reformas adicionais durante a vigência do contrato.

3. Garantia de Conformidade e Acessibilidade: Reformas específicas podem garantir que o imóvel atenda aos requisitos de acessibilidade, segurança e outros aspectos que não estariam garantidos em um imóvel sem modificações, atendendo às regulamentações e normas aplicáveis.

4. Redução de Custos com Adequações Futuras: Como a reforma será feita logo após a assinatura do contrato, o imóvel já estará adequado às necessidades do órgão, evitando custos adicionais durante a locação para ajustes ou modificações posteriores.

5. Redução do Risco de Inadaptação: A reforma encomendada permite que o imóvel seja projetado de forma que atenda às especificações exatas do projeto, reduzindo o risco de inadequação do espaço ao longo da locação.

Desvantagens:

1. Aumento dos Custos Iniciais: A locação com reforma encomendada implica em custos adicionais relacionados às obras, que, embora sejam reembolsados ao locador, podem resultar em um valor total mais alto ao longo do contrato, devido à inclusão de custos de reforma no valor do aluguel ou como reembolso direto.

2. Maior Tempo de Espera para Ocupação: O imóvel só poderá ser ocupado após a conclusão da reforma, o que pode gerar atrasos no início das atividades. Esse fator é uma desvantagem quando há uma necessidade urgente de ocupar o espaço e iniciar os trabalhos.

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

3. Complexidade Administrativa: A gestão de reformas implica em maior complexidade administrativa para o Poder Executivo, incluindo o acompanhamento do progresso das obras, verificações de qualidade, fiscalização e ajustes nos projetos de reforma. Isso pode resultar em um aumento na carga de trabalho dos departamentos envolvidos.

4. Incerteza nos Custos Finais: Embora a reforma seja planejada com base em um orçamento estimado, há sempre o risco de custos imprevistos durante a execução das obras, como ajustes nos projetos, mudanças no mercado de materiais ou necessidade de modificações adicionais, o que pode impactar o orçamento e o valor final da locação.

5. Risco de Interrupções durante a Reforma: Durante a execução da reforma, pode haver contratempos ou atrasos, o que prejudicaria o cronograma de entrega do imóvel. Isso pode levar a situações em que o imóvel não esteja pronto para uso na data acordada, afetando a operacionalização do serviço.

6. Possibilidade de Inadequação ao Longo do Contrato: Caso a reforma não seja bem planejada ou se as necessidades da Administração mudarem ao longo do tempo, o imóvel reformado pode se tornar inadequado para as funções do órgão, gerando necessidade de novas adequações, o que implica em custos adicionais.

A locação de imóvel com reforma encomendada e reembolso ao locador oferece a vantagem de fornecer um espaço totalmente adequado às necessidades da Administração Pública, mas apresenta desafios significativos em termos de custos, tempo de espera e complexidade administrativa. Essa solução é mais adequada quando as necessidades específicas de funcionalidade e adequação do imóvel são altas e quando é possível gerenciar os riscos financeiros e temporais envolvidos na reforma.

5.3.3.2. Locação de Imóvel com reforma encomendada e custo incorporado ao valor do aluguel

Vantagens:

1. Solução Imediata e Comodidade: A incorporação do custo da reforma ao valor do aluguel permite que a Administração tenha uma solução completa e imediata para as suas necessidades, sem a necessidade de desembolsos extras para a realização das obras. O imóvel estará adequado para uso após a reforma, sem custos adicionais durante o período de locação.

2. Previsibilidade Financeira: Como o custo da reforma está embutido no valor do aluguel, a Administração tem maior previsibilidade dos custos totais, facilitando o planejamento orçamentário e evitando surpresas financeiras com custos imprevistos durante o período de locação.

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

3. Entrega do Imóvel Pronto para Uso: Ao contratar a locação com reforma, o imóvel será entregue com todas as adequações já realizadas, prontas para uso imediato. Isso elimina o risco de interrupções ou necessidade de novas reformas durante o período de locação.

4. Maior Flexibilidade para o Locatário: A reforma encomendada e o custo incorporado ao aluguel permitem que o locatário tenha um imóvel completamente personalizado, adequado às suas necessidades específicas, sem as limitações de um imóvel "genérico" que não atenda aos requisitos técnicos.

5. Menor Complexidade Administrativa: Ao assumir que o custo da reforma será pago como parte do aluguel, a Administração evita o processo burocrático de reembolso ou negociação separada para a execução de reformas, simplificando a gestão do contrato e evitando etapas adicionais.

Desvantagens:

1. Custos Elevados: A principal desvantagem dessa modalidade é o custo total de locação ser maior, devido à inclusão do custo da reforma no valor do aluguel. Embora a reforma possa ser necessária para atender às necessidades do locatário, isso resulta em um aluguel mensal mais alto do que seria em um imóvel não reformado, impactando o orçamento a longo prazo.

2. Impossibilidade de Renegociar o Valor do Aluguel: Como o custo da reforma já está embutido no valor do aluguel, há menos flexibilidade para renegociar o preço durante a vigência do contrato. Se os custos do aluguel forem altos devido às reformas, o locatário ficará limitado a esse valor acordado, mesmo que as condições do mercado ou as necessidades mudem.

3. Risco de Modificações Inadequadas: Há o risco de as reformas não atenderem perfeitamente às necessidades do locatário ou de as condições do imóvel mudarem ao longo do tempo, fazendo com que o imóvel reformado se torne inadequado. Caso o imóvel precise de novas reformas, não há a possibilidade de ajuste do contrato para incorporar esses custos adicionais.

4. Dependência do Locador: O processo de reforma está sob responsabilidade do locador, o que implica que o locatário depende da execução das obras por parte do locador. Se houver atrasos, falhas ou inadequações nas reformas, o locatário poderá ser impactado negativamente e ter que lidar com um imóvel que não atenda às suas expectativas ou necessidades.

5. Imprevisibilidade em Relação ao Prazo de Entrega: Embora a reforma seja encomendada, o prazo de entrega do imóvel pode ser afetado por imprevistos na execução das obras. Isso pode atrasar a ocupação do imóvel e afetar a operacionalização das atividades do órgão público.

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

6. Possibilidade de Dificuldades na Reversão de Alterações: Se houver necessidade de devolver o imóvel em suas condições originais ao final da locação, as adequações realizadas durante a reforma poderão precisar ser revertidas, gerando custos adicionais. Isso pode aumentar a complexidade e o custo de finalização do contrato de locação.

Diante da análise dos aspectos envolvidos na locação de um lote com adequações previamente encomendadas e custo incorporado ao aluguel, observa-se que, embora essa alternativa possa oferecer praticidade inicial, alguns fatores exigem maior reflexão.

Por se tratar de um terreno destinado exclusivamente ao cultivo da horta comunitária, a necessidade de intervenções estruturais é naturalmente reduzida. Assim, a inclusão de melhorias no valor do aluguel pode representar um impacto financeiro desproporcional, especialmente considerando que muitas das adaptações comuns em imóveis edificadas, como reformas estruturais ou instalações complexas, não se aplicam a um lote.

Além disso, ao transferir ao locador a responsabilidade pelas adequações, o órgão pode perder autonomia na definição das soluções mais eficientes e econômicas para o espaço, ficando sujeito a prazos, custos e especificações que nem sempre refletem as reais necessidades do projeto.

Dessa forma, é essencial que qualquer decisão considere criteriosamente o equilíbrio entre custo e benefício, garantindo que os recursos sejam aplicados de maneira otimizada e que a solução adotada realmente atenda aos interesses operacionais da horta comunitária.

5.4. ANÁLISE DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

Diante da urgência e da necessidade de uma solução rápida, simplificada e econômica para o funcionamento da horta comunitária a ser implantada por parte da Administração Municipal de Caruaru considera as seguintes razões para a escolha da **LOCAÇÃO DE IMÓVEL SEM ADEQUAÇÕES**.

No caso em questão, trata-se de um lote destinado exclusivamente ao cultivo, não exigindo reformas ou adaptações estruturais para sua utilização. Dessa forma, qualquer intervenção adicional seria desnecessária, resultando em custos evitáveis e no prolongamento do prazo para a implementação do projeto.

Diante do exposto, e após análise das opções disponíveis, a Secretaria considera que a solução mais vantajosa para Secretaria de Assistência Social e Combate à Fome, é a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL SEM ADEQUAÇÕES**, atendendo a todos os requisitos operacionais de forma eficiente e econômica.

6. ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO

6.1. Conforme descrição da necessidade, estima-se a contratação de apenas 01 (um) imóvel que seja suficiente para atender as demandas na localidade, nas condições elencadas anteriormente.

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. Considerando as informações contidas no Laudo de Avaliação realizado pelo setor de Avaliações Imobiliárias da Secretária da Fazenda do Município de Caruaru, estima-se um valor máximo mensal de **R\$ 351,09 (trezentos e cinquenta e um reais e nove centavos)**, sendo o valor global para 12 (doze meses) de **R\$ 4.213,08 (quatro mil, duzentos e treze reais e oito centavos)**.

8. DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

8.1. A solução escolhida para a locação do lote urbano destinado ao funcionamento de uma horta comunitária, sendo uma locação sem adequações, implica que o imóvel será alugado em seu estado atual, ou seja, sem a necessidade de modificações ou ajustes prévios por parte do proprietário para atender às necessidades específicas do projeto. O imóvel será entregue conforme sua condição estrutural e funcional existente no momento da locação, e as partes envolvidas, locador e locatário, estarão cientes de que não serão realizadas melhorias ou adaptações por parte do proprietário antes da assinatura do contrato.

8.2. Neste contexto, cabe ao locatário (responsável pela implantação e gestão da horta comunitária) assumir a responsabilidade pelas adequações necessárias ao uso do lote, tais como o preparo do solo, a instalação de sistemas de irrigação, a construção de canteiros, cercas ou outros elementos que possam ser necessários para o bom funcionamento da horta. Eventuais modificações que o locatário desejar realizar no imóvel (caso sejam essenciais para a operação da horta) deverão ser previamente autorizadas pelo locador e não devem comprometer a estrutura do lote, nem violar cláusulas contratuais relacionadas à preservação do imóvel.

8.3. O contrato de locação será claro quanto à entrega do imóvel "no estado em que se encontra", sem qualquer obrigação do locador em realizar adequações para a instalação da horta comunitária. A locação será de caráter temporário ou de longo prazo, conforme as necessidades do projeto, com a especificação de que o locatário deve utilizar o imóvel exclusivamente para o cultivo de hortas, respeitando a legislação local e qualquer regulamentação pertinente à atividade agrícola urbana.

8.4. Por fim, o locatário se comprometerá a manter o lote limpo e em boas condições durante a duração do contrato, sendo responsável por qualquer reparo que seja necessário devido ao uso do imóvel para a finalidade proposta, garantindo que as mudanças feitas sejam reversíveis ao final da locação, de modo que o imóvel seja devolvido ao locador nas condições em que foi entregue, salvo o desgaste natural decorrente do uso.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

9.1. Não aplicável, em razão das características do objeto contratado. Por ser item único indivisível não há a que se falar de parcelamento.

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

10. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

10.1. Para a formalização da contratação de locação do imóvel, são necessárias diversas providências adicionais que devem ser seguidas para garantir a conformidade legal e administrativa. Entre essas providências, destacam-se:

- 1. Elaboração e Assinatura do Contrato de Locação:** O contrato de locação para a instalação de uma horta comunitária deve ser cuidadosamente elaborado, levando em consideração as especificidades do uso do imóvel. O objeto contratual deve ser claro, estabelecendo que o terreno será utilizado para fins de cultivo agrícola comunitário.
- 2. Vistoria do Imóvel:** A vistoria do lote destinado à horta comunitária é fundamental para garantir que o terreno esteja em condições adequadas para o cultivo de plantas, respeitando as condições especificadas no Termo de Referência.
- 3. Comprovação da Regularidade Fiscal do Locador:** A Administração deve verificar e exigir a comprovação de que o locador está regular perante a Fazenda Nacional, Estadual e Municipal, além de solicitar o certificado de regularidade do INSS e do FGTS, se aplicável. Essas informações devem constar nos documentos anexados ao processo de contratação.
- 4. Acompanhamento e Fiscalização:** Deve ser designado um responsável ou comissão para acompanhar a execução do contrato, fiscalizando o cumprimento das cláusulas contratuais, principalmente a qualidade da prestação do serviço e o cumprimento dos prazos e valores acordados.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. Em razão da solução escolhida no presente estudo, não há necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes.

12. RESULTADOS PRETENDIDOS

12.1. A implantação da horta comunitária no bairro Novo Mundo trará benefícios abrangentes, impactando positivamente a comunidade em diversas áreas, incluindo o desenvolvimento social, econômico e ambiental. A seguir, apresento um detalhamento dos principais resultados que se espera alcançar com a execução deste projeto:

- **Fortalecimento do Senso de Comunidade e Cooperação**

A horta comunitária funcionará como um espaço de convivência e colaboração, onde os moradores poderão se unir em torno de um objetivo comum: o cultivo de alimentos. Essa experiência promoverá a troca de conhecimentos e práticas agrícolas sustentáveis, criando uma rede de solidariedade entre os vizinhos. A interação constante ajudará a construir laços mais fortes, criando uma comunidade mais

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

coesa e engajada. Esse senso de união é essencial para o fortalecimento da cidadania e a construção de um bairro mais participativo, solidário e resiliente.

● **Segurança Alimentar e Acesso a Alimentos Saudáveis**

A horta comunitária desempenhará um papel crucial na segurança alimentar local, proporcionando aos moradores acesso direto a alimentos frescos e nutritivos. Em um contexto urbano, onde muitas vezes o acesso a mercados de alimentos frescos pode ser limitado, a produção local se torna uma solução prática e eficaz. Além de melhorar a qualidade da alimentação das famílias, a horta reduzirá a dependência de alimentos processados, que são muitas vezes mais caros e menos saudáveis. Essa fonte constante de produtos frescos permitirá uma alimentação mais equilibrada e saudável, promovendo uma melhoria significativa na qualidade de vida dos moradores.

● **Impacto Ambiental Positivo**

Além dos benefícios sociais e econômicos, a horta comunitária trará uma contribuição importante para o meio ambiente. O uso sustentável do solo ajudará a reduzir a pegada de carbono associada ao transporte de alimentos de outras regiões, promovendo a agricultura local e sustentável. A adoção de práticas como compostagem, adubação natural e o cultivo de espécies nativas ou adaptadas à região favorecerá a preservação ambiental. O espaço verde também terá um efeito estético positivo, proporcionando uma área de respiro no ambiente urbano e oferecendo um refúgio de tranquilidade para os moradores. A horta contribuirá, assim, para a melhoria da paisagem urbana e o fortalecimento da conexão da comunidade com a natureza.

● **Benefícios Econômicos para a Comunidade**

No aspecto econômico, a horta comunitária tem o potencial de gerar economias significativas para as famílias envolvidas. O cultivo de alimentos em pequena escala permitirá a redução dos gastos com a compra de produtos hortifrúti. Além disso, em alguns casos, pode surgir uma oportunidade para gerar uma fonte extra de renda, por meio da comercialização de excedentes da produção. A geração de economia circular dentro do próprio bairro promove a autossustentabilidade e fortalece a economia local, criando um ciclo de consumo mais eficiente e sustentável.

● **Educação e Capacitação Comunitária**

A horta comunitária também funcionará como um espaço de aprendizado e capacitação. Serão promovidos workshops e eventos educativos voltados para o ensino de técnicas agrícolas, práticas de sustentabilidade, empreendedorismo e gestão de projetos comunitários. Essa iniciativa não apenas capacitará os moradores para práticas agrícolas, mas também os preparará para desenvolver habilidades de gestão e colaboração, essenciais para o sucesso de projetos comunitários e iniciativas de desenvolvimento local.

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

● Melhoria da Qualidade de Vida e Inclusão Social

A presença de um espaço verde e produtivo trará melhorias significativas no bem-estar psicológico e emocional dos moradores. A horta se tornará um local de lazer, convivência e relaxamento, proporcionando um ambiente saudável e tranquilo para os residentes. Além disso, o projeto será inclusivo, envolvendo moradores de todas as idades, incluindo crianças, idosos e pessoas com mobilidade reduzida. Esse aspecto inclusivo transforma a horta em uma importante ferramenta de integração social, garantindo que todos os públicos tenham acesso a um espaço de convivência e participação.

12.2. Em síntese, a implantação da horta comunitária no bairro Novo Mundo não só melhorará o acesso a alimentos saudáveis, mas também fortalecerá os laços sociais entre os moradores. O projeto contribuirá para a educação ambiental, promoverá práticas sustentáveis e incentivará a economia local, tornando o bairro mais autossuficiente, cooperativo e saudável. Além disso, o impacto positivo na qualidade de vida, segurança alimentar e inclusão social torna esse projeto um modelo valioso para o desenvolvimento sustentável e comunitário.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1. A contratante deverá garantir que suas ações estejam em conformidade com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, incluindo as disposições da legislação ambiental, visando à prevenção de danos ao meio ambiente, à saúde dos trabalhadores e aos demais envolvidos na execução dos serviços relacionados à locação do imóvel.

13.2. Quaisquer impactos ambientais decorrentes da locação do imóvel deverão ser avaliados e tratados pela contratada, conforme estabelecido nas seguintes legislações: Instrução Normativa nº. 01, de 19 de janeiro de 2010; art. 7º da Lei nº. 12.305, de 02 de agosto de 2010; e Lei nº. 14.133, de 1º de abril de 2021.

13.3. Destaca-se que a escolha pela locação do imóvel, sem necessidade de reformas, foi tomada com base nas boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e minimização da poluição. Ao optar por um imóvel já estruturado, a Administração evita o uso de recursos naturais adicionais, garantindo a eficiência ambiental e o cumprimento das normas legais, além de atender de forma rápida e eficaz às necessidades do Município, por intermédio de sua Secretaria de Assistência Social e Combate à Fome.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

14.1. Nesse sentido, com base nas informações levantadas, concluímos que o melhor modelo de solução a ser referenciado para a contratação que seguirá, deverá respeitar as conclusões descritas

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E COMBATE À FOME

neste ETP, em especial, os requisitos mínimos da contratação e descrição da solução aqui mencionada, com fundamento na Lei Federal nº. 14.133/2021.

14.2. Considerando que a presente pretensão contratual está alinhada com as reais necessidades do Poder Público Municipal, a Secretaria de Assistência Social de Combate à Fome, julga procedente e viável a presente demanda. Portanto, deve-se dar prosseguimento à locação do imóvel para o **funcionamento da Horta Comunitária, em complemento com a implementação da cozinha comunitária no Bairro Novo Mundo.**

PRISCILA DOLORES SALES DE AZEVEDO ALMEIDA

Gerente de Gestão do SUAS

PAULO AUGUSTO SANTOS SILVA

Gerente Geral – SAS



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 878C-1E79-774A-2548

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



PRISCILA DOLORES SALES DE AZEVEDO (CPF 078.XXX.XXX-07) em 11/04/2025 14:04:15

GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/878C-1E79-774A-2548>