



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1 -INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar - ETP - tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta do Documento de Formalização de Demanda DFD.25.08.05.6CB-07, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

2 –IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL PARA O FUNCIONAMENTO DA CASA DE ACOlhIMENTO VINCULADA A SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE ICÓ/CE.

3 –NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (Art.18,§1º, Inciso I, Lei Nº14.133/2021).

A contratação da locação de imóvel destinado ao funcionamento da Casa de Acolhimento do Município de Icó/CE mostra-se imprescindível para assegurar a continuidade e a adequada execução dos serviços socioassistenciais prestados.

A Casa de Acolhimento constitui equipamento essencial da política de assistência social, voltado ao acolhimento provisório de crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade, risco social ou afastamento do convívio familiar, garantindo proteção integral, cuidados básicos e acompanhamento técnico especializado.

Para o pleno desenvolvimento dessas atividades, faz-se necessária a disponibilização de um espaço físico adequado, com estrutura compatível às exigências do serviço, que assegure condições de habitabilidade, segurança, acessibilidade e dignidade aos acolhidos, bem como ambiente apropriado para atuação da equipe técnica.

Ademais, a escolha do imóvel deve observar critérios como localização estratégica, facilidade de acesso e conformidade com as normas vigentes, de modo a garantir a eficiência do atendimento e a proteção dos usuários.

Dessa forma, a locação do imóvel visa proporcionar ambiente seguro, acolhedor e estruturado, assegurando a continuidade, qualidade e efetividade dos serviços ofertados pela Casa de Acolhimento.

No município de Icó-CE, não há imóvel próprio da administração pública que atenda às especificações técnicas e estruturais exigidas para o funcionamento da sede da casa do cidadão. Dessa forma, a locação de imóvel torna-se a solução mais viável e imediata, garantindo:

- Continuidade do serviço sem interrupções, assegurando atendimento regular às crianças, adolescentes, jovens, adultos e idosos beneficiários;
- Adequação do espaço físico às normas de acessibilidade, segurança e conforto, indispensáveis para o desenvolvimento das atividades;
- Efetividade da política pública de assistência social, em consonância com os princípios da universalidade, equidade e integralidade.

Portanto, a contratação é justificada pela necessidade premente de manutenção da atividade-fim de urgência e pela vantagem administrativa de utilizar imóvel aparentemente adaptado e validado para suprir às necessidades da administração pública.

4 -ALINHAMENTO AO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL (Art.18,§1º, IncisoII, Lei nº 14.133/2021)

A demanda está prevista no Plano de Contratações Anual 2026, conforme detalhamento a seguir:

Itens	Descrição
DFD. 25.08.05.6CB-07	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL PARA O FUNCIONAMENTO DA CASA DE ACOLHIMENTO VINCULADA A SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE ICÓ/CE.

5 -REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art.18,§1º, Inciso III, Lei nº14. 133/2021).

5.1 Especificação e requisitos técnicos dos bens ou serviços:

Locação do imóvel situado na Jairo Almeida Alencar, 1481, Bairro Novo Centro, CEP 63.430-000, Icó-CE.

O imóvel possui bom estado de conservação, com paredes e alvenaria, piso cerâmico, revestimento cerâmico nas paredes dos bwc's, cozinha e fachada, portas em madeiras, portões de ferro e telhas de cerâmica.

Carlos Victor Pinheiro Alencar, inscrito no CPF: 089.217.153-71, residente e domiciliado á Rua Jairo Almeida Alencar, 1481, Novo Centro, CEP: 63.43000-00, Icó-CE, é o atual proprietário e locador do imóvel, figura como locador.

O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses, prorrogável por até 10 anos, conforme artigo 107 e 108 da Lei 14.133/2021.

5.2 Sustentabilidade:

Adotar as práticas de sustentabilidade, bem como todos os preceitos da Lei nº9795 de abril de 1999 seguindo os critérios e práticas de sustentabilidade.

5.3 Legais:

NBR14653-1 - Avaliação debens.

6 -ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES DE BENS E SERVIÇOS (Art.18,§1º, IncisoIV, Lei nº 14.133/2021)



Item	Descrição	Unidade	Qtde.	Justificativa
1	Locação de imóvel para funcionamento da casa de acolhimento	Mês	12	O contrato de locação do imóvel terá vigência de 12 meses conforme preceitua a legislação, o DFD estima as quantidades pelo número de meses, desta forma faz-se necessária à quantidade de 12 para atender as necessidades da Secretaria de Assistência Social.

7-LEVANTAMENTO DE MERCADO - CONSULTAS E ESTUDOS REALIZADOS

(Art.18,§1º, IncisoV, Lei nº14. 133/2021).

7.1 Consulta a contratações similares feitas por outros órgãos e entidades públicas.

7.1.1 Foram realizadas pesquisas pelos Órgãos da Administração Pública, com o objetivo de verificar as soluções compatíveis/similares que venham a dar atendimento aos requisitos e necessidades apresentadas no presente estudo.

7.1.2 Para tanto, conforme quadro a seguir, observa-se que vários órgãos adotam a estratégia.

Direta de locação de imóvel por meio de INEXIGIBILIDADE de licitação:

Órgão	Solução	Identificação	Contrato / Fase / Data	Locador	Valor total do contrato
SEDUC	Locação de imóvel para funcionamento da Escola Indígena Cariri Tabajara, localizada à Rua Gustavo Barroso, nº 1076, Bairro São Vicente, CRATEÚS/CE, funcionando com 90 alunos, distribuídos nos turnos manhã, tarde e noite.	Processo Nº 7945750/2016	CT Nº 110/2017 Vigente até 08/05/2026	MARIA DO SOCORRO GOMES TIMBÓ	Valor do contrato R\$ 11.656,61 (anual)

7.1.3 Consultando a necessidade da Secretaria de Assistência Social para abrigar um local para funcionamento, foi identificado apenas um locador capaz de atender à demanda da Administração:



Locador	CPF	CIDADE	UF
Carlos Victor Pinheiro Alencar	089.217.153-71	ICÓ	CEARÁ

8 – ESTIMATIVA DE PREÇOS (Art.18,§1º, Inciso VI Lei nº14. 133/2021).

O valor estimado para a contratação, constante do PCA de 2026 publicado (conforme DFD's), é de R\$ 26.400,00 (VINTE E SEIS MIL, QUATROCENTOS REAIS).

Para o cálculo do valor anual da contratação, utilizou-se como base o atual valor mensal a ser pago ao Locador, de aproximadamente R\$ 2.200,00 (DOIS MIL, DUZENTOS REIAS), acrescido de eventual correção, estimada, à época da elaboração do PCA 2025, em 5%.

Considerando o prazo de vigência de 12 (doze) meses, a estimativa do valor total do contrato fica em R\$ 26.400,00 (VINTE E SEIS MIL, QUATROCENTOS REAIS).

A definição do valor da locação será precedida elaboração de laudo de avaliação valor do aluguel do imóvel, de acordo com o seu valor de mercado, pela Comissão de Avaliação Imobiliária.

9 – ANÁLISE DE SOLUÇÕES POSSÍVEIS

A Secretaria do Trabalho e Assistência Social manifesta a necessidade de locação de imóvel destinado ao funcionamento da Casa de Acolhimento do Município de Icó/CE, com o objetivo de assegurar a oferta contínua e qualificada dos serviços socioassistenciais voltados ao acolhimento institucional.

A Casa de Acolhimento tem como finalidade garantir proteção integral a crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade, risco pessoal e social ou afastamento do convívio familiar, proporcionando ambiente seguro, acolhedor e estruturado, com acompanhamento técnico especializado.

A necessidade da locação fundamenta-se na busca por um imóvel que disponha de condições adequadas de habitabilidade, segurança, acessibilidade e espaço físico compatível com as atividades desenvolvidas, assegurando dignidade aos acolhidos e condições apropriadas de trabalho à equipe técnica.

A escolha do imóvel deve observar critérios como localização estratégica, preferencialmente em área que favoreça o acesso aos serviços públicos essenciais, bem como a integração com a rede de proteção social, além da conformidade com as normas e regulamentos vigentes.

Dessa forma, a contratação visa garantir a continuidade e a qualidade dos serviços prestados, proporcionando ambiente adequado ao desenvolvimento das atividades da Casa de Acolhimento e à efetivação dos direitos dos usuários atendidos.

10 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

(Art.18,§1º, Inciso VII, Lei nº14. 133/2021)

Locação de um imóvel situado na Jairo Almeida Alencar, 1481, Novo Centro I, , Icó/CE,

para fins não comerciais para atender a demanda da Secretaria de Assistência Social.

A solução proposta consiste na locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Casa de Acolhimento, vinculada à Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Icó/CE. O espaço deverá ser estruturado de forma a atender às necessidades do acolhimento institucional, oferecendo ambiente adequado para a proteção, cuidado e desenvolvimento de crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade.

O imóvel deverá dispor de condições apropriadas de habitabilidade, segurança, acessibilidade e infraestrutura compatível com a execução dos serviços socioassistenciais, garantindo ambiente digno, acolhedor e funcional, tanto para os usuários quanto para a equipe técnica responsável pelo acompanhamento.

No que se refere ao modelo de contratação, sugere-se a adoção da locação de imóvel, tendo em vista sua maior viabilidade técnica e econômica, especialmente quando comparada à aquisição de bem imóvel, considerando o custo reduzido e a maior flexibilidade administrativa. Tal medida possibilita a imediata disponibilização de espaço adequado, atendendo de forma célere às demandas da política de assistência social no município.

Dessa forma, a solução apresentada mostra-se a mais adequada para garantir a continuidade, eficiência e qualidade dos serviços prestados pela Casa de Acolhimento.

11 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DO OBJETO (Art.18,§1º, Inciso VIII, Lei 14.133/2021).

A presente contratação apresenta características que não recomendam o parcelamento do objeto, tendo em vista sua natureza indivisível e a necessidade de garantir a adequada execução dos serviços a que se destina.

No caso em análise, trata-se da locação de imóvel específico para o funcionamento da Casa de Acolhimento do Município de Icó/CE, cuja utilização demanda unidade física única, não sendo viável sua divisão sem prejuízo à funcionalidade, à segurança e à continuidade dos serviços socioassistenciais prestados.

Diante disso, o não parcelamento do objeto mostra-se a medida mais adequada, uma vez que assegura a integridade da execução contratual, bem como a eficiência e a qualidade no atendimento aos usuários do serviço.

Ademais, a contratação deve observar a inviabilidade de competição, quando caracterizada a singularidade do imóvel que atenda às necessidades da Administração, podendo ensejar a adoção do procedimento adequado, nos termos da legislação vigente.

Assim, resta evidenciado que o parcelamento do objeto não se aplica à presente contratação, sendo a locação de imóvel único a solução mais adequada para garantir o pleno funcionamento da Casa de Acolhimento.

12 - RESULTADOS PRETENDIDOS (Art. 18, §1º, Inciso IX, Lei 14.133/2021).

A locação de imóvel destinado ao funcionamento da Casa de Acolhimento tem como

finalidade assegurar a oferta contínua e qualificada de serviços socioassistenciais, voltados à proteção integral de crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade, garantindo acolhimento digno, seguro e humanizado.

Resultados esperados:

• Proteção Integral e Garantia de Direitos:

- o Assegurar o acolhimento provisório de crianças e adolescentes em situação de risco pessoal e social.
- o Garantir acesso a cuidados básicos, acompanhamento psicossocial e suporte educacional.
- o Promover a reintegração familiar ou encaminhamento para soluções definitivas, conforme cada caso.

• Melhoria na Qualidade do Atendimento:

- o Disponibilização de espaço físico adequado, seguro e em conformidade com as normas vigentes.
- o Estrutura compatível com as necessidades dos acolhidos e da equipe técnica.
- o Atendimento humanizado, com condições adequadas de habitabilidade e convivência.

• Fortalecimento da Rede de Proteção Social:

- o Integração com os demais serviços da rede socioassistencial e órgãos de proteção.
- o Maior eficiência no acompanhamento dos casos e na articulação intersetorial.

• Impacto Social Positivo:

- o Redução de situações de risco envolvendo crianças e adolescentes no município.
- o Promoção do desenvolvimento físico, emocional e social dos acolhidos.
- o Fortalecimento da política pública de assistência social no âmbito municipal.

Indicadores de alcance:

- **Capacidade de acolhimento:** Número de crianças e adolescentes atendidos mensalmente pela unidade.
- **Efetividade do acompanhamento:** Quantidade de casos com reintegração familiar ou encaminhamento adequado.
- **Qualidade do atendimento:** Avaliação técnica das condições de acolhimento e da estrutura do imóvel.
- **Relatórios técnicos:** Registros que comprovem a regularidade, eficiência e conformidade dos serviços prestados.

Dessa forma, a locação do imóvel visa garantir condições adequadas para o pleno funcionamento da Casa de Acolhimento, assegurando a efetividade das ações socioassistenciais e a proteção dos usuários atendidos.

13 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (Art. 18, §1º, Inciso X, Lei 14.133/2021).

Verificar se as condições constantes no laudo de avaliação imobiliária continuam mantidas para que os objetivos possam ser alcançados.

Não se vislumbram outras providencias a serem adotadas previamente.

14 - INDICAÇÃO DE CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES (Art. 18, §1º, Inciso XI, Lei 14.133/2021).

Contratação correlata:

Não se vislumbra contratações correlatas

Contratação interdependente:

15 - DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS (Art. 18, §1º, Inciso XII, Lei 14.133/2021).

Embora a natureza do serviço seja predominantemente socioassistencial e de baixo impacto ambiental, a utilização contínua de espaço físico e de recursos materiais pode gerar efeitos indiretos que devem ser considerados e mitigados.

Possíveis impactos ambientais;

- Consumo de energia elétrica: uso de iluminação, equipamentos eletrônicos e climatização.
- Consumo de água: utilização em banheiros, cozinha e limpeza dos ambientes.
- Geração de resíduos sólidos: papel, plásticos, embalagens de alimentos, materiais de oficina e manutenção.
- Ruído e poluição sonora: atividades coletivas e eventos que possam gerar desconforto à vizinhança.
- Uso de materiais de limpeza: risco de descarte inadequado de produtos químicos.

Medidas mitigadoras;

- Eficiência energética: adoção de lâmpadas LED, manutenção preventiva de equipamentos e incentivo ao uso consciente da energia.
- Uso racional da água: instalação de torneiras e descargas com dispositivos economizadores, campanhas educativas para usuários e equipe.
- Gestão de resíduos sólidos: implantação de coleta seletiva, destinação adequada de recicláveis e redução do uso de descartáveis.
- Controle de ruído: planejamento das atividades em horários adequados, isolamento acústico parcial em áreas de maior impacto e diálogo com a comunidade vizinha.
- Produtos de limpeza sustentáveis: priorização de insumos biodegradáveis e treinamento da equipe para uso correto e seguro.
- Educação ambiental: inserção de práticas educativas nas oficinas e atividades, estimulando a consciência ecológica dos usuários.

Desse modo, a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Casa de Acolhimento no Município de Icó/CE apresenta impactos ambientais de baixa intensidade, considerando tratar-se de utilização de estrutura já existente, sem a necessidade de intervenções significativas no meio ambiente.

Eventuais impactos decorrentes do uso contínuo do imóvel, como consumo de água, energia elétrica e geração de resíduos, podem ser mitigados por meio da adoção de práticas sustentáveis, a exemplo do uso racional de recursos naturais, adequada destinação de resíduos sólidos e manutenção periódica das instalações.

A adoção dessas medidas contribui para a conformidade com a legislação ambiental vigente, bem como para a promoção da sustentabilidade no âmbito da Administração Pública.

Dessa forma, a contratação reforça o compromisso da Secretaria do Trabalho e Assistência Social com a responsabilidade socioambiental, aliada à garantia da oferta de serviços socioassistenciais essenciais, voltados à proteção e ao acolhimento de crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade.

16 - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, Inciso XIII, Lei 14.133/2021).

Conclui-se que a melhor alternativa que atende as necessidades da Secretaria do Trabalho e Assistência Social é a locação citada, o que trará resultados significativos para a administração municipal, mostrando-se economicidade, melhora no desempenho, contribuindo para a satisfação da população, satisfazendo o interesses publico, principio fundamental para a administração pública.

17 – ÁREA REQUISITANTE

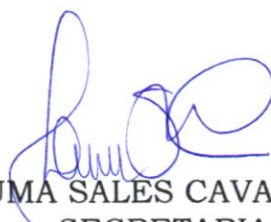
SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

18 – DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

18. A equipe responsável pelo planejamento da contratação, após a conclusão dos Estudos Técnicos Preliminares, declara ser viável e adequada a contratação pretendida.

19 – RESPONSÁVEL

Icó, 23 de Abril 2026.



LUMA SALES CAVALCANTE
SECRETARIA