



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA DE ARACAJU  
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)**

**1. NÚMERO DO PROCESSO:** 103.792/2025

**2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Casa Lar I, unidade de acolhimento institucional voltada para a proteção integral e o acolhimento provisório de crianças e adolescentes em situação de risco e/ou afastados do convívio familiar, nos termos da Lei nº 8.069/1990 (ECA) e das diretrizes do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.

O imóvel possui 152,46m<sup>2</sup> de área construída composta por 01 (uma) sala, 04 (quatro) quartos, 03 (três) banheiros, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço e garagem.

**3. ÁREA REQUISITANTE**

Diretoria Administrativa.

**4. JUSTIFICATIVA**

As Casas Lares constituem unidades residenciais que integram o Serviço de Acolhimento Institucional para Crianças e Adolescentes, conforme previsto na Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais (Resolução CNAS nº 109/2009), e têm como objetivo oferecer acolhimento provisório e proteção integral para crianças e adolescentes afastados do convívio familiar, em decorrência de medida protetiva determinada pela autoridade competente.

Essas unidades são estruturadas para reproduzir, na medida do possível, um ambiente familiar, assegurando aos acolhidos condições adequadas de convivência, cuidado, desenvolvimento pessoal e socialização. A execução desse serviço requer imóveis com características estritamente residenciais, dotados de ambientes adequados para moradia, convivência e residência de um cuidador residente, conforme estabelecido nas diretrizes do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

O imóvel atualmente utilizado para o funcionamento da Casa Lar I encontra-se em condições precárias, com risco estrutural de desabamento e rachaduras visíveis em muros e paredes, colocando em perigo a integridade física de crianças, adolescentes e trabalhadores. Tal situação inviabiliza a continuidade do serviço no local, uma vez que fere frontalmente os princípios de



**ESTADO DE SERGIPE**  
**PREFEITURA DE ARACAJU**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL**

proteção e segurança previstos no Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei nº 8.069/1990) e nas normativas que regem a política de acolhimento institucional.

Dessa forma, a locação de um novo imóvel torna-se medida urgente e indispensável para garantir a continuidade do serviço, assegurar a integridade física e emocional dos acolhidos e manter a regularidade das ações da política municipal de assistência social. A busca por imóvel público adequado foi infrutífera, conforme informações prestadas pelo setor de patrimônio municipal, não havendo alternativa senão a contratação de imóvel particular.

Do ponto de vista jurídico, a contratação direta para locação de imóvel encontra respaldo no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe:

“É dispensável a licitação na contratação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.”

No presente caso, a especificidade do serviço e a urgência em garantir ambiente seguro e adequado para acolhimento institucional justificam plenamente a aplicação do referido dispositivo legal. A escolha do imóvel será pautada em critérios técnicos de localização, estrutura física, segurança, acessibilidade e adequação às necessidades do serviço.

Portanto, a locação direta de imóvel com base no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, apresenta-se como a solução mais eficiente, segura e juridicamente adequada para suprir a necessidade de realocação da Casa Lar I, garantindo a continuidade do serviço público essencial e a preservação da vida e da integridade das crianças e adolescentes acolhidos sob responsabilidade do Município.

Assim, a contratação proposta atende ao interesse público, observa os princípios da economicidade, eficiência e legalidade, e assegura o cumprimento das normas protetivas da política de assistência social e da legislação vigente.

## **5. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

### **5.1. Requisitos necessários para o atendimento da necessidade:**

5.1.1. Localização do imóvel em área urbana consolidada, com fácil acesso aos serviços públicos essenciais;



**ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA DE ARACAJU  
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL**

- 5.1.2. Estrutura residencial ampla, permitindo o acolhimento de crianças/adolescentes e residência de educador/cuidador;
- 5.1.3. Ambientes distintos para dormitórios, salas de convivência, cozinha, área de serviço e banheiros em condições adequadas;
- 5.1.4. Condições estruturais (fundação, vigas, telhado, muros) regularizadas e sem indícios de patologias que comprometam a segurança;
- 5.1.5. Instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, conforme às normas técnicas aplicáveis;
- 5.1.6. Adequação às normas de acessibilidade (rampa de acesso, banheiros adaptados quando necessário);
- 5.1.7. Possibilidade de regularização documental do imóvel para fins de locação (declaração de inexistência de débitos fiscais do imóvel, documentação do proprietário, certidões exigíveis);
- 5.1.8. Condições de higiene e salubridade, e possibilidade de obtenção de laudos sanitários/AVCB quando aplicável.
- 5.2. Detalhamento da solução pretendida:
- 5.2.1. Contratação consistente na locação do imóvel que atenda aos requisitos acima, pelo prazo inicial de 60 (sessenta) meses, com opção de prorrogação conforme legislação aplicável (Lei do Inquilinato e orientações administrativas), ou prazo a ser estipulado conforme necessidade técnica/financeira;
- 5.2.2. Entrega do imóvel em condições plenas de uso, passível de pequenas intervenções de adequação de caráter não estrutural (pintura, adaptações de acessibilidade, instalação de mobiliário básico), cuja responsabilização será definida no contrato;
- 5.2.3. Prazo de ocupação a ser definido pela Diretoria Administrativa após a formalização contratual, considerando ações de transição para garantir a continuidade do acolhimento.

## **6. INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO VAGO**

Pelo despacho nº 28 do Memorando nº 103.792/2025, o Departamento Central de Patrimônio do Município informou que não há imóvel disponível na região que possa atender as necessidades da Casa Lar I.

## **7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

O valor da contratação está estimado em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), sendo R\$



**ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA DE ARACAJU  
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL**

36.000,00 (trinta e seis mil reais) por 12 (doze) meses e R\$ 3.000,00 (três mil reais) o valor mensal do aluguel.

**8. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO**

A contratação permitirá a manutenção da Casa Lar I em condições adequadas de segurança, dignidade e proteção integral, assegurando a continuidade do acolhimento provisório de crianças e adolescentes em situação de risco. O novo imóvel viabilizará um ambiente familiar, saudável e acolhedor, preservando o direito à convivência comunitária e evitando a exposição dos usuários a riscos estruturais.

Além de garantir melhores condições de trabalho aos cuidadores e servidores, a medida fortalece a rede de proteção social, em conformidade com o SUAS e a legislação de proteção à infância e adolescência. A ausência de providência imediata comprometeria gravemente a política de acolhimento, expondo o município a responsabilidade civil e social por eventuais danos decorrentes da permanência em imóvel em risco de desabamento.

**Nome completo do agente público responsável pela elaboração do documento**

**LUIZ FERNANDO LIMA DE OLIVEIRA**

Agente de Contratação

Matrícula: 430040

**Aprovo o presente Estudo Técnico Preliminar**

**SIMONE CHRYSTINE SANTANA VALADARES**

**SECRETÁRIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL**



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 94C1-0342-CC40-FA2F

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



LUIZ FERNANDO LIMA DE OLIVEIRA (CPF 861.XXX.XXX-02) em 07/10/2025 11:23:16 GMT-03:00

Papel: Parte

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



SIMONE CHRYSTINE SANTANA VALADARES (CPF 275.XXX.XXX-00) em 14/10/2025 17:40:50  
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://aracaju.1doc.com.br/verificacao/94C1-0342-CC40-FA2F>