

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANDEIAS DO JAMARI-RO

Estudo Técnico Preliminar 124/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 0002968.09.01-2025

2. Descrição da necessidade

2.1 Os Estudos Técnicos Preliminares têm por objetivo identificar e analisar os cenários para atendimento da demanda que consta no Documento de Oficialização da Demanda (ID – 1.E7D.C42), bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas. Esse documento também deve fornecer as informações necessárias para subsidiar a elaboração dos atos convocatórios da licitação de locação de imóvel através de inexigibilidade de licitação conforme Decreto Municipal Nº 8.771 de 29 de dezembro de 2023.

2.2. Início da fase preparatório para a contratação do serviço de locação de imóvel Urbano, destinado a instalação do CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTENCIA SOCIAL - CREAS, com o objetivo de garantir a continuidade dos serviços oferecidos por esse órgão;

2.3 O artigo 2.º, III, da Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021 elenca expressamente a locação de bens como serviço, de modo que esse dispositivo legal será aplicado à contratação em análise.

2.4 O objetivo desta contratação é fornecer um local onde possa ser instalado, do CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTENCIA SOCIAL - CREAS, Justificando que não possui prédio próprio.

2.5 Considerando que, o município não tem um imóvel próprio que seja adequado para abrigar o CREAS, permitindo que a prefeitura cumpra sua responsabilidade, o Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS) oferece um conjunto de serviços de proteção social de média e alta complexidade de natureza especializada e contínua.

2.6 O foco principal do CREAS é o **Serviço de Proteção e Atendimento Especializado a Famílias e Indivíduos (PAEFI)**. Ele é a espinha dorsal do trabalho e inclui:

- **Acompanhamento psicossocial:** Atendimento individual e em grupo com psicólogos e assistentes sociais para ajudar as pessoas a lidar com traumas e outras consequências de violações de direitos.
- **Orientação jurídica:** Esclarecimentos sobre os direitos dos usuários e encaminhamento para a justiça, se necessário, para garantir a proteção contra a violência ou outras violações.
- **Conexão com a rede de serviços:** O CREAS faz a ponte entre o público e outras unidades de assistência, saúde, educação e justiça, garantindo que a pessoa receba um apoio completo.

2.7 Outros Serviços Especializados

Além do PAEFI, o CREAS também oferece serviços específicos para públicos com necessidades particulares:

- **Serviço de Proteção Social a Adolescentes em Cumprimento de Medida Socioeducativa:** Ajuda adolescentes que estão cumprindo medidas como a de Liberdade Assistida (LA) ou Prestação de Serviços à Comunidade (PSC). O objetivo é ajudá-los a se reinserirem na sociedade.
- **Serviço de Proteção Social Especial para Pessoas com Deficiência e Idosos:** Oferece suporte para idosos e pessoas com deficiência que tiveram seus direitos violados, seja por abandono, negligência ou violência.
- **Serviço Especializado em Abordagem Social:** Voltado para pessoas que estão em situação de rua, esse serviço busca identificar e atender suas necessidades, oferecendo abrigo e suporte para que possam sair dessa situação.

2.8 O CREAS atua de forma complementar ao CRAS (Centro de Referência de Assistência Social). Enquanto o CRAS trabalha com a prevenção, o CREAS intervém quando a violação de direitos já aconteceu, oferecendo um suporte mais intensivo e especializado.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria Municipal de Assistência Social, Família e Trabalho - SEMASFT	SIRLEY BARBOSA DOS SANTOS ALVES

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 Locação de um Imóvel Urbano, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social, Família e Trabalho – SEMASFT, através do CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTENCIA SOCIAL - CREAS diariamente para cumprir com suas atividades e os serviços e programas oferecidos pelo CREAS tais como:

*** Serviço de Proteção e Atendimento Especializado a Famílias e Indivíduos (PAEFI)**

- **Acompanhamento psicossocial:** Atendimento individual e em grupo com psicólogos e assistentes sociais para ajudar as pessoas a lidar com traumas e outras consequências de violações de direitos.
- **Orientação jurídica:** Esclarecimentos sobre os direitos dos usuários e encaminhamento para a justiça, se necessário, para garantir a proteção contra a violência ou outras violações.
- **Conexão com a rede de serviços:** O CREAS faz a ponte entre o público e outras unidades de assistência, saúde, educação e justiça, garantindo que a pessoa receba um apoio completo.
- **Serviço de Proteção Social a Adolescentes em Cumprimento de Medida Socioeducativa:** Ajuda adolescentes que estão cumprindo medidas como a de Liberdade Assistida (LA) ou Prestação de Serviços à Comunidade (PSC). O objetivo é ajudá-los a se reinserirem na sociedade.
- **Serviço de Proteção Social Especial para Pessoas com Deficiência e Idosos:** Oferece suporte para idosos e pessoas com deficiência que tiveram seus direitos violados, seja por abandono, negligência ou violência.
- **Serviço Especializado em Abordagem Social:** Voltado para pessoas que estão em situação de rua, esse serviço busca identificar e atender suas necessidades, oferecendo abrigo e suporte para que possam sair dessa situação.

***Programa Mulher Protegida** alinhado com a **Lei Maria da Penha**, que é a principal ferramenta legal no Brasil para combater a violência doméstica e familiar. garantindo as mulheres em situação de risco ou que já foram vítimas de violência tenham acesso a uma rede de apoio e a mecanismos de segurança.

4.2 Das Especificações Técnicas/Quantidades Estimadas do Imóvel conforme quadro abaixo

Item	Especificação Técnica
1	Locação de 01 (um) Espaço Físico amplo em alvenaria, no Município de Candeias do Jamari/RO, com no mínimo Área 414,94 m² para compor 1 recepção, 1 sala da coordenação, 1 sala administrativa, 1 sala para escuta especializada, 1 sala de medidas socioeducativas, 1 sala pedagógica e 1 sala de reuniões do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, com rampa de acessibilidade e em bom estado de conservação. O espaço deverá possuir: o fornecimento de internet, instalações elétricas aptas a instalações de equipamento de informática, hidráulica e esgoto em perfeitas condições de uso

A locação de um espaço físico para o CREAS em Candeias do Jamari, com as especificações detalhadas, é essencial para garantir o funcionamento adequado dos serviços de proteção social e oferecer um atendimento digno e seguro à população.

Cada detalhe solicitado na locação do imóvel tem um propósito específico e fundamental para o trabalho do CREAS:

- **Espaço Amplo (mínimo de 414,94 m²):** Um ambiente grande é crucial para acomodar todas as salas necessárias sem sobrecarga. Ele garante que as equipes possam trabalhar de forma eficiente e que os usuários sejam atendidos com privacidade e conforto.
- **Estrutura Específica:** As salas dedicadas, como a de **escuta especializada**, **medidas socioeducativas** e **reuniões**, são essenciais para a qualidade e a privacidade dos atendimentos. A escuta especializada, por exemplo, é um procedimento legalmente exigido para o atendimento de crianças e adolescentes vítimas de violência, e exige um ambiente específico e preparado.

- **Acessibilidade e Conservação:** A rampa de acessibilidade é obrigatória para garantir que pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida possam ter acesso total aos serviços. O bom estado de conservação do prédio é fundamental para a segurança e a credibilidade do serviço público.
- **Infraestrutura Operacional:** A internet e as instalações elétricas e hidráulicas em perfeitas condições garantem que o CREAS tenha as ferramentas necessárias para operar. A internet é vital para a comunicação e para o registro de informações, enquanto a infraestrutura elétrica suporta computadores e outros equipamentos essenciais.

Por tanto, a locação de um imóvel com essas características não é apenas uma formalidade, mas um passo fundamental para que o CREAS possa cumprir sua missão de proteger e apoiar as pessoas mais vulneráveis do município.

5. Levantamento de Mercado

5.1 Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento da Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

5.2 Aquisição

6.2.1 No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adéque às condições necessárias para o funcionamento.

5.3 Locação

5.3.1 No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade;

5.3.2 Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

5.4 Análise da Solução

5.4.1 Desta feita concluímos pela seguinte solução: Solução: Locação de imóvel, destinado ao do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

6. Descrição da solução como um todo

6.1 Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel;

6.2 Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel disponível da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS. Ademais, o imóvel escolhido é o localizado em área estratégica, nas proximidades de comunidade de baixa vulnerabilidade social, fácil acesso, ao próximo a escolas municipais.

6.3 Com quantidade de cômodos suficientes e espaços amplos que comporta de todo a Sede Administrativa, este imóvel apresenta todos os requisitos necessários, com adequações mínimas para o bom funcionamento e o um bom desenvolvimento finalístico desta SEMASFT.

6.4 No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por Inexigibilidade de Licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1 Não se aplica.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 180.000,00

8.1 A contratação e o preço estimado baseiam-se em pesquisa direta com o proprietário em conformidade com o Profissional responsável pela avaliação do mesmo, diante o exposto no documento de avaliação anexo neste processo.

8.2 O valor estimado da locação será de R\$ 3.000,00(três mil reais) mensais, pelo prazo de 60(sessenta) meses, totalizando R\$ 1800.000,00(cento e oitenta mil reais), conforme manifestação de interesse de proposta dos proprietários e estará sujeito a laudo de avaliação.

Item	Especificação Técnica	Unid.	Quant	Valor Mensal	Valor Total
1	Locação de 01 (um) Espaço Físico amplo em alvenaria, no Município de Candeias do Jamari/RO, com no mínimo Área 414,94 m² para compor o Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS; 1 recepção, 1 sala da coordenação, 1 sala administrativa, 1 sala para escuta especializada, 1 sala de medidas socioeducativa, 1 sala pedagógica, 1 sala de reuniões, banheiro externo , com rampa de acessibilidade e em bom estado de conservação. O espaço deverá possuir: o fornecimento de internet, instalações elétricas aptas a instalações de equipamento de informática, hidráulica e esgoto em perfeitas condições de uso	Mês	60	R\$ 3.000,00	R\$ 180.000,00
				TOTAL	R\$ 180.000,00

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1 Não aplicável, justificando que a razão das características do contrato, por ser item único e indivisível.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para continuidade das funções essenciais desenvolvidas pela Rede Municipal de Assistência Social.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1 Tendo em vista que a prefeitura Municipal de Candeias do Jamari através da Secretária Municipal de Assistência Social, Família e Trabalho –SEMASFT, vem trabalhando de forma gradativa em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/21, ao qual deu início neste ano corrente, informa que não foi elaborado o Plano de Contratação Anual 2023/2024, justificando que a locação deste imóvel é de suma importância para dar continuidade e ter um bom desenvolvimento nos serviços prestados por esta Secretaria. Vale ressaltar que o Plano Anual de contratação 2024 /2025 já está sendo providenciado por esta Secretaria.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1 A locação de um prédio para acomodar um Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CRAES) traz uma série de benefícios estratégicos e operacionais para a gestão municipal e para a comunidade atendida.

- Espaços privativos para atendimento: Salas individuais para acompanhamento psicossocial e jurídico, garantindo confidencialidade e segurança para as vítimas de violência.
- Ambientes acolhedores: A locação de um imóvel com estrutura adequada, acessibilidade e boa iluminação cria um ambiente mais acolhedor para pessoas em situação de vulnerabilidade.
- Ampliação dos serviços: Oferecer mais oficinas, grupos de apoio e outras atividades que exigem mais espaço.
- Redução da espera: Diminuir o tempo de espera para o atendimento, já que a equipe terá mais salas e espaços para trabalhar simultaneamente.
- Separação de públicos: Possibilidade de criar áreas separadas para diferentes tipos de atendimento, como crianças, idosos e mulheres, otimizando o serviço.

- **Maior visibilidade e acessibilidade:** Um prédio bem localizado facilita o acesso para as pessoas que precisam de ajuda, tornando o serviço mais conhecido e disponível.
- **Credibilidade:** Uma infraestrutura adequada demonstra a seriedade e o compromisso da gestão pública com a proteção social, inspirando confiança na comunidade.
- **Melhor ergonomia e conforto:** Ambientes bem planejados reduzem o estresse e a fadiga, melhorando a saúde e o bem-estar dos funcionários.
- **Segurança:** Um prédio com sistemas de segurança, como câmeras e controle de acesso, protege a equipe e o público atendido, especialmente em situações de risco.

13. Providências a serem Adotadas

13.1 O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), durante a vigência do Contrato.

13.2 Observou-se que algumas alterações precisam ser feitas pelo proprietário, para adequar o Imóvel com as necessidades de instalação deste Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS).

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1 Não se aplica

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1 A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável

15.2 Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão;

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

Despacho: Secretária de Assistência Social

SIRLEY BARBOSA DOS SANTOS ALVES

Responsável pela contratação direta

Despacho: Coordenador da SEMASFT

LUCIO LEONARDO ROJAS MEDRANO

Equipe de apoio

ROZANGELA MARIA COSTA BORGES

Equipe de apoio