



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - 412/2025

INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar tem como objetivo analisar a viabilidade da locação de um imóvel para o funcionamento adequado da Unidade de Acolhimento Institucional Casa do Carinho. Considerando a importância deste serviço, este estudo busca embasar tecnicamente a necessidade da locação, apontando os requisitos mínimos e justificativas que orientam o processo, de acordo com as normas legais e diretrizes da Administração Pública.

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Unidade responsável pela contratação: Secretaria de Assistência Social

Objeto da contratação: Locação de imóvel situado na Avenida Domingos de Almeida, nº 1807 em Pelotas/RS para sediar a Casa do Carinho.

Nº do processo: MEM/003357/2025

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A necessidade de locação de um imóvel para a Unidade de Acolhimento Casa do Carinho, unidade do Sistema Único de Assistência Social (SUAS), voltada ao acolhimento preferencial, mas não exclusivo, de crianças de 0 a 12 anos incompletos em situação de violação de direito. Trata-se de um serviço de proteção social especial de alta complexidade, que exige estrutura física compatível com as necessidades de desenvolvimento, proteção, cuidado e segurança da infância. No entanto, o imóvel atual apresenta condições extremamente precárias e inadequadas para a continuidade do serviço, podendo representar risco de direito à integridade física e emocional das crianças e dos trabalhadores. Sendo assim a mudança de local é essencial e urgente. Atualmente encontra-se em acolhimento 39 crianças e adolescentes que necessitam dos serviços das CASAS-LAR, bem como, ambiente



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

DCG
118
if

acolhedor e confortável para moradia até quando necessário, seja nos casos de adoção, reintegração à família extensa ou encaminhamento para família acolhedora. A realidade de muitas crianças, algumas vezes, é permanecer nos abrigos por longos períodos, por esta razão, os imóveis devem ser amplos e seguros, atendendo a todas necessidades que um lar acolhedor atenderia. Também devemos frisar que existe uma ordem judicial para mudança de local do abrigo em questão, pois o imóvel atual não atende os requisitos e as características de segurança, espaço físico e estrutura para uma Casa Lar.

3. DA CONTRATAÇÃO E DO PLANEJAMENTO

A contratação da locação do imóvel será realizada com base na legislação vigente, especialmente nos termos da Lei nº 14.133/2021, considerando-se a natureza específica da contratação de imóvel, que permite a realização de dispensa de licitação, desde que atendidos os requisitos legais e devidamente justificada a escolha do local. O planejamento da contratação contempla a locação de imóvel novo para instalação da unidade de acolhimento Casa do Carinho. A formalização do processo seguirá os trâmites administrativos exigidos, elaboração de minuta de contrato administrativo com vigência de 12 (doze) meses, garantindo transparência, legalidade e eficiência na contratação.

O planejamento visa assegurar a melhoria, continuidade dos serviços e a segurança das crianças e servidores, promovendo a melhoria na prestação dos serviços essenciais ligados ao acolhimento Casa do Carinho.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

DCG
119
7

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para atender adequadamente às necessidades da unidade Casa do Carinho, a contratação da locação do imóvel deverá observar os requisitos mínimos de estrutura física compatível com as necessidades de desenvolvimento, proteção, cuidado e segurança da infância, inclusive para os trabalhadores, visando especialmente o direito à convivência em ambiente digno, salubre e mais acolhedor.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	VALOR MENSAL	TOTAL CONTRATO 60 MESES
1	Imóvel situado na Avenida Domingos de Almeida, nº 1807 Pelotas/RS	R\$ 15.000,00	R\$ 180.000,00

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Com o objetivo de subsidiar a estimativa de preços e orientar a escolha do imóvel mais adequado à instalação da unidade de acolhimento Casa do Carinho, foi realizado levantamento de mercado considerando imóveis disponíveis para locação na cidade de Pelotas, com características compatíveis aos requisitos definidos neste estudo. A pesquisa incluiu, contato com imobiliárias locais e verificação de imóveis públicos disponíveis. Os critérios utilizados no levantamento consideraram localização, metragem compatível, segurança, infraestrutura mínima exigida e valor mensal da locação. O imóvel foi avaliado pela CABI, que informou que os requisitos estão dentro dos valores de mercado e não há imóvel do município com as mesmas características.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

DCG
120
1

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO ITEM	VIGÊNCIA	MENSAL	VALOR TOTAL
1	Locação Imóvel situado na Avenida Domingos de Almeida, nº 1807 em Pelotas	12 MESES	R\$ 15.000,00	R\$ 180.000,00

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de imóvel devidamente regularizado, com estrutura física adequada e acessível, destinado ao funcionamento da unidade de Acolhimento Casa do Carinho no município de Pelotas. Essa medida visa garantir um espaço compatível com as necessidades de desenvolvimento, proteção cuidado e segurança da infância. A contratação será formalizada por meio de processo administrativo regular, respaldado pela Lei nº 14.133/2021, com previsão de análise jurídica e fiscalização técnica. A locação permitirá a convivência em ambiente digno e seguro e seguir os princípios previstos no Estatuto da Criança e do Adolescente e atendimento de ordem judicial.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

O parcelamento da contratação não é aplicável, estando tecnicamente justificada a necessidade de locação de um único imóvel que atenda a todos os requisitos funcionais, legais e operacionais necessários ao pleno exercício das atividades da unidade de acolhimento Casa do Carinho.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação de um imóvel adequado para a instalação da unidade de acolhimento Casa do Carinho, espera-se alcançar os seguintes resultados: estrutura física compatível com as necessidades de desenvolvimento, proteção, cuidado e segurança da infância, um local que assegure a integridade física e emocional das crianças e dos trabalhadores, principalmente um lugar digno e acolhedor. Esses resultados contribuirão diretamente para o aprimoramento da gestão municipal da assistência social, refletindo positivamente no atendimento aos usuários e no cumprimento das diretrizes do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Abertura de processo administrativo específico, com a devida numeração e tramitação oficial no sistema da Administração Pública; elaboração do Estudo Técnico Preliminar, contendo a descrição da necessidade, justificativas, requisitos da contratação, análise da disponibilidade orçamentária, com a devida reserva de dotação no orçamento vigente, garantindo que haja recursos suficientes para arcar com os custos da locação; celebração do contrato administrativo, com cláusulas claras sobre prazos, reajustes, responsabilidades do locador e locatário, manutenção, penalidades e demais obrigações e registro da contratação no sistema de gestão de contratos do órgão público, garantindo o controle e o acompanhamento contínuo da vigência e execução contratual.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

A contratação da locação do imóvel para a instalação da unidade de Acolhimento Casa do Carinho, poderá demandar, de forma complementar, outras contratações correlatas ou interdependentes, necessárias à plena funcionalidade do espaço e ao início das atividades. Tais contratações não fazem parte direta deste processo, mas devem ser previstas e planejadas de forma articulada. Aquisição ou remanejamento de mobiliário e equipamentos, como mesas, cadeiras, computadores, impressoras, ar-condicionado, entre outros itens essenciais ao atendimento e à administração do serviço; Serviços de limpeza, vigilância, alarme câmeras e manutenção predial, que deverão ser previstos conforme os contratos de apoio já vigentes, se necessário.

Doc
122
4



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

DCG
123
f

13.POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação da locação de imóvel para a instalação da unidade de Acolhimento Casa do Carinho é uma atividade de baixo impacto ambiental, uma vez que não envolve obras de grande porte, supressão de vegetação nativa, uso de recursos naturais em larga escala ou intervenções em áreas de preservação ambiental.

14.ANÁLISE DE RISCOS

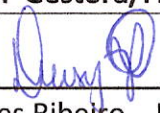
Risco: Atraso na entrega do imóvel ou na formalização do contrato

Probabilidade: Média
Impacto: Alto

Situação prevista: Impossibilidade de iniciar o atendimento no novo espaço dentro do prazo planejado, comprometendo a continuidade do serviço

Ação Preventiva:
Acompanhamento contínuo do processo por equipe técnica e administrativa

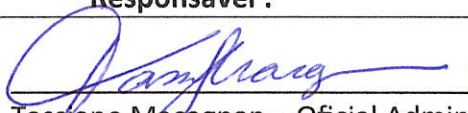
Responsável Gestora/Fiscal


Deisy Jaques Ribeiro – Diretora Especial
Matrícula – 45106 (Fiscal) **proteção Social Especial**
Matrícula 45106 - SAS


Andreia dos Santos – Coordenadora Estrutura Funcional
Matrícula – 46003 (Gestora)

Ação de Contingência:
Manutenção provisória das atividades no local atual.

Responsável :


Tassiane Macagnan – Oficial Administrativo
Matrícula – 43258 - 0



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

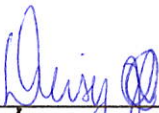
15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Após a análise técnica detalhada apresentada neste Estudo Técnico Preliminar, declara-se a viabilidade da contratação da locação de imóvel destinado ao funcionamento da unidade de Acolhimento Casa do Carinho no município de Pelotas.

A contratação mostra-se necessária e adequada, considerando a insuficiência da estrutura física atual para atender à demanda de crianças em situação de violação de direitos e garantir condições adequadas de trabalho aos servidores. Além disso, atende aos critérios de legalidade, economicidade, acessibilidade, segurança e eficiência administrativa. O levantamento de mercado realizado demonstrou que o preço de mercado e que o imóvel atende as necessidades do serviço. Diante do exposto, esta contratação é considerada viável do ponto de vista técnico, operacional, jurídico e orçamentário, podendo seguir para as próximas etapas do processo administrativo, conforme as normas da Lei nº 14.133/2021 e demais legislações aplicáveis.

16. EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Certificamos que somos responsáveis pela elaboração do presente instrumento e que o mesmo está em consonância com a legislação vigente.


Deisy Jaques Ribeiro, Diretora
Diretora
Proteção Social Especial
Matrícula 45106 - SAS


Tassiane Macagnan – Oficial Administrativo
Tassiane Macagnan
Oficial Administrativo
Apoio Administrativo
Matrícula: 43258-0 - SAS

Pelotas, 4 de agosto de 2025