



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 – INTRODUÇÃO

As contratações públicas produzem significativo impacto na atividade econômica, tendo em vista o volume de recursos envolvidos, os quais, em grande parte, são instrumentos de realização de políticas públicas.

Posto isso, um planejamento bem elaborado propicia contratações potencialmente mais eficientes, visto que a realização de estudos previamente delineados conduz ao conhecimento de novas modelagens/metodologias ofertadas pelo mercado, resultando na melhor qualidade do gasto e em uma gestão eficiente dos recursos públicos.

Nesse contexto, o presente documento apresenta os estudos preliminares realizados pela Diretoria de Serviços Operacionais e Administrativos da FAS que serve, essencialmente, para assegurar a viabilidade técnica e econômica da contratação pretendida.

2 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Fundação de Assistência Social (FAS) de Caxias do Sul encontra-se em processo de reestruturação de suas unidades estatais de média complexidade (CREAS). Existe a necessidade de criação de um terceiro CREAS em Caxias do Sul para ampliar as condições de atendimento e acompanhamento das famílias encaminhadas aos serviços ali desenvolvidos.

Atualmente, em Caxias do Sul, há dois CREAS (Norte e Sul) localizados em regiões afastadas do perímetro central, que atendem aproximadamente 400 famílias de todo o município. No entanto, devido às atuais localizações e, após as mudanças ocorridas nos roteiros e horários disponibilizados pela Viação Santa Tereza, empresa responsável pelo transporte público coletivo de Caxias do Sul, os acessos das famílias aos CREAS, de acordo com suas regiões de referência, mostram-se cada vez mais difíceis, tanto pelo tempo para deslocamento quanto pela distância entre os CREAS e os pontos de parada mais próximos disponíveis.

A criação de um terceiro CREAS justifica-se pelo grande número de famílias em acompanhamento e ainda pelo grande número de famílias em lista de espera, aguardando atendimento em áreas sensíveis, com risco e violações de direito.

Nesse contexto, buscando o melhor atendimento desta demanda, há a necessidade da criação de mais uma unidade estatal especializada de assistência social, ou seja, mais um CREAS. Portanto, a locação de espaço e a readequação dos territórios atendidos atualmente visa ao atendimento das necessidades prementes de acompanhamento das referidas famílias que aguardam em lista de espera, neste momento.



MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

Trata-se, por conseguinte, da locação de imóvel para o desenvolvimento de atividades de acompanhamento de famílias e indivíduos em conformidade com as normativas da Política Nacional de Assistência Social. A partir disso é que se pretende prospectar no mercado imobiliário o imóvel que permita à FAS de Caxias do Sul implementar o CREAS de número 3.

Considerando ainda que os CREAS existentes possuem sua localização em locais de difícil acesso para algumas regiões da cidade, busca-se igualmente novas sedes para facilitar a frequência das famílias aos serviços.

O chamamento público a ser realizado visa à prospecção, no mercado imobiliário, de pessoas físicas ou jurídicas, interessadas na adaptação de imóvel, visando locação, na modalidade *built to suit*, para a instalação de um novo CREAS.

3 – DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO

Os CREAS deverão, para facilitar o acesso dos usuários e suas famílias, que deverão acompanhá-lo, estar localizados na zona central do município de Caxias do Sul, preferencialmente no quadrilátero constituído pelas vias Bento Gonçalves, Alfredo Chaves, Pinheiro Machado e Marquês do Herval. As referidas áreas possuem melhor acesso através do transporte público para as regiões Norte e Sul do município, que não contam com Estação Principal de Integral (EPI) do transporte público, como ocorre atualmente com as regiões Leste e Oeste. Essa situação resulta, muitas vezes, em pagamento cumulativo de passagem de ônibus e aumento no tempo de deslocamento dos usuários aos CREAS hoje existentes no município.

Desta forma, esta mudança no endereço dos CREAS existentes e a criação do CREAS 3 viria a referenciar em seus atendimentos famílias oriundas dessas regiões, Norte e Sul, e os atuais passariam a acompanhar famílias das regiões Leste e Oeste. Desta forma, os embarços referentes ao longo tempo para deslocamento de suas regiões de origem até os serviços e ao custo com o transporte seriam mitigados. Além disso, ao repartir o território, haverá maior capacidade de atendimento e aproximações com as comunidades.

3.1 – Requisitos Gerais do Imóvel:

O referido imóvel deverá estar em condições adequadas de conservação e funcionamento e ser compatível com as normas de acessibilidade (ABNT NBR 9050), bem como estar em consonância com as normas previstas no código de edificações e possuir instalações elétricas e hidráulicas compatíveis com as demandas de atendimento e em adequadas condições de funcionamento, sem prejuízo das adequações necessárias ao uso do locatário serem implementadas após a assinatura do contrato de locação. Preferencialmente deverá ser um prédio independente e com andares que permitam a instalação de um CREAS em cada andar.

3.2 – Áreas mínima e máxima do imóvel

A área mínima do imóvel não deverá ser inferior a 800 (oitocentos) m², e a área máxima, 1.000 (mil) m². Os referidos parâmetros decorrem das estimativas espaciais necessárias à implantação do referido CREAS, e adequação dos outros dois CREAS já existentes, conforme discriminado a seguir.



Cada unidade estatal deverá ter minimamente:

- Número de famílias e indivíduos a serem acompanhados em PAEFI e MSE: 140 famílias, totalizando um mínimo de 280 indivíduos;
- Tamanho médio da sala de atendimento: 12 m², sendo necessário no mínimo 6 salas;
- Sala do administrativo: 16 m²;
- Sanitários: 25 m² = 2 WC Masculino (10 m²) + 2 WC Feminino (15 m²);
- Sala para atendimento em grupo: 25 m²;
- Sala da Gerência: 10 m²;
- Sala de Recepção/Espera: 20 m²;
- Sala para armazenamento de materiais de limpeza: 9 m²;
- Cozinha com balcão e refeitório: 30 m² ou cozinha com 10 m² e refeitório separado com 15 m² e armazenamento dos mantimentos de alimentação, geladeira, fogão, forno elétrico e micro-ondas;
- Área de serviço com tanque e espaço para máquina de lavar e para estender panos de cozinha, limpeza e outros: 10 m²;
- Área de circulação.

ÁREA TOTAL MÍNIMA: 800 m²

ÁREA TOTAL MÁXIMA: 1.000 m²

4 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Na busca da solução para esta necessidade foram analisados vários imóveis disponíveis no município para aluguel; contudo, na região requerida e com as características necessárias, não foram encontrados imóveis disponíveis. A Fundação de Assistência Social (FAS) e o Município de Caxias do Sul não possuem imóvel próprio DISPONÍVEL para a instalação desse serviço, havendo a necessidade de recorrer à locação de um imóvel.

Uma vez que não há imóveis disponíveis com tais características, faz-se necessária sua adequação, para que o espaço seja capaz de possibilitar a execução do serviço a ser realizado pelo CREAS, o acompanhamento de famílias e indivíduos em situação de violação de direitos e de adolescentes em conflito com a lei e cumprindo medidas socioeducativas em meio aberto, tanto nas modalidades de atendimento unifamiliar como multifamiliar.

5 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Inicialmente, cabe esclarecer que a locação *build to suit* (construção sob medida) é um contrato em que um proprietário de imóvel concorda em construir ou reformar de acordo com as especificações e requisitos do locatário.

A locação *build to suit* é considerada a melhor solução para a presente necessidade, visto que para a concretização do CREAS, nem o Município e nem a FAS possuem imóvel próprio ou condições de compra e desapropriações, tamanha a onerosidade para a administração pública.

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

Sede: Rua Os Dezoito do Forte, 423 – Bairro N. S. de Lourdes

Caxias do Sul – RS CEP 95020-472

Fone (54) 3220.8700 e-mail: fas@fas.caxias.rs.gov.br

Página 3 de 9



5.1. – Da inviabilidade de compartilhamento de imóveis

A inviabilidade de compartilhamento de imóvel entre órgãos da Administração decorre não apenas da rigidez dos requisitos de área e da localização estratégica necessários à reestruturação e ao adequado funcionamento dos CREAS, mas também da própria natureza dos serviços prestados.

O CREAS realiza atendimentos especializados e continuados a indivíduos e famílias em situação de violação de direitos, envolvendo informações sensíveis que exigem ambientes reservados, controle de acesso e garantia de sigilo e privacidade. O compartilhamento de imóvel com outros órgãos comprometeria tais condições, além de gerar fluxo excessivo de pessoas, interferência nas rotinas de atendimento e risco à confidencialidade das informações, tornando incompatível a coexistência com outras atividades administrativas.

Dessa forma, resta caracterizada a inviabilidade de compartilhamento, nos termos do inciso II do artigo 3º do Decreto Municipal nº 22.959/2024.

6 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A locação é 01 (um) imóvel atendendo as características citadas.

7 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor da proposta de locação do imóvel deverá estar de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário da respectiva região, e deverá incluir taxa condominial, custos de desmobilização e restituição (se houver), bem como os custos de adaptação.

O custo estimado da contratação é de **R\$ 26.820 (vinte e seis mil, oitocentos e vinte reais)/mês**, quando considerada a metragem máxima de 1.000 (mil) m².

Em atendimento ao disposto no inciso VII do artigo 3º do Decreto Municipal nº 22.959/2024, registra-se que a modelagem econômico-financeira da contratação foi elaborada por equipe técnica interna da Secretaria Demandante, que detém a capacidade técnica necessária para tal finalidade, razão pela qual se mostra dispensável a contratação de assessoria técnica externa.

8 – JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO

Indivisível, por se tratar de locação de 1 (um) imóvel.

09 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes no presente caso de locação.



10 – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A partir da criação do novo CREAS e da adequação de localização daqueles existentes, são esperados os seguintes resultados:

- Ambiente salutar e adequado em termos físicos para os servidores, prestadores de serviço e usuários atendidos e acompanhados;
- Centralização dos CREAS em um único endereço, facilitando o deslocamento das famílias e a referência junto à rede de atendimento;
- Economia e otimização dos recursos públicos dispensados pela FAS, tais como: vale-transporte, carro e motorista, serviço de motoboy, limpeza e manutenção, recepção e outros;
- Criação de um espaço próprio para reuniões, capacitações intersetoriais, trabalhos coletivos com famílias;
- Maior integração entre os serviços, fortalecendo o planejamento, a execução de projetos semelhantes e próprios aos referidos serviços.

11 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para tornar viável a contratação, é necessário que a FAS adote as seguintes providências:

- Abertura de processo administrativo específico, com instrução adequada e análise jurídica, conforme o art. 72 da Lei Federal n.º 14.133 de 2021 e o Decreto Municipal n.º 22.951 de 2024;
- Emissão de parecer técnico fundamentando a viabilidade da locação e a escolha do imóvel;
- Emissão da “Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos que Atendam ao Objeto”, a ser emitida pela Secretaria Municipal responsável;
- Emissão do laudo de avaliação do imóvel, a ser emitido pela Secretaria responsável;
- Proposta do fornecedor, com assinatura dos responsáveis;
- Elaboração do Termo de Referência ou Projeto Básico, conforme o caso, com definição precisa das condições contratuais;
- Aprovação da contratação pela autoridade competente, com a devida publicação dos extratos exigidos em meio oficial;
- Vistoria técnica do imóvel, para verificação de conformidade com os requisitos mínimos estabelecidos neste estudo;
- Pedido e formalização de Portaria de Comissão Especial de Recebimento, Conferência e Fiscalização;

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

Sede: Rua Os Dezoito do Forte, 423 – Bairro N. S. de Lourdes

Caxias do Sul – RS CEP 95020-472

Fone (54) 3220.8700 e-mail: fas@fas.caxias.rs.gov.br

Página 5 de 9



MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

- Pedido e formalização de Portaria dos Agentes de Contratação;
- Minuta do contrato;
- Parecer jurídico.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

Os CREAS adotaram medidas de sustentabilidade compatíveis com as normas observadas pela FAS, tais como o aproveitamento máximo da luz natural, descarte adequado de resíduos e reutilização de mobiliários institucionais. Tais ações estão alinhadas à Agenda 2030 e aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), em especial o ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis.

13 – GERENCIAMENTO DE RISCOS

A matriz de riscos e suas ações contemplam os riscos operacionais relacionados à licitação para locação de imóvel.

Incluem-se neste mapa de riscos aqueles que permeiam o processo até a formalização do contrato e os voltados à gestão do contrato e à execução dos serviços.

FASE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO E SELEÇÃO DO FORNECEDOR		
RISCO 01 – CHAMAMENTO PÚBLICO DESERTO OU FRACASSADO		
Probabilidade	() Baixa () Média (X) Alta	
Impacto	() Baixa () Média (X) Alta	
DANO →		<p>Inexistência de propostas válidas em razão da baixa oferta de imóveis compatíveis com os requisitos técnicos, localização e valor estimado, inviabilizando a contratação e retardando a implantação do serviço público essencial.</p> <p>Considerando a baixa oferta de imóveis compatíveis, a restrição geográfica e o histórico de tentativas infrutíferas, tendo em vista os chamamentos públicos já realizadas pela Prefeitura Municipal de Caxias do Sul, que restaram fracassados, reconhece-se como risco relevante e provável o fracasso do chamamento público, o que deverá ser devidamente registrado e fundamentado nos autos, não caracterizando falha de planejamento quando demonstrada a adoção de todas as medidas razoáveis de mitigação.</p>
	AÇÃO PREVENTIVA	RESPONSÁVEL
1	Realizar levantamento prévio e atualizado do mercado imobiliário local, com registros formais das tentativas de prospecção.	Requisitante
2	Definir requisitos técnicos estritamente necessários, evitando exigências excessivas que restrinjam a competitividade.	Requisitante
3	Justificar tecnicamente, no ETP e no TR, a escolha da localização e dos	Requisitante

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA
Sede: Rua Os Dezoito do Forte, 423 – Bairro N. S. de Lourdes
Caxias do Sul – RS CEP 95020-472
Fone (54) 3220.8700 e-mail: fas@fas.caxias.rs.gov.br



MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

	parâmetros mínimos exigidos.	
4	Publicar o chamamento público com ampla divulgação, inclusive junto a imobiliárias e entidades representativas do setor.	Equipe de Licitação
	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	RESPONSÁVEL
1	Declarar formalmente o chamamento público fracassado ou deserto, com registro nos autos.	Equipe de Licitação
2	Reavaliar requisitos técnicos, área mínima/máxima e localização, quando tecnicamente possível.	Requisitante
3	Fundamentar a adoção de contratação direta por inexigibilidade ou dispensa, conforme o caso, nos termos da Lei nº 14.133/2021, devidamente motivada.	Secretário
RISCO 02 – VALOR DE MERCADO SUPERIOR AO ESTIMADO		
Probabilidade	() Baixa () Média (X) Alta	
Impacto	() Baixa () Média (X) Alta	
DANO →		Impossibilidade de contratação em razão de valores praticados pelo mercado imobiliário superiores ao valor estimado no processo, comprometendo a economicidade e a viabilidade do certame.
	AÇÃO PREVENTIVA	RESPONSÁVEL
1	Realizar pesquisa de preços com múltiplas fontes (imobiliárias, anúncios, laudos técnicos e avaliações oficiais).	Requisitante
2	Atualizar a estimativa de valor imediatamente antes da publicação do chamamento.	Equipe de Licitação
3	Registrar no processo as limitações orçamentárias e os critérios de aceitabilidade de preços.	Equipe de Licitação
	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	RESPONSÁVEL
1	Reavaliar a estimativa de valor à luz de nova pesquisa de mercado.	Requisitante
2	Submeter eventual necessidade de reajuste orçamentário à autoridade competente.	Equipe de Licitação
3	Caso inviável, justificar tecnicamente a não contratação e propor solução alternativa.	Equipe de Licitação
RISCO 3 – EXIGÊNCIAS TÉCNICAS INCOMPATÍVEIS COM A REALIDADE DO MERCADO		
Probabilidade	() Baixa (X) Média () Alta	
Impacto	() Baixa () Média (X) Alta	
DANO →		Restrição excessiva da competitividade, inviabilizando a apresentação de propostas e conduzindo ao fracasso do chamamento público.
	AÇÃO PREVENTIVA	RESPONSÁVEL
1	Validar os requisitos técnicos junto às áreas demandantes e à equipe de planejamento.	Equipe de Licitação
2	Priorizar requisitos funcionais, admitindo adequações futuras quando possível.	Requisitante
3	Justificar tecnicamente cada exigência inserida no TR.	Requisitante
	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	RESPONSÁVEL
1	Revisar o TR e promover novo chamamento, se necessário.	Equipe de Licitação
2	Registrar nos autos as razões técnicas que inviabilizaram a flexibilização das exigências.	Requisitante

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA
Sede: Rua Os Dezoito do Forte, 423 – Bairro N. S. de Lourdes
Caxias do Sul – RS CEP 95020-472
Fone (54) 3220.8700 e-mail: fas@fas.caxias.rs.gov.br



MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

FASE DE GESTÃO DO CONTRATO		
RISCO 04 – IMÓVEL SELECIONADO NÃO ATENDER INTEGRALMENTE ÀS CONDIÇÕES APÓS VISTORIA		
Probabilidade	() Baixa (X) Média () Alta	
Impacto	() Baixa () Média (X) Alta	
DANO →		Necessidade de rescisão ou não formalização do contrato após vistoria técnica, atrasando a implantação do serviço.
	AÇÃO PREVENTIVA	RESPONSÁVEL
1	Prever no chamamento e no contrato a realização de vistoria técnica prévia obrigatória.	Requisitante e Equipe de Licitação
2	Exigir documentação mínima que comprove regularidade do imóvel.	Requisitante e Equipe de Licitação
	AÇÃO DE CONTINGÊNCIA	RESPONSÁVEL
1	Desclassificar o imóvel e registrar tecnicamente os motivos.	Equipe de Licitação
2	Convocar o próximo interessado, se houver, ou adotar as medidas cabíveis para nova contratação.	Equipe de Licitação
RISCO 05 – ATRASO NA DISPONIBILIZAÇÃO DO IMÓVEL PARA USO		
Probabilidade	() Baixa (X) Média () Alta	
Impacto	() Baixa () Média (X) Alta	
DANO →		Comprometimento do cronograma de implantação do serviço e prejuízo ao atendimento da população usuária.
	Ação Preventiva	Responsável
1	Definir claramente no contrato os prazos de entrega e início da ocupação.	Equipe de Licitação
2	Prever penalidades em caso de descumprimento contratual.	Requisitante e Equipe de Licitação
	Ação de Contingência	Responsável
1	Aplicar as penalidades previstas contratualmente.	Comissão Especial de Apuração de Irregularidades
2	Avaliar a rescisão contratual e adoção de nova solução administrativa.	Comissão Especial de Apuração de Irregularidades



MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

14 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Esta equipe de planejamento declara VIÁVEL esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

Gabriela Medeiros – Matr. 543
Responsável pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar
Diretoria de Serviços Operacionais e Administrativos

Daiane Rodrigues – Matr. 343
Responsável pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar
Diretoria de Serviços Operacionais e Administrativos

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

Sede: Rua Os Dezoito do Forte, 423 – Bairro N. S. de Lourdes

Caxias do Sul – RS CEP 95020-472

Fone (54) 3220.8700 e-mail: fas@fas.caxias.rs.gov.br

Página 9 de 9