ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto da contratação: Locação de 01 (um) imóvel destinado à instalação e ao funcionamento da Casa de Passagem Vereador Juca Fraga, equipamento de acolhimento institucional provisório e excepcional para crianças e adolescentes no Município de Cidreira/RS.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria Municipal de Assistência Social tem por atribuição a execução da política pública socioassistencial, abrangendo os serviços de Proteção Social Especial de Alta Complexidade.

A **Casa de Passagem Vereador Juca Fraga** é o equipamento público municipal destinado ao acolhimento institucional provisório e excepcional de crianças e adolescentes (de 0 a 18 anos incompletos) em situação de vulnerabilidade, risco social, abandono ou violação de direitos, até que haja a liberação judicial para o desacolhimento (reintegração familiar ou colocação em família substituta).

A presente contratação decorre da **imediata e urgente necessidade de recolocação da unidade**, haja vista a emissão do **Termo de Interdição Cautelar de Estabelecimentos nº 006/2026** (Processo nº 153/2026), decorrente do **Auto de Infração Sanitária nº 009/2026 e do Relatório de Inspeção Sanitária da Vigilância Sanitária Municipal**.

A fiscalização constatou graves falhas de habitabilidade e riscos à integridade física no prédio público até então ocupado (como instalações elétricas expostas e sem energia em metade do prédio, infiltrações severas, pisos desabando, banheiros sem condições de uso, ausência de habite-se e PPCI), o que levou à interdição cautelar das atividades no local.

Diante da determinação sanitária e do dever constitucional e legal de proteção integral e prioritária à infância e à juventude (art. 227 da Constitucional Federal e arts. 4º, 7º e 94 da Lei Federal nº 8.069/1990 - ECA), é indispensável prover um novo espaço privado estruturado.

Assinado por 2 pessoas: THAISE CARVALHO LIMA e CRISTIAN RODRIGUES MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/8F4A-7B97-9DD5-5CFD e informe o código 8F4A-7B97-9DD5-5CFD

O local deve oferecer dormitórios separados por faixa etária/gênero, sanitários privativos adequados, salas de atendimento psicossocial sigiloso, área de apoio administrativo, refeitório, cozinha e espaço para atividades lúdicas e pedagógicas em ambiente seguro e salubre.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente contratação **não se encontra prevista no Plano de Contratações Anual (PCA)** vigente do Município, caracterizando-se como **necessidade superveniente, urgente e imprevisível**, provocada por ato administrativo sancionatório e protetivo de órgão fiscalizador municipal.

A Casa de Passagem encontrava-se instalada em prédio público localizado na Av. Fausto Borba Prates, nº 2837. Contudo, após inspeção realizada pela Vigilância Sanitária em 01/10/2026, lavrou-se o **Termo de Interdição Cautelar nº 006/2026** em 02/10/2026, suspendendo as atividades do local por risco iminente à saúde e à segurança física dos acolhidos e servidores.

Considerando que o serviço de acolhimento institucional a crianças e adolescentes é essencial, contínuo e indeferível, a contratação por meio de locação de imóvel privado justifica-se pela extrema urgência em reestabelecer o funcionamento da unidade em local apto, garantindo o cumprimento de ordens judiciais de acolhimento sem comprometer a regularidade e a eficiência da gestão municipal.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser locado deve atender rigorosamente aos padrões de habitabilidade, segurança, acessibilidade e às diretrizes técnicas do SUAS e do ECA:

- **Localização e Mobilidade**:
    - Localizado na zona urbana de Cidreira/RS, em área residencial segura, com facilidade de acesso a escolas, postos de saúde, CRAS, CREAS, Conselho Tutelar e rede de transporte público.

- **Estrutura Física e Compartimentação de Ambientes**:

Assinado por 2 pessoas: THAISE CARVALHO LIMA e CRISTIAN RODRIGUES MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/8F4A-7B97-9DD5-5CFD e informe o código 8F4A-7B97-9DD5-5CFD

- Dormitórios adequados para acolhimento de crianças e adolescentes, separados por gênero e faixa etária;
- Instalações sanitárias e hidrossanitárias em perfeito estado de funcionamento, garantindo privacidade, uso separado por sexo e plena acessibilidade;
- Sala privativa para atendimento individual e escuta qualificada da equipe multidisciplinar (psicólogo e assistente social), assegurando o sigilo;
- Área lúdica, pedagógica e de estudo;
- Cozinha e refeitório com boas condições higiênico-sanitárias;
- Área externa/pátio privativo para atividades ao ar livre e convivência comunitária;
- Espaço de apoio administrativo, área para equipe de cuidadores/educadores e lavanderia.

- **Segurança e Condições Sanitárias**:
  - Instalações elétricas totalmente revisadas, embutidas, seguras e em perfeito funcionamento;
  - Ausência de umidade, mofo ou problemas estruturais em telhados, paredes e pisos;
  - Condições de segurança contra incêndio e pânico (compatível com os requisitos de prevenção);
  - Condições de acessibilidade física para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A contratação visa à locação de **01 (um) imóvel residencial/comercial**, para uso ininterrupto pelo período estimado de **12 (doze) meses**.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QTD.
1	Locação de imóvel destinado à instalação e ao funcionamento da Casa de Passagem Vereador Juca Fraga	Mês	12

Assinado por 2 pessoas: THAISE CARVALHO LIMA e CRISTIAN RODRIGUES MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/8F4A-7B97-9DD5-5CFD e informe o código 8F4A-7B97-9DD5-5CFD

4.1. RESUMO DOS DADOS DO IMÓVEL PARA A INSTRUÇÃO DO PROCESSO:

- **Endereço do Imóvel**: Rua Osvaldo Aranha, nº 2432, Centro, Cidreira/RS
- **Matrícula**: nº 27.955 do Registro de Imóveis de Cidreira (Lote 09, Quadra 116-B)
- **Proprietária/Adquirente Registrada**: Sueli Araújo dos Santos (CPF 453.113.580-68)

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Foram analisadas as seguintes opções técnicas para sanar a demanda:

ALTERNATIVAS IDENTIFICADAS:

Alternativa 1 – Permanência ou Adaptação do Prédio Público Atual

- *Inviabilidade*: O imóvel público onde funcionava a unidade foi sumariamente interditado pela Vigilância Sanitária Municipal (Termo nº 006/2026) devido a graves falhas estruturais, elétricas e de insalubridade, cuja reforma demandaria prazo incompatível com a urgência do acolhimento dos menores.

Alternativa 2 – Utilização de Outro Imóvel Público Municipal Vago

- *Inviabilidade*: Não há no patrimônio público municipal outro imóvel disponível e apto que atenda simultaneamente aos requisitos de habitabilidade, acessibilidade, fracionamento de dormitórios e segurança exigidos pelo ECA e pelo SUAS.

Alternativa 3 – Construção / Reforma de Edificação Própria

- *Inviabilidade*: O tempo necessário para projetos, licitação de obra e construção inviabiliza a solução da emergência sanitária posta.

Alternativa 4 – Locação de Imóvel Privado

Assinado por 2 pessoas: THAISE CARVALHO LIMA e CRISTIAN RODRIGUES MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/8F4A-7B97-9DD5-5CFD e informe o código 8F4A-7B97-9DD5-5CFD

- *Viabilidade*: Revela-se a única alternativa viável, célere e eficaz para garantir o imediato abrigamento e a segurança das crianças e adolescentes atendidos pelo município.

5.1. JUSTIFICATIVA DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

A contratação poderá ser formalizada mediante **Inexigibilidade de Licitação**, com fundamento no **art. 74, inciso V, §5, da Lei Federal nº 14.133/2021**, desde que demonstrado que o imóvel escolhido apresenta características singulares e adequadas de localização, espaço, segurança e condições sanitárias para atender de forma imediata às especificações da Casa de Passagem

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação foi obtida por meio de levantamento de mercado local junto a profissionais/imobiliárias devidamente inscritos no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI-RS), considerando as especificidades do imóvel avaliado (situado na Rua Osvaldo Aranha, nº 2432, constituído pelo Lote nº 09 da Quadra 116-B, Matrícula nº 27.955 do Registro de Imóveis de Cidreira/RS).

Para fixação do valor estimado de referência e em observância aos princípios da economicidade e da razoabilidade previstos no art. 23, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021, **adotou-se o menor valor apurado** dentre as avaliações mercadológicas acostadas aos autos, o qual se mostra suficiente, vantajoso para a Administração e condizente com a realidade do mercado imobiliário local.

- **Valor Mensal Estimado**: R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais).
- **Valor Total Estimado (12 meses)**: R$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais).

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste no provimento de infraestrutura física adequada por meio de contrato de locação, viabilizando a transferência imediata das atividades da Casa de Passagem para um ambiente salubre e protegido.

Assinado por 2 pessoas: THAISE CARVALHO LIMA e CRISTIAN RODRIGUES MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/8F4A-7B97-9DD5-5CFD e informe o código 8F4A-7B97-9DD5-5CFD

A solução engloba espaços adequados para alojamento, alimentação, higiene, convivência, atendimentos multidisciplinares e suporte operacional, saneando integralmente os riscos apontados pela fiscalização sanitária.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O objeto da contratação é indivisível, tendo em vista a necessidade de uma estrutura imobiliária unificada e integrada para garantir a logística, o acompanhamento técnico e a segurança das crianças e adolescentes acolhidos, nos termos do art. 23, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

- Desinterdição do serviço de acolhimento e garantia de abrigo digno e salubre às crianças e adolescentes;
- Adequação total às exigências legais da Vigilância Sanitária e aos preceitos do ECA e do SUAS;
- Garantia da continuidade da proteção social especial no Município de Cidreira;
- Prover condições seguras para o trabalho da equipe técnica e dos cuidadores.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

- Anexação ao processo do Termo de Interdição Cautelar nº 006/2026 e do Relatório de Inspeção Sanitária;
- Emissão de laudo/relatório de vistoria técnica do novo imóvel por profissional habilitado da Prefeitura (Engenharia/Arquitetura), atestando a plena habitabilidade e segurança;
- Apontamento e reserva da dotação orçamentária cabível;
- Designação da equipe de gestão e fiscalização contratual.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não foram identificadas contratações interdependentes.

Assinado por 2 pessoas: THAISE CARVALHO LIMA e CRISTIAN RODRIGUES MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/8F4A-7B97-9DD5-5CFD e informe o código 8F4A-7B97-9DD5-5CFD

Serviços como instalação de internet, transferência de linhas telefônicas ou pequenas adequações serão providenciados com contratos de prestação de serviços já existentes no Município.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Os impactos ambientais decorrentes da locação são mínimos e de caráter residencial/administrativo. O imóvel deverá possuir descarte regular de resíduos sólidos urbanos na rede municipal e ligações adequadas aos serviços de água e esgotamento sanitário.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Diante das justificativas de ordem sanitária, técnica e jurídica expostas, comprovada a inviabilidade de manutenção do serviço no prédio público interditado e condicionada à disponibilidade orçamentária, considera-se **VIÁVEL** a contratação de locação imobiliária para o funcionamento da Casa de Passagem Vereador Juca Fraga.

Cidreira, 16 de outubro de 2026

Thaíse Carvalho Lima
Servidora responsável pela elaboração

Cristian Rodrigues Martins
Secretário da pasta

Assinado por 2 pessoas: THAISE CARVALHO LIMA e CRISTIAN RODRIGUES MARTINS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://cidreira.1doc.com.br/verificacao/8F4A-7B97-9DD5-5CFD e informe o código 8F4A-7B97-9DD5-5CFD

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 8F4A-7B97-9DD5-5CFD

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

THAISE CARVALHO LIMA (CPF 847.XXX.XXX-68) em 19/10/2026 17:49:44 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

CRISTIAN RODRIGUES MARTINS (CPF 955.XXX.XXX-82) em 19/10/2026 17:55:08 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://cidreira.1doc.com.br/verificacao/8F4A-7B97-9DD5-5CFD