



ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE MALHADOR

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
(art. 6º, inciso XX, da Lei nº 14.133/2021)

O presente documento visa analisar a viabilidade da presente contratação, bem como levantar os elementos essenciais que servirão para compor o **Projeto Básico**, de forma a melhor atender às necessidades da Administração.

1. DADOS DO PROCESSO

Processo nº: Inexigibilidade Nº 03/2025 – Processo Administrativo Nº 030/2024

Setor Requisitante (Unidade/Setor/Depto): Fundo Município de Assistência Social do município de Malhador/SE.

Objeto: Locação de Imóvel visando o funcionamento do CRAS - Centro de Referência em Assistência Social do município de Malhador/SE;

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, I da Lei nº 14.133/2021):

2.1. Considerando a imperativa demanda por uma estrutura adequada para o atendimento ao público usuário dos serviços ofertados pela Secretaria Municipal de Assistência do Desenvolvimento Social, Renda, Habitação e do Trabalho, através das ações de Proteção e Atendimento Integral à Família – PAIF e o Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV e por não possuir um prédio próprio com as condições básicas com essa finalidade.

2.2. Inclui-se ainda como requisito fundamental que o imóvel esteja estrategicamente localizado na região central da cidade de Malhador/SE, garantindo acessibilidade e proximidade às demais instituições e serviços públicos;

2.3. Salienta-se que o ambiente em questão será destinado exclusivamente para funcionamento do CRAS do município de Malhador/SE, tornando-se o local central para a atendimento desse porte.

2.4. No imóvel, serão desenvolvidas diversas atividades essenciais para o pleno funcionamento do Centro de Referência em Assistência Social do município de Malhador/SE, com destaque para a interação com o público. Estas incluem:

2.5.1. **Salas de Atendimento:** Espaço que serão transformados para atendimento individualizado e/ou grupos, conforme necessidade dos usuários onde os visitantes ou pacientes serão recebidos com o objetivo de oferecer um ambiente acolhedor e confortável enquanto aguardam para serem atendidos;

2.5.2. **Sala de Reunião:** Espaço dedicado para discussões produtivas, tomadas de decisão, e colaboração, reunindo todas as partes interessadas em um só lugar, permitindo discussões detalhadas e decisões bem informadas bem como atividades coletivas e capacitações;

2.5.3. **Copa:** Espaço específico que serve como um local onde refeições leves e lanches podem ser preparados para pacientes, visitantes e funcionários.

2.5.4. **Banheiros:** Infraestrutura básica para atender às necessidades sanitárias dos funcionários e dos usuários dos serviços, garantindo higiene e conforto.

2.5.5. **Garagem:** Espaço que poderá ser utilizado para acomodação de veículos da Equipe ou em situações específicas de transporte de materiais.



ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE MALHADOR

3. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL (Art. 18, §1º, II da Lei nº14.133/2021):

3.1. Quando da elaboração do PCA, essa despesa fora incluída, considerando a importância da mesma.

4. SOLUÇÕES EXISTENTES NO MERCADO:

4.1. Diante da constatação de que o município não possui imóveis próprios na região central tal situação levou à necessidade de explorar opções alternativas, uma vez que a falta de propriedades próprias poderia influenciar na eficiência e eficácia das operações dos trabalhos pretendidos;

4.2. As visitas aos imóveis visaram identificar locais adequados que possam ser alugados ou adquiridos para suprir a demanda administrativa, garantindo assim que as atividades da Secretaria possam ser realizadas de maneira otimizada;

4.3. Apresentamos algumas soluções alternativas:

A. Locação de Imóveis

Vantagens: Rapidez na ocupação, flexibilidade contratual, menores custos iniciais.

Desvantagens: Custos contínuos de aluguel, possíveis limitações contratuais, dependência do proprietário para manutenções maiores.

B. Uso de Espaços Subutilizados

Vantagens: Otimização de recursos já existentes, potencial redução de custos, agilidade na ocupação.

Desvantagens: Possíveis limitações de espaço ou infraestrutura inadequada, necessidade de adaptações.

C. Construção de Nova Sede

Vantagens: Personalização completa para atender às necessidades específicas da Secretaria, potencial valorização do patrimônio público.

Desvantagens: Alto custo inicial, tempo prolongado para construção, necessidade de planejamento detalhado e gestão rigorosa do projeto.

D. Reforma e Adaptação de Imóveis Públicos Existentes

Vantagens: Aproveitamento de patrimônios públicos subutilizados, potencial menor custo comparado à construção nova.

Desvantagens: Possíveis complicações estruturais ou legais, necessidade de obras que podem demorar.

4.4. Riscos:

a) Utilização de apenas uma solução do mercado para basear os requisitos;

a.1) Direcionamento da licitação;

a.2) Preço ofertado acima dos oferecidos no mercado.

b) Licitação deserta;

c) Proximidade inadequada entre servidores da equipe de planejamento com as empresas do mercado.

4.5. Após a pesquisa de mercado, foi observado que há apenas uma única solução apta a atender a demanda: a locação de imóveis.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO (Art. 18, §1º, V da Lei nº 14.133/2021):



ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE MALHADOR

5.1. Para fins de comparação objetiva do preço, segue anexos Contratos das locações de imóvel similares ao objeto deste estudo, e avaliação do valor do imóvel por meio de vistoria técnica, constatada com o preço sugerido para a futura locação:

ENDEREÇO	OBJETO	VALOR DA LOCAÇÃO
Praça Senhor do Bonfim, Centro, CEP 49.570-000, Malhador/SE	Locação de Imóvel para funcionamento do CRAM.	600,00
Rua José ramos de Souza, Centro, CEP 49.570-000, Malhador/SE	Locação de Imóvel para Funcionamento da Casa dos Conselhos municipais e Biblioteca Municipal.	800,00

6. ESCOLHA DA SOLUÇÃO MAIS ADEQUADA:

6.1. Argumentos Favoráveis à Escolha da Locação de Imóveis para o Funcionamento do CRAS - Centro de Referência em Assistência Social do município de Malhador/SE:

A. Rapidez na Implementação

Imediata Disponibilidade: Alugar um imóvel permite uma ocupação quase imediata, o que é crucial para atender às necessidades administrativas urgentes;

Menor Tempo de Preparação: Diferentemente de construir, a locação exige menos tempo de preparação antes da mudança, reduzindo interrupções nas atividades administrativas;

B. Flexibilidade Contratual

Opções de Renovação e Saída: Contratos de locação podem ser negociados para incluir cláusulas de renovação ou rescisão antecipada, proporcionando flexibilidade para a Secretaria caso as circunstâncias mudem.

Adaptação a Necessidades Futuras: Caso as necessidades da Secretaria mudem (aumento de equipe, mudanças logísticas, etc.), é mais fácil buscar outro imóvel adequado do que lidar com um imóvel próprio.

C. Redução de Custos Iniciais

Baixo Investimento Inicial: A locação evita os altos custos iniciais associados à compra ou construção de um imóvel, liberando recursos para outras necessidades prioritárias.

Manutenção e Melhorias: Muitos contratos de locação incluem manutenção predial básica como responsabilidade do locador, reduzindo despesas operacionais para a Secretaria.

6.2. Quanto a singularidade, durante a pesquisa de um imóvel adequado para o funcionamento do CRAS- Centro de Referência em Assistência Social do município de Malhador/SE, se buscou um imóvel cujo suas instalações atendam às suas necessidades e que fosse localizado em ponto estratégico para facilitar o desempenho de suas atividades, logo, o imóvel encontra-se situado na região central da cidade, permitindo acesso a outras secretarias municipais, para dar celeridade aos trâmites administrativos desempenhados, assim como, localizado em via que permita o fácil transporte, carga e descarga de materiais.

6.3. Tais características estratégicas foram encontradas no imóvel localizado a **Avenida Valter Franco, Centro, Cep 49.570-000, Malhador/SE.**



ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE MALHADOR

6.4. Ademais, a estrutura apresentada no imóvel é apta a receber as atividades que serão desempenhadas, atendendo as características determinadas pela Secretaria Municipal de Assistência Social, quais sejam:

6.4.1. Instalações Adequadas: O imóvel selecionado possui instalações que atendem plenamente às necessidades operacionais, fazendo-se necessárias algumas adaptações, garantindo um ambiente funcional e eficiente para as atividades administrativas.

6.4.2. Espaço Suficiente: O imóvel oferece o espaço necessário para acomodar todos os departamentos para funcionamento do CRAS - Centro de Referência em Assistência Social do município de Malhador/SE.

6.4.3. Proximidade à Secretaria Municipal de Saúde: Situado na região central da cidade, o imóvel facilita o acesso rápido à Clínica de Saúde, bem como a outros órgãos ligados a administração, agilizando trâmites administrativos e colaborativos, essenciais para o funcionamento eficiente da Secretaria.

6.4.4. Vias de Acesso: Localizado em uma via principal, o imóvel facilita o transporte de funcionários, visitantes e parceiros, promovendo um fluxo contínuo e eficiente.

6.4.5. Carga e Descarga: A localização permite fácil carga e descarga de materiais, como equipamentos, aparatos e outros recursos necessários, melhorando a logística e reduzindo atrasos nas operações.

6.4.6. Infraestrutura Urbana: A região central oferece uma infraestrutura urbana desenvolvida, com acesso a serviços essenciais como bancos, correios, restaurantes e transporte público, que são convenientes para os funcionários e visitantes da Secretaria.

6.4.7. Segurança: A presença de maior vigilância e patrulhamento na região central contribui para a segurança do imóvel e das pessoas que nele trabalham e visitam.

6.4.8. Redução de Deslocamentos: A localização central reduz o tempo e os custos de deslocamento, permitindo que os funcionários dediquem mais tempo às suas funções principais.

6.4.9. Visibilidade: Estar localizado em uma área central aumenta a visibilidade e a acessibilidade da Secretaria, melhorando a percepção pública e facilitando a interação com a comunidade.

7 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, III da Lei nº 14.133/2021):

7.1. Natureza da Contratação:

A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.

7.2. Duração Inicial do Contrato:

A duração inicial do contrato de prestação de serviços de natureza continuada, será de 12 (doze) meses.



ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE MALHADOR

8. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, IV da Lei nº 14.133/2021):

- Um imóvel com um pavimento.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, VI da Lei nº 14.133/2021):

- A estimativa do valor da contratação, corresponde à R\$ 1.000,00 (hum mil reais) mensal para totalidade do imóvel conforme item 5, deste estudo.

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (Art. 18, §1º, VII da Lei nº 14.133/2021):

O imóvel com as características inerentes à demanda do CRAS - Centro de Referência em Assistência Social do município de Malhador/SE, irá aumentar o acesso ao público que necessita desse espaço, em virtude da utilização do prédio em sua totalidade. O imóvel é composto por um pavimento, térreo, fazendo-se necessárias algumas adaptações que irão contribuir tanto com a acessibilidade quanto com a divisão de salas para melhor distribuição das demandas, listadas no item 2 desse estudo. A localização do imóvel e o espaço adequado para uso, são fatores primordiais para sua utilização.

11. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, VIII da Lei nº 14.133/2021):

- Não se aplica, em virtude do objeto.

12. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (Art. 18, §1º, IX da Lei nº 14.133/2021):

A Secretaria pretende ser mais eficiente e prestar um melhor serviço ao público com:

- Aumento da capacidade de atendimento à população;
- Maior conforto aos colaboradores desta secretaria;
- Ampliação dos serviços ofertados;
- Prover acessibilidade a todos, devido a melhoria no espaço.



ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE MALHADOR

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (Art. 18, §1º, X da Lei nº 14.133/2021):

- Verificar há necessidade de reparos na edificação;
- Verificar possíveis adequações no imóvel;
- Fazer laudo conforme

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTE (Art. 18, §1º, XI da Lei nº 14.133/2021):

Não haverá contratações Correlatas e que dependam umas das outra; sendo assim, não se aplica.

15. DESCRIÇÃO DOS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS (Art. 18, §1º, XII da Lei nº 14.133/2021):

Os impactos ambientais são os de utilização do imóvel, como a grande demanda de energia e geração de resíduos da atividade comercial (Papéis, plásticos, etc). Deverá ser promovido a utilização racional de energia elétrica e prevenir alta na geração (Exemplo: Ambientes fechados para baixo consumo energético pelos aparelhos de ar-condicionado; desligar iluminação quando não utilizar os ambientes; sempre priorizar iluminação e ventilação natural nos ambientes, etc), quanto a geração de resíduos (proporcionar melhor utilização dos materiais como copos descartáveis, imprimir somente o necessário, reutilizar papeis como rascunhos para própria secretaria).

17. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO (Art. 18, §1º, XIII da Lei nº 14.133/2021):

Com base nos elementos anteriores do presente documento de Estudos Preliminares realizado por esta Equipe de Planejamento, **DECLARAMOS** que:

É VIÁVEL a contratação proposta pela unidade requisitante

NÃO É VIÁVEL a contratação proposta pela unidade requisitante

A Equipe de Planejamento identificada abaixo chegou à conclusão acima em razão do(s) seguinte(s) motivo(s):

- Eficácia, eficiência, efetividade e economia;
- Maior vantagem considerando todos os custos e benefícios;
- Escolha da proposta mais vantajosa para a Administração Pública;
- Promoção do desenvolvimento sustentável.

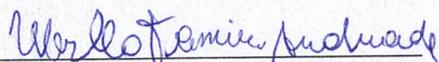


ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE MALHADOR

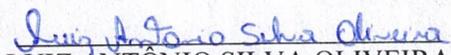
15. RESPONSABILIDADE DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO PARA ELABORAÇÃO DE CONTEÚDO DO DOCUMENTO:

Certificamos que somos responsáveis pela elaboração do presente documento que materializa os Estudos Preliminares da presente contratação e que o mesmo traz conteúdos previstos no art. 18 da Lei nº 14.133/202. Encaminho ao setor competente para providências.

Malhador/SE, 18 de dezembro de 2024.



WESLLA TAMIRIS ANDRADE
Secretaria Municipal de Assistência Social



LUIZ ANTÔNIO SILVA OLIVEIRA
Engenheiro CREA 2719910228