



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, HABITAÇÃO E TRABALHO
AVENIDA SETE DE SETEMBRO s/n - CENTRO
CEP: 68.540-000 / Conceição do Araguaia-PA
CNPJ: 13.497.073/0001-82



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – CREAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, HABITAÇÃO E TRABALHO DO MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA-PA.

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada. O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

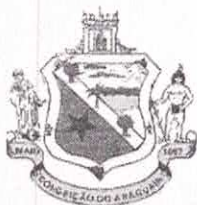
1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Fundamentação: Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público. (inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e art. 7º, inciso I da IN 40/2020)

Locação de um imóvel residencial para o funcionamento e atendimentos do CREAS vinculado ao Fundo Municipal de Assistência Social de Conceição do Araguaia-PA. Essa contratação se faz necessária em virtude da inexistência de um imóvel público próprio para esse atendimento. Atualmente o imóvel onde são realizados os atendimentos do CREAS não está atendendo a demanda necessária com relação aos espaços que com o crescimento da demanda são insuficientes para os serviços que precisam ser ofertados, necessitando assim de um espaço maior. A necessidade de locação de um imóvel para os atendimentos do CREAS surge da urgência em proporcionar um ambiente maior, com espaço suficiente para a equipe multiprofissional que lá atuam no atendimento à população e indivíduos em situação de vulnerabilidade. Espaço com condições saudáveis que ofereçam conforto e bem estar à equipe de profissionais que lá trabalham e à população atendida.

Segurança e Proteção: O imóvel deve oferecer condições seguras e livres de riscos para garantir a integridade física e emocional dos atendidos, além do conforto e bem estar proporcionados à equipe de profissionais que lá trabalham e seus atendimentos. **Adequação às Normativas Legais:** É fundamental que o imóvel esteja em conformidade com as normativas legais e regulamentações específicas para os serviços tipificados nos atendimentos do CREAS, assegurando que atenda aos requisitos estabelecidos pelos órgãos competentes.

Infraestrutura Adequada: O imóvel precisa dispor de uma infraestrutura adequada para atender às necessidades específicas desse público, incluindo espaços para os atendimentos do serviço social, psicologia, atendimentos pedagógicos, atendimentos jurídicos, atividades em grupo, reuniões da equipe e atendimentos aos menores em cumprimento de medidas socioeducativas e liberdade assistida. **Localização Estratégica:** A escolha da localização deve levar em consideração a proximidade de serviços essenciais, compatíveis com a demanda de CREAS, proximidade dos serviços judiciais e ministério público, facilitando o acesso das pessoas em vulnerabilidade e pessoas em situação de passagem pelo município. **Capacidade de Atendimento:** O imóvel deverá ter capacidade suficiente para os atendimentos do serviço social, do serviço de psicologia, dos atendimentos jurídicos, respeitando as diretrizes estabelecidas pela Secretaria Municipal de Assistência Social. **Ambiente Acolhedor:** É



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, HABITAÇÃO E TRABALHO
AVENIDA SETE DE SETEMBRO s/n - CENTRO
CEP: 68.540-000 / Conceição do Araguaia-PA
CNPJ: 13.497.073/0001-82



desejável que o imóvel proporcione um ambiente acolhedor, promovendo o bem-estar emocional da população atendida. Espaços adequados e cruciais para garantir que esses indivíduos em situação de vulnerabilidade sejam atendidos em local seguro e propício ao seu melhoramento, promovendo a proteção de seus direitos fundamentais.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Fundamentação: Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração; (inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21). Esta locação de imóvel, objeto desta contratação está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA), no entanto é primordial que esta contratação aconteça antes da finalização do PCA do Fundo Municipal de Assistência Social de Conceição do Araguaia-PA, com data pretendida da contratação para o mês de janeiro de 2025, conforme planejamento realizado.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução. (inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 7º, inciso II da IN 40/2020). Requisitos necessários a essa contratação: Imóvel residencial contendo piso cerâmica, cobertura de telha capa e bica, 13 cômodos, 12 portas, 11 janelas, um vão livre, uma área de serviços, paredes com pintura nova, ferragens pintadas, sem danos, estruturas hidráulicas, elétricas e prediais em bom estado de funcionamento, poço semiartesiano com bomba d'água e caixa d'água, bem centralizado no município o que ocasiona ainda uma economia nos gastos com deslocamentos/transportes da equipe multiprofissional aos órgãos judiciais, conselho tutelar, ministério público, sede da Secretaria de Assistência Social e ao CRAS onde realizam as atividades em conjunto para fortalecimento de vínculos das pessoas e indivíduos atendidos.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

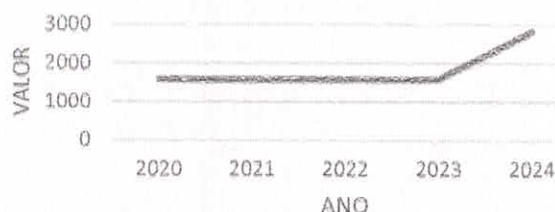
Fundamentação: Estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala (inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso V da IN 40/2020). Locação de 1(um) um imóvel residencial para os atendimentos do CREAS, cujo valor de locação mensal é superior ao atual imóvel locado (imóvel antigo), o que se justifica por apresentar melhor estrutura física da casa, mais salas que o imóvel anterior, espaços mais amplos, banheiros modernos e adequados separados para o uso dos usuários e uso dos profissionais que a atual casa, além de estar localizada em bairro centralizado próximo dos serviços judiciais e ministério público, facilitando o acesso das pessoas em vulnerabilidade e pessoas em situação de passagem pelo município.



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA
 SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, HABITAÇÃO E TRABALHO
 AVENIDA SETE DE SETEMBRO s/n - CENTRO
 CEP: 68.540-000 / Conceição do Araguaia-PA
 CNPJ: 13.497.073/0001-82



ESTIMATIVA DE PREÇO



Valor de locação mensal do imóvel atual: R\$ 1.500,00

Valor de locação mensal do imóvel pretendido: R\$ 3.036,00

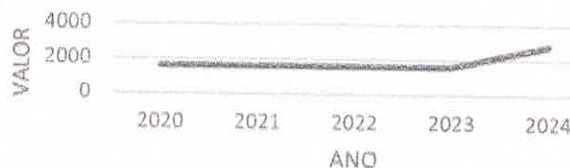
5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Fundamentação: Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. (Inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

Para a referida contratação foram pesquisadas 3(três) amostras de valores de imóveis para locação que possuíam características semelhantes, conforme endereço de localização do imóvel, o que está contida no parecer técnico de avaliação do imóvel e termo de vistoria que segue anexo.

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

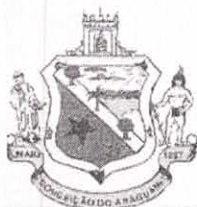
ESTIMATIVA DE PREÇO



Valor de locação mensal do imóvel atual: R\$ 1.500,00

Valor de locação mensal do imóvel pretendido: R\$ 3.036,00

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso IV da IN 40/2020). A solução especificada e que se pretende adquirir tal contratação, refere-se à processo, na modalidade INEXIGIBILIDADE. Verifica-se que se optou pela contratação dessa modalidade em virtude de visarmos uma melhor gestão financeira, administrativa e uma melhor gestão orçamentária. Acredita-se, ainda, que este modelo, torna o processo mais enxuto e reduz desperdícios de tempo e informação, facilitando a gestão contratual e o gerenciamento de riscos, com redução de procedimentos administrativos, além de se reduzir custos financeiros, bem como, viabilizar o critério de economicidade e sustentabilidade para a Administração. Sendo assim, tal solução é a mais viável, a contratação é imprescindível e inerente, pois é necessário proporcionar uma prestação de serviço de qualidade para o desenvolvimento das atividades, sendo assim não possui outra maneira de adquiri-lo que não seja por meio dessa modalidade.



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA
 SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, HABITAÇÃO E TRABALHO
 AVENIDA SETE DE SETEMBRO s/n - CENTRO
 CEP: 68.540-000 / Conceição do Araguaia-PA
 CNPJ: 13.497.073/0001-82



8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Fundamentação: Justificativas para o parcelamento ou não da solução. (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VII da IN 40/2020).

Será realizado o pagamento do objeto desta contratação de forma parcelada, mensalmente em moeda corrente, através de transferência bancária, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, após o atesto pelo setor competente da nota fiscal/fatura apresentada pelo contratado.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Fundamentação: Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis; (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21). Pretende-se com a referida contratação, locar um imóvel residencial mais novo que o atual e em perfeito estado de conservação e funcionamento com relação estrutura predial, hidráulica, elétrica, pisos, telhados e pinturas, ocasionando uma economia nos gastos com manutenção diária nessas instalações, redução nos gastos com monitoramento e segurança, locando uma casa que ofereça segurança, zelando pela integridade das pessoas que nela serão atendidas e da equipe multidisciplinar do CREAS. Esse imóvel localiza-se mais centralizado no município o que ocasiona ainda uma economia nos gastos com deslocamentos/transportes da equipe multiprofissional aos órgãos judiciais, conselho tutelar, ministério público, sede da Secretaria de Assistência Social e ao CRAS onde realizam as atividades em conjunto para fortalecimento de vínculos das pessoas e indivíduos atendidos.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Não se aplica

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não se aplica

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante dos pontos elencados acima, conclui-se que a contratação supre os aspectos técnicos, operacionais e orçamentários da Secretaria de Assistência Social, não restando dúvidas sobre o imóvel a ser locado estar dentro dos padrões exigidos conforme parecer técnico de avaliação e termo de vistoria que segue anexo.

Conceição do Araguaia-PA, 03/01/2025.

Marilda F. Marques Sales
MARILDA FRANCISCA MARQUES SALES

Coordenadora Administrativa
 Secretaria de Assistência Social, Habitação e Trabalho