

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO PARA POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA (CENTRO POP), DE INTERESSE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E TRABALHO.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO (ART.18º, §1º, INCISO I DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

O Centro de Referência Especializado para População em Situação de Rua (Centro POP) desempenha um papel crucial na assistência e proteção de indivíduos em situação de vulnerabilidade extrema, oferecendo serviços essenciais como acolhimento, alimentação, higiene pessoal, orientação jurídica, encaminhamento para serviços de saúde, entre outros. A necessidade de um espaço adequado e seguro para a operação desses serviços é fundamental por diversos motivos:

1. **Atendimento Humanizado:** Um espaço físico apropriado permite a implementação de um atendimento humanizado e digno para a população em situação de rua, garantindo condições adequadas para recebê-los e oferecer suporte às suas necessidades.
2. **Acesso à Rede de Serviços:** Localizado estrategicamente, o Centro POP facilita o acesso dos indivíduos a uma rede de serviços essenciais, como saúde, assistência social, capacitação profissional, entre outros, contribuindo para a reintegração social e a superação da condição de rua.
3. **Promoção da Cidadania:** O funcionamento adequado do Centro POP contribui diretamente para a promoção da cidadania e dos direitos humanos, proporcionando um ambiente seguro onde os indivíduos podem ser acolhidos sem estigma ou discriminação.
4. **Estrutura para Atividades Específicas:** O espaço locado possibilitará a realização de atividades educativas, culturais e de inclusão social, essenciais para o fortalecimento da autoestima e da capacidade de autossustentação dos usuários do serviço.
5. **Articulação com a Rede de Proteção Social:** A presença física do Centro POP facilita a articulação com outras instituições e serviços da rede de proteção social, promovendo uma abordagem integrada e eficaz no atendimento às demandas específicas dessa população.
6. **Eficiência na Prestação de Serviços:** Um espaço adequado melhora a eficiência operacional do Centro POP, possibilitando o gerenciamento adequado dos recursos disponíveis e a otimização dos serviços oferecidos.

Em suma, a locação de um imóvel para o Centro POP não apenas atende às necessidades básicas de infraestrutura para a prestação de serviços essenciais à população em situação de rua, mas também contribui significativamente para a promoção da dignidade humana, inclusão social e efetivação dos direitos fundamentais desses indivíduos.

Considerando as características e peculiaridades próprias do imóvel necessário a ao objeto, especialmente, no que dispõe as normas técnicas correspondentes ao funcionamento deste tipo de equipamento, entende-se que o imóvel localizado na região demandada com os padrões e requisitos mínimos necessários, escolheu-se o imóvel situado a Rua Vila Betânia, nº



Rua Coronel Correia, Nº 2214, Centro
Caucaia/CE, CEP: 61.600-900
E-mail: financeiro@sas.caucaia.ce.gov.br



180, Nova Cigana, Caucaia, Ceará, haja vista ser o único a que atenderia a todos os requisitos solicitados, ressaltando, inclusive, que a Administração realizou Chamamento Público visando a prospecção de imóveis para locação, de nº 2024.06.17.02-SDST, contudo, não tendo havido qualquer interessado, restando, portanto, o mesmo considerado como deserto. Todavia, há urgência quanto a disponibilidade deste equipamento público, posto que como referenciado acima, é destinado a assistência e proteção de indivíduos em situação de vulnerabilidade extrema.

2. 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 (ART.18º, §1º, INCISO II DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

Conta o presente objeto provisionado junto ao **PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL - PCA** para o exercício de 2024, com o ID nº 16 (SDST) do item no PCA de ID nº 07616162000106-000001/2024 (SDST).

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (ART.18º, §1º, INCISO III DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

3.1. Os requisitos de contratação são todas as exigências necessárias em todas as fases do procedimento. Para o julgamento das condições de habilitação, entende-se necessário que o proponente vencedor apresente os documentos de habilitação exigidos no art. 62 da Lei Federal n.º 14.133/21, contudo, a relação detalhada dos documentos os quais serão requisitados para fins de habilitação no certame, serão aqueles constantes do termo de referência, a ser confeccionado tomando como base as perspectivas, especificidades, requisitos e demais informações trazidas e abordadas neste estudo.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHEM DÃO SUPORTE, QUE CONSIDEREM INTERDEPENDÊNCIAS COM OUTRAS CONTRATAÇÕES, DE MODO A POSSIBILITAR ECONOMIA DE ESCALA (ART.18º, §1º, INCISO IV DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

A quantidade solicitada, no presente caso, refere-se ao período de locação do item proposto em cada pauta.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO, QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR (ART.18º, §1º, INCISO V DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

Para tal análise, foi realizado levantamento de mercado ante as alternativas possíveis, sendo elas:

1) Aquisição de imóvel

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção por toda a sua existência. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.



2) Locação de imóvel

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais e especificações previamente estabelecidas no Termo de Referência, logo, não existindo propriedade do imóvel por parte da Administração Pública, mas, tão-somente a posse direta, que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

Análise:

- Menor Exposição ao Risco Financeiro: Alugar um imóvel pode ser menos arriscado financeiramente do que realizar a construção ou compra de imóvel, especialmente em mercados imobiliários voláteis.
- Maior Liquidez Financeira: Optar por alugar um imóvel mantém a disponibilidade financeira mais líquida. Isso significa que você terá mais dinheiro disponível para investimentos alternativos, emergências ou oportunidades que possam para o planejamento dos órgãos demandantes.
- Evitar Custos Inesperados: Ao alugar, você evita custos inesperados associados à propriedade, como impostos sobre a propriedade, taxas de seguro residencial e despesas de reparo imprevistas. Esses custos somam uma quantidade significativa ao longo do tempo e podem ser difíceis de prever com precisão.
- Maior Liberdade de Escolha: Alugar permite que você tenha a liberdade de escolher entre uma variedade de opções que se ajustam às necessidades e preferências atuais. Desse modo, pode-se decidir mudar para uma área diferente, analisar diferentes tipos de propriedades sugeridas ou até mesmo viabilizar a logística de uma nova localidade ao funcionamento do equipamento.

Conclusão:

Considerando a necessidade do objeto e as soluções pensadas, verificando a urgência da demanda e a capacidade financeira para demanda, entende-se que a solução 02 é a mais adequada ao atendimento dessas necessidades.

Contudo, considerando as peculiaridades próprias do imóvel requisitado do objeto, ante as necessidades administrativas, assim como, frustrado procedimento de chamamento público anterior por ausência de interessados, entende-se que a inexigibilidade, nesse caso, é o procedimento mais adequado a formalização da contratação, a que deverá ser fundamentada com base no art. 74, V da Lei Federal nº 14.133/21 c/c o art. Decreto Municipal nº 1.394, de 17 de janeiro de 2024.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADA DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS, DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE, QUE PODERÃO CONSTAR DE ANEXO CLASSIFICADO, SE A ADMINISTRAÇÃO OPTAR POR PRESERVAR O SEU SIGILO ATÉ A CONCLUSÃO DA LICITAÇÃO (ART.18º, §1º, INCISO VI DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

A presente estimativa foi baseada na confecção e orçamento prévio mediante laudo técnico proferido pelo setor técnico competente da Secretaria de Infraestrutura do Município, onde, ante as condições de singularidade do imóvel, atestaram que o preço orçado para fins de locação é de R\$ 6.497,10 (seis mil, quatrocentos e noventa e sete reais e dez centavos) mensal. Esse valor foi ratificado pela autoridade competente do procedimento, sendo, portanto, o valor estimado global de R\$ 77.965,20 (setenta e sete mil, novecentos e sessenta e cinco reais e vinte centavos) para o período de 12 (doze) meses.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, INCLUSIVE DAS EXIGÊNCIAS RELACIONADAS À MANUTENÇÃO E À ASSISTÊNCIA TÉCNICA, QUANDO FOR O CASO (ART.18º, §1º, INCISO VII DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021), conforme informações gerais a serem seguidas quanto ao procedimento:

MODALIDADE	Contratação Direta / Inexigibilidade de Licitação
FUNDAMENTAÇÃO	Art. 74, V da Lei Federal nº 14.133/21 c/c o art. Decreto Municipal nº 1.394, de 17 de janeiro de 2024.
MODELO DE LOCAÇÃO	Locação tradicional
CRITÉRIO DE JULGAMENTO	Por item
REGIME DE EXECUÇÃO	Regime de execução Art. 8º Serão observados os seguintes regimes de execução: I - Prestação de serviços sem investimentos, quando adotado o modelo de locação tradicional;

No que tange a manutenção e à assistência técnica, estas se darão no que diz respeito a necessidade garantia das condições de uso do imóvel.

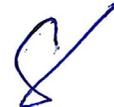
8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (ART.18º, §1º, INCISO VIII DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021).

Não se aplica, haja vista a natureza e as características da contratação, a qual destinam-se a uma única finalidade e objeto. Portanto, sendo único e indivisível.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS (ART.18º, §1º, INCISO IX DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- Possibilitar a disponibilização de espaço para o funcionamento nas respectivas sedes dos objetos demandados;
- Garantir as condições mínimas de alocação de móveis, agentes públicos e usuários em espaço adequado as atividades;
- Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no ambiente público;
- Obter estrutura adaptada para atendimento aos alunos a que necessitam;
- Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pelas Secretarias Municipais.



10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO À CAPACITAÇÃO DE SERVIDORES OU DE EMPREGADOS PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL (ART.18º, §1º, INCISO X DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

As providências adotadas pela Administração serão as de acompanhamento, gestão e fiscalização das eventuais contratações decorrentes do registro de preços.

A Controladoria Geral do Município dispõe de normativa disciplinar as quais apresentam os direcionamentos da competência se atividades as quais devem ser exercidas pelos servidores responsáveis pela fiscalização e gestão contratual, bem como, regulamenta tais atribuições.

A CGM também promove atividades e ações no sentido de capacitar ou atualizar os servidores envolvidos no processo, de modo a propiciar mais qualificação desses servidores e minoração dos riscos envoltos a relação contratual.

Para fins de contratação, o imóvel deverá estar em perfeitas condições de utilização, conforme demandado, de modo que, não havendo outras intervenções pertinentes.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (ART.18º, §1º, INCISO XI)

Não se aplica. Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS, INCLUÍDOS REQUISITOS DE BAIXO CONSUMO DE ENERGIA E DE OUTROS RECURSOS, BEM COMO LOGÍSTICA REVERSA PARA DESFAZIMENTO E RECICLAGEM DE BENS E REFUGOS, QUANDO APLICÁVEL (ART.18º, §1º, INCISO XII)

Não se aplica.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA (ART.18º, §1º, INCISO XIII DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021)

Ante as razões e necessidades apresentadas, entende-se pela viabilidade da demanda, na forma disposta no § 1º do art. 18 da Lei Federal 14.133/2021.

14. JUSTIFICATIVAS:

a) Justificativa quanto aos serviços continuados:

Não se aplica.

b) Justificativa quanto a adoção de critérios e práticas de sustentabilidade nas contratações públicas:

Não se aplica.

c) Justificativa quanto a indicação de marcas ou modelo

Não se aplica.

d) Justificativa quanto a prova de conceito

Não se aplica.

e) Justificativa quanto a subcontratação.

Não se aplica.

f) Justificativa quanto a garantia da contratação

Não haverá exigência da garantia da contratação nos termos possibilitados no artigo 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, haja vista a ausência de previsão no art. 98 da Lei nº 14.133, de 2021 para fins de “locações”.

g) Justificativa quanto a vedação de participação de consórcio:

Justifica-se a vedação à participação de interessadas que se apresentem constituídas sob a forma de consórcio, haja vista trata-se de locação de imóveis a que não existe grande complexidade e enquadramento a natureza de consórcios.

h) Justificativa quanto ao critério de julgamento por lote:

Não se aplica, haja vista que o julgamento será por item.

i) Justificar a vedação da participação de pessoas físicas:

Não se aplica, por ser possível a participação de pessoas físicas.

j) Justificar a vedação da participação de cooperativas:

Fica vedada a participação de cooperativas haja vista a ausência de aderência do objeto ante a natureza cooperativista.

k) Justificativa ou prova da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração a ser emitida pelo setor responsável:

Conforme declaração da Secretaria de Patrimônio e Transporte, anexo.

l) Justificativa quanto a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública municipal:

Justifica-se a impossibilidade de compartilhamento em razão da natureza das atividades pretendidas por ambos os órgãos, de modo que ambas as Secretarias necessitam de espaços específicos e em regiões estratégicas as necessidades do público atendido em cada equipamento e ou para o atendimento a logística mais favorável aos serviços prestados pela própria secretaria.

m) Justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art. 3º, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração;

- a. Locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

O presente formato é que mais se adequa a realidade e necessidades administrativas, seja pela baixa complexidade de contratação e pela natureza temporária da locação, assim como, pela inviabilidade financeira quanto aos demais formatos ante a necessidade iminente do objeto.

n) Requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros;

O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:



ITEM	CÓDIGO CATSER	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QTDE
01	91	<p>IMÓVEL para abrigar o CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO PARA POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA (CENTRO POP), contendo no mínimo os seguintes ambientes, sendo:</p> <ul style="list-style-type: none">l) 01 recepçãom) 02 salas de atendimenton) 01 sala para atividades em grupo/acolhimentoo) 02 salas de Equipe Técnicap) 01 sala de Coordenação/Administrativoq) 02 WC privativor) 02 WC coletivos) 01 cozinha Industrialt) 01 refeitóriou) 01 almoxarifado; ev) 01 lavanderia. <p>Área construída:</p> <p>Toma-se como principal referência a área construída mínima de 400m² e a área construída máxima de 500m².</p> <p>Requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none">f) Imóvel não residencial e adequado à instalação do CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO PARA POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA (CENTRO POP);g) Imóvel localizado em bairros centrais da cidade, em via de fácil acesso e pavimentada;h) Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram o projeto e/ou a edificação deverão atender à legislação municipal no que couber, em especial Plano Diretor e Código de Obras, caso haja;i) O imóvel deverá atender as exigências do Corpo de Bombeiros Militar de Caucaia/CE, com AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) emitido e vigente;j) O imóvel deverá ser entregue em perfeitas condições de acabamento, pintura, coberta e piso, em conformidade com as especificações solicitadas aos espaços.	MÊS	12

o) Estimativa de área mínima, observando-se:

- a. O quantitativo da população principal do órgão, incluindo os postos de trabalho integrais, os postos de trabalho reduzidos, os servidores em trabalho remoto, a área útil do imóvel atualmente ocupado, a área de escritórios, a área de apoio, a área técnica, a área específica, caso necessária, e a quantidade de veículos oficiais, se for o caso;
- b. A necessidade de atendimento ao público ou de peculiaridades de prestação do serviço, caso necessário; e

Tais dados encontram-se descritos nas especificações dos próprios itens constantes da tabela.

p) Estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo:

- a. Custos de desmobilização;
- b. Custo de restituição do imóvel, quanto for o caso;
- c. Custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos; e
- d. Custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários, se for o caso.

15. RELAÇÃO DE ANEXOS:

- a) Sem anexos.

Caucaia/CE, 11 de julho de 2024.

UNIDADE TÉCNICA/RESPONSÁVEL (EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA DEMANDA)	ASSINATURA DO RESPONSÁVEL
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E TRABALHO – SDST / RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO DOCUMENTO: NOME: ANA LUCIA GALDINO MACIEL MATRÍCULA: 83900 FUNÇÃO: GERENTE DE NÚCLEO FORMAÇÃO: GESTÃO PÚBLICA SETOR: FINANCEIRO DA SDST	

ÓRGÃO RESPONSÁVEL PELA DEMANDA	ASSINATURA DO RESPONSÁVEL
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E TRABALHO – SDST	