



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR E MAPA DE RISCO

PROCESSO Nº: 03.300924-01

SETOR REQUISITANTE: SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL,
TRABALHO, EMPREENDEDORISMO E RENDA.

OBJETO: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA
SEDE DO CONSELHO TUTELAR DO MUNICÍPIO DE URUOCA-CE.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 420-156-2942
PÁGINA: 1 DE 14 - PREFEITURA MUNICIPAL DE URUOCA - CNPJ: 07.667.926/0001-84





1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A necessidade de locação de um imóvel situado à Rua Pessoa Anta, nº 425, Bairro Centro, Uruoca - CE, destina-se a garantir um espaço adequado para o funcionamento da sede do Conselho Tutelar do Município de Uruoca-CE. O Conselho Tutelar desempenha um papel fundamental na proteção e promoção dos direitos das crianças e adolescentes, conforme estabelecido pelo Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA), sendo essencial um ambiente apropriado para a execução dessas atividades.

A necessidade se dá pelo fato de, atualmente, o Município não dispor de um espaço suficiente ou adequado que atenda às normas de segurança, acessibilidade e conforto necessárias para o atendimento ao público e para o desempenho eficiente das suas funções pelos conselheiros.

Os objetivos específicos da contratação incluem:

- Proporcionar um local seguro, acessível e confortável para o atendimento das crianças, adolescentes e seus familiares;
- Garantir aos conselheiros tutelares um ambiente de trabalho adequado, com espaços apropriados para reuniões, entrevistas e demais atividades administrativas;
- Assegurar um fácil acesso ao público, localizado em área central do município;
- Atender às normas vigentes de acessibilidade, com estrutura física adaptada às necessidades das pessoas com deficiência;
- Favorecer a confidencialidade e privacidade necessária no atendimento aos casos acompanhados pelo Conselho Tutelar;
- Disponibilizar instalações sanitárias adequadas e espaços para arquivamento de documentos de forma segura e organizada;
- Permitir a realização de atividades de mediação e orientação às famílias, fundamentais para a eficácia das ações do Conselho Tutelar.

A contratação é, portanto, de extrema importância para fortalecer o sistema de garantia dos direitos de crianças e adolescentes no município, atendendo ao princípio do interesse público e segurando um ambiente propício para a execução das atribuições do Conselho Tutelar.

ÁREA REQUISITANTE





ÁREA REQUISITANTE	FUNÇÃO	RESPONSÁVEL
Fundo Munic. Assist. Social e Cidadania	Ordenador de Despesas	Laércio Gomes de Albuquerque

3. ALINHAMENTO ENTRE COMPRA/CONTRATAÇÃO E PLANEJAMENTO

3.1 A pretendida contratação está prevista no Plano de Contratações Anual de 2024.

3.2 Além disso, os recursos financeiros necessários para fazer frente a essa despesa estão previstos no orçamento de 2024.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O presente estudo se refere à hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V da Lei 14.133/2021.

A descrição dos requisitos da contratação é necessária e suficiente para a escolha da melhor opção para a locação de um imóvel destinado ao funcionamento da sede do Conselho Tutelar do município de Uruoca-CE. A elaboração desses requisitos considera critérios e práticas de sustentabilidade, observando as leis e regulamentações específicas, com vistas a garantir padrões mínimos de qualidade e desempenho.

REQUISITOS GERAIS:

Localização: O imóvel deve estar situado na Rua Pessoa Anta, nº 425, Bairro Centro, Uruoca/CE, para garantir fácil acesso aos munícipes e maior visibilidade.

Condições de Infraestrutura: O imóvel deve estar em boas condições estruturais, com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias funcionais.

Espaço Adequado: O imóvel deve ter espaço suficiente para acomodar escritórios, salas de atendimento, sala de reunião, recepção e banheiros. No mínimo 01 (uma) Copa equipada com pias e torneiras; 01 Recepção; 01 (uma) Sala para atendimento individual; 01 (uma) Sala de reunião; 01 (uma) Sala administrativa; 01 (um) Banheiro;

Segurança: O imóvel deve possuir sistema de segurança adequado, com portas reforçadas e etc.





REQUISITOS LEGAIS:

Regularização: O imóvel deve possuir toda a documentação regularizada, incluindo registro no Cartório de Registro de Imóveis, certidão negativa de débitos, alvará de funcionamento atualizado e demais documentos exigidos pela legislação municipal e estadual.

Acessibilidade: O imóvel deve atender às normas de acessibilidade previstas em legislação específica, garantindo acesso adequado a pessoas com deficiência.

REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE:

Consumo de Energia: Preferência por imóveis que adotem práticas de eficiência energética, como lâmpadas LED, sistemas de aproveitamento de luz natural e aparelhos eletrodomésticos com selo de eficiência energética.

Gestão de Resíduos: Infraestrutura adequada para a coleta seletiva e destinação correta dos resíduos.

espaços Verdes: Preferência por imóveis que possuam áreas verdes ou possam ser adaptados para inclusão de plantas e jardins.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

Período de Locação: O contrato de locação será por 12 meses, com possibilidade de renovação mediante avaliação e interesse das partes.

Valor de Locação: O valor de referência para a locação mensal é de R\$700,00.

Condições de Pagamento: O pagamento será mensal, mediante apresentação de nota fiscal ou recibo para o locador.

Responsabilidades do Locador: Manutenção preventiva e corretiva das instalações elétricas, hidráulicas e estruturais do imóvel.

Responsabilidades do Locatário: Zelar pelo imóvel, utilizar conforme as finalidades especificadas e informar ao locador sobre qualquer problema estrutural encontrado.

Enfatizamos que os requisitos necessários à contratação visam atender à necessidade especificada, sendo essenciais para garantir a funcionalidade e a eficiência da sede do Conselho Municipal do Município de Uruoca-CE.

ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS





ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UNID.
01	Locação de Imóvel	12,00	Mês
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL			

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

No levantamento de mercado para a locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Sede do Conselho Tutelar do Município de Uruoca - CE, foram abordadas as seguintes soluções de contratação consideradas entre fornecedores e órgãos públicos:

Aquisição de Imóvel: A Administração Pública realiza a compra do imóvel e assume integralmente os custos relacionados, incluindo construção, reformas e manutenção. Essa solução é adotada em situações específicas, como quando a locação não é uma opção viável, ou seja, quando não se encontra um imóvel que atenda às condições necessárias para o funcionamento adequado.

Locação de Imóvel por inexigibilidade de licitação: O serviço consiste na disponibilização do imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

Contratação por meio de intermediários imobiliários: A utilização de imobiliárias pode proporcionar uma seleção mais ampla de opções disponíveis no mercado, bem como garantias adicionais quanto à legalidade e conformidade dos contratos.

Formas alternativas de contratação: Inclui a possibilidade de permuta de bens ou acordos de cooperação com outras entidades públicas que possuam imóveis subutilizados.

Após cuidadosa análise das opções disponíveis e considerando aspectos da necessidade mandada e a busca por eficiência no uso dos recursos públicos, avalia-se que a solução mais adequada é a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Sede do Conselho Tutelar do Município de Uruoca-CE, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de regularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela. A declaração emitida pelo setor de patrimônio da Prefeitura Municipal de Uruoca – CE atesta a





inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades da Secretaria de Desenvolvimento Social, Trabalho, Empreendedorismo e Renda, conforme documento em anexo.

7. ESTIMATIVA DO PREÇO DE CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação é de R\$8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais).

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V.UNIT (R\$)	V.TOTAL (R\$)
01	Locação de Imóvel	12,00	Mês	700,00	8.400,00
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL					

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta é a locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Sede do Conselho Tutelar do Município de Uruoca – CE.

Uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel. Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Uruoca – CE.

Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para prestação dos serviços sociais, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores: Secretaria de Assistência Social, CRAS e entre outros.

JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A decisão pelo não parcelamento se justifica por o objeto ser indivisível, ou seja a necessidade de locar um imóvel que atenda plenamente às necessidades funcionais do Conselho Tutelar.

No caso específico da locação de um imóvel, a consideração de lotes não se aplica, pois a aquisição não envolve grandes volumes de itens separados, mas sim a locação de um espaço único e adequado para o funcionamento do Conselho Tutelar.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS





Os resultados esperados com a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Sede do Conselho Tutelar do Município de Uruoca-CE, envolvem diversos aspectos que buscam atender ao interesse público, promovendo a eficiência administrativa e a melhoria dos serviços prestados. A fundamentação nesta seção é baseada na análise da Lei nº 14.133/2021.

Os principais resultados pretendidos são:

1. Melhoria da Infraestrutura: Provimento de um ambiente físico adequado e seguro para o atendimento ao público, especialmente crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade, garantindo a acessibilidade e o conforto necessário para o bom andamento das atividades do Conselho Tutelar.

2. Garantia de Atendimento Continuado: Estabelecimento de uma sede fixa para o Conselho Tutelar que permita atendimento ininterrupto, ampliando o alcance e a capacidade de resposta às demandas emergenciais do município.

3. Alinhamento com Princípios Administrativos: Atendimento aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência previstos na Lei nº 14.133/2021, garantindo transparência e legitimidade no processo de contratação.

4. Economicidade: Realização de uma contratação que represente uma solução economicamente viável, conforme a análise de mercado que indicou o valor de referência de R\$ 700,00 por mês, assegurando o melhor aproveitamento dos recursos públicos.

5. Melhoria nos Serviços Públicos: Melhoria na qualidade dos serviços prestados à população, especialmente às crianças e adolescentes, proporcionando um espaço que atenda às necessidades do Conselho Tutelar e promova a eficácia das ações realizadas.

6. Observância dos Requisitos Legais: Garantia de que a contratação atende aos requisitos planejamento e orçamento previstos na Lei nº 14.133/2021, conforme disposto nos artigos 5º e 23, e tratam da transparência e da necessidade de compatibilidade dos valores praticados com o mercado.

- PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a efetivação da contratação do imóvel destinado ao funcionamento da sede do Conselho Tutelar do Município de Uruoca/CE, as seguintes providências deverão ser adotadas:

Designação de Comissão de Avaliação: Constituir uma comissão específica para avaliação





e vistoria técnica do imóvel situado à Rua Pessoa Anta, nº 425, Bairro Centro, Uruoca/CE, garantindo que ele atenda a todos os requisitos técnicos e estruturais necessários para o funcionamento adequado do Conselho Tutelar.

Elaboração do Termo de Referência: Detalhar todos os requisitos e especificações técnicas que o imóvel deve atender, incluindo critérios como acessibilidade, segurança, condições das instalações físicas, entre outros.

Inspeção Predial: Realizar uma inspeção técnica detalhada do imóvel com a participação de engenheiros e/ou arquitetos para assegurar que todas as condições estruturais, elétricas, hidráulicas e sanitárias estão em conformidade com as exigências normativas.

Consulta ao Setor Jurídico: Submeter o processo administrativo ao setor jurídico da Prefeitura Municipal de Uruoca para análise e parecer quanto à legalidade e adequação do processo de contratação, conforme previsto na Lei 14.133/2021.

Consulta ao Setor de Contabilidade: Verificar junto ao setor de contabilidade a disponibilidade orçamentária e financeira para a realização da contratação, assegurando que haja previsão de recursos para a locação do imóvel por 12 meses.

Publicação do Aviso da Inexigibilidade: Promover a publicação do aviso de exigibilidade de licitação na plataforma eletrônica apropriada e em todos os meios de comunicação oficiais, garantindo a devida publicidade do processo conforme estipulado pela Lei 14.133/2021.

Assinatura do Contrato: Formalizar a contratação mediante a assinatura do contrato de locação com o proprietário do imóvel, estabelecendo os direitos e deveres das partes, bem como as condições de pagamento, prazo e demais cláusulas contratuais pertinentes.

Capacitação dos Servidores: Programar a capacitação dos servidores do Conselho Tutelar sobre normas de segurança e procedimentos operacionais do novo espaço.

Manutenção Preventiva: Estabelecer um plano de manutenção preventiva das instalações do imóvel, visando garantir a conservação e o bom funcionamento das instalações ao longo do período de locação.

• CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

As contratações correlatas são aquelas cujos objetos sejam similares ou correspondentes entre si; já as contratações interdependentes são aquelas que, por guardarem relação direta na execução do objeto, devem ser contratadas juntamente para a plena satisfação da necessidade da administração.





Portanto, após verificação da locação a ser contratado, observou-se que não se faz necessária a realização de demais contratações correlatas e ou interdependentes ao objeto pretendido.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Para a presente contratação de locação de imóvel, destina-se uma análise detalhada dos possíveis impactos ambientais decorrentes da utilização do imóvel situado à Rua Pessoa Anta, nº 425, Bairro Centro, Uruoca/CE, destinado ao funcionamento da sede do Conselho Tutelar do Município de Uruoca-CE. Abaixo, elencamos os principais impactos ambientais identificados e as respectivas medidas mitigadoras a serem adotadas:

1. Consumo de Energia

Possíveis Impactos:

O funcionamento do Conselho Tutelar requer a utilização de equipamentos eletrônicos, sistemas de iluminação, condicionadores de ar e outros dispositivos que juntos podem aumentar significativamente o consumo energético do imóvel.

Medidas Mitigadoras:

- Instalação de lâmpadas de LED, que possuem maior eficiência energética.
- Adoção de práticas de uso consciente de energia, instruindo os servidores a desligarem os equipamentos elétricos quando não estão em uso.
- Utilização de sensores de presença para a iluminação em áreas de menor trânsito.

2. Gestão de Resíduos

Possíveis Impactos: O funcionamento administrativo do Conselho Tutelar gera resíduos sólidos, incluindo papel, plásticos e resíduos orgânicos, que necessitam de uma gestão adequada para evitar poluição ambiental.

Medidas Mitigadoras:

- Implementação de coleta seletiva para reciclagem de papel, plástico, e materiais recicláveis diversos.
- Contratação de serviços especializados de gerenciamento de resíduos, se necessário.
- Campanhas internas de conscientização para redução e correta disposição de resíduos pelos servidores.

3. Consumo de Água

Possíveis Impactos: A atividade diária no imóvel pode resultar em um consumo significativo





de água, o que pode impactar os recursos hídricos locais.

Medidas Mitigadoras:

- Instalação de torneiras e descargas com dispositivos economizadores de água.
- Promoção de práticas de uso consciente de água entre os servidores.
- Manutenção regular dos sistemas hidráulicos para evitar vazamentos.

4. Emissões de CO2

Possíveis Impactos: A operação de veículos para deslocamento de servidores e atendimentos externos pode resultar em emissões de dióxido de carbono (CO2), contribuindo para a poluição do ar.

Medidas Mitigadoras:

- Priorização de meios de transporte sustentável, como bicicletas ou transporte público, sempre que possível.
- Consideração de veículos elétricos ou híbridos para a frota do Conselho Tutelar.
- Promoção de caronas compartilhadas entre os servidores para reduzir o uso de veículos individuais.

A adoção das medidas mitigadoras propostas visa alinhar a presente contratação com os incípios de desenvolvimento sustentável conforme preconizado pela Lei nº 14.133/2021, minimizando os impactos ambientais adversos e promovendo a eficiência no uso de recursos naturais.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E AZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Prefeitura Municipal de Uruoca-Ceará, após criteriosa análise e observância dos râmmetros estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, considera viável e razoável a contratação para cação do imóvel situado à Rua Pessoa Anta, nº 425, Bairro Centro, Uruoca/CE, destinado ao ncionamento da sede do Conselho Tutelar do município.

1. Interesse Público: O Conselho Tutelar exerce função essencial na proteção dos direitos criança e do adolescente, conforme o disposto no Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA). A cecessidade de um local adequado e central para o desempenho de suas atividades é imperativa para rantir eficiência e qualidade no atendimento ao público.

2. Localização: O imóvel em questão está estrategicamente localizado no centro do município, facilitando o acesso da população e proporcionando melhores condições de trabalho para conselheiros tutelares.





3. Condições do Imóvel: O imóvel atende a todos os requisitos técnicos e de segurança necessários para o funcionamento da sede do Conselho Tutelar, eliminando a necessidade de reformas ou adaptações significativas. Eventuais pequenos ajustes já foram considerados no planejamento da contratação.

4. Viabilidade Econômica: A estimativa de valor da contratação, de R\$700,00 por mês, está compatível com os valores praticados no mercado local, observando o previsto no art. 23 da Lei nº 14.133/2021. A ausência de necessidade de grandes adaptações no imóvel contribui para a economicidade da contratação.

5. Justificativa Legal: A modalidade de inexigibilidade eletrônica, fundamentada no Art. 74, V, da Lei 14.133, é adequada para esta contratação, visto que não há imóveis similares disponíveis no mercado que atendam às exigências técnicas e de localização desejadas.

6. Planejamento Estratégico: A contratação está alinhada com o planejamento estratégico do município, que prioriza a melhoria das condições de trabalho dos conselheiros tutelares e a qualidade do atendimento ao público, conforme disposto no art. 18, §1º, I, da Lei nº 14.133/2021.

7. Transparência e Probidade: O processo de contratação observou os princípios da igualdade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, conforme artigos 5º e 7º da Lei nº 14.133/2021. Todas as etapas foram devidamente documentadas e estarão disponíveis para consulta pública.

8. Controle e Fiscalização: Serão adotadas providências para capacitação dos servidores responsáveis pela fiscalização e gestão contratual, garantindo o cumprimento das condições estabelecidas e a correta aplicação dos recursos públicos, conforme art. 18, §1º, X, da Lei nº 14.133/2021.

Conclui-se, portanto, que a contratação do imóvel é plenamente viável e razoável, atendendo ao interesse público com observância aos princípios e normas estabelecidos pela nova lei de licitações. A medida adotada garantirá um impacto positivo no atendimento e na eficiência dos serviços prestados pelo Conselho Tutelar do Município de Uruoca-CE.

MAPEAMENTO DE RISCOS E MEDIDAS MITIGADORAS

O mapeamento de riscos permite identificar, avaliar e gerenciar os riscos que possam comprometer o sucesso da contratação e execução dos serviços. Para cada risco identificado, define-se a probabilidade de ocorrência do evento, os possíveis danos potenciais, possíveis ações preventivas e medidas mitigadoras.





RISCO	DESCRIÇÃO	IMPACTO	PROBABILIDADE	RESPONSABILIDADE	MITIGAÇÃO
Estrutura Física	Possíveis rachaduras, infiltrações, telhados ou pisos danificados.	Rachaduras e infiltrações podem comprometer a estrutura do imóvel, aumentando o risco de desabamentos e quedas de partes do telhado e paredes, colocando em risco a integridade física de funcionários e visitantes.	Médio	Locador	Solicitar laudos técnicos antes da locação para verificar a condição estrutural e das instalações.
Instalações Elétricas e Hidráulicas	Fiação exposta, quadros elétricos defeituosos, encanamentos deteriorados	Risco de Incêndio e choque elétrico: fiações expostas e quadros elétricos defeituosos aumentam o risco de curtos-circuitos, choques elétricos e até incêndios, que colocam em perigo funcionários e visitantes e podem danificar equipamentos e documentos.	Médio	Gestor Demandante/ Locatário	Realizar uma avaliação técnica das instalações elétricas e hidráulicas antes da locação, corrigindo de imediato quaisquer defeitos.





Manutenção do Imóvel	Necessidade de manutenção frequente ou grandes reparos.	Manutenções frequentes e grandes reparos exigem intervenções no espaço físico, o que pode interromper o atendimento e reduzir a capacidade de atuação do Conselho Tutelar, prejudicando o público que depende de seus serviços.	Médio	Locatário	Estabelecer claramente no contrato quem será responsável pela manutenção
Documentação do Imóvel	Imóvel sem regularização ou documentação incompleta.	Sem a regularização necessária, o imóvel pode ser alvo de notificações ou até interdições, o que poderia paralisar as operações do Conselho Tutelar, prejudicando o atendimento ao público e comprometendo a assistência social no município.	Alto	Locador	Realizar uma verificação jurídica da documentação do imóvel antes da assinatura do contrato.
Capacidade e Adequação dos Espaços	Insuficiência de espaço para o atendimento e armazenamento de documentos.	Com espaço limitado, é difícil atender adequadamente a população, o que pode levar a filas e tempos de espera mais longos. A falta de áreas	Médio	Gestor Demandante	Avaliar o imóvel quanto à adequação dos espaços e planejar adaptações, se necessárias.





		reservadas e de privacidade também compromete o atendimento, especialmente em casos sensíveis que exigem confidencialidade.			
--	--	---	--	--	--

Uruoca / CE, 23 de outubro de 2024

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO

Clovis Cunha Lima Filho

ASSESSOR DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA

Antonia Morgana Arcaño de Albuquerque

CHEFE DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL DA GESTÃO PÚBLICA

De acordo:

Laércio Gomes de Albuquerque

ORDENADOR (A) DE DESPESAS

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 420-156-2942
PÁGINA: 14 DE 14 - PREFEITURA MUNICIPAL DE URUOCA - CNPJ: 07.667.926/0001-84

