

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### 1. Informações Básicas

Número do processo: DFD N° N° 30/2025 SMAS

### 2. Área Requisitante

Secretaria de Assistência Social

### Responsável

Simone Sokolovski

### 3. Objetivo

Adequação do espaço físico do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS).

### 4. Descrição da necessidade da contratação

A Secretaria Municipal de Assistência Social identificou a necessidade de melhorar o espaço físico do prédio utilizado pelo Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), que atualmente funciona em imóvel alugado. A estrutura atual apresenta limitações que comprometem a eficiência do atendimento e não atende plenamente às necessidades dos usuários e da equipe técnica.

Entre os principais problemas identificados estão a inadequação dos espaços para realização de atendimentos individualizados, a falta de áreas específicas para atividades coletivas e multidisciplinares, além de limitações relacionadas à acessibilidade universal e à privacidade dos atendimentos. Tais questões afetam diretamente a qualidade dos serviços prestados à população em situação de vulnerabilidade social e risco, incluindo vítimas de violação de direitos.

Diante disso, é essencial a contratação de serviços que possibilitem a readequação ou transferência das atividades do CREAS para um espaço mais apropriado, de forma a

garantir o cumprimento de sua função social e a eficiência na aplicação dos recursos públicos. Essa medida visa promover um ambiente acolhedor, seguro e funcional, capaz de oferecer um atendimento humanizado, respeitando as diretrizes do Sistema Único de Assistência Social (SUAS) e os princípios da dignidade e do interesse público.

## **5. Levantamento de mercado**

### **A. Reforma do imóvel alugado atual**

- Realizar obras de adequação no prédio atual, visando melhorar a acessibilidade, criar ou reorganizar espaços para atendimentos individualizados e atividades coletivas, e implementar melhorias estruturais que atendam às necessidades da equipe e dos usuários.
- **Vantagens:** Possibilidade de manter a localização atual e redução de transtornos com mudança.
- **Desvantagens:** Limitação nas melhorias devido à condição de imóvel alugado e possíveis custos elevados para adequações em propriedade de terceiros.

### **B. Locação de um novo imóvel**

- Identificar e alugar um imóvel que já atenda às necessidades específicas do CREAS ou que requeira poucas adequações estruturais.
- **Vantagens:** Agilidade na implementação, flexibilidade de escolha do espaço e potencial redução de custos em relação à reforma.
- **Desvantagens:** Dependência de disponibilidade no mercado local e possíveis custos de adaptação.

### **C. Construção de um imóvel próprio com recursos próprios**

- Construir, com recursos próprios do Município, um prédio exclusivo para abrigar o CREAS, projetado para atender às normas de acessibilidade e às necessidades específicas do serviço.



- **Vantagens:** Solução definitiva e patrimonial, eliminando dependência de terceiros, e possibilidade de personalização total do espaço para atender às demandas da assistência social.
  - **Desvantagens:** Necessidade de um investimento inicial elevado, maior prazo para execução da obra e dependência de disponibilidade de um terreno público adequado.
- D. Construção de imóvel próprio com apoio do Governo Federal**
- Formalizar convênios com o Governo Federal por meio de programas específicos para construção de um prédio adequado às atividades do CREAS, utilizando recursos de transferência voluntária ou vinculada a políticas públicas da área de assistência social.
  - **Vantagens:** Redução da carga financeira direta sobre o Município e possibilidade de obter apoio técnico e normativo para o projeto.
  - **Desvantagens:** Prazo de tramitação e aprovação do convênio pode ser elevado, além da necessidade de cumprir critérios estabelecidos pelos programas federais.
- E. Parceria público-privada (PPP) ou cessão de espaço público**
- Estabelecer parceria para construção ou uso de um imóvel público ou privado mediante contrato, podendo incluir contrapartidas.
  - **Vantagens:** Redução de custos iniciais para o Município e possibilidade de utilizar imóveis já disponíveis.
  - **Desvantagens:** Dependência de negociações e necessidade de avaliar a viabilidade jurídica e econômica.
- F. Aquisição de imóvel próprio**
- Comprar um imóvel já existente que atenda aos requisitos do CREAS ou que possa ser adaptado com menor custo.
  - **Vantagens:** Solução patrimonial para o Município e possibilidade de adequações estruturais permanentes.

- **Desvantagens:** Investimento inicial elevado e dependência de disponibilidade no mercado local.

#### **G. Seleção da melhor alternativa**

A construção de um imóvel próprio com apoio do Governo Federal foi escolhida como a melhor solução para resolver a inadequação do espaço físico do CREAS, considerando:

- **Atendimento personalizado às necessidades do CREAS:** O imóvel será projetado para incluir todos os ambientes necessários ao atendimento ao público, com funcionalidade e eficiência.
- **Conformidade com normas de acessibilidade:** O projeto atenderá à legislação vigente, garantindo acesso pleno a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.
- **Segurança e adequação às normas do Corpo de Bombeiros:** Serão contempladas todas as exigências de segurança, como saídas de emergência, sistemas de combate a incêndio e sinalização.
- **Viabilidade financeira:** O apoio federal reduz o impacto no orçamento municipal, possibilitando a realização da obra com menor ônus financeiro.
- **Solução definitiva:** O imóvel será um patrimônio público, eliminando custos de aluguel e garantindo adequação às necessidades atuais e futuras.

#### **6. Descrição da solução escolhida**

A solução consiste na **construção de um prédio em alvenaria** para abrigar o Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), a ser localizado na **Avenida Professor de Castro Dória, lote 25, Bairro Campo Verde, Cláudia – MT**, com as seguintes coordenadas geográficas: **11°30'54.1"S 54°52'56.7"W**.



ESTADO DE MATO GROSSO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CLÁUDIA**

CNPJ: 01.310.499/0001-04  
Av. Gaspar Dutra, s/n - Cep: 78540-000 - Fone: (0xx66) 3546-3100 - Cláudia/MT



IMAGEM SATÉLITE  
SEM ESCALA

Figura 1 - Localização do terreno

O imóvel deverá atender às seguintes especificações:

**A. Ambientes internos:**

- Salas para atendimento familiar;
- Salas para atendimento individual;
- Sala para coordenação;
- Sala multiuso para realização de atividades coletivas;
- Sala de recepção com espaço de espera para o público;
- Conjunto de banheiros masculinos e femininos;



ESTADO DE MATO GROSSO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CLÁUDIA**

CNPJ: 01.310.499/0001-04  
Av. Gaspar Dutra, s/n - Cep: 78540-000 - Fone: (0xx66) 3546-3100 - Cláudia/MT

- Conjunto de banheiros adaptados para pessoas com deficiência (PCDs), masculinos e femininos;
- Área de serviço para apoio administrativo e operacional.



• *Figura 2 - Layout do CREAS*

**B. Acessibilidade:**

O projeto deverá cumprir as normas previstas na Lei Brasileira de Inclusão (Lei nº 13.146/2015), contemplando rampas de acesso, sanitários adaptados, sinalização tátil e demais elementos necessários para garantir acessibilidade plena a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

**C. Normas de segurança contra incêndios:**

A construção deverá estar em conformidade com as normas técnicas do Corpo de Bombeiros, incluindo sistemas de combate a incêndios, saídas de emergência devidamente sinalizadas, iluminação de emergência e outros requisitos obrigatórios.

**D. Durabilidade e eficiência:**

O imóvel será construído em alvenaria, com materiais de qualidade que assegurem resistência, durabilidade e baixa manutenção.

**E. Adequação ao uso público:**

- A estrutura deverá ser projetada para atender de forma eficiente ao fluxo de usuários e à realização de atividades administrativas e assistenciais, garantindo conforto, segurança e funcionalidade.

Essa construção visa atender às demandas do CREAS, proporcionando um ambiente adequado para o atendimento à população e a realização de atividades em conformidade com as exigências legais e normativas.

**7. Estimativa do valor da contratação**

No cálculo da estimativa de preço consideraremos área de 226,85 m<sup>2</sup>, necessárias para contemplar todos os ambientes citados na descrição da solução. O valor do metro quadrado de construção foi embasado no CUB/m<sup>2</sup> da SINDUSCON – MT, o qual



representa o custo unitário básico da construção para o período de dezembro de 2024 para construção de prédio comercial. Tendo isso, obtemos o custo estimado para construção do CREAS em R\$ 840.867,73 (oitocentos e quarenta mil, oitocentos e sessenta e sete reais, setenta e três centavos)

Item	Descrição	Und	Quant.	Preço	Preço s/ BDI	Custo com BDI de 25%
1	Construção de Centro Especializado de Assistência Social	M2	226,85	R\$ 2.965,37	R\$ 672.694,18	<b>R\$ 840.867,73</b>

## 8. Justificativa para o parcelamento ou não da solução

Considerando as características do serviço a ser contratado não há parcelamento ou individualização da solução.

## 9. Posicionamento conclusivo

Após estudo e análise por esta equipe de planejamento, verificou-se a necessidade desta contratação, assim como sua viabilidade.

Cláudia, 29 de janeiro de 2025.

**FABRÍCIO PROFETA**  
Engenheiro Civil  
Departamento de Engenharia e Projetos