



PREFEITURA MUNICIPAL DE

TORITAMA

Toritama tem ritmo, Toritama não para.



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Memorando 2- 5.211/2025

De: Ana M. - T-SEM

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 18/11/2025 às 12:07:01

Setores envolvidos:

SAD-SILIC, SMM, T-SEM



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA

Prezados,

Segue o Estudo Técnico preliminar - ETP, expedido pela equipe de planejamento deste procedimento.

Atenciosamente.

—
Ana Laise da Silva Melo
Secretária Executiva da Mulher

Anexos:
ESTUDO_TECNICO_PRELIMINAR.pdf

PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA

AVENIDA DORIVAL JOSÉ PEREIRA, 1.370, PARQUE DAS FEIRAS, TORITAMA - PE - CEP 55125-000 - CNPJ nº 14.256.054/0001-99

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR



1. INTRODUÇÃO

1.1. Através deste Estudo Técnico Preliminar (ETP), a requisitante busca caracterizar a necessidade e os requisitos a fim da possibilidade de locação predial, com a finalidade de disponibilizar espaço para estabelecer a nova sede do CEAM – Centro Especializado de atendimento à Mulher.

2. CLASSIFICAÇÃO DA DEMANDA (art. 21, inciso I do Decreto Municipal nº 291/2024)

2.1. ☐ Operação/Atividade (Rotina): envolve um conjunto de operações que consistem na produção de um resultado contínuo e permanente que visam manter os serviços públicos já existentes.

2.2. ☒ Projeto/Inovação: envolve um esforço temporário empreendido para criar um produto, serviço ou resultado único, visando algo novo e singular, não necessariamente inédito. Inclui-se a mudança de metodologia de suprimento de uma demanda enquadrada como operação ou atividade (rotina).

3. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 18, §1º, inciso I da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 21, inciso II do Decreto Municipal nº 291/2024)

3.1. O Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM tem por finalidade oferecer acolhimento humanizado, gratuito e sigiloso às mulheres em situação de violência, assegurando-lhes o acesso a orientações de ordem psicológica, social e jurídica, nos termos das diretrizes estabelecidas pela Lei nº 11.340/2006 (Lei Maria da Penha) e pela Política Nacional de Enfrentamento à Violência contra as Mulheres. Sua existência configura um marco essencial na consolidação das políticas públicas municipais voltadas à proteção, prevenção e garantia de direitos das mulheres.

3.2. No contexto local, a instalação do CEAM em Toritama é de grande relevância social, uma vez que o município apresenta crescente demanda por atendimentos especializados e carece de um espaço mais estruturado para acolher mulheres em situação de vulnerabilidade. A unidade propiciará a articulação eficaz entre os diversos serviços que integram a rede de proteção, fomentando ações integradas de atendimento, prevenção e promoção da autonomia feminina.

3.3. Nesse cenário, a disponibilização de espaço mais apropriado revela-se medida imprescindível à plena operacionalização do CEAM, garantindo condições físicas e institucionais adequadas à efetivação das políticas públicas de enfrentamento à violência de gênero. Trata-se,

assim, de iniciativa que reafirma o compromisso da gestão municipal com a promoção dos direitos das mulheres e com o fortalecimento das políticas de igualdade e justiça social.

3.4. Importa destacar que o imóvel atualmente utilizado para o funcionamento do CEAM tornou-se insuficiente diante do aumento expressivo da demanda. Por conseguinte, a disponibilização de nova estrutura física assegurará as condições técnicas mínimas necessárias à continuidade e ao aprimoramento das ações de enfrentamento à violência contra a mulher, em estrita consonância com os preceitos da Lei nº 11.340/2006.

4. ALINHAMENTO COM O PCA (art. 18, §1º, inciso II da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 21, inciso III do Decreto Municipal nº 291/2024)

4.1. A presente demanda não está prevista no PCA, considerando que não foi elaborado o Plano de Contratação Anual para o ano de 2025.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 18, §1º, incisos III da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 21, inciso IV do Decreto Municipal nº 291/2024)

5.1. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

5.2. O imóvel deve estar localizado dentro do Município de Toritama/PE.

5.3. O imóvel deve possuir área mínima construída de 270 m² até 380 m².

5.4. O imóvel deve possuir medição individual de energia por meio de relógio medidor.

5.5. O imóvel deve comportar fluxo razoável de circulação de pessoas.

5.6. O imóvel deve comportar área destinada aos serviços de atendimento ao público (recepção), cozinha, banheiros.

5.7. O imóvel deve possuir de salas amplas a fim de possibilitar a instalação de uma equipe multidisciplinar, composta por profissionais das áreas psicológica, social e jurídica, permitindo o atendimento individualizado e sigiloso, conforme orienta a Política Nacional de Enfrentamento à Violência contra as Mulheres;

5.8. O imóvel deve contemplar uma área adequada para implantação de um auditório, destinado à realização de palestras, capacitações e formações continuadas para a equipe técnica e ações de sensibilização junto à comunidade, fortalecendo o trabalho educativo e preventivo da Secretaria da Mulher.

- 5.9. As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras).
- 5.10. O piso de toda área útil deve ser revestido com cerâmica ou outro material resistente à umidade.
- 5.11. O imóvel deve apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.
- 5.12. O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.
- 5.13. O imóvel deve possuir cômodo para funcionamento de um alojamento de pernoite emergencial, destinado a mulheres em situação de risco iminente, que necessitem de acolhimento temporário;
- 5.14. O imóvel deve ser de fácil acesso e também estar próximo de áreas de famílias em desproteção social;

6. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES, MEMÓRIA DE CÁLCULO E DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE E ESTIMATIVA DE VALOR (art. 18, §1º, incisos IV da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 21 inciso VII do Decreto Municipal nº 291/2024)

6.1. A estimativa de quantidades, no caso de locação de imóvel, é representada pela necessidade de área física e estrutura compatível com a finalidade pública a ser atendida. Nesse sentido foi considerado:

- a) Demanda administrativa e funcional do órgão solicitante, observando a quantidade de servidores, atendimento ao público e natureza das atividades desempenhadas;
- b) Necessidade de ambientes específicos, tais como recepção, salas amplas, alojamento de pernoite copa, banheiro e localização estratégica;
- c) Compatibilidade da área útil com o quantitativo de pessoal e equipamentos existentes, bem como com as exigências legais de acessibilidade e segurança.

6.2. Dessa forma, concluiu-se pela necessidade de 1 (um) imóvel com área estimada de aproximadamente 270 m² até 380 m², levando em consideração que irão trabalhar de forma ativa cerca de 06 servidores, com previsão de atendimento ao público de aproximadamente 10 pessoas por dia, onde o atendimento ao público é algo indissociável da atividade da Secretaria da Mulher.

Assim é necessário um espaço amplo para propiciar o conforto ao público e para a correta execução dos programas de promoção ao bem-estar dos usuários.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO (art. 18, §1º, inciso V da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 21, inciso V do Decreto Municipal nº 291/2024)

7.1. Após levantamento de mercado junto a diferentes fontes, o quadro de possíveis soluções para o problema a ser resolvido é o seguinte:

7.1.1.

Problema a ser resolvido	Soluções possíveis	
Disponibilização de espaço para instalação da Cozinha Comunitárias	1	AQUISIÇÃO DE IMÓVEL
	2	LOCAÇÃO DE IMÓVEL
	3	IMÓVEL PÚBLICO VAGO
	4	COMPARTILHAR ÁREA COM OUTRO IMÓVEL DO ÓRGÃO

7.1.2. O levantamento de soluções possíveis para o problema a ser resolvido aponta para:

7.1.2.1. ☐ Metodologia amplamente consagrada.

7.1.2.1.1. Justificativa:

Segundo Carlos Henrique Harper Cox (2024, pág. 173 – 174):

“A Lei nº 14.133/21 trouxe o levantamento de mercado como um elemento facultativo do ETP (art. 18, §2º). O desenho normativo prevendo essa facultatividade foi adequado, pois, nas contratações de objetos rotineiros, classificados como operações, que se repetem todos os anos, não é necessária essa prospecção de mercado, sob pena de incorrer em overplanning.

[...]

No caso, basta se demonstrar que o objeto se trata de demanda rotineira, de metodologia de suprimento amplamente consagrada, que atende satisfatoriamente

a necessidade e que não há no mercado notícia de outros modos ou metodologias mais eficientes para suprir a demanda.

7.1.2.2. ☒ Há outros modos para suprir essa demanda.

7.1.2.2.1. Antes de entrar no mérito da análise das soluções, foi evidenciado que as soluções 3 e 4 do quadro anterior não tem viabilidade.

7.1.2.2.2. Para a solução 3, não existem imóveis públicos vagos que atendam as necessidades aqui evidenciadas, conforme documento declaratório em anexo.

7.1.2.2.3. Para a solução 4, não há possibilidade de compartilhar a finalidade estabelecida nesse estudo técnico com outro imóvel já disponível, tendo em vista que o espaço e capacidade não é encontrada em nenhum outro imóvel utilizado pela Prefeitura Municipal de Toritama, conforme declaração em anexo.

7.1.2.2.4. Partimos para a análise das soluções viáveis encontradas:

Critério	Locação	Aquisição
Vantagens		
Flexibilidade	Permite mudança de local de acordo com as necessidades operacionais.	Uma vez adquirido, o imóvel é de posse permanente, eliminando custos recorrentes de aluguel.
Menor custo inicial	Não exige grande investimento inicial, apenas o pagamento do aluguel e eventuais garantias.	Pode ser mais vantajoso a longo prazo, eliminando a necessidade de pagamentos mensais de aluguel.
Manutenção	Geralmente, o proprietário é responsável pela manutenção estrutural do imóvel.	O órgão tem maior controle sobre a manutenção, adaptando-a às suas necessidades específicas.
Agilidade	Processo de locação pode ser mais rápido em comparação à compra, permitindo ocupação imediata.	A posse permanente evita negociações ou alterações contratuais futuras.
Adaptação	Fácil troca por outro imóvel que atenda melhor às demandas do órgão.	O imóvel pode ser adaptado às necessidades do órgão sem restrições contratuais de locação.
Desvantagens		

PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA

AVENIDA DORIVAL JOSÉ PEREIRA, 1.370, PARQUE DAS FEIRAS, TORITAMA - PE - CEP 55125-000 - CNPJ: 11.256.054/0001-39

Gusto a longo prazo	O custo acumulado do aluguel pode superar o valor de aquisição com o tempo.	Alto custo inicial pode representar grande impacto orçamentário.
Limitações contratuais	Restrição na realização de reformas e personalizações no imóvel.	Imóvel fixo pode se tornar inadequado às demandas futuras do órgão.
Dependência	Dependência do proprietário para renovação do contrato ou ajustes no imóvel.	Maior responsabilidade com custos e gestão de manutenção e infraestrutura.
Imobilização de capital	Não há formação de patrimônio; o valor pago em aluguel não retorna ao órgão.	O capital investido no imóvel não pode ser usado para outras finalidades de curto prazo.

A locação do imóvel pode ser justificada como uma solução prática e eficiente, especialmente em situações em que a indisponibilidade de espaços adequados para compra compromete a instalação ou funcionamento das unidades administrativas. Esse cenário pode ocorrer devido à limitação de imóveis disponíveis no mercado local que atendam às especificações técnicas, localização estratégica e necessidades operacionais do órgão.

Além disso, a demanda urgente por um espaço funcional surge em decorrência da expansão de atividades e reorganização administrativa do CEAM. Nessas circunstâncias, o processo de aquisição, que geralmente é mais demorado e envolve custos iniciais elevados, pode prejudicar o cumprimento de prazos e afetar diretamente a prestação de serviços públicos essenciais.

A locação apresenta-se como uma alternativa viável, pois oferece maior flexibilidade e agilidade para atender a essas demandas. Ela permite a ocupação imediata do espaço, evitando prejuízos operacionais. Ainda, o contrato de locação proporciona a possibilidade de adaptação a mudanças futuras, seja pela alteração do espaço locado ou pela realocação para outro imóvel que melhor atenda às novas necessidades.

Portanto, a opção pela locação não apenas assegura a eficiência administrativa, mas também contribui para a otimização dos recursos públicos, uma vez que o órgão pode direcionar os investimentos financeiros para áreas prioritárias e estratégicas, sem comprometer sua capacidade operacional no curto e médio prazo.

Faz-se necessário a realização de Chamamento Público, nos termos da Instrução Normativa SEPLAG nº 001/2025, para realizar o levantamento de imóveis aptos a locação, bem como os custos de locação e disponibilidade.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO (art. 18, §1º, incisos VII da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 21, inciso VI do Decreto Municipal nº 291/2024)

- 8.1. A descrição da solução como um todo ressalta a necessidade de se complementar a especificação da solução por meio do detalhamento dos chamados elementos extrínsecos do objeto, também conhecidos como requisitos não funcionais, são eles:
- 8.2. Facilidade de acesso para o público, incluindo transporte público e rotas acessíveis para pessoas com deficiência.
- 8.3. Flexibilidade contratual, permitindo ajustes ou adequações ao espaço mediante necessidade.
- 8.4. Custos previsíveis, incluindo reajustes claros e alinhados ao orçamento público.
- 8.5. Ambiente que favoreça a experiência do cidadão, com organização clara, acessibilidade, e conforto durante o atendimento.
- 9. RESULTADOS PRETENDIDOS (art. 18, §1º, inciso IX da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 21, inciso IX do Decreto Municipal nº 291/2024)**
- 9.1. A disponibilização de imóvel para a instalação da nova sede do Centro Especializado de Atendimento à Mulher (CEAM) tem como resultado pretendido assegurar condições físicas adequadas para a oferta de serviços especializados voltados ao enfrentamento da violência doméstica e familiar, em conformidade com a Lei nº 11.340/2006 (Lei Maria da Penha) e com as diretrizes da Política Nacional de Enfrentamento à Violência contra as Mulheres.
- 9.2. Pretende-se garantir ambiente seguro, reservado e humanizado, que possibilite a atuação integrada das equipes multidisciplinares responsáveis pelos atendimentos psicológico, social e jurídico, assegurando o sigilo, a acessibilidade e a privacidade das usuárias. Com isso, almeja-se ampliar a capacidade de acolhimento e fortalecer a rede municipal de proteção, facilitando o fluxo de encaminhamentos entre os serviços de assistência social, segurança pública, saúde e sistema de justiça.
- 9.3. Espera-se, ainda, reduzir a subnotificação dos casos de violência doméstica, promover respostas mais rápidas e efetivas às demandas das mulheres em situação de vulnerabilidade, fomentar ações educativas e preventivas, além de contribuir para a consolidação da política pública municipal de enfrentamento à violência de gênero. A implantação do CEAM permitirá maior autonomia, proteção e garantia de direitos às mulheres atendidas, resultando em impacto social direto e relevante no território municipal.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS (art. 18, §1º, inciso X da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 21, inciso X do Decreto Municipal nº 291/2024)

10.1. É preciso de alguma providência ser adotada?

10.1.1. ☐ Não.

10.1.2. ☒ Sim (justificar).

10.1.2.1. A solução escolhida para atender à necessidade pública exige que a secretaria realize providências de adequação e preparação para que o objeto possa ser implementado e produzir os resultados esperados, desta forma o ordenador da despesa deve atentar-se às seguintes providências:

10.1.2.1.1. Transporte e Mudança

É imprescindível que a Administração Pública se prepare para a mudança e o transporte dos bens patrimoniais para o novo endereço; Desinstalação e instalação de aparelhos de ar-condicionados; Alteração de endereço dos serviços; Adaptação da rede lógica, internet, elétrica e de telefonia internas.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (art. 18, §1º, inciso XI da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 21, inciso XI do Decreto Municipal nº 291/2024)

11.1. Correlação de contratações:

☒ Não há correlações.

☐ Há correlações (justificar).

11.2. Interdependências de contratações:

☒ Não há interdependências.

☐ Há interdependências (justificar).

12. IMPACTOS AMBIENTAIS (art. 18, §1º, inciso XII da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 21, inciso XII do Decreto Municipal nº 291/2024)

12.1. A respeito dos impactos ambientais:

12.1.1. ☒ Não foi identificado externalidades negativas.



12.1.2. ☐ Foram identificadas externalidades negativas, sendo (justificar):

12.1.2.1. ☐ Impactos ambientais no momento do descarte.

12.1.2.2. ☐ Produtos utilizados são poluentes.

12.1.2.3. ☐ Outros.



12.2. Necessidade de exigência de licença ambiental.

12.2.1. ☒ Não será necessária a exigência de licença ambiental.

12.2.2. ☐ Será necessária a exigência de licença ambiental (justificar).

13. PARCELAMENTO OU NÃO PARCELAMENTO ¹ (art. 18, §1º, inciso VIII da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 21, inciso VIII do Decreto Municipal nº 291/2024)

13.1. Parcelamento formal.

13.1.1. ☐ O parcelamento se dará por ITEM.

13.1.2. ☐ O parcelamento se dará por LOTE (justificar).

13.1.3. ☒ Não haverá parcelamento formal, tendo em vista que a locação de imóvel objetiva um imóvel que não é objeto de divisão.

13.2. Parcelamento material.

13.2.1. Subcontratação.

13.2.1.1. ☒ A subcontratação será vedada (justificar).

13.2.1.2. ☐ A subcontratação será permitida (justificar e especificar as parcelas que poderão ser subcontratadas).

Considerando que o objeto não tem possibilidade de subcontratação, por ser a locação de imóvel, bem como não há parte desta necessidade que tragam natureza acessória, será vedado a subcontratação.

¹ Segundo Carlos Henrique Harper Cox (2024, pág. 231 – 232): “O **parcelamento formal** caracteriza-se quando o objeto/solução é dividido em partes menores, com relações contratuais autônomas, permitindo a participação de mais licitantes e estimulando a competitividade, podendo a licitação dos lotes ser realizada em um único processo ou em processos distintos. [...]”

Há também o chamado **parcelamento material**, que ocorre quando não foi possível parcelar formalmente o objeto, como ocorre quando o parcelamento não incrementar a competitividade ou quando o parcelamento trazer risco considerável na coordenação da execução contratual dos lotes ou elevar consideravelmente o custo da gestão contratual, por exemplo.

13.3. Participação de empresas reunidas em consórcio.

13.3.1. ☒ A participação de empresas reunidas em consórcio será vedada (justificar).

13.3.1.1. A vedação à participação em consórcio na presente contratação justifica-se em razão da natureza específica e indivisível do objeto, que exige a titularidade plena do imóvel por parte do proponente. Assim, a vedação visa preservar a segurança jurídica da contratação e a eficiência administrativa.

13.3.2. ☐ A participação de empresas reunidas em consórcio será permitida (justificar e especificar as parcelas que poderão ser subcontratadas).

14. **ADEQUAÇÃO DO OBJETO** (art. 18, §1º, inciso XIII da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 21, inciso XIV do Decreto Municipal nº 291/2024)

14.1. Após a realização dos estudos técnicos:

14.1.1. Esta equipe optou pela Solução 2 – Locação do Imóvel, por se mostrar mais adequada, viável e vantajosa para a Administração pública.

14.1.1.1. ☒ Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

14.1.1.2. ☐ Esta equipe de planejamento declara inviável esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar (justificar).

15. **INTEGRANTES DA FASE DE PLANEJAMENTO²**

15.1. **Indicação do Integrante Requisitante**

15.1.1. Nome: Ana Laíse da Silva Melo

15.1.2. Cargo/Função: Secretária Executiva

15.1.3. Matrícula: 0100001S988733

² Para fins de definição:

equipe de planejamento das contratações: equipe responsável pela condução e formalização dos artefatos de planejamento, podendo ser composta por:

a) integrante requisitante: representante da unidade solicitante, que tenha conhecimento sobre a necessidade da contratação, bem como sua implementação na prática;

b) integrante técnico: representante de uma unidade que tenha expertise e conhecimento técnico-operacional para determinado tipo de solução ou por consequência de exigência legal a tarefa de planejar exija habilitação legal; e

c) integrante administrativo: representante da área de contratações, conhecimento sobre as normas de contratações públicas, técnicas licitatórias, técnicas de planejamento, domínio dos artefatos.

15.2. Indicação do Integrante Administrativo

15.2.1. Nome: Alysson Douglas Silva Xavier

15.2.2. Cargo/Função Assistente de Planejamento

15.2.3. Matrícula: 988383

15.2.4. E-mail: planejamentocontratacoes@toritama.pe.gov.br



16. JUSTIFICATIVA DE DISPENSA DE ELEMENTOS FACULTATIVOS (art. 18, §2º da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 21, §1º do Decreto Municipal nº 291/2024)

16.1. ☒ Todos os elementos contidos no §1º do artigo 18 foram explorados neste ETP.

16.2. ☐ Foram dispensados alguns elementos facultativos no ETP, sendo (justificar):

- 16.2.1. ☐ Elemento do inciso II.
- 16.2.2. ☐ Elemento do inciso III.
- 16.2.3. ☐ Elemento do inciso V.
- 16.2.4. ☐ Elemento do inciso VII.
- 16.2.5. ☐ Elemento do inciso IX.
- 16.2.6. ☐ Elemento do inciso X.
- 16.2.7. ☐ Elemento do inciso XI.
- 16.2.8. ☐ Elemento do inciso XII.

Toritama/PE, 18 de novembro de 2025.

Ana Laíse da Silva Melo
Secretária Executiva da Mulher

Alysson Douglas Silva Xavier
Assistente de Planejamento



VERIFICAÇÃO DAS
ASSINATURAS



Código para verificação: BC12-C1CB-F3A9-DE53

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



ANA LAISE DA SILVA MELO (CPF 073.XXX.XXX-16) em 18/11/2025 12:07:41 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



ALYSSON DOUGLAS SILVA XAVIER (CPF 125.XXX.XXX-24) em 18/11/2025 15:57:45 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://toritama.1doc.com.br/verificacao/BC12-C1CB-F3A9-DE53>

