

# ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

*Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º.*

**OBJETO: A LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, NA ZONA URBANA, PARA SEDIAR O CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS, DESTINADO A ATENDER AS DEMANDAS DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – FMAS - DO MUNICÍPIO DE BREJÃO-PE.**



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR



### 12. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este documento apresenta Estudo Técnico Preliminar, onde será avaliada a viabilidade da pretendida, demonstrando os elementos e as informações essenciais que servirão para embasar a elaboração do Termo de Referência ou Projeto Básico, quando for considerada viável.

A Secretaria Municipal de Ação Social e Direitos Humanos no processo de planejamento, identifica-se a necessidade não apenas de definição de objetivos específicos do abastecimento, mas também de implementação de mecanismos efetivos de objetivo, especialmente no que diz respeito ao estabelecimento de pactuação de prazos, definição de responsáveis e de resultados esperados. Afinal, a agilidade, a alta demanda por informações e a necessidade na busca da melhor solução, exige processos célebres e otimizados processos.

Este Estudo busca, portanto, caracterizar o interesse público envolvido e definir a melhor solução para atendimento dessa necessidade, especialmente os de eficiência e economicidade. Assim, buscará alcançar a maneira mais viável e segura para o atendimento da demanda apresentada, pautando-se nos princípios que regem as contratações públicas.

### 13. IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE

|                           |                                       |           |  |
|---------------------------|---------------------------------------|-----------|--|
| Unidade Requisitante:     | Fundo Municipal de Assistência Social |           |  |
| Responsável pela Demanda: | Jerônimo de Lima Silva                |           |  |
| E-mail:                   |                                       | Telefone: |  |

### 14. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, I.

O serviço solicitado justifica-se pela necessidade e da viabilidade da contratação de 01 imóvel para sediar o Centro de Referência Especializada de Assistência Social - CREAS. A realização da locação pode proporcionar a população de Brejão-PE, atendimento de qualidade nas ações de assistência social.

A locação cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, é um requisito fundamental para atender ao art. 74, inciso V, e art. 72, da Lei n. 14.133/2021. Essa exigência se justifica pela natureza específica da localização do imóvel, bem como, para que cumpram os requisitos de habilitação prevista na Lei Federal



14.133/2021, e que comprovem aptidão para desempenhar as atividades objeto deste instrumento, observando os normativos.

O contratado deverá prestar todos os esclarecimentos técnicos que lhe forem solicitados, relacionados com as características da localidade. O contratado deverá arcar com as despesas, diretas ou indiretas, decorrentes da realização da contratação de natureza da contratada, sem qualquer ônus para a Municipalidade;

Portanto, ao exigir a comprovação de que locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, a contratação se alinha com os objetivos da Lei n. 14.133/2021, de promover a transparência, a eficiência e a qualidade nas contratações públicas, garantindo que os recursos sejam direcionados para locais qualificados e capacitados a oferecer serviços de alto nível.

É indispensável que o possuidor ou proprietário esteja regular perante os órgãos legais e ambientais, apresentando toda a documentação necessária para a contratação, conforme exigido pela legislação aplicável.

## 15. DO PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

Ref.: *Lei Federal nº 14.133, art. 18, § 1º, II.*

A locação pretendida, em bora inexistente quanto ao Plano de Contratação Anual, encontra-se alinhada com a Lei Orçamentária Anual do Município, bem como com o Quadro de Detalhamento de Despesas, conforme Declaração Orçamentária, expedida pela Contabilidade, sendo a mesma custeada por meio da dotação especificada.

## 16. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Ref.: *Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, III*

No processo de desenvolvimento deste Estudo Técnico Preliminar (ETP), comprehende-se que a definição precisa e detalhada dos requisitos da contratação é fundamental para a escolha eficiente e eficaz da solução a ser adotada. Estes requisitos, além de refletirem as necessidades específicas da Secretaria Municipal de Ação Social e Direitos Humanos do município de Brejão/PE, devem estar alinhados com práticas de sustentabilidade, obedecendo às legislações e regulamentações aplicáveis, e assegurar padrões mínimos de qualidade e desempenho, conforme estabelecido na Lei Federal nº 14.133/2021.

A locação de 01 imóvel, se justifica pela necessidade de atendimento da população, que há muito precisa de atendimento de qualidade nas questões de amparo aos desfavorecidos, para sanar os problemas ocasionados pela violação de direitos das pessoas como, por exemplo, famílias vítimas de violência doméstica ou crianças em situação de abandono.

A localidade do imóvel foi escolhido com base nas necessidades informadas pela gestão da Secretaria Municipal de Ação Social e Direitos Humanos, em atenção ao preenchimento dos requisitos necessários. Frisa-se que, a informação do imóvel em questão atende as necessidades para instalação e bom funcionamento dos serviços da



Assistência Social, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para atender a demanda a que se refere.

## 17. DO QUANTITATIVO ESTIMADO E DAS ESPECIFICAÇÕES DOS PRODUTOS

Ref.: Lei Federal 14.133/2021, art. 18, § 1º, IV

Para a estimativa, considerou-se a totalidade das necessidades da Secretaria Municipal de Ação Social e Direitos Humanos, bem assim os elementos constantes na projeção da razoabilidade deste quantitativo, para que se possam suprir as demandas aqui faladas.

Os serviços a serem adquiridos foram estimados em função dos recursos disponíveis nas resoluções, e ainda pela necessidade da prestação dos serviços, obtidos a partir de fatos concretos.

O quantitativo estimado para a contratação encontra-se na tabela a seguir, onde demonstra os itens e quantitativos levou em consideração quantidades colhidas através de contratações similares feitas pela Administração Pública (outros municípios) em 2023 e 2024, sendo considerada a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala.

| Item | Descrição  | Unidade | Und |
|------|--|---------|-----|
| 01   | OBJETO: A LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, NA ZONA URBANA, PARA SEDIAR O CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS, DESTINADO A ATENDER AS DEMANDAS DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – FMAS - DO MUNICÍPIO DE BREJÃO-PE. | Meses   | 12  |

## 18. DO LEVANTAMENTO DE MERCADO

Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, V

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretendida contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado local, observou-se que, em matéria de soluções para locação do imóvel, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são elas:

### 7.1 Aquisição

No modelo de aquisição de 01 imóvel a Administração Pública assume todos os custos dele decorrentes construção, reforma e manutenção ou, se for caso, da compra e reformas. 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.

## 7.2 Locação

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de espaço para atendimento para população que ali reside, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, desta forma cede temporariamente o uso e fruição de um bem infungível à outra, 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.

## 8.3. Análise da Solução

Desta feita, conclui-se pela seguinte solução

Observando a solicitação apresentada pela Secretaria de Ação Social e Direitos Humanos, contidas nos autos desse Processo, entendo que se trata de um caso excepcional ressalvado na legislação vigente, pelos fatores que levam a Administração a efetuar a contratação (locação), com a nova demanda, necessário a locação de uma área urbana com imóvel para ofertar atendimento do Centro de Referência Especializada de Assistência Social - CREAS.

A declaração emitida pelo Setor competente da Prefeitura Municipal de Brejão, se faz necessário para atestar a existência de imóvel que atenda aos critérios e necessidades para instalação e funcionalidade do Centro de Referência Especializada de Assistência Social - CREAS.

## 19. DA ESTIMATIVA DO VALOR

Ref.: *Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, VI*

A estimativa do valor no ETP só faz sentido quando se está levantado preço de soluções de Mercado, para compará-las. No caso de uma solução rotineira, como a presente, não há sentido de planejamento realizar esse levantamento. Dai porque posterga-se para o Termo de Referência esse cálculo, uma vez que o objeto estará especificado de forma definitiva, o que permitirá a elaboração de um orçamento mais detalhado, especialmente seguindo-se a metodologia do art. 23 da Lei nº 14.133/21.

Cabe ressaltar que os preços foram levantados em pesquisa na internet, para fins de comparação dos modelos de locação, sendo que os preços realmente ofertados serão levantados em etapa de pesquisa de mercado realizada através de uma avaliação de imóvel pelo departamento competente.

## 20. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO MAIS ADEQUADA

Ref.: *Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, VII*



Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentadas por esse modelo de contratação que é o baixo custo, quando comparado a aquisição/compra dos mesmos.

Pela necessidade de Locação de imóvel localizado na zona urbana, na localidade carece de atendimento da população, que há muito precisa de atendimento de qualidade nas questões de assistência social.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o objeto atende as necessidades de estrutura e localização.

## 21. DO PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

*Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, VIII*

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser itens únicos e indivisíveis, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

## 22. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

*Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, IX*

Pretende-se com a contratação de 01 imóvel para utilização pelo Centro de Referência Especializada de Assistência Social - CREAS, suprir a necessidade da comunidade de Brejão-PE, com a expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação - locação, são:

- a) Garantir as mínimas condições de acesso a ao serviço público de qualidade;
- b) Garantir as condições adequadas do imóvel locado para suprir as necessidades de atendimento da população;
- c) Facilidade de acesso pelas pessoas no atendimento dos anseios da comunidade local;

## 23. DAS PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

*Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, X*

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas adequadas para a instalação e o bom funcionamento dos equipamentos nele instalados para acesso da população.

Providenciar a execução das adaptações, instalações e estrutura do imóvel, se necessários, proceder com as contratações referente a locação e demais que se fizerem necessárias.





## 24. DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

*Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, X*

Trata-se de procedimento autônomo independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar paralização e disfunções desenvolvidas, que tem objetivos essenciais no desenvolvimento pela Secretaria Municipal de Ação Social e Direitos Humanos.

## 25. DOS IMPACTOS AMBIENTAIS

*Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, XII*

Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento.

Em nenhuma hipótese a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de "bota fora", encostas, corpos d'água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas.

As boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e menor poluição se pautam em alguns pressupostos e exigências, que deverão ser observados na Contratação.

É necessário estar atento à possibilidade de interferir na infraestrutura e na estabilidade do terreno, por isso, é essencial contar com uma pessoas físicas e jurídicas com licença ambiental para minimizar esses riscos.

## 26. DA CONCLUSÃO

*Ref.: Lei Federal nº 14.133/2021, art. 18, § 1º, XIII*

Considerando a relevância para o desenvolvimento das ações da Secretaria Municipal de Ação Social e Direitos Humanos, à comunidade geral na qual está inserida;

Diante de todas as observações e com base nos elementos contidos neste Estudo Técnico Preliminar, que a contratação na locação de imóvel na zona urbana, se mostra a mais **viável** e razoável está contratação, em razão da sua vantajosida.

**Jerônimo de Lima Silva**  
Secretário Municipal de Ação Social e Direitos Humanos  
Portaria n.º 06/2025.