



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

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

OBJETO: LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL NA ZONA URBANA PARA SEDIAR O CONSELHO TUTELAR DO MUNICÍPIO DE BREJÃO, DESTINADO AO ATENDIMENTO DAS DEMANDAS INSTITUCIONAIS DO ÓRGÃO [REDACTED] MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (FMAS).



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR



1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este documento apresenta Estudo Técnico Preliminar, onde será avaliada a viabilidade 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.

O Fundo Municipal de Assistência Social de Brejão no processo de planejamento identifica-se a necessidade não apenas de definição de objetivos específicos em relação ao atendimento. Afinal, a agilidade, a alta demanda por informações e a necessidade na busca da melhor solução, exige processos céleres.

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

2. IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE

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

3. 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 locação de 01 (um) imóvel na zona urbana para sediar o Conselho Tutelar do Município de Brejão, destinado ao atendimento das demandas institucionais do órgão. A realização da locação pode proporcionar aos moradores de Brejão-PE, atendimento de qualidade nas ações de proteção social a crianças e adolescentes.

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.



Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos

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, conforme exigido pela legislação aplicável.

4. DO PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

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

A contratação pretendida, embora inexistente quanto no 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.

5. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

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

No processo de desenvolvimento deste Estudo Técnico Preliminar (ETP), compreende-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 do Fundo Municipal de Assistência Social de Brejão, 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 imóvel é necessária para que o órgão possa operar com eficiência, em conformidade com as exigências legais de atendimento público e com acessibilidade (incluindo pessoas com deficiência), garantindo confidencialidade e condições dignas de trabalho.

A localidade do imóvel foi escolhido com base nas necessidades informadas pela gestão do Fundo Municipal de Assistência Social de Brejão, 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 do Fundo Solicitante, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para atender a demanda a que se refere.

6. **DO QUANTITATIVO ESTIMADO E DAS ESPECIFICAÇÕES DOS PRODUTOS/SERVIÇOS**

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

Para a estimativa, considerou-se a totalidade da necessidade da municipalidade, bem assim, os elementos constantes na projeção da razoabilidade deste quantitativo, para que se possam suprir as demandas aqui faladas.

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

O quantitativo para a contratação encontra-se na tabela a seguir, onde demonstra o item e quantitativo através de contratações similares feitas pela Administração Pública, e foram coletados conforme documento anexo, apurando-se o preço do serviço, sendo considerada a interdependência com outras contratações.

Item	Descrição	Unidade	Und
01	LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL NA ZONA URBANA, PARA SEDIAR O CONSELHO TUTELAR DO MUNICÍPIO DE BREJÃO, DESTINADO A ATENDER AS DEMANDAS INSTITUCIONAIS DO ÓRGÃO [REDACTED] ASSISTÊNCIA SOCIAL – FMAS.	Mês	12

7. **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 pretensa 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 dos servidores, 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 pelo Fundo Municipal de Assistência Social, entende-se 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 rural com imóvel para ofertar atendimento da cozinha comunitária.

A declaração emitida pelo Setor competente da Prefeitura Municipal de Brejão, se fez necessário para atestar a inexistência de imóvel público que atenda aos critérios e necessidades para instalação e funcionalidade da unidade da cozinha comunitária.

8. 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 futura de pesquisa de mercado realizada através de uma avaliação de imóvel pelo departamento competente.

9. 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 rural, na localidade carece de atendimento aos moradores, que há muito precisam de atendimento de qualidade nas questões de amparo 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 n 14.133/2021, tendo em vista que o objeto atende as necessidades de estrutura e localização.

10. DO PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

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

É sabido que o parcelamento da solução é a regra, devendo a licitação ser realizada por item sempre que o objeto for divisível, desde que se verifique não haver prejuízo para o conjunto da solução ou perda de economia de escala, visando propiciar a ampla participação de licitantes, possam fazê-lo com relação a itens ou unidades autônomas.

Em regra, conforme disposições estabelecidas no art. 40, V, alínea “b”, da Lei nº 14.133/2021, o planejamento da compra/serviço deverá atender, entre outros, ao princípio do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso, com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala.

Diante do princípio do parcelamento não se aplica a presente objeto, a contratada deverá realizar os serviços de forma única, constantemente, sendo inviável seu parcelamento, o que não se encaixa na natureza do objeto a ser licitado e inviabilizaria a modalidade por inexigibilidade. Outrossim, ressalta-se que os serviços são indivisíveis.

Com base nas avaliações e justificativas apresentadas, conclui-se pela inviabilidade e inconveniência do parcelamento da contratação em questão. Destaca-se que esta decisão está alinhada às melhores práticas do setor, visando resultados efetivos e eficientes, e está em conformidade total com as disposições da Lei nº 14.133/2021.

11. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

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

Os resultados pretendidos com a contratação estão alinhados aos objetivos e





princípios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, que regula as licitações e contratos administrativos específicos para a administração pública.

Têm-se como metas principais: Seleção de proposta que gere o resultado mais vantajoso para a Administração Pública, alinhando qualidade, e ciência e custo-benefício, conforme art. 11, inciso I, da Lei nº 14.133.

Benefícios esperados a contratação visa:

- 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;

Esses resultados são vitais para o desenvolvimento contínuo e sustentável da gestão pública municipal, bem como para o fortalecimento da confiança da sociedade com a gestão, com o bom uso dos recursos públicos.

12. 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.

Após a contratação a equipe de fiscalização deverá receber as orientações necessárias para o controle e acompanhamento da execução do contrato de acordo normas legais aplicáveis, conforme determina o art. 18, § 1º, inciso X, da Lei nº 14.133/2021.

13. DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

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

Contratações correlatas são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam, necessariamente, ser contratadas para a completa prestação do objeto principal. Já as contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas juntamente com o objeto principal para sua completa prestação.



Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos

Não se verifica contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda, sendo a contratação gerenciada diretamente entre a Administração Pública e o Prestador.

Portanto, a demanda não necessita de outras contratações a serem observadas pelo demandante.

14. DOS IMPACTOS AMBIENTAIS

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

Não há impactos ambientais relevantes, tendo em vista se tratar de locação, não existindo necessidade de qualquer providência para mitigar impacto ambiental.

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

15. DA CONCLUSÃO

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

O Estudo Técnico Preliminar, de sigla ETP, trouxe informações importantes acerca da contratação almejada. Concluímos que evidencia que a contratação pretendida inviabiliza a competição por se tratar locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha., trazendo à tona o art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, Decretoa Municipais nº 04/2024, fundamento legal de contratação por inexigibilidade de licitação.

Diante o exposto, o ETP, esta de acordo com o art. 6º, inciso XX, da Lei nº 14.133/2021, é definido como o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborado caso se conclua pela viabilidade da contratação.

Dessa forma, declaramos que é viável a contratação à luz do artigo acima referenciado para os locação de imóvel.

Gabinete do Secretário de Ação Social e Direitos Humanos
Brejão/PE, em 16 de janeiro de 2026.



Prefeitura Municipal de Brejão-PE

Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos

Jerônimo de Lima Silva
Jerônimo de Lima Silva

Secretário Municipal de Ação Social e Direitos Humanos
Portaria 009/2025



PORTAL DA TRANSPARENCIA
<http://cloud-it-solucoes.int.br/tranparenciaMunicipal/download/21-20260505091625.pdf>
assinado por: idUser 550



Avenida Presidente Tancredo Neves, S/Nº
Brejão-PE, CEP: 55325-000
CNPJ: 14.628.090/0001-74



assistenciasocial@brejao.pe.gov.br