

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 – DADOS DO ÓRGÃO GERENCIADOR

Órgão: Instituto de Previdência Social de Ceres - PREVCERES

CNPJ: 00.663.808/0001-59

Endereço: Paço da Integração Profª Thea, Praça Cívica s/nº, Centro, CEP.: 76.300-000 Ceres-GO

Gestora: Dinah da Conceição França de Moraes

Responsável por este ETP: Regiane França da Costa

CPF do responsável: 703.793.861-00

Setor responsável: Instituto de Previdência Social de Ceres - PREVCERES

2 – OBJETIVO

2.1. Trata-se de estudo técnico preliminar da contratação que objetiva a aquisição de um imóvel para instalação da sede do Instituto de Previdência Social dos Servidores Públicos do Município de Ceres – G0 (PREVCERES).

3– DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

3.1- Inicialmente informamos que o PREVCERES não possui um espaço próprio que atenda às necessidades específicas (declaração do município). A escolha recaiu no imóvel situado Rua da Praça Cívica nº 38, Qd 02, Centro Ceres-GO, por este ser o imóvel que melhor atende às necessidades do PREVCERES. O imóvel referido foi avaliado pela comissão de avaliação de imóveis do município (Anexar Declaração). CONSIDERANDO o exposto acima, a Administração entende, que o imóvel possui condições para atendimento às necessidades do PREVCERES com a ressalva de que a finalidade precípua da Administração é o atendimento das necessidades dos aposentados/pensionistas e servidores efetivos do município. O imóvel que é objeto do presente processo é localizado na área central de Ceres-GO, com fácil acessibilidade incluindo a proximidade de outros órgãos (Câmara, Prefeitura Municipal, Fórum entre outros), facilidade de acesso para o público alvo, entre outros fatores. Ainda o imóvel escolhido constatado a avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos. Foi certificada a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto. A justificativa demonstra a singularidade do imóvel a ser adquirido pela Previdência e que evidenciem vantagem na aquisição do

referido imóvel. No caso em questão verificamos que, como já foi dito, trata-se de situação pertinente à inexigibilidade de licitação. A contratação encontra ainda fundamento no art. 75 incisos V da Lei 14133/2021. Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: [...] V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

3- LEVANTAMENTO DE MERCADO E ALTERNATIVAS

Foi avaliado outras opções e concluiu-se que a aquisição de um imóvel é a melhor alternativa, pois o município necessita do espaço onde está instalado a Previdência hoje, além de ser um espaço pequeno e sem acessibilidade, o município também não possui outro espaço para transferir ou ceder a Previdência (certidão de certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto). Quanto ao aluguel tem dois agravantes: um seria o pagamento mensal de algo que não incorpora ao patrimônio e o outro é que mesmo fazendo contratos longos chega um momento que o proprietário pede o imóvel aí precisa mudar, que fica dispendioso. E a Previdência estará fazendo um investimento em imóvel.

4- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL NECESSÁRIO

Imóvel residencial para fins comercial, contra esquina, individualizado da seguinte maneira, conforme Certidão de Inteiro Teor, referente à matrícula nº 5.735: com área total de 525,64m²; com 20,50 metros de frente, confrontando com a Praça Cívica; fundo, com 27,28 metros, confrontando com o lote número 02; lado direito, com 22 metros, confrontando com o 37, todos da mesma quadra, com **área construída de 270,43m²**. Características do imóvel: Edifício Comercial contendo 01(um) pavimento, três salas, uma cozinha uma copa, uma dispensa, um quarto, dois banheiros, uma suíte, duas varandas, uma garagem, uma área, um lavabo e uma lavanderia, telha plan, piso cerâmica, forro em laje, com instalações elétricas e hidráulicas. Localizado na região central de Ceres, na Praça Cívica, próximo a Câmara, Prefeitura e Forun, com excelente acessibilidade, com salas e espaço suficiente para atender as demandas da Previdência.

5- ESTIMATIVA DE PREÇO

Seguem em anexo laudo de avaliação da Comissão de Avaliação de Imóveis do Município.

5- JUSTIFICATIVA DA COMPRA(Inexigibilidade)

Mais de um ano os servidores da Previdência tem ido atrás de imóveis que atenda as necessidade como localização e funcionalidade, sem sucesso, e apenas este imóvel atendeu aos requisitos específicos acima mencionados.

6- RESULTADOS PRETENDIDOS

Melhoria no atendimento aos beneficiários com fácil acesso, segurança para os equipamentos, espaço suficiente para acomodação dos servidores, salas para reuniões de conselhos, consultorias e treinamentos.

7- DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base nas informações levantadas ao longo do estudo preliminar verificamos que este tipo de contratação é necessário. Desde modo, declaramos a viabilidade da contratação pretendida, através de Licitações Inexigibilidade, com base no artigo 74, V, da Lei nº 14.133 de 2021 motivo pelo qual declaramos a viabilidade e razoabilidade da presente licitação.

Ceres, 13 de março de 2026.

Regiane França da Costa
GESTORA DE CONTRATO

Dinah da C. França de Moraes
GESTORA DO PREVCERES