

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo Administrativo nº: 978/2026

Município de Guapó – GO

Objeto (em análise): SOLICITAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A SEDE DA CASA LAR ACONCHEGO.

1. Introdução

O Estudo Técnico Preliminar (ETP) é a primeira etapa da contratação, conforme previsto no art. 18 da Lei nº 14.133/2021. Seu objetivo é identificar a necessidade pública existente, avaliar as soluções disponíveis no mercado e demonstrar a viabilidade técnica e econômica da futura contratação, de modo a assegurar que o procedimento licitatório seja fundamentado em critérios objetivos e alinhado ao interesse público.

No presente caso, verifica-se a necessidade de analisar a viabilidade, a necessidade e as condições para a locação de imóvel destinado à instalação da sede da Casa Lar Aconchego, essencial à execução dos serviços da instituição responsável pelo **acolhimento institucional de crianças e adolescentes** afastados temporariamente do convívio familiar, em razão de **medida de proteção aplicada pela autoridade competente**, nos termos da legislação vigente.

A Casa Lar Aconchego integra a política municipal de **Assistência Social**, compondo a **Proteção Social Especial de Alta Complexidade**, conforme disposto na Lei nº 8.069/1990 (Estatuto da Criança e do Adolescente – ECA) e nas normativas do Sistema Único de Assistência Social – SUAS. Seu funcionamento exige ambiente que assegure **condições adequadas de moradia, convivência, segurança, acessibilidade e dignidade**, garantindo o desenvolvimento integral dos acolhidos.

A locação de imóvel mostra-se necessária diante da inexistência de **imóvel público próprio** que atenda, de forma imediata e satisfatória, às exigências técnicas, estruturais e legais para o funcionamento da unidade, bem como à urgência na manutenção da continuidade dos serviços de acolhimento institucional.

Dessa forma, este ETP visa subsidiar a tomada de decisão administrativa, avaliando as alternativas existentes, os requisitos mínimos da solução pretendida e a viabilidade da locação, assegurando a **regularidade, economicidade, eficiência e atendimento ao interesse público**, com foco na proteção integral de crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade social.

Para tanto, o ETP analisa as possíveis soluções existentes:

(a) **Utilização de imóvel próprio do Município:** Após levantamento junto ao patrimônio municipal, constatou-se a **inexistência de imóvel público disponível** que atenda, de forma imediata e adequada, às exigências mínimas de funcionamento da CASA LAR ACONCHEGO, tais como localização estratégica, acessibilidade, número de salas compatível com os atendimentos, condições estruturais e adequação às normas técnicas e de segurança.

(b) **Construção de nova sede própria:** A construção de um imóvel específico para sediar o CASA LAR ACONCHEGO, embora desejável a longo prazo, mostra-se **inviável no momento**, em razão do elevado investimento financeiro, necessidade de previsão orçamentária específica, processos

licitatórios complexos e longo prazo de execução. Tal alternativa não atenderia à urgência da demanda nem garantiria a continuidade dos serviços essenciais à população.

(c) **Locação de imóvel adequado:** A locação de imóvel mostrou-se a **alternativa mais viável e eficiente**, pois permite a ocupação imediata de espaço compatível com as necessidades do CASA LAR ACONCHEGO e suas demandas.

A locação possibilita **resposta imediata à necessidade do serviço**, assegurando a continuidade do acolhimento institucional, o que é essencial diante da natureza **urgente, contínua e sensível** da política pública de proteção à criança e ao adolescente. Diferentemente da construção de imóvel próprio, que demandaria elevado investimento financeiro, tempo prolongado para elaboração de projetos, licenciamento, execução de obras e posterior manutenção, a locação permite a **ocupação célere de um espaço já existente**, apto ou facilmente adaptável às exigências legais e normativas.

A elaboração deste ETP atende às disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normativos aplicáveis, servindo de subsídio à tomada de decisão administrativa quanto à melhor solução para atendimento do interesse público. Enfim, este estudo fornece a base técnica necessária para subsidiar a Administração na tomada de decisão, assegurando transparência, eficiência e economicidade na utilização dos recursos públicos.

Assim, este estudo fornece a base técnica necessária para subsidiar a Administração na tomada de decisão, assegurando transparência, eficiência e economicidade na utilização dos recursos públicos.

2. Definição do problema

A Secretaria Municipal de Assistência Social enfrenta a necessidade de atender com a locação do imóvel e mostra-se necessária diante da inexistência de **imóvel público próprio** que atenda, de forma imediata e satisfatória, às exigências técnicas, estruturais e legais para o funcionamento da unidade, bem como à urgência na manutenção da continuidade dos serviços de acolhimento institucional.

3. Previsão no Plano Anual de Contratações

A locação do imóvel para a sede da CASA LAR ACONCHEGO tem compatibilidade com o orçamento do PAC – Plano Anual de Contratações.

4. Requisitos da Contratação

A contratação pretendida consiste na **locação de imóvel urbano** destinado à instalação e funcionamento da **Casa Lar Aconchego de Guapó-GO**, deverá observar os seguintes requisitos mínimos:

1. Requisitos Funcionais: O imóvel deverá possibilitar o **acolhimento residencial** de crianças e adolescentes, preservando o caráter de **ambiente familiar**, conforme diretrizes do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.
 - Deverá dispor de **quartos adequados**, banheiros em número suficiente, cozinha, sala de convivência, área de serviço e espaço externo para atividades recreativas.
 - O layout deverá permitir a **separação por faixa etária e gênero**, quando necessário, respeitando a dignidade, privacidade e segurança dos acolhidos.

2. Requisitos de Localização

- O imóvel deverá estar localizado **em área urbana do Município de Guapó-GO**, com fácil acesso a serviços públicos essenciais, tais como saúde, educação, assistência social e transporte.
- A localização deverá favorecer a **integração comunitária**, evitando áreas de risco, insalubridade ou isolamento social.

3. Requisitos de Segurança e Acessibilidade

- O imóvel deverá apresentar **condições adequadas de segurança estrutural**, elétrica e hidráulica, atendendo às normas técnicas vigentes.
- Deverá possuir **medidas de segurança** compatíveis com a proteção de crianças e adolescentes, sem características de institucionalização excessiva.
- Sempre que possível, deverá atender aos **critérios de acessibilidade**, possibilitando o uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

4. Requisitos Legais e Regulatórios

- O imóvel deverá estar **regularizado**, com documentação atualizada, livre de ônus que impeçam a locação.
- Deverá atender às **normas sanitárias, urbanísticas e de uso do solo**, bem como às exigências do Corpo de Bombeiros.
- A locação deverá observar a legislação vigente aplicável às contratações públicas, especialmente a **Lei nº 14.133/2021**, no que couber, e a legislação civil pertinente.

5. Requisitos de Conservação e Manutenção

- O imóvel deverá ser entregue em **bom estado de conservação e funcionamento**, apto ao uso imediato.
- Deverá possibilitar a realização de **adequações simples**, quando necessárias, sem comprometer a estrutura do bem.
- As responsabilidades quanto à manutenção deverão ser definidas contratualmente, garantindo a continuidade dos serviços prestados.

5. Estimativas de Quantidades

Locação de um imóvel com as características abaixo:

CÓDIGO ITEM	DESCRIÇÃO	MODO FORNECIMENTO	QUANTIDADE NECESSÁRIO
	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A CASA LAR ACONCHEGO SUBELEMENTO 15 DOTAÇÃO 07.05.14.243.0008.2.046. 3.3.90.36.15		
1.	LOCAÇÃO DE IMÓVEL/CONTRATO DE ALUGUEL PARA O SEDE DA CASA LAR ACONCHEGO NO ANO DE 2026, DE 05/01/2026 A 31/12/2026 COM ÁREA TOTAL DE 525M², SENDO UMA CASA RESIDENCIAL, COM 4 QUARTOS, 3 BANHEIROS, 2 SALAS, ÁREA NA FRENTE E FUNDO, UM BARRACÃO PARA DESPEJO, PISO CERÂMICO, INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS, QUINTAL MURADO.	LOCAÇÃO	1

6. Levantamento Inicial de Mercado

O levantamento Inicial de mercado não entra no requisito de locação de imóvel. A locação do imóvel tem amparo legal no art.74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021. Confira-se: Art. 74. Inc. V. É inexigível a licitação:(...) é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

7. Descrição da Solução

Após análise das alternativas disponíveis: Para atendimento da demanda referente à instalação e funcionamento da Casa Lar Aconchego, foram analisadas as seguintes alternativas:

a) Construção de imóvel próprio pelo Município

Alternativa que demandaria elevado investimento financeiro, além de longo prazo para elaboração de projetos, licenciamento, execução da obra e entrega do imóvel. Tal opção não atende à necessidade imediata de funcionamento da CASA LAR ACONCHEGO, mostrando-se inviável no curto e médio prazo.

b) Utilização de imóvel próprio já pertencente ao Município

Após levantamento da estrutura física disponível, verificou-se que os imóveis públicos existentes não atendem, integralmente, às exigências mínimas de acessibilidade, localização estratégica, metragem adequada e condições estruturais exigidas pelas normativas do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.

e) Locação de imóvel particular adequado às necessidades da instituição CASA LAR ACONCHEGO.

A locação de imóvel particular mostrou-se a alternativa mais viável, considerando a possibilidade de escolha de imóvel com localização estratégica, estrutura física compatível com as exigências legais, acessibilidade, além de permitir rápida instalação do serviço, assegurando a continuidade e a qualidade do atendimento à população em situação de vulnerabilidade social.

Diante da análise das alternativas apresentadas, conclui-se que a **locação de imóvel** é a opção que melhor atende ao interesse público. Assim, a locação do imóvel é medida necessária e imprescindível para garantir a efetividade da política de assistência social, a proteção dos usuários do serviço e o atendimento às determinações legais vigentes.

8. Parcelamento ou Não da Contratação

Pagamento da locação do imóvel será mensal até o 5º dia útil do mês subsequente.

9. Resultados Pretendidos

Com a presente contratação, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

1. **Garantir a continuidade e a regularidade do serviço de acolhimento institucional;**
2. **Proporcionar ambiente digno, acolhedor e humanizado;**
3. **Viabilizar a atuação eficiente da equipe técnica e de cuidadores;**

4. **Atender às exigências legais, sanitárias, de segurança e acessibilidade;**
5. **Promover a efetividade das políticas públicas de proteção social especial;**
6. **Otimizar os recursos públicos;**

Dessa forma, a locação do imóvel mostra-se essencial para garantir a proteção integral, o bem-estar e os direitos fundamentais das crianças e adolescentes acolhidos, bem como para assegurar a adequada execução da política municipal de assistência social.

10. Conclusão

Diante das análises realizadas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a **locação de imóvel urbano para instalação da sede da Casa Lar Aconchego de Guapó-GO** mostra-se a **alternativa mais viável, eficiente e adequada** para atender às necessidades institucionais de acolhimento provisório de crianças e adolescentes afastados temporariamente do convívio familiar, por medida de proteção aplicada pela autoridade competente.

A opção pela locação atende aos princípios da **legalidade, economicidade, eficiência e interesse público**, possibilitando a disponibilização imediata de um espaço físico compatível com as exigências legais, normativas e técnicas previstas no Estatuto da Criança e do Adolescente – ECA e nas orientações do Sistema Único de Assistência Social – SUAS, garantindo ambiente seguro, acolhedor e digno aos acolhidos.

Verificou-se, ainda, que a locação apresenta **menor custo inicial**, maior **flexibilidade administrativa**, rapidez na implementação da política pública e reduz riscos patrimoniais ao Município, quando comparada a alternativas como construção, reforma ou aquisição de imóvel próprio, as quais demandariam maior aporte financeiro, prazos prolongados e maior complexidade administrativa.

Assim, restou evidenciado que a locação do imóvel é **tecnicamente recomendável**, plenamente justificada e necessária para assegurar a continuidade e a qualidade do serviço de acolhimento institucional, contribuindo para a proteção integral, o desenvolvimento saudável e o respeito aos direitos fundamentais das crianças e adolescentes atendidos pela Casa Lar Aconchego de Guapó-GO.

Responsável pela Elaboração: FERNANDA FONSECA PENHA TEIXEIRA

Município de Guapó/GO, 05 de janeiro de 2026.



Fernanda Fonseca Penha Teixeira

Auxiliar Administrativo

Matrícula: n. 17964