



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº098/2025/PMCO/TO

I – INFORMAÇÕES BÁSICAS

Este documento apresenta o Estudo Técnico Preliminar que servirá para assegurar a viabilidade técnica e embasar o Termo de Referência, cujo objeto é a Locação do imóvel para funcionamento do Conselho Tutelar, Junto a Prefeitura Municipal de Colinas do Tocantins/TO.

1.1.1. A unidade requisitante do presente Estudo Técnico Preliminar é a **Prefeitura Municipal de Colinas do Tocantins/TO**.

1.2. Responsáveis pela elaboração deste Estudo Técnico Preliminar

1.2.1. Equipe Técnica, nomeados através da Portaria Nº 838 de 04 de novembro de 2025.

1.3. Categoria do Objeto e da classificação dos serviços

1.3.1. O objeto a ser contratado enquadra-se como serviços comuns de que trata a Lei Nº 14.133/2021 e o Decreto Nº 07, de 31 de janeiro de 2024, que regulamenta a Lei Nº 14.133/2021 no Município de Colinas do Tocantins/TO, por possuir padrão de desempenho e qualidade objetivamente definidos, mediante especificações usuais de mercado.

II – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1 A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano, destinado a sediar o funcionamento do Conselho Tutelar, órgão vinculado à Prefeitura Municipal de Colinas do Tocantins/TO, em atendimento à demanda formalizada por meio do Ofício nº 320/2025, expedido pela Presidência do Conselho.

2.2 O Conselho Tutelar é órgão permanente e autônomo, responsável por zelar pelo cumprimento dos direitos da criança e do adolescente, nos termos da Lei Federal nº 8.069/1990 – Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA), desempenhando atividades essenciais e contínuas que exigem estrutura física adequada, segura e funcional.

2.3 A necessidade da contratação decorre da inexistência de imóvel público disponível que atenda às condições mínimas exigidas para o funcionamento do Conselho Tutelar, tais como: salas para atendimentos individuais e sigilosos, recepção, área administrativa, sanitários adequados, espaço para arquivos, acessibilidade e segurança para usuários e servidores.

2.4 O imóvel indicado apresenta características compatíveis com as necessidades operacionais, estruturais e funcionais do órgão, permitindo a organização eficiente do fluxo de atendimento, o adequado desempenho das atividades administrativas e a preservação do sigilo profissional inerente às atribuições do Conselho Tutelar.

2.5 Ressalta-se que as atividades desenvolvidas pelo Conselho Tutelar envolvem situações de alta sensibilidade social, demandando ambiente que assegure privacidade, dignidade, segurança física e acessibilidade, em conformidade com os princípios estabelecidos pelo ECA e pela política de proteção integral à criança e ao adolescente.

2.6 Considera-se, ainda, que a locação do imóvel configura-se como a alternativa mais viável, econômica e imediata para a Administração Municipal, uma vez que a construção,



aquisição ou adaptação de imóvel próprio demandaria investimentos financeiros elevados e prazo incompatível com a necessidade de continuidade dos serviços públicos essenciais.

2.7 O Conselho Tutelar presta serviço de natureza contínua e ininterrupta, inclusive em regime de plantão, sendo imprescindível a manutenção de sede adequada para assegurar a regularidade dos atendimentos, o cumprimento das medidas de proteção previstas em lei e a efetividade das políticas públicas voltadas à infância e adolescência.

2.8 Diante do exposto, resta plenamente justificada a locação do imóvel, como medida necessária para garantir o pleno funcionamento do Conselho Tutelar, o atendimento digno e seguro à população e a observância dos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

III - NORMATIVAS PARA SEREM UTILIZADOS NA CONTRATAÇÃO

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.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - 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;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Lei 14.133/2021.

IV – DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 A contratação de locação de imóvel observará o disposto **na Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente o art. 74, inciso V**, que admite a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária a escolha do



bem, desde que precedida de avaliação prévia quanto ao valor de mercado, estado de conservação e adequação ao uso pretendido.

4.2 O imóvel deverá possuir estrutura física em boas condições de conservação, segurança e estabilidade, sem riscos aparentes à integridade dos usuários, servidores ou do patrimônio público.

4.3 Deverá apresentar área construída compatível com a demanda do Conselho Tutelar, possibilitando a instalação de:

- salas para atendimentos individualizados e sigilosos;
- recepção;
- área administrativa;
- espaço para arquivos;
- ambientes de apoio aos conselheiros e servidores.

4.4 O imóvel deverá contar com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento, adequadas ao uso contínuo e às normas técnicas vigentes.

4.5 Deverá dispor de ventilação e iluminação natural e/ou artificial adequadas, garantindo conforto térmico, salubridade e condições apropriadas de trabalho.

4.6 O imóvel deverá atender aos requisitos mínimos de segurança, incluindo saídas de emergência e dispositivos de prevenção e combate a incêndio, conforme normas do Corpo de Bombeiros e demais regulamentações aplicáveis.

4.7 Deverá estar localizado em área que ofereça segurança adequada aos usuários e servidores, considerando a natureza sensível dos atendimentos realizados pelo Conselho Tutelar.

4.8 O imóvel deverá situar-se em local de fácil acesso à população, preferencialmente em região urbana com infraestrutura consolidada, facilitando o atendimento contínuo e o deslocamento dos conselheiros.

4.9 Deverá permitir fluxo adequado de circulação de usuários e servidores, assegurando ambiente acolhedor, funcional e compatível com atendimentos que exigem privacidade e sigilo, conforme os princípios do Estatuto da Criança e do Adolescente – ECA.

4.10 O imóvel deverá possibilitar a instalação de mobiliário, equipamentos de informática, arquivos físicos e demais bens necessários ao funcionamento do Conselho Tutelar.

4.11 O imóvel deverá estar regularizado junto aos órgãos competentes, com documentação atualizada, incluindo comprovação de propriedade ou posse legítima, certidões exigidas e demais requisitos legais para contratação com a Administração Pública.

4.12 O proprietário deverá comprovar a titularidade do imóvel e a inexistência de impedimentos legais para a celebração do contrato de locação com o Município.

4.13 O contrato de locação deverá observar integralmente as disposições da Lei nº 14.133/2021, garantindo o atendimento aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, interesse público e continuidade do serviço essencial.



V – LEVANTAMENTO DAS SOLUÇÕES

5.1. O objeto deste Estudo Técnico Preliminar é proporcionar a escolha da melhor solução possível em termos de eficácia, efetividade e eficiência, além de economicamente viável, atendendo adequadamente às necessidades do Conselho Tutelar, junto à Prefeitura Municipal de Colinas do Tocantins/TO. Para a locação de imóvel, costuma-se adotar ao menos duas opções para execução desta contratação, quais sejam:

Solução 1: A aquisição definitiva de um imóvel poderia, em tese, atender à demanda do Conselho Tutelar, proporcionando estabilidade operacional e eliminando despesas periódicas de aluguel. Entretanto, esta alternativa apresenta limitações significativas, tais como: alto custo de investimento inicial, demandando recursos orçamentários expressivos e imediatos, incompatíveis com a atual capacidade financeira do Município; necessidade de processos de avaliação, regularização, eventual desapropriação e reforma, que acarretariam prazo prolongado de execução, inviabilizando o atendimento urgente da necessidade; risco de o imóvel adquirido não atender integralmente às demandas futuras, considerando possíveis alterações organizacionais ou ampliação dos serviços; e inflexibilidade da solução, uma vez que a aquisição torna o bem permanente, dificultando eventual relocação futura. Diante disso, embora tecnicamente possível, a aquisição não se apresenta como a solução mais eficiente, econômica ou tempestiva para suprir a necessidade do Conselho Tutelar.

Solução 2: A locação de imóvel apresenta-se como opção amplamente utilizada pela Administração Pública, especialmente quando a necessidade é imediata e contínua. Essa solução oferece vantagens relevantes, tais como: atendimento imediato da necessidade, permitindo a instalação célere do Conselho Tutelar e a continuidade dos serviços prestados à população; menor impacto orçamentário, por não exigir investimento elevado inicial, sendo as despesas custeadas mensalmente conforme dotação própria; flexibilidade contratual, possibilitando rescisão ou realocação futura em caso de alteração da demanda ou disponibilização de imóvel próprio pelo Município; possibilidade de seleção de imóvel que já possua condições adequadas de uso, reduzindo custos com adaptações; e compatibilidade com os princípios da economicidade, eficiência e continuidade do serviço público. Diante da necessidade contínua e imediata, bem como da inexistência de imóvel próprio apto ao uso, a locação configura-se como a solução mais vantajosa para o Conselho Tutelar.

5.2. Análise da solução:

5.2.1. Desta feita, conclui-se pela adoção da **Solução 2 – Locação de Imóvel**, por se mostrar a alternativa mais vantajosa para o Conselho Tutelar, considerando que, conforme declaração constante nos autos, a Gerência de Patrimônio informa não haver bem imóvel pertencente ao Município disponível para atender à referida demanda. A opção prevista na Solução 1 mostra-se inviável em razão da inexistência de recursos financeiros suficientes para aquisição de imóvel próprio pela Prefeitura Municipal de Colinas do Tocantins.

5.2.2. Considera-se solução o conjunto de todos os elementos (bens, serviços e outros) necessários para, de forma integrada, gerar os resultados que atendam à necessidade que originou a contratação.



5.2.3. Utilizando-se o critério da inviabilidade de competição, em razão das características específicas de localização e instalação do imóvel pretendido, verificou-se que, após análise do mercado imobiliário local, não há outro imóvel disponível que atenda às mesmas condições exigidas para o funcionamento do Conselho Tutelar, sendo o imóvel indicado o único compatível com as necessidades identificadas, o que evidencia a vantagem da solução adotada.

5.3. Levantamento de Mercado

5.3.1. Conforme **Relatório Conclusivo de Avaliação do Imóvel**, elaborado pela Secretaria Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários, verificou-se que o imóvel objeto da presente contratação encontra-se apto à locação, possuindo estrutura adequada ao uso pretendido e valor compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, documento este que integra o presente Estudo Técnico Preliminar como anexo.

5.4. Descrição da solução como um todo

5.4.1. A solução viável para a contratação do objeto deste Estudo Técnico Preliminar é a locação de imóvel, mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, em razão da inviabilidade de competição decorrente das características de localização e instalação do imóvel necessário ao atendimento das finalidades do Conselho Tutelar.

5.4.2. A Lei nº 14.133/2021 estabelece as normas gerais sobre licitações e contratos administrativos no âmbito da Administração Pública, prevendo a obrigatoriedade de licitação como regra, bem como as hipóteses excepcionais de dispensa e inexigibilidade.

5.4.3. Assim, embora a licitação constitua a regra geral, a inexigibilidade é admitida quando comprovada a inviabilidade de competição, desde que atendidos os requisitos legais, devidamente justificados nos autos.

VI – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

6.1. A contratação de locação de imóvel é para o período estimado de 12 (doze) meses, conforme solicitação nº16771517, constante nos autos do processo administrativo.

6.2. O período estimado justifica-se pela natureza continuada e essencial dos serviços prestados pelo Conselho Tutelar, com a finalidade de garantir condições adequadas para o desempenho das atividades, assegurando a proteção integral à criança e ao adolescente no Município de Colinas do Tocantins.

ITEM	DESCRIÇÃO	UN	QUANTIDADE DE MESES
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	SV	12

VII – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL

**COLINAS DO
TOCANTINS**

Município de Colinas - TO

Folha nº

Rubrica

024

7.1. Considerando a especificidade do objeto a ser contrato, entendemos que não cabe parcelamento do mesmo, e sim a realizá-lo em um único item referente a locação de imóvel, em razão de tratar-se de apenas 01 (um) imóvel.

7.2. Considerando a natureza do objeto e que a necessidade institucional prevê a contratação de apenas um item, a solução possui caráter indivisível, não cabendo, portanto, a previsão de parcelamento do objeto.

VIII – CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

9.1. O presente processo tem a finalidade de viabilizar a Locação do imóvel para funcionamento do Conselho Tutelar, localizado na **Avenida Tocantins, nº 2443, Jardim Campo Clube, nesta cidade de Colinas do Tocantins/TO**, por um período de 12 (doze) meses.

9.2. Quanto a contratação correlata não há um Processo Administrativo correlato.

IX – ALINHAMENTO ENTRE CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO ANUAL

9.1 A pretensa contratação não está contemplada no Plano Anual de Contratações do Município de Colinas do Tocantins - 2025, considerando sua futura publicação e validade prevista apenas para o ano de 2026.

X - BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

10.1 Oferta de espaço adequado e estruturado para a realização de atendimentos humanizados, reservados e contínuos à população atendida pelo Conselho Tutelar.

10.2 Ambiente funcional que favorece o acolhimento, a privacidade e o sigilo profissional, especialmente em atendimentos individuais e situações sensíveis envolvendo crianças e adolescentes.

10.3 Garantia de condições operacionais para o pleno funcionamento do Conselho Tutelar, evitando interrupções ou precariedade na execução de suas atribuições legais.

10.4 Melhoria da organização administrativa e do fluxo de trabalho, contribuindo para maior eficiência e produtividade dos conselheiros e servidores de apoio.

10.5 Disponibilização de imóvel com infraestrutura adequada, atendendo às normas vigentes de acessibilidade, segurança e habitabilidade, beneficiando usuários e servidores.

10.6 Redução de riscos operacionais e estruturais decorrentes da utilização de instalações inadequadas ou improvisadas.

10.7 Localização estratégica, possibilitando fácil acesso à população e facilitando a articulação com demais órgãos da rede de proteção à criança e ao adolescente.

10.8 Diminuição de deslocamentos desnecessários e melhoria na efetividade dos atendimentos, encaminhamentos e diligências realizadas pelo Conselho Tutelar.

10.9 Possibilidade de adequações futuras sem comprometer o orçamento municipal com elevados investimentos em aquisição ou construção de imóvel próprio.

10.10 Redução de custos decorrentes de reformas estruturais, manutenções intensivas ou adaptações emergenciais em imóveis inadequados.

10.11 Melhoria das condições de trabalho das equipes, fortalecendo a organização interna e a coordenação das atividades institucionais.



10.12 Maior capacidade de organização de arquivos, documentos, reuniões e ações integradas com outros órgãos da Administração Pública.

10.13 Melhoria da imagem institucional do Conselho Tutelar, reforçando a credibilidade e a confiança da população nos serviços prestados.

10.14 Organização espacial adequada para capacitações, reuniões técnicas e ações institucionais relacionadas às atribuições do Conselho Tutelar.

XI – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E SUSTENTABILIDADE

1.1 Impactos Ambientais Possíveis

11.1.1 Consumo de Energia Elétrica

11.1.1.1 O uso contínuo de iluminação, equipamentos eletrônicos, computadores, climatizadores e demais aparelhos pode gerar aumento no consumo de energia elétrica. O impacto é classificado como moderado, porém mitigável mediante adoção de boas práticas de eficiência energética.

11.1.2 Consumo de Água

11.1.2.1 As atividades administrativas demandam uso regular de água para fins sanitários, limpeza e apoio. O impacto é considerado baixo, podendo ser reduzido com a utilização de dispositivos economizadores e ações de conscientização.

11.1.3 Geração de Resíduos Comuns

11.1.3.1 A rotina administrativa gera resíduos sólidos comuns, como papéis, materiais de escritório, embalagens e pequenas quantidades de resíduos orgânicos. O impacto é baixo e passível de gerenciamento por meio de coleta seletiva e redução do uso de descartáveis.

11.1.4 Impactos sobre o Entorno

11.1.4.1 A utilização do imóvel não envolve intervenções estruturais significativas, não altera o uso e ocupação do solo e não gera impactos à fauna ou flora local, sendo, portanto, considerada de impacto ambiental negligenciável.

11.2 Medidas de Sustentabilidade a Serem Adotadas

11.2.1 Eficiência Energética

11.2.1.1 Prioridade para imóvel com adequada iluminação natural.

11.2.1.2 Incentivo ao uso de lâmpadas LED e equipamentos com selo de eficiência energética.

11.2.1.3 Orientação para desligamento de equipamentos quando não estiverem em uso.

11.2.2 Gestão Eficiente da Água

11.2.2.1 Utilização de torneiras e descargas com mecanismos de redução de consumo, sempre que possível.

11.2.2.2 Monitoramento de vazamentos e manutenção preventiva das instalações hidráulicas.

11.2.3 Redução e Gestão de Resíduos

11.2.3.1 Adoção de coleta seletiva e destinação adequada dos resíduos recicláveis.



11.2.3.2 Redução do uso de copos plásticos e incentivo ao uso de materiais reutilizáveis.

11.2.3.3 Digitalização de documentos, visando à redução do consumo de papel.

11.2.4 Infraestrutura Sustentável

11.2.4.1 Prioridade para imóvel com boa ventilação natural, reduzindo a necessidade de climatização artificial.

11.2.4.2 Manutenção adequada das áreas internas, evitando desperdícios e danos estruturais.

11.2.5 Compras Sustentáveis

11.2.5.1 Utilização, sempre que possível, de materiais de escritório reciclados ou certificados.

11.2.5.2 Incentivo a práticas de consumo consciente por parte dos servidores.

11.3 Conclusão sobre os Impactos Ambientais

11.3.1 Considerando a natureza da contratação e as medidas mitigadoras propostas, conclui-se que a locação do imóvel apresenta impacto ambiental mínimo, plenamente controlável por meio de práticas institucionais de sustentabilidade, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade, responsabilidade socioambiental e gestão sustentável previstos na Lei nº 14.133/2021.

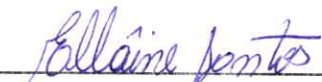
XII – DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

12.1 Diante das informações apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela viabilidade da contratação direta por meio de **inexigibilidade de licitação**, tendo em vista a natureza da contratação, a relação custo-benefício considerada favorável, os requisitos relevantes para contratação bem como os demais pontos evidenciados.

XIII – DOS ANEXOS

13.1 Os documentos comprobatórios que fundamentam a presente contratação encontram-se juntados aos autos do processo administrativo.

Colinas do Tocantins/TO, 03 de dezembro de 2025.


ELLÂINE SANTOS

Portaria N°838 de 04/11/2025


LUANA MARQUES DE OLIVEIRA

Portaria N°838 de 04/11/2025


LUCAS NASCIMENTO DA SILVA

Portaria N°838 de 04/11/2025