



MUNICÍPIO DE IVINHEMA
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
Secretaria Municipal de Assistência Social

ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

1. DO OBJETO

Este documento apresenta o Estudo Técnico Preliminar (ETP), documento este que busca assegurar a viabilidade técnica da contratação, bem como embasar o Termo de Referência (TR)

1. JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO DOS SERVIÇOS

- 1.1. A demanda advém da Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Ivinhema para ser utilizado pelo Conselho Tutelar, do Município de Ivinhema/MS.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 3.1 Faz-se necessário a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar, uma vez que o município não possui prédio próprio para atender o equipamento mencionado, além de garantir as mínimas condições de alocação, conferindo facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento.
- 3.2 Considerando que faz-se necessário um imóvel muito próximo da Secretaria Municipal de Assistência Social, o que facilitará o deslocamento de servidores para possíveis reuniões, assim como o acesso para os usuários, por estar localizado em um bairro central, portanto existe a necessidade de ser este imóvel locado para atender a demanda deste órgão.
- 3.3 Enfatizamos de que a localização do imóvel seja no bairro Piravevê pois, o Conselho Tutelar, atende moradores de todos os bairros, um imóvel bem localizada ajuda no acesso dos atendidos.
- 3.4 É válido dizer que o município não possui prédio próprio para atender o equipamento mencionado com essas especificações, conforme comunicação interna da Divisão de Patrimônio em anexo, além de não dispor de recursos financeiros para construir sedes próprias em área privilegiada, bem localizada para o acesso dos usuários e do serviço público e com fácil acessibilidade.
- 3.5 Considerando que o prédio onde se encontram instalados o referido estabelecimento, foi solicitado pela proprietária necessitando que se desocupem os espaços



MUNICÍPIO DE IVINHEMA
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
Secretaria Municipal de Assistência Social

estruturais, não sendo possível estagnar o serviço ofertado pelo Conselho Tutelar, ainda mais em se tratando de atendimento de sociassistencial.

3.6 Diante das considerações elencadas acima, fica devidamente fundamentada a escolha do prédio, por este ser o único imóvel da região que atenda os interesses da Administração, vez que os outros imóveis pesquisados são incompatíveis com a necessidade do Conselho Tutelar, ademais, o imóvel escolhido é localizado na área central de desenvolvimento do serviço acima referido, com fácil acessibilidade em uma ampla rede de serviços arredores.

3. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO CONTRATAÇÃO ANUAL

4.1 O objeto da contratação esta previsto no Plano de Contratação Anual (PCA) 2025, conforme detalhamento a seguir :

I. ID PCA no PNCP: 1746

II. Data da ID Publicação no PNCP: 04/04/2025

III. ID do Item no PCA: Locação de Imóvel destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar

IV. Classe/Grupo:

5 DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS PARA CONTRATAÇÃO

5.1 Além de atender os critérios de documentações exigidos pelas leis de licitações nº 14.133/2021, conforme o edital que será apresentado, o contratado deverá cumprir os critérios abaixo na execução do contrato.

5.2 Possuir disponibilidade de entregar/atender o objeto da referida inexigibilidade de licitação imediatamente após o contrato

5.3 Possuir instalações, ambientes, para o referido serviço, e este serão conferidos, a fim de verificarem-se especialmente as especificações técnicas que serão apresentadas no Termo de referência para garantir a segurança dos usuários dos ambientes.



MUNICÍPIO DE IVINHEMA
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
Secretaria Municipal de Assistência Social

5.4 A proposta de preço deverá conter obrigatoriamente a descrição do objeto, com todas as especificações mínimas apresentadas no Termo de Referência, elaborada pelo Município de Ivinhema;

5.5 O Departamento de Licitação da Prefeitura Municipal de Ivinhema pode solicitar informações adicionais caso considere as apresentadas insuficientes ou insatisfatórias, obrigando-se o licitante a fornecê-las sem nenhum ônus para a Prefeitura do Município de Ivinhema.

5.6 Prazo de vigência da Licitação

5.6.1 O prazo de vigência do contrato da referida inexigibilidade de Licitação será de 12 (doze) meses, contado a partir do dia 11/03/2025, podendo ser prorrogáveis por igual período sucessivamente conforme **lei nº 14133/2021**

5.7 Com intuito de averiguar a qualidade do imóvel, foi analisada espaço físico, iluminação, quantidade de cômodos, localização, objetos necessários para um atendimento de qualidade, oferecendo um atendimento digno ao público, contendo no mínimo:

Descrição	Quantidade
Sala reservada para recepção;	01 (uma)
Sala reservada para o atendimento de casos;	01 (uma)
Sala reservada para arquivos;	01 (uma)
Sala reservada para conselheiros tutelares;	01 (uma)
Sala para espaço infantil;	01 (uma)
Cozinha;	01 (uma)
Dispensa;	01 (uma)
Banheiros;	02 (dois)
Varandas;	03 (tres)



MUNICÍPIO DE IVINHEMA
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
Secretaria Municipal de Assistência Social

5 ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

5.1 Metodologia de cálculo dos quantitativos

5.1.1 Existe uma contratação anterior realizada por esta Secretaria de Assistência Social, que estão relacionadas ao objeto pretendido, no Contrato Nº 0800/24, sendo que para a futura Contratação as análises qualitativas e de localização são os fatores decisivos para a contratação do referido imóvel.

5.1.2 Com intuito de averiguar a quantidade necessária para a locação pretendida foi realizada a apuração das quantidades conforme seguinte planilha de memória a seguir.

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QTDE	JUSTIFICATIVA/MEMÓRIA
1	Locação de 01 imóvel com sala, cozinha, Banheiro, dispensa, estacionamento, acessibilidade, no Bairro Piravivê, com capacidade para Instalação do Conselho Tutelar de Ivinhema/MS.	MES	12	A estimativa do quantitativo baseou-se na realidade do fluxo atual de trabalho da referida secretaria e no fluxo de atendimento aos pacientes usuários de cada unidade.

6 LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1 Das necessidades: Foram definidos os tipos de serviços e a quantidade estimada que a nos prédios nas imediações onde evidencia a necessidade e determina a singularidade do objeto. Devido ser uma demanda para manter a continuidade dos atendimentos da unidade do Conselho Tutelar enquanto a Secretaria de Assistência Social não possuir um prédio próprio. A administração deseja contratar para o bom andamento dos Atendimentos ofertados no âmbito da rede sociassistencial do município, foi realizada uma análise nos prédios nas imediações onde evidencia a necessidade e determina a singularidade do objeto.

I - Fornecedores: foram analisados os prestadores de serviços relacionado ao objeto no município, especificamente no Bairro Piravivê nas proximidades da Secretaria de Assistência Social.



MUNICÍPIO DE IVINHEMA
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
Secretaria Municipal de Assistência Social

II- Quanto aos termos: serão definidos os termos e condições do contrato no edital e termo de referência que será parte integrante do processo.

6.2 Com a finalidade de averiguar o custo da contratação, será efetuado pesquisa de preços com avaliação do fiscal de tributos de avaliação imobiliária municipal nas imediações do local.

6.3 Informamos ainda que quanto a pesquisa de mercado e o relatório do Fiscal de Tributos de avaliação do mesmo será apresentada em anexo.

6.4 Das soluções:

6.5 Solução 1 – Realização de aquisição de imóvel para atender as demandas.

6.6 Solução 2 - Realizar a montagem de tendas provisórias para os atendimentos ...

6.7 Solução 3 - Realizar a contratação via inexigibilidade de licitação para atender a demanda na localidade em que necessita a referida resolutividade dos serviços.

6.8 Da análise:

6.9 Análise 1 - Tal hipótese mostra-se ineficaz para o caso tendo em vista a administração não tem interesse na aquisição de imóvel no local e também não se dispõe de recursos financeiros e orçamentários para tal o caso, fato que também não se justifica o investimento.

6.10 Análise 2 – A solução seria inviável tendo em vista que a administração possui espaço físico (terreno) para a montagem destas tendas e bem como não se justifica o investimento em locação de tendas sendo que a locação de um prédio se torna mais higiênico e seguro e os preços de locar tendas seriam praticamente os mesmos quanto a locação de um imóvel.

6.11 Análise 3 - É solução comumente utilizada pelos muitos órgãos públicos desse país com maior resolutividade e, portanto, mostra-se uma solução viável.

6.12 Das possíveis formas de adoção da Solução :

6.13 Forma 1 – realizar a contratação via inexigibilidade de licitação para o caso;

6.14 Forma 2 – não existe

6.15 Forma 3 – não existe



MUNICÍPIO DE IVINHEMA
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
Secretaria Municipal de Assistência Social

6.16 Da análise das formas de adoção da Solução :

- 6.17 Forma 1 - Não foi encontrada outra forma de solução que não seja a contratação/locação de imóvel;
- 6.18 Forma 2 - Não foi encontrada nenhuma segunda opção momentânea para solução.
- 6.19 Forma 3 - É possível a realização de inexigibilidade de licitação, coordenada pela Divisão de Coordenação Administrativa e Financeira, Subdivisão de Aquisições, Licitações e Contratos e seus subordinados.

6.20 Da conclusão:

- 6.21 Pela impossibilidade de realizar a solução da demanda de outra forma, a administração Pública, através da Equipe de Planejamento conclui que se deve realizar a locação mediante inexigibilidade de licitação própria.
- 6.22 Após levantamento não identificamos alternativas de solução no mercado para o problema apresentado que não seja a **locação** na forma descrita nesse estudo. Para a contratação em tela, verificou-se contratações similares feitas por outros órgãos e entidades da Administração, no intuito de identificar melhores práticas, metodologias e soluções que melhor se adequassem a nossa necessidade. Na oportunidade, constatamos que a forma de contratação é similar aos modelos adotados em outras contratações no âmbito da Administração Pública. Salienta-se ainda que esta é a forma atual adotada mais vantajosa e eficiente para a solução do caso de evitar a falta/interrupção do serviço e o desperdício dos recursos Humanos e públicos, atendendo perfeitamente as necessidades da Administração no formato apresentado.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1 Com base a pesquisa o valor estimado na média é de R\$ 24.000,00 (Vinte e quatro mil e reais), conforme consulta realizada em relação a outros imóveis e pela avaliação in loco da Comissão de Avaliação Imobiliária do Município.

8.2 Para o cálculo da estimativa levou-se em consideração o valor de Imóveis alugados anteriormente pela Secretaria de Assistência social: **IMÓVEL LAR DO AMOR**

PROCESSO: 02/24 – CONTRATO: 0800/24 DATA: 08/02/2024

8.3 foi realizada a avaliação do imóvel conforme preços daquela região, através da comissão de avaliação imobiliária do Município, visando obter valores condizentes com a realidade local, minimizando as distorções. O resultado da avaliação imobiliária encontrará detalhado e priorizado em anexo.



MUNICÍPIO DE IVINHEMA
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
Secretaria Municipal de Assistência Social

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

9.1 PROCESSO INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO visando a Locação de Imóvel com capacidade para Instalação Do Conselho Tutelar do Município de Ivinhema/MS.

9.2 Registre-se que, a especificação técnica do objeto já foi tratada no item 05 deste ETP, de modo que sua inclusão aqui seria redundante.

9.3 . Para atendimento da demanda em questão, a solução proposta é a realização de processo INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO para a contratação direta, no formato do art. 74 da *Lei 14.133/2021*,.

9.4 justifica-se a propositura da utilização modalidade devido os serviços serem de natureza continua não podendo ser interrompidos e devido o imóvel avaliado ser o único que atende as necessidades da administração para o caso em questão.

10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO.

10.1 Considerando as características do objeto, se vislumbra a oportunidade de parcelamento da solução

10.2 A solução pretendida trata de locação de imóvel para instalação do Conselho tutelar que abrigará 100% dos serviços ofertados à população do município de Ivinhema/ms.

10.3 Será alugado Imóvel que atenda a maioria das exigências obrigatória respeitando um valor justo que favoreça dono do imóvel e contratante, onde será feito empenho obrigatório do valor total referente a 12 (doze) meses e o mesmo será repassado mensal através de depósito bancário na Conta 6.850.833-6 Agência 2188-1 Banco do Brasil em nome da dona do Imóvel contratado senhora Maria Inez Tamanini, conforme autorização por procuração assinada e reconhecida firma em cartório e anexada a este processo. Atendendo as condições previstas neste termo.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDO

11.1 As Locações do Imóvel do Conselho Tutelar, através da Secretaria de Assistência Social, proporcionarão um atendimento digno a população que dele necessitar deste município. Atendendo o que rege o Estatuto, dando o direito de um atendimento adequado.



MUNICÍPIO DE IVINHEMA
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
Secretaria Municipal de Assistência Social

- 11.2 Promover a continuidade e segurança dos serviços de Saúde, no âmbito administrativo, trazendo economia financeira, eficiência e eficácia para a administração pública;

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

- 12.1 A Contratada deve cumprir todas as obrigações constantes do Edital e Termo de Referência, assumindo como exclusivamente a entrega em perfeito estado e funcionamento do imóvel, assim como a Contratante se obriga a desocupar a casa ao fim do contrato, em caso de não renovação, o imóvel em mesmas condições que lhe foi recebida.
- 12.2 O prazo de entrega das chaves do imóvel é de até 30 (trinta) dias, a contar da assinatura do contrato, podendo ser entregue antes para vistoria e mudança, com autorização do proprietários.
- 12.3 Em caso de NÃO conformidade com as especificações técnicas, a Secretaria Municipal de Assistência Social notificará a CONTRATADA para as providências previstas.
- 12.4 Manter durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.
- 12.5 Ao CONTRANTE recai a responsabilidade por zelar pela conservação, limpeza e segurança do imóvel.
- 12.6 Ao CONTRATADO deve responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- 12.7 Todas as taxas e tributos incidentes sobre o imóvel, tais como IPTU e quaisquer outras despesas que recaírem sobre o imóvel, serão de responsabilidade do CONTRATANTE, o qual arcará também com as despesas provenientes de sua utilização tais como ligação e consumo de luz, força, água e gás que serão pagas diretamente às empresas concessionárias dos referidos serviços, que serão devidos a partir desta data independente da troca de titularidade.
- 12.8 Todas as taxas e tributos incidentes sobre o imóvel, tais como IPTU e quaisquer outras despesas que recaírem sobre o imóvel, serão de responsabilidade do CONTRATANTE, o qual arcará também com as despesas provenientes de sua utilização tais como ligação e consumo de luz, força, água e gás que serão pagas diretamente às



MUNICÍPIO DE IVINHEMA
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
Secretaria Municipal de Assistência Social

empresas concessionárias dos referidos serviços, que serão devidos a partir desta data independente da troca de titularidade.

- 12.9 Todas as taxas e tributos incidentes sobre o imóvel, tais como IPTU e quaisquer outras despesas que recaírem sobre o imóvel, serão de responsabilidade do CONTRATANTE, o qual arcará também com as despesas provenientes de sua utilização tais como ligação e consumo de luz, força, água e gás que serão pagas diretamente às empresas concessionárias dos referidos serviços, que serão devidos a partir desta data independente da troca de titularidade.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

- 13.1 *Não existe contratações correlatas ou interdependentes.*

14. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MISTIGADORAS

- 14.1 Para o atendimento de órgão não a impactos ambientais, por já existirem no local medidas preventivas como rede de esgoto lixos recolhidos e separados e posteriormente recolhidos pela empresa responsável e especializada.

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

15.1 A declaração de viabilidade da contratação por meio do Estudo Técnico Preliminar (ETP) evidencia que a forma de contratação que maximiza a probabilidade do alcance dos resultados pretendidos com a mitigação dos riscos e observância dos princípios da economicidade, eficácia e eficiência, para isso evidencia-se a necessidade de uma apresentação técnica da solução antes da finalização da contratação, evitando assim os transtornos provenientes de uma contratação sem análise previa de atendimento às exigências aqui estipuladas.

15.2 Considerando o Estudo Preliminar efetivado pela equipe acerca da contratação de aluguel de Imóvel, para sede do Concelho Tutelar, constatou-se a VIABILIDADE para contratação, pela forma orientada no presente relatório, salientando que o Imóvel atende o máximo das normas obrigatórias atendimento das normas vigentes.



MUNICÍPIO DE IVINHEMA
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
Secretaria Municipal de Assistência Social

16. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO.

16.1 Ante o exposto, considerando as análises empreendidas no presente Estudo Técnico Preliminar da Contratação e demais informações anexas, manifestam-me no sentido de considerar viável, tanto nos aspectos técnicos quanto econômicos, a realização da contratação pretendida, para o atendimento das necessidades desta Secretaria Municipal.

17. ANÁLISES DO MAPA DE RISCOS

17.1 Assim como todo processo administrativo ou licitatório, vislumbram-se alguns riscos em curso na presente contratação, Incluindo-se, neste mapa de riscos, aqueles voltados à gestão e execução do contrato;

17.2 Entende-se, por ação preventiva, ações a serem tomadas com base no desenho do mapa de riscos, de forma a prevenir a ocorrência dos riscos. Ações de contingência, no entanto, são ações a serem tomadas se caso os danos começarem a ocorrer com a materialização dos riscos previstos.

MAPA DE RISCOS		
Dispensa de licitação para locação de imóvel, destinado ao funcionamento do <i>Conselho Tutelar</i> , através da Secretaria de Assistência Social do município de Ivinhema/MS. uma vez que o município não possui prédio próprio para atender o equipamento mencionado.		
FASE DA ANÁLISE		
(X) Planejamento da Contratação. () Gestão do Contrato.		
IDENTIFICAÇÃO DOS RISCOS		
RISCO 01	QUESTIONAMENTOS EXCESSIVOS NO PREGÃO.	
Probabilidade da Incidência	(x) Baixa () Média () Alto	
Impacto	(x) Baixa () Média () Alto	
Id	DANO	
I.	Legitimidade de pregão colocada em questão.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
I.	Definir as regras gerais da contratação de forma clara no Edital e em seus anexos, atentar à legislação vigente no tocante a exigências de marcas, modelos e requisitos excludentes. Realizar consulta pública para validar o modelo de contratação	Elizabete Adolfo Machado ou Alexsandra Ricken



MUNICÍPIO DE IVINHEMA
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
Secretaria Municipal de Assistência Social

Id	Ação de Contingência	Responsável
I.	Republicação do Edital com correção dos itens alvos de impugnação.	Elizabete Adolfo Machado ou Alexsandra Ricken

RISCO 02	CONTRATADA SE RECUSAR A ASSINAR O CONTRATO	
Probabilidade da Incidência	(☒) Baixa () Média () Alto	
Impacto	() Baixa () Média (☒) Alto	
Id	DANO	
I.	Não concluir a licitação tendo que republicar o edital e abrir novo prazo para realização do pregão.	
Id	Ação Preventiva	Responsável
I.	Definir punição no edital para empresa adjudicada que não assinar o contrato dentro do prazo estipulado.	Elizabete Adolfo Machado ou Alexsandra Ricken
Id	Ação de Contingência	Responsável
I.	Adjudicar novo fornecedor ou promover nova contratação.	Elizabete Adolfo Machado ou Alexsandra Ricken

RISCO 03	INCAPACIDADE DA EMPRESA VENCEDORA EM EXECUTAR O CONTRATO	
Probabilidade da Incidência	(☒) Baixa () Média () Alto	
Impacto	() Baixa () Média (☒) Alto	
Id	DANO	
I.	Atraso nos serviços	
Id	Ação Preventiva	Responsável
I.	Sanções e os requisitos de qualidade que sejam condizentes com a importância dos serviços a serem prestados. Colocar regra no Edital que, em caso de inexecução parcial ou total do contrato, a segunda colocada poderá ser habilitada. Exigir o nível máximo de garantia contratual permitido em lei com vistas a assegurar o compromisso da empresa na prestação adequada dos serviços.	Elizabete Adolfo Machado ou Alexsandra Ricken



MUNICÍPIO DE IVINHEMA
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
Secretaria Municipal de Assistência Social

Id	Ação de Contingência	Responsável
I.	Acompanhar com rigor o IMR, mecanismo que define, em bases compreensíveis, tangíveis, objetivamente observáveis e comprováveis, os níveis esperados de qualidade da prestação do serviço e respectivas adequações de pagamento. Gestão/Fiscalização do contrato com aplicação de sanções previstas quando ocorrer alguma falha contratual e, em último caso, cancelar contrato e adjudicar novo fornecedor ou promover nova contratação.	Clailton Gomes

RISCO 04	FALÊNCIA DA EMPRESA VENCEDORA	
Probabilidade da Incidência	(☒) Baixa () Média () Alto	
Impacto	() Baixa () Média (☒) Alto	
Id	DANO	
I.	Atraso nos serviços	
Id	Ação Preventiva	Responsável
I.	Exigir requisitos habilitatórios relativos à qualificação econômica – financeira. - Exigir garantia contratual, conforme Art. 75 da Lei 14.133/21.	Elizabete Adolfo Machado ou Alexsandra Ricken
Id	Ação de Contingência	Responsável
I.	Adjudicar novo fornecedor ou promover nova contratação.	Elizabete Adolfo Machado ou Alexsandra Ricken

Ivinhema/MS, 04 de Abril de 2025.

Clailton Gomes
Setor de Compras

Juliane dos Santos Bonetti
Secretária Municipal de Assistência Social