



ETP – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO:

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) constitui a etapa inicial do planejamento da contratação, em conformidade com as disposições da Lei nº 14.133/2021. O documento tem por finalidade demonstrar a necessidade da contratação pretendida, analisar sua viabilidade e identificar a solução mais adequada para o atendimento do interesse público, observando os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, planejamento e demais normas aplicáveis à Administração Pública.

A elaboração deste estudo busca subsidiar a tomada de decisão quanto à contratação, evidenciando a compatibilidade da solução proposta com as necessidades da Administração e com os objetivos institucionais da Secretaria Municipal de Assistência Social.

1. ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO:

Constitui objeto da presente contratação a Locação de 01 (um) imóvel, situado na Travessa do Lago, nº 239, Bairro Igrejinha – Capanema/PA, destinado ao funcionamento da sede do Conselho Tutelar (CT), vinculado à Secretaria Municipal de Assistência Social, com a finalidade de assegurar instalações adequadas para o desenvolvimento de suas atividades institucionais e para o atendimento à população.

2. DESCRIÇÃO E JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE:

A presente demanda tem por finalidade a locação de imóvel destinado à instalação e ao funcionamento da sede do Conselho Tutelar de Capanema/PA, órgão vinculado à Secretaria Municipal de Assistência Social, em razão da atual sede já não atender as demandas operacionais do mesmo. O imóvel atualmente ocupado apresenta infiltrações, presença de mofo e infestação de cupins, circunstâncias que comprometem as condições adequadas de uso do espaço e prejudicam o desenvolvimento das atividades institucionais, especialmente aquelas relacionadas ao atendimento de crianças, adolescentes e suas respectivas famílias. As condições verificadas no imóvel atual tornam necessária a mudança da sede do Conselho Tutelar para um espaço que ofereça melhores condições de segurança, salubridade, estrutura física e atendimento, de modo a assegurar ambiente apropriado tanto para os servidores e conselheiros tutelares quanto para os usuários dos serviços prestados pelo órgão.

A necessidade de disponibilização de novo imóvel também decorre da importância de garantir a continuidade e a adequada prestação dos serviços públicos de proteção e garantia dos direitos de crianças e adolescentes, evitando que as condições inadequadas da atual instalação comprometam o funcionamento regular do Conselho Tutelar e o atendimento à população.

Dessa forma, mostra-se necessária a locação de imóvel que apresente condições adequadas para instalação e funcionamento do Conselho Tutelar, atendendo às necessidades da



Administração e proporcionando ambiente compatível com a natureza das atividades desenvolvidas pelo órgão. Nesse contexto, a demanda contempla a locação do imóvel situado na Travessa do Lago, nº 239, Bairro Igrejinha, Capanema/PA, CEP 68700-220, para instalação e funcionamento da sede do Conselho Tutelar, observadas as condições de adequação, segurança, salubridade e funcionalidade necessárias ao atendimento das finalidades institucionais do órgão.

A necessidade de mudança da atual sede decorre de que o imóvel atualmente ocupado já não atende as demandas operacionais do Conselho Tutelar, tornando necessária a busca por um novo espaço que ofereça melhores condições de funcionamento, infraestrutura, acessibilidade, segurança, conservação e funcionalidade, compatíveis com as atividades desempenhadas pelo órgão e com o volume de atendimentos realizados. A contratação justifica-se, ainda, pela necessidade de disponibilizar ambientes que garantam privacidade durante os atendimentos, espaço adequado para reuniões, guarda de documentos, acomodação dos servidores e acolhimento de crianças, adolescentes e familiares, proporcionando maior qualidade na prestação dos serviços e melhores condições de trabalho aos profissionais que atuam no Conselho Tutelar.

A escolha de um novo imóvel também visa assegurar localização estratégica, com fácil acesso aos usuários e aos órgãos que integram a rede de proteção, como Poder Judiciário, Ministério Público, Delegacia de Polícia, unidades de saúde, instituições de ensino e demais equipamentos da assistência social, favorecendo a integração das ações e a celeridade no atendimento das demandas.

Dessa forma, a locação de novo imóvel apresenta-se como medida necessária e adequada para garantir a continuidade dos serviços prestados pelo Conselho Tutelar, promovendo melhores condições estruturais para o exercício de suas competências legais, em observância aos princípios da continuidade do serviço público, da eficiência, da economicidade e da supremacia do interesse público.

3. DA NATUREZA E DOS REQUISITOS LEGAIS DA CONTRATAÇÃO:

O presente estudo se refere a hipótese de inexigibilidade prevista no **art. 74, inciso V** da Lei 14.133/2021 que torna a competição inviável pela dificuldade ou impossibilidade de estabelecimento de comparação objetiva entre imóveis passíveis de serem contratados, visto tratar-se de único imóvel disponível, sendo assim definida pela Lei como:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial:

(...)

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.



E sendo assim, por se tratar de inviabilidade de competição, sugerimos a realização de processo de inexigibilidade de licitação nos termos do art. 74, inciso V da Lei Federal 14.133/2021 para a locação do imóvel pertencente a Sra. **SUELY CARNEIRO DE SOUZA**, residente e domiciliada na Avenida Marques de Herval, nº 1612, Residencial Rio Figueira A, Bairro Pedreira, Belém/PA, CEP: 66.085-316.

4. ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO

A estimativa da locação, encontra-se abaixo descrita:

ITEM	QUANT	UNID	DESCRIÇÃO DO OBJETO
01	12	Mês	Locação de 01 (um) imóvel urbano.

5. ESTIMATIVA DE MERCADO E O VALOR DA LOCAÇÃO:

O valor mensal para a locação é de **R\$ 2.700,00 (Dois Mil e Setecentos Reais)** de acordo com o laudo de avaliação em anexo. 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 de mercado e com base no laudo de avaliação, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento do Conselho Tutelar - CT, junto a Secretaria Municipal de Assistência Social, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para o atendimento das necessidades, sendo elas:

- ✓ **Aquisição:** Na opção de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel, e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. 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.
- ✓ **Locação:** Já na opção de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, 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.

Análise da solução: Desta feita, concluímos pela Locação de imóvel, destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar - CT, junto a Secretaria Municipal de Assistência Social, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela. O município não dispõe de imóvel na localidade e que possa atender as necessidades desta Secretaria.



6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

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 apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para funcionamento do Conselho Tutelar. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços e com fácil acessibilidade.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do **artigo 74, V e § 5º da Lei nº 14.133/2021**, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

A regra a ser observada pela Administração nas licitações é a do parcelamento do objeto, conforme disposto no inciso V, alínea "b" do art. 40 da Lei Federal nº 14.133/2021, mas é imprescindível que a divisão do objeto seja tecnicamente viável e economicamente vantajosa e não represente perda de economia de escala. No presente caso, tendo em vista tratar-se de **item único e indivisível**, **NÃO HÁ** o que se falar em parcelamento da solução.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pela Municipalidade.

9. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS E PÚBLICO ALVO BENEFICIÁRIO:

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a locação são: Garantir a não paralização das atividades no período de reforma, otimização de recursos e aumento da produtividade.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS:

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades.

11. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS:

Dada a natureza do objeto que se pretende contratar, **não se verifica impactos ambientais relevantes.**

12. DECLARAÇÃO E JUSTIFICATIVA DE VIABILIDADE:

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

- 1) A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável;
- 2) Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

O presente estudo levantou os elementos essenciais que irão compor o Termo de Referência e demonstrou ser inviável a competição pela dificuldade ou impossibilidade de locação de outro imóvel, razão pela qual a contratação deverá ser feita por **inexigibilidade de licitação** nos termos da **lei federal 14.133/2021, art. 74, inciso V.**

Com base nos elementos do presente documento de Estudo Técnico Preliminar - ETP realizado DECLARAMOS que é **VIÁVEL** a contratação através de **inexigibilidade de licitação nos termos do Artigo 74, inciso V** da Lei Federal 14.133/21.

Capanema/PA, em 11 de setembro de 2026.


CÉLIA JANETE DA COSTA MOREIRA
Secretária Municipal de Assistência Social
Decreto nº 281/2025

Assinado de forma digital por
CELIA JANETE DA COSTA
MOREIRA:01848045743
CELIA JANETE DA COSTA
MOREIRA:01848045743