ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

Este documento visa proporcionar uma análise detalhada e criteriosa das necessidades, considerando aspectos técnicos, operacionais e estratégicos, de modo a assegurar que a prestação de serviços a ser contratada seja conduzida de forma eficiente, transparente e alinhada aos princípios da economicidade e da qualidade.

A partir da identificação das especificidades dos serviços a serem contratados, busca-se garantir que o processo de prestação de serviços que atenda aos objetivos institucionais e ofereça soluções adequadas às demandas apresentadas, contribuindo para a continuidade e a excelência das atividades desenvolvidas.

OBJETO

Constitui objeto do presente estudo técnico a pretensa: Locação de Imóvel, localizado na Rua Raimundo Araújo Feitosa, nº 333 - Distrito de Pão de Açúcar - Taquaritinga do Norte - PE, com o objetivo do funcionamento do Centro de Referência Especializado da Assistência Social.

ÁREA REQUISITANTE

SECRETARIA	RESPONSÁVEL
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, DESENVOLVIMENTO E TRABALHO	CRISTIANE DA SILVA SOUZA VIEIRA

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO *(Art. 18, § 1º, inciso I)*

1.1. Com base na Lei de Licitações, a administração pública possui a discricionariedade de buscar a locação um imóvel que se mostre conveniente e que atenda a todas as finalidades do setor que necessita do imóvel.

1.2. Não bastante a isso, é dever da administração pautar-se nos princípios que regem a administração pública, principalmente os da conveniência, oportunidade, economicidade e legalidade.

1.3. Justifica-se de forma primordial pela premente necessidade de garantir um espaço físico adequado e estrategicamente localizado para o pleno funcionamento do Centro de Referência Especializado da Assistência Social (CREAS). Como unidade pública estatal responsável pela oferta de serviços especializados a famílias e indivíduos em situação de vulnerabilidade e com direitos violados, o CREAS exige uma estrutura que preserve a dignidade, o sigilo e o acolhimento necessários para os atendimentos psicossociais e jurídicos.

1.4. Uma sede no Distrito de Pão de Açúcar atende diretamente ao princípio da descentralização e da eficiência na administração pública, aproximando os serviços socioassistenciais da parcela da população que mais necessita desse suporte. O imóvel em questão apresenta a acessibilidade e a compartimentação de ambientes ideais para abrigar a equipe técnica multiprofissional, permitindo a realização de escutas qualificadas individuais e coletivas sem interferências externas, o que assegura o cumprimento das diretrizes técnicas estabelecidas pelo Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

1.5. No caso em apresso, a administração pública por meio do Laudo de Avaliação prévia (anexa) realizada pelo setor competente, descreve com extrema precisão, as condições do imóvel a ser locado, apresentando-se perfeitamente ajustado as necessidades e demandas do Município de Taquaritinga do Norte.

1.6. Importante frisar, que foram levadas em consideração a localização do imóvel, a apresentação do espaço físico necessário e principalmente o preço do aluguel.

2. ALINHAMENTO AOS PLANOS DA ADMINISTRAÇÃO *(Art. 18, § 1º, inciso II)*

2.1. A solicitação da locação em questão, está alinhada com as necessidades da Secretaria de Assistência Social, Desenvolvimento e Trabalho, mesmo que não esteja formalmente listado no Plano de Contratações Anual, a relevância deste serviço é respaldada pela necessidade de assegurar o direito à alimentação adequada, por meio de oferta regular de refeições à população em situação de insegurança alimentar, nutricional e vulnerabilidade social.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO *(Art. 18, § 1º, inciso III)*

3.1. O Art. 51, da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis *"deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários"*, ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do Art. 74 da referida lei.

3.2. Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do Art. 74 da Lei nº 14.133/2021:

> 1) 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;
>
> 2) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
>
> 3) Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO *(Art. 18, § 1º, inciso IV)*

4.1. A estimativa se dá a um imóvel contendo: O terreno é pleno, no formato regular, e tem área com as seguintes dimensões: At= medindo 5,00m de frente, 5,00m de fundos, 20,00m de ambos os lados, em terreno próprio que mede 100,00m² totalmente construído. A edificação é composta por 07 cômodos: Edificação principal: 02 salas, 02 quartos, 02 banheiros (um de 01 PcD) e 01 cantina.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO *(Art. 18, § 1º, inciso V)*

5.1. O imóvel referido foi avaliado pela Comissão de Avaliação Imobiliária, tendo o valor de avaliação por meio de um LAUDO, anexo aos autos, para locação mensal no montante de R$ 1.200,00 valor este aceito pelo proprietário.

CONSIDERANDO *o exposto acima, a Administração entende, que o imóvel possui condições para atendimento às necessidades da SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, DESENVOLVIMENTO*

E TRABALHO com a ressalva de que a finalidade precípua da Administração é o atendimento da necessidade da população.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO *(Art. 18, § 1º, inciso VI)*

6.1. O valor desta contratação, com base no preço do laudo de avaliação, é de **R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por mês, totalizando R$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais) ao ano**.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO *(Art. 18, § 1º, inciso VII)*

7.1. A descrição da solução consistirá na contratação de imóvel em razão da necessidade da Secretaria de Assistência Social, Desenvolvimento e Trabalho para o funcionamento do Centro de Referência Especializado da Assistência Social, no Município de Taquaritinga do Norte, oferecendo serviços especializados a famílias e indivíduos em situação de vulnerabilidade e com direitos violados, o CREAS exige uma estrutura que preserve a dignidade, o sigilo e o acolhimento necessários para os atendimentos psicossociais e jurídicos.

7.2. O ciclo de vida do presente objeto deste Termo será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogada, nas hipóteses e nos termos dos Arts. 105 a 114, da Lei 14.133/21, especialmente as disposições do Art. 107, por tratar-se a presente contratação, de serviço contínuo.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO *(Art. 18, § 1º, inciso VIII)*

8.1. Para a solução em questão será adotado o parcelamento, haja visto que a demanda será plenamente atendida, justamente pelo fato que locação do imóvel transcorreu de forma mensal, visando a celeridade processual.

8.2. Como a contratação ocorrerá por inexigibilidade de licitação, o processo ganhará celeridade e economicidade, maximizando o princípio da eficiência.

9. DEMONSTRATIVOS DOS RESULTADOS PRETENDIDOS *(Art. 18, § 1º, inciso IX)*

9.1. A locação do imóvel situado na Rua Raimundo Araújo Feitosa, nº 333 - Distrito de Pão de Açúcar - Taquaritinga do Norte, Pernambuco, destinado ao Centro de Referência Especializado da Assistência Social (CREAS) gerará resultados altamente positivos e imediatos para a rede de proteção social do município. A nova estrutura física permitirá uma ampliação significativa na capacidade de atendimento, assegurando que famílias e indivíduos em situação de violação de direitos sejam acolhidos com a dignidade e o respeito necessários. A disposição das salas garantirá o sigilo absoluto durante as escutas psicológicas e sociais, elevando a qualidade técnica das intervenções e fortalecendo o vínculo de confiança entre os usuários e a equipe multiprofissional.

9.2. A localização estratégica no Distrito de Pão de Açúcar também se traduzirá em um marco de acessibilidade e descentralização para a política de assistência social. Com o equipamento público mais próximo das comunidades vulneráveis, haverá uma redução drástica nas barreiras de deslocamento, o que resultará no aumento dos acompanhamentos efetivos e na diminuição dos índices de evasão dos usuários assistidos. Além disso, a facilidade de acesso viabilizará uma articulação muito mais ágil e integrada com os demais órgãos do Sistema de Garantia de Direitos, como o Conselho Tutelar, o Poder Judiciário e as unidades de saúde locais.

9.3. A estabilização das atividades no novo prédio otimizará o ambiente de trabalho para os servidores, que passarão a contar com um espaço salubre, organizado e devidamente equipado para o desenvolvimento de suas funções. Do ponto de vista institucional, a locação se consolidará como uma aplicação eficiente dos recursos públicos, transformando o investimento financeiro em

retorno social direto. O município passará a contar com uma referência sólida de acolhimento humano, consolidando as diretrizes do Sistema Único de Assistência Social (SUAS) e promovendo a real restauração de direitos na comunidade.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO *(Art. 18, § 1º, inciso X)*

10.1. Não serão necessárias providências previamente à celebração do contrato, pois o objeto é de comum fiscalização e gerenciamento, não demandando nenhuma providência dessa natureza, tão pouco estrutural. Sendo necessária apenas a designação de fiscal e gestor dos contratos advindos do processo. Devendo o 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. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES *(Art. 18, § 1º, inciso XI)*

11.1. Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes, para que o objetivo desta contratação seja atingido.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS *(Art. 18, § 1º, inciso XII)*

12.1. Os possíveis impactos ambientais na locação de imóveis podem incluir alterações nas propriedades físico-químicas do ambiente, geração de resíduos, contaminação do solo e das águas, além de impactos sonoros e na vegetação. A falta de processos adequados na construção civil pode levar a uma produção excessiva de resíduos, tornando essencial um gerenciamento eficaz para minimizar danos ao meio ambiente e promover a sustentabilidade.

12.2. Além disso, a presença de áreas contaminadas pode representar um desafio no mercado imobiliário, exigindo avaliações rigorosas para evitar possíveis danos ambientais.

12.3. Em suma, é crucial adotar práticas sustentáveis, como o uso de tecnologia, planejamento eficiente e treinamento da mão de obra, para reduzir os impactos ambientais associados à locação e construção de imóveis.

12.4. Essas práticas sustentáveis não apenas contribuem para a preservação do meio ambiente, mas também podem gerar economia e promover a sustentabilidade na construção civil.

12.5. Medidas Mitigadoras:

- Eficiência Energética: incluir tecnologias e práticas que reduzem o consumo de energia, como isolamento térmico, sistemas de iluminação, climatização e equipamentos eletroeletrônicos de baixo consumo energético.
- Uso racional da água: integração de tecnologias e práticas que reduzem o consumo de água, como sistemas de reciclagem de água, torneiras e chuveiros de baixo fluxo e uso de dispositivos economizadores.
- Qualidade ambiental interna: construir ambientes internos saudáveis, com boa qualidade do ar, iluminação natural e design que incentive o bem-estar dos ocupantes.
- Gestão de Resíduos: Estabelecer sistemas de coleta seletiva e reciclagem de resíduos para minimizar o impacto ambiental.
- Espaços verdes e biodiversidade: inclusão de áreas verdes, telhados verdes e práticas que favoreçam a biodiversidade local, contribuindo para a preservação do ecossistema urbano.

- Utilização de Materiais Sustentáveis: optar por materiais de construção e decoração sustentáveis para minimizar o impacto ambiental da manutenção e renovação de propriedades alugadas.

12.6. Essas medidas visam reduzir o impacto ambiental associado à atividade de aluguel de imóveis, promovendo práticas sustentáveis e responsáveis.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO *(Art. 18, § 1º, inciso XIII)*

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

Taquaritinga do Norte - PE, 23 de setembro de 2026.

VILMA SOUZA GONÇALVES
Supervisora Administrativa

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - APROVAÇÃO

OBJETO: Locação de Imóvel, localizado na Rua Raimundo Araújo Feitosa, nº 333 - Distrito de Pão de Açúcar - Taquaritinga do Norte - PE, com o objetivo do funcionamento do Centro de Referência Especializado da Assistência Social.

1.0. DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1.1. O referido Estudo Técnico Preliminar apresenta os trabalhos iniciais realizados, onde foi analisada a contratação pretendida, ao final avaliada como viável, demonstrando os elementos e as indicações essenciais que servirão para embasar a elaboração do Termo de Referência, de modo a melhor atender aos interesses e as necessidades da Administração, representada pela sua estrutura organizacional.

2.0. DA APROVAÇÃO

2.1. Fica o Estudo Técnico Preliminar em tela aprovado nos termos como se apresenta.

Estudo Técnico Preliminar aprovado - Art. 6º, XX, da Lei Federal nº 14.133/21:

> *"Art. 6º Para os fins desta Lei, considera-se:*
> *...*
> *XX - estudo técnico preliminar: documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação."*

A elaboração dos estudos técnicos preliminares constitui a primeira etapa do planejamento de uma contratação - planejamento preliminar - e servem para assegurar a sua viabilidade técnica bem como o tratamento de seu impacto ambiental.

Taquaritinga do Norte - PE, 23 de setembro de 2026.

CRISTIANE DA SILVA SOUZA VIEIRA
Secretária de Assistência Social, Desenvolvimento e Trabalho