



PREFEITURA MUNICIPAL

**COLINAS DO
TOCANTINS**

Município de Colinas - TO
Folha nº
Rubrica 025

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº029/2025/FMAS/TO

I – INFORMAÇÕES BÁSICAS

Este documento apresenta o Estudo Técnico Preliminar (ETP) que servirá para assegurar a viabilidade técnica e a adequação da localização do imóvel, embasando o Termo de Referência e a Justificativa de Inexigibilidade de Licitação. O objeto é a Locação do imóvel para funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), junto ao Fundo Municipal de Assistência Social de Colinas do Tocantins/TO, visando garantir a continuidade e a expansão dos serviços de Proteção Social Básica.

1.1.1. A unidade requisitante do presente Estudo Técnico Preliminar é a Secretaria Municipal de Assistência Social de Colinas do Tocantins/TO – Valdirene Pereira Lopes Chaves – Portaria Nº 475/2025

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 de serviço de locação de imóvel é uma necessidade essencial e inadiável do Fundo Municipal de Assistência Social, justificada pela imperiosa manutenção e expansão das ações, programas e serviços continuados da política de Assistência Social no município de Colinas do Tocantins/TO.

2.2 O Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) é a principal unidade pública e a porta de entrada para os cidadãos em situação de vulnerabilidade e risco social, sendo o local onde se realiza o Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família (PAIF) e o Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV). O funcionamento do CRAS é uma exigência legal e normativa do Sistema Único de Assistência Social (SUAS), tornando sua sede física indispensável para a oferta contínua dos serviços básicos à população referenciada.

2.3 A locação visa garantir a continuidade da oferta dos serviços socioassistenciais, impedindo a interrupção do atendimento e assegurando que o espaço físico seja adequado para promover a qualidade e a dignidade na execução da política de assistência social. Para tanto, o imóvel a ser locado precisa possuir a estrutura mínima de 04 quartos, 01 sala, 01 cozinha, 02 banheiros e área externa, que garantam um ambiente seguro, acolhedor e funcional, compatível com as normativas do Ministério da Cidadania para a realização de atendimentos individuais, em grupo, oficinas e reuniões.

2.4 Portanto, a locação deste imóvel é uma medida estratégica para assegurar o fiel cumprimento das metas e ações da Proteção Social Básica no âmbito municipal, sendo crucial para o desempenho das responsabilidades da Secretaria e do Fundo Municipal de Assistência Social.



PREFEITURA MUNICIPAL

**COLINAS DO
TOCANTINS**

Município de Colinas - TO
Folha nº
Rubrica 026

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 a locação de imóvel cujas características de instalação e localização o tornem necessário para a satisfação do interesse público, desde que precedida de avaliação prévia quanto ao valor de mercado, estado de conservação e adequação ao uso pretendido

4.2 O imóvel a ser locado para sediar o Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) deverá possuir estrutura física em boas condições de conservação, segurança e estabilidade, sem riscos aparentes à integridade dos usuários, servidores ou do patrimônio público, garantindo um ambiente acolhedor e seguro, que são princípios fundamentais da política de Assistência Social.

4.3 Deverá apresentar área construída compatível com a demanda dos serviços de Proteção Social Básica, possibilitando a instalação e o pleno funcionamento das atividades do CRAS. Isso inclui a disposição de ambientes minimamente como: 04 (quatro) compartimentos/quartos para atendimentos individualizados, sigilosos e coordenação técnica; uma sala destinada à recepção e espera de usuários; uma área administrativa; espaço adequado para arquivos de prontuários, bem como 01 (uma) cozinha funcional e 02 (dois) banheiros, sendo crucial que ao menos um deles atenda aos requisitos de acessibilidade para Pessoas com Deficiência (PCD), conforme a NBR 9050.

4.4 O imóvel deverá contar com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento e adequadas ao uso contínuo, suportando a demanda de equipamentos de informática e climatização, devendo estar em conformidade com as normas técnicas vigentes.

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



027

4.6 A localização é um requisito de singularidade e interesse público, devendo o imóvel situar-se em local que ofereça segurança adequada e fácil acesso à população referenciada do CRAS, preferencialmente em região urbana com infraestrutura consolidada e que facilite o deslocamento dos usuários em situação de vulnerabilidade

4.7 O imóvel deverá permitir o fluxo adequado de circulação de usuários e servidores, assegurando um ambiente compatível com atendimentos que exigem privacidade e sigilo, conforme as diretrizes do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

4.8 Por fim, o imóvel deverá estar regularizado junto aos órgãos competentes, com documentação atualizada e o proprietário deverá comprovar a titularidade do imóvel e a inexistência de impedimentos legais para a celebração do contrato de locação com o Município, incluindo a apresentação das certidões exigidas. 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 de Assistência Social.

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 Centro de Referência de Assistência Social. 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 Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), 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 Centro de Referência de Assistência Social (CRAS).

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 Centro de Referência de Assistência Social 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



PREFEITURA MUNICIPAL

**COLINAS DO
TOCANTINS**

Município de Colinas - TO

Folha nº

Rubrica

028

da inexistência de imóvel próprio apto ao uso, a locação configura-se como a solução mais vantajosa para o Centro de Referência de Assistência Social (CRAS).

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 Centro de Referência de Assistência Social, 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 Centro de Referência de Assistência Social, 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 Centro de Referência de Assistência Social.

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 nº16771757, constante nos autos do processo administrativo Nº 9821/2025. O período estimado justifica-se pela natureza continuada e essencial dos serviços prestados pelo Centro de Referência de Assistência Social (CRAS).



6.2. A finalidade é garantir as condições adequadas para o desempenho das atividades essenciais e a continuidade da prestação dos serviços socioassistenciais de Proteção Social Básica à população referenciada em situação de vulnerabilidade, conforme as diretrizes do Sistema Único de Assistência Social (SUAS) 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

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 Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), localizado na Rua Araguaia Nº 839, setor Vila São João, por um período de 12 (doze) meses.

9.2. A presente demanda fundamenta-se na necessidade de continuidade do serviço essencial prestado à comunidade, guardando estreita correlação com o Processo Administrativo nº 7439/2024, que amparou a locação anterior para o funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS). O histórico deste processo precedente ratifica a viabilidade técnica e a adequação da solução escolhida, servindo como base para o planejamento do atual Processo nº 9821/2025. A referência à contratação correlata evidencia que a manutenção da sede física é a alternativa que melhor atende ao interesse público, garantindo a eficiência administrativa e evitando a interrupção das políticas de Proteção Social Básica no município.

IX – ALINHAMENTO ENTRE CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO ANUAL

9.1 A presente contratação encontra-se devidamente alinhada ao planejamento estratégico da Secretaria Municipal de Assistência Social, visando assegurar a continuidade dos serviços essenciais de Proteção Social Básica no Município de Colinas do Tocantins.

9.2 Conforme o Documento de Formalização da Demanda (DFD), a despesa possui amparo orçamentário para o exercício vigente, estando vinculada à Ficha 1030, Fonte de Recurso 1.500.0000 (Recursos do Tesouro Municipal), garantindo que a locação do imóvel para o CRAS possua lastro financeiro para o período de 12 (doze) meses pretendido.

9.3 Ressalta-se que, embora o Plano Anual de Contratações específico para o ano de 2025 esteja em fase de consolidação para publicações futuras, a contratação é considerada prioritária e indispensável por tratar-se de serviço continuado de natureza essencial, sendo



PREFEITURA MUNICIPAL

**COLINAS DO
TOCANTINS**

Município de Colinas - TO

Folha nº

Rubrica

030

compatível com as metas estabelecidas na Lei Orçamentária Anual (LOA) e no Plano Plurianual (PPA) vigentes do Município.

X - BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

10.1 A locação do imóvel com as características estruturais e de localização adequadas representa um investimento estratégico que garante a manutenção e a qualificação da Política de Assistência Social no município.

10.2 O principal benefício é a oferta de um espaço adequado e estruturado para a realização de atendimentos humanizados, reservados e contínuos à população em situação de vulnerabilidade e risco social referenciada pelo CRAS. Um ambiente funcional favorece o acolhimento, a privacidade e o sigilo profissional, especialmente nos atendimentos individuais e em grupo, que são cruciais para a efetividade dos serviços de Proteção Social Básica, como o PAIF (Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família).

10.3 Esta contratação assegura a garantia de condições operacionais para o pleno funcionamento do CRAS, evitando interrupções ou a precariedade na execução de suas atribuições legais, o que se traduz em conformidade com as exigências do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

10.4 Além disso, a adequação física do imóvel, conforme os requisitos estabelecidos (com 04 quartos, sala, cozinha e áreas externas), contribui para a melhoria da organização administrativa e do fluxo de trabalho, aumentando a eficiência e a produtividade das equipes técnicas e dos gestores do Fundo Municipal de Assistência Social.

10.5 A disponibilização de um imóvel com infraestrutura adequada atende às normas vigentes de acessibilidade, segurança e habitabilidade, beneficiando não apenas os servidores, mas, sobretudo, os usuários, muitos dos quais possuem mobilidade reduzida ou outras limitações.

10.6 Por fim, a opção pela locação imediata por inexigibilidade, em vez da construção ou reforma pesada, permite a redução de custos decorrentes de grandes investimentos estruturais ou de manutenções intensivas em imóveis públicos inadequados. Ao mesmo tempo, promove a melhoria da imagem institucional do CRAS e da Assistência Social perante a comunidade, reforçando a credibilidade e a confiança da população na qualidade dos serviços prestados pelo Município.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL

**COLINAS DO
TOCANTINS**

Município de Colinas - TO

Folha nº

Rubrica

031

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.



PREFEITURA MUNICIPAL

**COLINAS DO
TOCANTINS**

Município de Colinas - TO

Folha nº

Rubrica

032

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 Comprovante de Endereço;

13.2 Documento Pessoal;

13.3 Certidão Negativa de Débitos Tributários e Dívida Ativa – Imóvel;

13.4 Certidão Negativa de Débito – Pessoa Física;

13.5 Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União;

13.6 Certidão Negativa de Débitos trabalhistas;

13.7 Regularização Fundiária Urbana - REURB

13.8 Documento Único de Arrecadação Municipal;

13.9 Boletim de Informações Cadastrais do Imóvel;

13.10 Relatório Conclusivo de Avaliação da Comissão de Avaliação de Imóvel Urbano;

13.11 Anexos Fotográficos;

Colinas do Tocantins/TO, 16 de dezembro de 2025.

Lucas Nascimento da Silva

LUCAS NASCIMENTO DA SILVA

Portaria N°838 de 04/11/2025

Luana Marques Oliveira

LUANA MARQUES OLIVEIRA

Portaria N°838 de 04/11/2025

Ellaine Santos

ELLÂINE SANTOS

Portaria N°838 de 04/11/2025