



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE CAPIM GROSSO
AV. Leonício Ferreira Santos, Nº. 28 – CEP: 44695-000
Centro – Capim Grosso – Bahia
CNPJ: 11.514.691/0001-68

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO E OBJETO

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) têm por finalidade identificar o(s) problema(s) e estudar a(s) solução(ões) aplicável(eis), por meio da documentação e reunião de elementos técnicos, mercadológicos, econômicos e ambientais necessários e suficientes para permitir a escolha de solução adequada para a **CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, LOCALIZADO NO BAIRRO OLIVEIRA, NO MUNICÍPIO DE CAPIM GROSSO - BAHIA, PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social, possibilitando ainda, na hipótese de conclusão pela viabilidade da solução escolhida, fundamentar a elaboração do respectivo PROJETO BÁSICO, à luz do disposto no art. 6º, inc. XV, XX e XXV da Lei nº 14.133/2021, bem como, o Decreto Municipal nº 086/2023.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA

A Secretaria Municipal de Assistência Social de Capim Grosso, pautada pelos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, da solidariedade e do dever do Estado em assegurar direitos sociais, identificou a necessidade de ampliar e fortalecer suas ações no âmbito da assistência social. Nesse contexto, a locação de um imóvel destinado à instalação e funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS) emerge como uma demanda essencial para atender às crescentes demandas da população em situação de vulnerabilidade social e risco pessoal e social.

A crescente complexidade das situações de vulnerabilidade social exige a expansão e aprimoramento dos serviços prestados pelo CREAS. A locação de um imóvel adequado permitirá oferecer um ambiente seguro e acolhedor para a realização de atendimentos especializados, contribuindo para a efetividade das ações de proteção social. O CREAS desempenha um papel fundamental na rede de assistência social, oferecendo atendimento especializado a indivíduos e famílias em situação de violência, abuso, negligência ou outras formas de violação de direitos. A locação de um imóvel apropriado garantirá a confidencialidade e a privacidade necessárias para a realização desses atendimentos.

A presença física do CREAS em um local estratégico contribuirá para o fortalecimento da rede de proteção social, permitindo uma atuação integrada com outros órgãos e entidades, como escolas, unidades de saúde e organizações da sociedade civil. A locação de um imóvel adequado viabilizará a expansão e a melhoria dos serviços prestados pelo CREAS, proporcionando um atendimento mais eficaz e personalizado às demandas da população em situação de vulnerabilidade. O funcionamento efetivo do CREAS, possibilitado pela locação do imóvel, reforça o compromisso da municipalidade com a promoção da cidadania e a garantia dos direitos humanos, consolidando-se como instrumento essencial na construção de uma sociedade mais justa e inclusiva.



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE CAPIM GROSSO

AV. Leonício Ferreira Santos, Nº. 28 – CEP: 44695-000

Centro – Capim Grosso – Bahia

CNPJ: 11.514.691/0001-68

Diante do exposto, a locação do imóvel destinado à instalação e funcionamento do CREAS apresenta-se como medida imprescindível para atender às demandas emergentes da população em situação de vulnerabilidade social, garantindo a eficácia das ações da Secretaria de Assistência Social e promovendo, assim, o bem-estar e a dignidade dos cidadãos do município de Capim Grosso.

É importante salientar que o imóvel, objeto da locação, funciona como Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS) há mais de 03 (três) anos, e que de acordo com a demandante o mesmo atende as finalidades precípuas da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades citadas, além de já possuir toda infraestrutura necessária

Este estudo técnico reforça a importância da locação do imóvel para funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), alinhando-se aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência. A Prefeitura de Capim Grosso reitera seu compromisso com o interesse público e as normativas vigentes, assegurando que o processo de contratação seguirá todas as diretrizes estabelecidas na Lei 14.133/2021.

ITEM	QUANT	UND	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
01	12	Meses	1) Construção em alvenaria de bloco, fundação e estruturas em concreto estrutural, prédio com 01 pavimento térreo com aproximadamente 300,00m²; 2) Estar localizado no município de Capim Grosso - BA, com disponibilidade de água, energia elétrica, rede de internet, esgotamento sanitário, iluminação pública, drenagem e pavimentação; 3) O imóvel deverá conter no espaço amplo, suficiente para suprir as necessidades do Centro De Referência Especializado De Assistência Social, garagem para 03 (três) veículos e capacidade para acomodar 08 (oito) funcionários.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A Lei Federal nº 14.133/21, teve a sua vigência iniciada recentemente, ocorrendo que, o Plano de Contratação Anual, ainda será regulamentado e, iniciada a sua elaboração, conforme, atendimento à referida legislação, sendo que, mesmo assim, a futura realização da contratação/despesa, constará no Plano de Contratações Anual, tendo em vista que se trata de uma despesa de rotina e/ou recorrente, a depender do caso.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Em consonância com a legislação e normas que regulam o processo de contratação e visando a racionalização e eficácia da gestão, controle e fiscalização contratual, o contratado deve seguir alguns requisitos básicos, como:



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE CAPIM GROSSO

AV. Leonício Ferreira Santos, Nº. 28 – CEP: 44695-000

Centro – Capim Grosso – Bahia

CNPJ: 11.514.691/0001-68

- 1. Localização estratégica:** O imóvel deve estar estrategicamente localizado, facilitando o acesso dos servidores e da população, além de oferecer condições logísticas favoráveis para a operação eficiente dos órgãos envolvidos.
- 2. Infraestrutura adequada:** É essencial que o imóvel disponha de uma infraestrutura condizente com as atividades administrativas, contemplando espaços para escritórios, salas de reuniões, áreas comuns, instalações sanitárias, entre outros, de modo a atender às necessidades específicas de cada área.
- 3. Dimensionamento do espaço:** O imóvel deve possuir a metragem suficiente de acordo com as necessidades específicas da Secretaria Municipal de Assistência Social. Os espaços devem ser distribuídos de forma a atender às atividades desenvolvidas pelo CREAS.
- 4. Condições de manutenção:** O imóvel deve apresentar boas condições de conservação e manutenção, com serviços regularizados de água, energia, telefonia e internet, de modo a garantir o pleno funcionamento das atividades da Secretaria de Municipal de Assistência Social.
- 5. Conformidade com Normas de Acessibilidade:** Garantir a conformidade do imóvel com as normas de acessibilidade, para assegurar a igualdade de oportunidades no acesso e utilização das instalações por todas as pessoas, incluindo aquelas com mobilidade reduzida.
- 6. Documentação Legal e Regularidade Fiscal:** O imóvel proposto deve possuir toda a documentação legal em dia, incluindo escritura, registro, e demais certidões pertinentes. Além disso, a locação deve ser efetuada de acordo com a legislação vigente, respeitando as exigências fiscais e tributárias.
- 7. Cláusulas Contratuais Específicas para Manutenção e Assistência Técnica:** O contrato de locação deve conter cláusulas específicas que definam as responsabilidades e obrigações tanto do locador quanto do locatário em relação à manutenção preventiva e corretiva do imóvel. Essas cláusulas visam garantir a preservação das condições estruturais ao longo do período de locação.
- 8. Transparência e Conformidade com a Lei 14.133/2021:** O processo de contratação deve ser conduzido com total transparência, observando as diretrizes estabelecidas na Lei 14.133/2021, que regulamenta os procedimentos de contratação pela administração pública. Todos os passos do processo devem ser realizados de acordo com as normas legais, assegurando a conformidade e legalidade do procedimento.

Ao atender a esses requisitos, na contratação para a locação do imóvel, asseguramos uma solução que atende às necessidades específicas da Secretaria Municipal de Assistência Social, promovendo eficiência, transparência e adequação aos padrões legais.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

- 4.1. A locação de um imóvel por um período de 12 (doze) meses proporciona estabilidade e continuidade às atividades Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS).
- 4.2. Durante esse período, não haverá interrupções abruptas devido a questões relacionadas à disponibilidade do espaço físico, permitindo que as atividades planejadas sejam executadas de forma ininterrupta.
- 4.3. O período de 12 (doze) meses é considerado um prazo razoável e estável do ponto de vista financeiro e orçamentário do município.
- 4.4. Custos de desmobilização e restituição: O custo de desmobilização incluirá despesas como a devolução do imóvel em condições adequadas de uso, reparos necessários para restaurar o imóvel ao



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE CAPIM GROSSO
AV. Leonício Ferreira Santos, Nº. 28 – CEP: 44695-000
Centro – Capim Grosso – Bahia
CNPJ: 11.514.691/0001-68

estado original (caso haja danos causados durante a ocupação), pagamento de multas contratuais por rescisão antecipada, e eventual pagamento de indenização ao locador por quebra de contrato.

4.5 Custo mensal de locação: consta no item 06.

4.6 Custo de adaptação: não será necessário.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

A pesquisa de mercado não fora realizada em Painel de Preços Públicos do Governo Federal, nos bancos de preços públicos e no PNCP, tendo em vista que, tal valor estimado fora balizado, mediante laudo de avaliação do imóvel, a ser locado.

O levantamento de mercado se configura como um passo fundamental nesse processo, uma vez que possibilita a análise detalhada e criteriosa do cenário de fornecedores, serviços e produtos disponíveis no mercado. Entretanto, nesta etapa, o § 4º do Art. 23 e o Art. 72 e 74 da Lei nº14.133/2021, oferece subsídios para a comprovação da inviabilidade de competição, mostrando que o objeto a ser contratado possui características singulares que o torna único para atender às demandas específicas do órgão contratante.

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado para atender à demanda é de **R\$ 15.035,52 (Quinze mil, trinta e cinco reais e cinquenta e dois centavos)**.

Os valores estimados são de acordo com o laudo de avaliação, onde comprova os preços praticados no município de Capim Grosso-BA.

LOTE	Cód. CATSER	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	UNID	QUANT.	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
1	4316	Contratação de locação de imóvel, para instalação e funcionamento do Centro De Referência Especializado de Assistência Social	Mês	12	R\$ 1.252,96	R\$ 15.035,52
TOTAL:						R\$ 15.035,52

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A proposta de solução envolve a contratação de locação de imóvel, para instalação e funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social da Secretaria Municipal de Assistência Social. Esta iniciativa abrange não apenas a seleção de um espaço adequado, mas também considera as exigências legais relacionadas à manutenção e assistência técnica, conforme estabelecido pela legislação vigente.



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE CAPIM GROSSO

AV. Leonício Ferreira Santos, Nº. 28 – CEP: 44695-000

Centro – Capim Grosso – Bahia

CNPJ: 11.514.691/0001-68

De acordo com o Art. 3º do Decreto Municipal nº 086/2023, a Administração Pública municipal direta, autárquica e fundacional poderá firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros, conforme, o caso.

II - locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

III - locação built to suit - BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de **locação tradicional**. Isso porque uma das principais vantagens apresentadas por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Considerando que o Fundo Municipal de Assistência Social não dispõe de recursos suficientes para compra do imóvel e a modalidade de locação sob medida não é opção viável no momento, pois necessitaria de tempo considerável para construção do imóvel, que implicaria na interrupção dos serviços ofertados pela mesma.

Logo, conclui-se que a locação do imóvel será a solução mais viável para o momento, destinando-o ao funcionamento das atividades desta Secretaria, levando em consideração a **inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis** no quadro do patrimônio do município. Dada a consulta de imóveis públicos inexistentes, constatou-se também a ausência de imóveis que pudessem ser compartilhados com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública municipal.

Dessa forma, a solução encontrada que abrange todos esses aspectos foi a contratação de locação de imóvel, por meio da **contratação direta**, sendo esta, inexigível de licitação, conforme o artigo 74 inciso V, da Lei nº 14.133/2021, cujas características de instalações e localização torna necessária sua escolha, Marçal Justen Filho esclarece que *"será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais"*.¹

¹ Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei n. 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. pág. 999.



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE CAPIM GROSSO
AV. Leonício Ferreira Santos, Nº. 28 – CEP: 44695-000
Centro – Capim Grosso – Bahia
CNPJ: 11.514.691/0001-68

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Em razão das características do objeto, haja vista que, se trata de um único serviço e indivisível, portanto, NÃO SE APLICA o parcelamento.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A atual iniciativa da Secretaria de Assistência Social de Capim Grosso em buscar a locação de um imóvel para a instalação e funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS) reflete uma abordagem estratégica voltada para diversos objetivos e demonstração de resultados eficazes. A reorganização dos espaços destinados à gestão pública busca otimizar as operações administrativas, promovendo uma gestão mais integrada e ágil no âmbito da assistência social.

A decisão de locação considera, igualmente, a perspectiva de redução de custos operacionais, uma vez que a locação se apresenta como uma opção financeiramente mais vantajosa em comparação à construção própria. A economia resultante poderá ser redirecionada de maneira eficiente para atender outras necessidades prioritárias do município, fortalecendo assim o compromisso com o bem-estar da comunidade.

A promoção da transparência na assistência social é outro ponto destacado, concentrando o CREAS em um único local para facilitar o acesso da comunidade aos serviços oferecidos. Isso torna a gestão mais transparente e responsiva às demandas da população, fortalecendo o compromisso da Secretaria de Assistência Social com a prestação de serviços de qualidade.

A escolha de um imóvel estrategicamente localizado visa a proporcionar facilidade de acesso para servidores e cidadãos, promovendo uma interação mais dinâmica e eficiente entre a administração municipal e a comunidade atendida pelo CREAS.

Esses objetivos e resultados pretendidos pela locação do imóvel para o CREAS destacam a visão estratégica por trás dessa decisão, com foco na eficiência, economicidade, conformidade legal e na melhoria geral do ambiente de trabalho, visando sempre atender às necessidades da Secretaria de Assistência Social e aprimorar a prestação de serviços sociais em Capim Grosso.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em ótimo estado de serviço e utilização para o uso a que se destina, de forma a garantir as condições o bom funcionamento das atividades desenvolvidas pela Secretaria durante a vigência do Contrato.

Ademais, pela característica do objeto aqui tratado, a capacitação de servidores públicos é fundamental, para a realização da fiscalização e gestão contratual do referido objeto, assim como em qualquer área de compras públicas. Isso garante que os funcionários tenham o conhecimento e as habilidades



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE CAPIM GROSSO
AV. Leonício Ferreira Santos, Nº. 28 – CEP: 44695-000
Centro – Capim Grosso – Bahia
CNPJ: 11.514.691/0001-68

necessárias para entender os processos de contratação, avaliar contratos, garantir a qualidade dos serviços prestados e evitar irregularidades.

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não se faz necessário proceder a outras contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda, visto que a locação do imóvel atenderá toda necessidade existente.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

A CONTRATADA deverá atender, no que couber, os critérios de sustentabilidade ambiental previstos na Lei Federal 14.133 de 01 de abril de 2021.

A nova contratação em nada promove impacto ambiental de relevância. A ação só vem a contribuir para um melhor funcionamento da **Administração Pública**, logo não oferece nenhum impacto ambiental.

Nota: Vale lembrar que a promoção do desenvolvimento nacional sustentável é um dos princípios expressos das licitações públicas, conforme previsto no Art. 5º da Lei 14.133/2021.

13 – ANÁLISES DE RISCOS

MATRIZ DE RISCO				
Ordem	Tipo de Risco	Dano	Ação Preventiva	Probabilidade/impacto
1	Possibilidade de haver outro imóvel com as mesmas características no município	Necessidade de realização de chamada pública e, não aquisição, por meio de inexigibilidade	Verificação e emissão de documentos comprobatórios de único imóvel com as características desejadas	Probabilidade: (x) Inexistente () Baixa () Média () Alta Impacto: (x) Inexistente () Baixa () Média () Alta
2	Imóvel sem registro/matricula legal	Impossibilidade de prosseguimento do processo administrativo e futura aquisição	Análise minuciosa da documentação legal do imóvel, junto aos órgãos competentes	Probabilidade: (x) Inexistente () Baixa () Média () Alta Impacto: (x) Inexistente () Baixa () Média () Alta
3	Dívidas do imóvel,	Possibilidade de	Solicitação de	Probabilidade:



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE CAPIM GROSSO

AV. Leonício Ferreira Santos, Nº. 28 – CEP: 44695-000

Centro – Capim Grosso – Bahia

CNPJ: 11.514.691/0001-68

	junto às concessionárias de água e energia elétrica, bem como, dívidas de IPTU	ausência/corte de água e energia elétrica, bem como, processo junto ao Município, por falta de pagamento de IPTU	apresentação de certidões negativas de débitos anteriores	☐ Inexistente (x) Baixa ☐ Média ☐ Alta Impacto: ☐ Inexistente (x) Baixa ☐ Média ☐ Alta
4	Estrutura depreciação do imóvel	Possibilidade de estrutura antiga, desgastada e, com muitos serviços de reforma e adaptação a serem realizados	Elaboração de Laudo Técnico de Vistoria do Imóvel, por profissional da área de engenharia	Probabilidade: ☐ Inexistente (x) Baixa ☐ Média ☐ Alta Impacto: ☐ Inexistente (x) Baixa ☐ Média ☐ Alta
5	Possibilidade do inquilino atual ter o direito de preferência na compra.	Possibilidade de interferência e atraso na negociação/aquisição do imóvel	Verificação da existência do fato, junto aos proprietários	Probabilidade: ☐ Inexistente ☐ Baixa ☒ Média ☐ Alta Impacto: ☐ Inexistente ☐ Baixa ☒ Média ☐ Alta
6	Custo de adaptação e reformas necessárias para a implantação do empreendimento	Atraso nas obras de adaptação e reforma, por ausência de recursos financeiros	Possibilidade de celebração de convênio, junto ao Governo do Estado da Bahia, visando o arrendamento futuro do imóvel, incidindo nos serviços de adaptação e reformas, bem como, gestão, administração e estrutura de equipamentos e mão de obra	Probabilidade: ☐ Inexistente (x) Baixa ☐ Média ☐ Alta Impacto: ☐ Inexistente (x) Baixa ☐ Média ☐ Alta
7	Ausência de autorização legal para a aquisição do imóvel	Impossibilidade da aquisição sem a devida autorização legal	Existência de autorização legislativa	Probabilidade: ☒ Inexistente ☐ Baixa ☐ Média ☐ Alta Impacto: ☒ Inexistente ☐ Baixa ☐ Média ☐ Alta



ESTADO DA BAHIA
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE CAPIM GROSSO
AV. Leonício Ferreira Santos, Nº. 28 – CEP: 44695-000
Centro – Capim Grosso – Bahia
CNPJ: 11.514.691/0001-68

8	Ausência de recursos financeiros para honrar as despesas da futura aquisição do imóvel	Não havendo recursos financeiros disponíveis, a compra não poderá ser executada	Possibilidade de pagamento parcelado, com recursos financeiros do Tesouro Municipal ou pagamento integral com recursos advindos de alienação de imóveis inservíveis	Probabilidade: ☐ Inexistente ☐ Baixa ☒ Média ☐ Alta Impacto: ☐ Inexistente ☐ Baixa ☒ Média ☐ Alta
---	--	---	---	--

14 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante dos motivos expostos, a contratação da locação de imóvel, para instalação e funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social, atendendo as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social é fundamental para atender às necessidades da comunidade local, sendo assim, esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

Capim Grosso – BA, 19 de fevereiro de 2024.

Fernanda Oliveira Silva de Souza
Assessora da Secretária de Assistência Social
Responsável pela elaboração do ETP