



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Locação de Imóvel

1. DA UNIDADE REQUISITANTE

1.1 Secretaria Municipal de Assistência Social.

2. DO OBJETO

2.1 O presente estudo tem como objetivo verificar a viabilidade da locação de imóvel, situado na Rua Tom Jobim, nº 61. Loteamento Emanuela – Senhor do Bonfim-BA, para funcionamento do CENTRO DE REFERÊNCIA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS QUILOMBOLA no município de Senhor do Bonfim-BA.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVA

3.1. A solicitação pretendida, se justifica em razão da necessidade de locação de um imóvel para suprir a necessidade da Secretaria Municipal no funcionamento do CENTRO DE REFERÊNCIA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS QUILOMBOLA no município de Senhor do Bonfim-BA.

3.2. O imóvel com área construída num total de 240,00 m² é considerado adequado para suas atividades e demonstra que atende às finalidades precípua da administração, onde possa ofertar com qualidade os serviços de atendimento ao público voltados a prevenir situações de risco e a fortalecer os vínculos familiares e comunitários, vez que dispõe espaço e localização favoráveis para os serviços em questão, sendo de fácil acesso aos usuários da unidade.

3.3. A contratação de imóvel, com capacidade e condições adequadas, se justifica com a necessidade da Secretaria Municipal de Assistência Social desenvolver o funcionamento dos serviços de Proteção Básica. O Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) é uma unidade estatal descentralizada da política de assistência social sendo responsável pela organização e oferta dos serviços socioassistenciais da Proteção Social Básica do Sistema Único de Assistência Social (SUAS), voltados a prevenir situações de risco e a fortalecer a política pública dos serviços sociais às famílias de baixa renda. Esse equipamento público é um espaço de convivência que tem como objetivo principal desenvolver as potencialidades, o protagonismo e a autonomia dos indivíduos.

3.4. Representa a principal estrutura física local para a proteção social básica e desempenha papel central no território onde se localiza, possuindo a função exclusiva da oferta pública do trabalho social com famílias por meio do Serviço de Proteção e Atendimento Integral e Famílias (PAIF) e gestão territorial da rede socioassistencial de proteção social básica.

Nesse sentido, destacam-se como principais funções do CRAS:

- Ofertar o serviço PAIF (Proteção e Atendimento Integral à Família) e outros serviços, programas e projetos socioassistenciais de proteção social básica, para as famílias, seus membros e indivíduos em situação de vulnerabilidade social, traçando estratégias para suas superações;
- Articular e fortalecer a rede de Proteção Social Básica local;
- Prevenir as situações de risco em seu território de abrangência fortalecendo vínculos familiares e comunitários e garantindo direitos.



3.5. Através do reconhecimento da área escolhida para estabelecer a unidade, o CRAS QUILOMBOLA em Senhor do Bonfim consegue entender as principais necessidades da população daquela região e oferecer uma série de serviços, benefícios e projetos socioeducativos.

3.6. O espaço físico do CRAS QUILOMBOLA é reflexo da concepção de lugar de concretização de direitos socioassistenciais, local em que as famílias são acolhidas, onde são disponibilizados os serviços de proteção básica e encaminhamentos necessários. Oferecendo à população que vivencia situações de vulnerabilidades sociais, atendimento para possíveis Programas Sociais, cadastro no CadÚnico, como novas oportunidades de reflexão acerca da realidade social, contribuindo dessa forma para o planejamento de estratégias e na construção de novos projetos de vida. Portanto, sendo uma referência para as famílias que vivem no seu território de abrangência, visando trabalhar em conjunto com a população para que juntos possam desenvolver projetos para a melhoria da vida da comunidade.

3.7. O imóvel deve oferecer infraestrutura suficiente para acomodar as atividades do Centro de Referência da Assistência Social e que possua espaço físico com capacidade de abrigar os servidores lotados no órgão, dispondo de salas individualizadas para atendimento e ações, como também cozinha e banheiros. É crucial que o local seja seguro tanto para os servidores municipais e para os munícipes que necessitem ocupar o espaço e serem atendidos. O imóvel deve ser acessível a todas as pessoas, incluindo aquelas com deficiências físicas e com necessidades especiais, garantindo que todos possam receber os serviços.

3.8. A sua necessidade se faz pelo período de 39 (trinta e nove) meses, tendo caracterizado a sua necessidade habitual e contínua.

4. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

4.1 O Plano de Contratações Anual (PCA) está em fase de planejamento e elaboração, é importante destacar que esse plano será utilizado para as aquisições/serviços de 2025, sendo assim, tal plano ainda precisa de regulamentação.

4.2. Com isso, conforme publicação da Lei Orçamentária Anual (LOA) de 2025, publicada no dia 23 de dezembro de 2024, edição 4.876/Ano 12, foi alocado um orçamento destinado à necessidade. A presente previsão orçamentária visa proporcionar os recursos necessários para a execução e desenvolvimento das atividades. Portanto, a referida contratação está em consonância com a Lei Orçamentária Anual - LOA, através da dotação conforme ofício expedido pelo setor de contabilidade do Município que seguirá anexo a este Estudo Técnico Preliminar e ao Termo de Referência.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1 O artigo 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", ressaltando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

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



- a) 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;
- b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

5.3. Requisitos para Contratação de imóvel para o CRAS:

5.3.1. Estrutura Física

- Capacidade: O espaço deve acomodar confortavelmente a equipe, os assistidos pela unidade e os materiais, garantindo segurança e organização.
- Climatização: O ambiente deve contar com sistema de ventilação funcional.
- Estacionamento: Disponibilidade de vagas suficientes ou conveniência de transporte público próximo.

5.3.2. Localização

- Centralidade: Local de fácil acesso, preferencialmente em área central em locais de maior concentração de famílias em situação de vulnerabilidade.
- Segurança: Região segura, com baixo índice de criminalidade e infraestrutura externa que favorece a mobilidade e a integridade dos materiais.

5.3.3. Finalidade do Espaço

- O local deve ser adequado para atender as necessidades da secretaria municipal de Assistência Social, bem como os assistidos pela unidade.

5.3.4. Documentação e Legalidade

- Regularidade Fiscal: Apresentação de certidões negativas e comprovantes de regularidade jurídica e fiscal.
- Licenças: Documentos que comprovem a adequação do espaço às normas de segurança, sanitárias e de acessibilidade.

6. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

6.1 Entende-se necessária a contratação de imóvel para funcionamento do CENTRO DE REFERÊNCIA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS QUILOMBOLA, conforme especificação e quantitativo abaixo:

Item	Especificação	Uni	Quantidade	Valor Mensal	Valor Total
------	---------------	-----	------------	--------------	-------------



01	Locação de um imóvel para suprir a necessidade da Secretaria Municipal no funcionamento CENTRO DE REFERÊNCIA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS QUILOMBOLA no município de Senhor do Bonfim-BA.	Meses	39	R\$ 800,00	R\$ 31.200,00
----	---	-------	----	---------------	---------------

6.2. A sua necessidade se faz pelo período de 39 (trinta e nove) meses, tendo caracterizado a sua necessidade habitual e contínua, podendo ser prorrogado por igual período, em períodos sucessivos conforme o Art. 105 da Lei 14.133/21.

6.3. Art. 106. A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes:

I - A autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual;

II - A Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção;

III - A Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

7.1. Perante a 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 Pública sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, foi feita uma pesquisa nos bairros do referido Quilombo, onde pretende-se locar o imóvel que atendessem a necessidade. Observou-se que, em matéria de solução para o caso em questão, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para a execução deste serviço, são eles:

7.1.1 AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

a) No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa 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, nesse caso o imóvel encontrado está de acordo com as condições pretendidas por essa Administração.

7.1.2 LOCAÇÃO por (doze) 12 meses



b) De acordo com o modelo de aquisição de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja 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, contudo, o período de 12 (doze) meses não atende as necessidades estratégicas e econômicas para o município, visto que a Administração Pública precisará do funcionamento do serviço por um maior número de meses.

7.1.3 LOCAÇÃO por 39 (trinta e nove) meses

- c) Em conformidade com o art. 106 da Lei nº 14.133/2021, que permite a locação de imóveis por prazos mais longos mediante justificativa, argumenta-se que um contrato de 39 meses é mais viável e vantajoso. Tal alternativa é a que melhor atende às necessidades da Administração Pública, ao juntar economia, planejamento estratégico, estabilidade e a continuidade administrativa para a eficiência dos serviços públicos. Um contrato de locação de longa duração evita a necessidade de mudanças frequentes de endereço, o que poderia gerar transtornos operacionais, custos adicionais com adaptações de infraestrutura e dificuldades na prestação dos serviços à população. Do ponto de vista econômico, contratos mais longos tendem a proporcionar melhores condições de negociação, possibilitando valores mais acessíveis e previsíveis. Além disso, permite que eventuais adequações no imóvel sejam realizadas com segurança, tanto pelo locador quanto pela administração, uma vez que haverá tempo suficiente para retorno do investimento realizado. Dessa forma, considerando os princípios da economicidade, da eficiência e da continuidade dos serviços, a locação do imóvel por 39 meses se mostra uma escolha mais vantajosa do que um contrato de apenas 12 meses. Essa decisão está plenamente respaldada pelo art. 106 da Lei nº 14.133/2021, que possibilita a celebração de contratos de locação por períodos superiores, desde que fundamentados na necessidade e nos benefícios para a Administração Pública. Assim, optar por um contrato mais longo garante estabilidade, previsibilidade financeira e otimização dos recursos, assegurando um melhor serviço à população, suprimindo a necessidade da administração.

7.2 ANÁLISE DA SOLUÇÃO

Portanto, concluímos pela seguinte solução:

A melhor alternativa que atende os interesses da Administração Pública é a alternativa “c”, a locação de imóvel por período de 39 (trinta e nove) meses destinado ao funcionamento do CENTRO DE REFERÊNCIA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS QUILOMBOLA no município de Senhor do Bonfim-BA, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantagem para ela. Foi analisado a localização onde se pretende locar o imóvel que pudesse atender as necessidades do que se trata o objeto, bem como o planejamento estratégico e econômico do município ao contratar por 39 meses o imóvel, garantindo local com capacidade e condições adequadas para desenvolver o serviço, tanto pela localização geográfica, quanto pela utilização que atende às finalidades precípuas da contratação pretendida; visto que a Prefeitura Municipal não possui imóvel adequado à suprir a necessidade do objeto a opção que mais se adequa é a locação do imóvel e após a realização do levantamento de mercado, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições, assim somente o imóvel aqui apresentado atende os critérios pretendidos e atestamos a inexistência de outros imóveis compatíveis com o padrão pretendido.



8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1. Diante das alternativas apresentadas pelo mercado, sopesando-se os prós e contras de cada uma delas, entende-se que a melhor solução para a satisfação do interesse público é a contratação de locação de imóvel pelo período de 39 (trinta e nove) meses para o CENTRO DE REFERÊNCIA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS QUILOMBOLA no município de Senhor do Bonfim-BA, com infraestrutura adequada para atender as necessidades de acomodação, em condições que garantam a otimização de recursos, controle e eficiência. Oferecendo à população os serviços de atendimento ao público com qualidade voltados a prevenir situações de risco e a fortalecer os vínculos familiares e comunitários.

8.2. Assim, a solução proposta atende aos princípios da eficiência, economicidade, legalidade e continuidade do serviço público, promovendo uma estrutura adequada às atividades da unidade e beneficiando diretamente a população usuária dos serviços.

8.3. As especificações do produto indicado neste estudo técnico preliminar estão indicadas no item 6.1.

9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

9.1. Em razão do exposto e por se tratar de item único, não há qualquer viabilidade de discussão acerca do parcelamento ou não da contratação.

9.1. A descrição da solução consistirá na contratação, por locação, de imóvel em razão da necessidade da Secretaria Municipal de Assistência Social, oferecendo organização, planejamento e gestão de recursos para o desenvolvimento das atividades CENTRO DE REFERÊNCIA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS QUILOMBOLA no município de Senhor do Bonfim-BA.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. A presente justificativa tem como objetivo respaldar a necessidade de locação de um imóvel para suprir a necessidade da Secretaria Municipal no funcionamento do CENTRO DE REFERÊNCIA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS QUILOMBOLA no município de Senhor do Bonfim-BA.

10.2. O referido imóvel encontra-se locado para o município por meio do Processo Administrativo Nº 0422/2021, com Dispensa de Licitação Nº 0332/2021, Contrato de Prestação de Serviço Nº 0395/2021, tendo sido contratado com valor mensal de R\$ 600,00.

10.3. Cabe ressaltar que os valores praticados podem sofrer variações em função de fatores como inflação, reajustes, variações de mercado, aplicação de índices de correção monetária como IGP-M - Índice Geral de Preços e Mercado e/ou INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor, sendo assim natural que haja um possível acréscimo no valor em relação ao praticado na contratação anterior.

10.4. O valor estimado das despesas solicitadas pelo futuro contratante é de R\$ 31.200,00 (Trinta e um mil e duzentos reais).

10.5. A regulamentação quanto a pesquisa de preços está devidamente regulamentada no Decreto Municipal nº 436/2023 de 18/12/2023 publicado no Diário Oficial do Município em 20 de dezembro de 2023 às páginas 16 a 28, contudo, não se aplica para a locação de imóvel.



10.6. Após a realização do levantamento de mercado, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições deste que aqui está sendo estudado.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. A locação de imóvel destinado ao funcionamento do CENTRO DE REFERÊNCIA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS QUILOMBOLA no município de Senhor do Bonfim-BA, configura-se como uma medida estratégica voltada à promoção da eficiência administrativa, da qualidade no atendimento à população e da valorização das políticas públicas executadas. A escolha de um espaço físico adequado não se resume à disponibilização de uma estrutura apenas para abrigar servidores, mas representa a base necessária para o pleno desenvolvimento das atividades quanto a organização e oferta dos serviços socioassistenciais da Proteção Social Básica do Sistema Único de Assistência Social (SUAS), voltados a prevenir situações de risco e a fortalecer a política pública dos serviços sociais às famílias de baixa renda, desenvolvendo as potencialidades, o protagonismo e a autonomia dos indivíduos.

11.2. Portanto, a locação de imóvel com infraestrutura compatível é uma condição indispensável para assegurar a continuidade e o aprimoramento das ações governamentais. Trata-se de uma iniciativa que não apenas responde a uma necessidade operacional imediata, mas que também reflete o compromisso do poder público com a eficiência administrativa, a inclusão social e o fortalecimento das políticas públicas de planejamento e de promoção dos direitos dos cidadãos.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO.

12.1. Para a celebração do contrato exige-se uma análise prévia criteriosa para garantir sua viabilidade técnica, jurídica e econômica. Inicialmente, é fundamental definir com precisão o escopo dos serviços, especificando as atividades a serem executadas, os materiais ou recursos necessários e as normas aplicáveis, assegurando que as obrigações contratuais sejam cumpridas de maneira eficaz e dentro dos padrões exigidos.

12.2. No aspecto jurídico, deve-se assegurar que o processo de contratação atenda às exigências da legislação vigente, especialmente no caso de contratações públicas, que devem observar a Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/2021). Além disso, é essencial a indicação formal do gestor e do fiscal do contrato, responsáveis pelo acompanhamento da execução, verificação do cumprimento das cláusulas pactuadas e adoção de medidas preventivas ou corretivas, minimizando riscos de inexecução ou falhas.

12.3. Sob a ótica econômica, a elaboração de um orçamento detalhado é essencial para garantir a viabilidade financeira do contrato. Deve-se considerar os custos envolvidos, possíveis reajustes, bem como a necessidade de recursos adicionais para eventuais adequações. A previsão de um cronograma bem definido permitirá minimizar impactos operacionais e assegurar a execução dentro do prazo estipulado, evitando custos extras decorrentes de atrasos ou retrabalho.

12.4. Por fim, a adoção de boas práticas de gestão contratual, aliada a uma fiscalização eficiente, será fundamental para assegurar a qualidade da execução e o cumprimento dos objetivos estabelecidos. Com uma análise prévia bem conduzida e uma gestão estruturada, o contrato pode ser celebrado com maior segurança e eficiência, garantindo melhores resultados e mitigando riscos.



13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

13.1. Não há contratações correlatas e interdependentes no processo.

14. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

14.1. A locação de imóvel para o funcionamento do CENTRO DE REFERÊNCIA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS QUILOMBOLA pode gerar alguns impactos ambientais, tanto diretos quanto indiretos, são eles:

- Consumo excessivo de energia elétrica - O uso contínuo de climatizadores, computadores, iluminação e outros equipamentos pode gerar alto consumo energético, contribuindo para o aumento de carbono no imóvel.
- Geração de resíduos sólidos - O funcionamento diário de uma repartição pública implica na geração de papel, copos descartáveis, embalagens, materiais de escritório inutilizados, entre outros.
- Poluição sonora e incômodos à vizinhança - A movimentação de pessoas e veículos podem gerar ruídos incômodos, especialmente se o imóvel estiver em área mista (residencial e comercial).
- Geração de efluentes líquidos - O uso constante dos banheiros e da cozinha do imóvel pode sobrecarregar a rede de esgoto, especialmente se o imóvel estiver em área de infraestrutura precária.
- Ocupação desordenada ou em área ambientalmente sensível - Se o imóvel estiver em área de preservação ou sem licenciamento adequado, poderá haver conflitos com a legislação ambiental.
- Mobilidade urbana e emissão de poluentes - A concentração de servidores e público pode aumentar o tráfego local e a emissão de gases poluentes.

Medidas mitigadoras:

- Instalação de lâmpadas LED e sensores de presença em ambientes de menor circulação.
- Uso de equipamentos com selo Procel A ou ENERGY STAR.
- Treinamentos e campanhas internas de uso consciente de energia.
- Manutenção periódica dos sistemas de ar-condicionado e refrigeração.
- Implantação de programas de coleta seletiva e parcerias com cooperativas de reciclagem.
- Adoção de práticas de digitalização e redução do uso de papel.
- Substituição de descartáveis por itens reutilizáveis.
- Criação de pontos de coleta para resíduos perigosos (pilhas, baterias, eletrônicos).
- Escolha de imóveis já prontos ou com mínima necessidade de reforma.
- Limitação de atividades ruidosas aos horários comerciais.
- Uso de materiais e janelas com isolamento acústico, se necessário.
- Verificação prévia da ligação regular com a rede pública de esgotamento sanitário.
- Instalação de dispositivos economizadores de água (torneiras com arejador, válvulas de descarga com duplo fluxo).
- Manutenção preventiva das instalações hidráulicas.
- Exigência de documentação urbanística e ambiental (alvará, habite-se, licenciamento, certidão de zoneamento).
- Avaliação técnica quanto à compatibilidade do uso administrativo com a localização.
- Escolha de imóveis regularizados, fora de áreas de risco ou sensíveis ambientalmente.



- Escolher imóveis próximos a pontos de transporte público e ciclovias.
- Estimular o uso de bicicletas ou caronas solidárias entre os servidores.

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO E ESCOLHA DA SOLUÇÃO/MODALIDADE

15.1 Diante da necessidade de contratar o imóvel para atender a necessidade da Secretaria Municipal de Assistência Social, justifica-se a instauração deste processo. Tal medida visa garantir a continuidade das atividades administrativas e operacionais regulares, para funcionamento CENTRO DE REFERÊNCIA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS QUILOMBOLA do município, além de assegurar a manutenção dos serviços públicos em padrões satisfatórios para o funcionamento eficiente, contínuo e econômico.

15.2 Considerando os levantamentos realizados para a contratação do imóvel para tal ocupação, o imóvel citado atende todos os requisitos, no que se refere à localização, capacidade e valor.

15.3. Sendo assim, recomenda-se a utilização da modalidade Inexigibilidade de Licitação.

15.4. Pelo exposto, declaramos a viabilidade da contratação nos termos dispostos nas solicitações, neste Estudo Técnico Preliminar e laudo técnico da vistoria realizada pelo engenheiro do município, em anexo no Termo de Referência.

16. DOS ANEXOS

16.1 São anexos do presente ETP os seguintes documentos:

Anexo I – Dotação orçamentária/Disponibilidade Financeira.

17. DOS RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP

Senhor do Bonfim – BA em 21 de julho de 2025.

ANA RAQUEL GONÇALVES DANTAS
Matrícula 7275