



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE SILVÂNIA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

I - INTRODUÇÃO

1.1. Área Requisitante: Fundo Municipal de Assistência Social – FMAS

1.2. Fundamento Legal: Lei nº 14.133/21.

1.3. Este documento constitui a primeira etapa do planejamento de uma aquisição/serviço que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e tem por objetivo subsidiar a elaboração do Termo de Referência e o Edital de Licitação.

1.4. Justifica-se a realização do ETP sob a forma simplificada em virtude de expressa previsão legal constante do §2º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, em razão de baixa complexidade do objeto e, ainda, em virtude de ser demanda que não contempla soluções diversas da solução escolhida.

1.5. O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade analisar a necessidade de locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento da nova sede do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, equipamento público integrante da rede de Proteção Social Especial do Sistema Único de Assistência Social – SUAS, responsável pelo atendimento a famílias e indivíduos em situação de violação de direitos.

Registra-se que o imóvel pretendido integra espólio de Maria do Rosário Siqueira Caixeta, sendo objeto da futura contratação a utilização da área construída existente, juridicamente passível de locação mediante representação legal do espólio, observadas as normas civis e administrativas aplicáveis.

II - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. A presente demanda decorre da necessidade de garantir estrutura física adequada para a instalação e funcionamento do CREAS, unidade essencial à execução dos serviços especializados da Política de Assistência Social no âmbito do SUAS, assegurando condições compatíveis com as normativas técnicas, de acessibilidade, segurança e sigilo profissional exigidas para o atendimento socioassistencial.

2.2. O espaço atualmente disponível não atende plenamente às condições estruturais e funcionais necessárias ao desenvolvimento das atividades técnicas da unidade, comprometendo a qualidade do atendimento, a privacidade dos usuários, a organização dos fluxos de trabalho e as condições adequadas de atuação das equipes multiprofissionais.

2.3. A locação de imóvel com características compatíveis com as exigências do serviço possibilitará a oferta de ambientes apropriados para atendimentos individualizados e sigilosos, salas técnicas, espaços administrativos e condições adequadas de acolhimento,



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE SILVÂNIA

contribuindo para o fortalecimento da rede de proteção social especial e para a efetiva garantia de direitos das famílias e indivíduos acompanhados.

2.4. O imóvel será recebido pela Administração no estado de conservação em que se encontra, admitindo-se apenas a realização de adequações internas, funcionais e operacionais indispensáveis ao regular funcionamento do CREAS, desde que não impliquem alteração estrutural do bem

2.5. As adequações eventualmente realizadas não gerarão direito a indenização ao locador nem obrigação de recomposição do estado anterior ao término da locação, sendo consideradas benfeitorias úteis ou necessárias executadas no interesse público.

2.6. Por fim, o planejamento adequado desta contratação também tem como objetivo evitar contratações fracionadas, promover a padronização dos serviços/fornecimento e assegurar o cumprimento dos princípios da economicidade e da eficiência previstos na Lei nº 14.133/21.

III - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Regularidade do Imóvel e do Proprietário:

O(a) locador(a) deverá comprovar a titularidade do imóvel, mediante apresentação de matrícula atualizada do registro imobiliário, bem como demonstrar a regular representação legal do espólio, por meio de documentação do inventariante ou responsável judicialmente constituído, além da comprovação de regularidade fiscal e jurídica, conforme exigências aplicáveis às contratações com a Administração Pública.

3.2. Conformidade do Imóvel com a Finalidade Pública

O imóvel deverá apresentar condições estruturais, funcionais e de acessibilidade compatíveis com o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, contemplando ambientes adequados para atendimentos técnicos individualizados e sigilosos, salas administrativas, espaços de acolhimento, instalações sanitárias, além de condições de segurança, ventilação, iluminação e salubridade, observadas as normas técnicas vigentes.

3.3. Condições de Uso e Ocupação

O imóvel deverá estar livre, desocupado e em condições imediatas de utilização, apto à instalação das atividades da unidade socioassistencial, admitindo-se apenas adequações pontuais que não comprometam o início do funcionamento do serviço público.

3.4. Localização e Acessibilidade

A localização deverá situar-se em área urbana do Município, com fácil acesso à população usuária, disponibilidade de transporte, proximidade a serviços públicos essenciais e condições adequadas de mobilidade e acessibilidade, em conformidade com as normas técnicas e urbanísticas vigentes.

3.5. Responsabilidade do Locador

O locador, na condição de representante legal do espólio, deverá assegurar que o imóvel permaneça em condições adequadas de uso durante toda a vigência contratual, responsabilizando-se por vícios estruturais preexistentes à locação, bem como pelo cumprimento das obrigações previstas na legislação civil, contratual e administrativa aplicável, garantindo a plena fruição do imóvel pela Administração Pública.

3.6. Comunicação de Impedimentos

O locador deverá comunicar previamente à Administração qualquer fato que possa



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE SILVÂNIA

impedir ou limitar a utilização do imóvel, apresentando as devidas justificativas e documentação comprobatória, a fim de resguardar a continuidade do serviço público.

3.7. Demais Condições Contratuais

As demais exigências técnicas, jurídicas e operacionais constarão do Termo de Referência e do instrumento contratual, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021, da legislação civil pertinente.

3.8. O imóvel será disponibilizado no estado em que se encontra, ficando autorizadas apenas adequações internas necessárias ao funcionamento do CREAS, desde que não haja alteração estrutural.

3.9. Ao término da locação, o imóvel será devolvido no estado em que se encontrar, ressalvados danos estruturais decorrentes de uso inadequado, não sendo exigida restauração das adaptações funcionais realizadas pela Administração.

IV - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO TODO

4.1. Como solução mais adequada, optou-se pela locação de imóvel específico mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da singularidade do bem quanto à localização, características estruturais e adequação à finalidade pública.

V - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

5.1. Segue abaixo a estimativa das quantidades de bem/serviços que deverão ser entregues/prestados:

Item	Descrição / especificação	Unid. De medida	Quant.
1	Locação do imóvel situado na Rua na Rua Xavier de Almeida, nº 68, Quadra 41, Lote 292, Centro, no Município de Silvana - GO, destinado a funcionar como nova sede do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS	MÊS	10

REGIME DE EXECUÇÃO: A presente locação possui caráter continuado, com prazo de vigência estabelecido em 10 meses consecutivos, contados a partir da assinatura do contrato. O pagamento será realizado em parcelas mensais, conforme valores e condições estipulados no instrumento contratual, garantindo a regularidade da ocupação e a continuidade dos serviços públicos prestados.

VI - ESTIMATIVA DO PREÇO

6.1. A presente contratação refere-se à locação de imóvel urbano específico, não se enquadrando como aquisição de bens ou serviços comuns, considerando tratar-se de bem singular vinculado à sua localização, características estruturais e adequação à finalidade pública, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE SILVÂNIA

6.2. A definição do valor da locação deverá observar o disposto no art. 23 da Lei nº 14.133/2021, sendo fundamentada mediante avaliação prévia do imóvel, realizada por profissional habilitado ou setor técnico competente, com base em:

- laudo de avaliação imobiliária;
- valores praticados no mercado local para imóveis de características semelhantes;
- parâmetros de economicidade, razoabilidade e interesse público.

6.3. Considerando que o imóvel integra espólio, a fixação do valor locatício deverá observar, além dos critérios de mercado, a regularidade jurídica da representação do inventariante e eventual necessidade de autorização judicial, quando aplicável, garantindo a validade do ajuste e a segurança jurídica da contratação.

6.4. O fiscal do contrato deverá manter acompanhamento periódico da compatibilidade do valor contratado com os preços de mercado, adotando as providências cabíveis em caso de discrepância relevante, em observância aos princípios da economicidade, eficiência e supremacia do interesse público.

VII – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

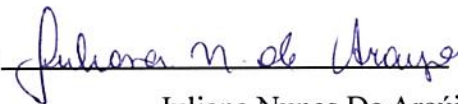
7.1. Não existem contratações correlatas ou interdependentes identificadas que influenciem diretamente o objeto deste estudo.

VIII – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

8.1. Conclui-se que a contratação é viável, considerando as necessidades da Secretaria solicitante, sendo que durante a instrução processual serão verificados/validados os valores e a legalidade.

Silvânia-GO, 13 de fevereiro de 2026.

ETP elaborado por:


Juliana Nunes De Araújo

ETP aprovador por:


MARIA VALÉRIA DA SILVA ARAÚJO

Secretaria de Desenvolvimento Social, Habitação e Apoio à Mulher

Maria Valéria da Silva Araújo
Secretária Municipal desenvolvimento
Social, Habitação e Apoio a Mulher
Decreto: 004/2025