



GOVERNO MUNICIPAL
NOSSA SENHORA DO SOCORRO/SE
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA, DA INCLUSÃO E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL

1. INTRODUÇÃO.

O presente estudo consiste em verificar a possibilidade de abertura de processo para locação de imóvel no município de Nossa Senhora do Socorro/SE.

2. DO FUNDAMENTO LEGAL - Art 6º, xx lei 14.133/2021, (elaboração do instrumento de Planejamento).

DIRETRIZES GERAIS — ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP):

A instrução Normativa nº 058/2022- estabelece que toda contratação deve ser antecedida de um estudo técnico preliminar. O Estudo Técnico Preliminar (ETP), é definido como 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 termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação; São obrigatórios os seguintes elementos do estudo técnico preliminar segundo os incisos I, IV, VI, VIII e XI do § 1º do art. 18:

- descrição da necessidade da contratação;
- estimativas das quantidades para a contratação;
- estimativa do valor da contratação (pode ficar sob sigilo, na forma do art. 24);
- justificativas para o parcelamento ou não da contratação;
- posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

De acordo com o guia de boas práticas em contratação de soluções de tecnologia da informação do TCU, "a elaboração dos estudos técnicos preliminares constitui a primeira etapa do planejamento de uma contratação (planejamento preliminar)" (BRASIL, 2012, p. 39, in COSTA; BRGA; ANDRIOLI, 2017). Conforme a Instrução Normativa Nº04 de 12 de novembro de 2010, é obrigatória a execução da fase de Planejamento da Contratação, independentemente do tipo de contratação, inclusive nos casos de:

- I- Inexigibilidade;
- II - Dispensa de licitação ou licitação dispensada;
- III - Criação ou adesão à Ata de Registro de Preços;
- IV - Contratações com uso de verbas de organismos internacionais, como Banco Mundial, Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento, e outros;

Os estudos técnicos preliminares servem para "a) assegurar a viabilidade técnica da contratação, bem como o tratamento de seu impacto ambiental; b) embasar o termo de referência ou o projeto básico, que somente é elaborado se a contratação for considerada viável, bem como o plano de trabalho, no caso de serviços" (BRASIL, 2012, p. 39, in COSTA; BRGA; ANDRIOLI, 2017).

Nesse sentido, o TCU, através do Acórdão nº 6.638/2015-1C, recomendou a adoção de controles internos de forma a assegurar que as contratações sejam precedidas de estudo técnico preliminar, que servirá de base para a elaboração do termo de referência ou projeto básico, devendo conter, entre outros aspectos o levantamento do mercado, a escolha do tipo de solução, estimativas preliminares de preços, descrição da solução como um todo, justificativas para o parcelamento ou



GOVERNO MUNICIPAL
NOSSA SENHORA DO SOCORRO/SE
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA, DA INCLUSÃO E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL

não da solução, os resultados pretendidos, as providências para adequação do ambiente do órgão, se for o caso, análise de risco, bem como declaração da viabilidade da contratação (BRASIL, Franklin. PREÇO DEREFERÊNCIA EM COMPRAS PÚBLICAS. Pdf. TCU, Distrito Federal: 2015, p. 31).

No âmbito do TCU é possível vislumbrar jurisprudência pacífica no sentido da obrigatoriedade dos estudos técnicos preliminares, seja para contratação de obras, serviços ou compras. (Acórdão 3.215/16 — Plenário; Acórdão 212/17 — Plenário; Acórdão 681/17 — 1ª Câmara; e Acórdão 1.134/17 — 2ª Câmara), (COSTA; BRAGA/ ANDRIOLI, 2017).

Diante do exposto, o objeto deste Estudo Técnico Preliminar tem a premissa de estabelecer as condições necessárias para a contratação, visando a locação de imóvel no município de Nossa Senhora do Socorro. Com base no exposto, portanto, afirma-se que Estudo Técnico Preliminar, como parte integrante desse processo, integra a fase de planejamento da contratação de elementos fundamentais para determinar o objeto da contratação direta, evidenciar a real necessidade ou problema a ser suprida/superado, contribuir para otimizar o uso dos recursos públicos disponíveis, através do emprego dos recursos em iniciativas produtivas e que auxiliam na consecução dos objetivos estratégicos da Administração Pública.

3 - ANÁLISE DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO.

A Secretaria Municipal da Família, da Inclusão e da Assistência Social (SEMFAS) de Nossa Senhora do Socorro-SE visa o atendimento ao público e o bem-estar da população, sendo necessário viabilizar a contratação notadamente mais satisfatória à administração.

OPÇÃO 01

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;

OPÇÃO 02

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;

OPÇÃO 03

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



GOVERNO MUNICIPAL
NOSSA SENHORA DO SOCORRO/SE
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA, DA INCLUSÃO E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL

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.

4. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO.

A opção 01 é a que se adéqua à locação de um imóvel para a implantação e funcionamento da **Sede da Secretaria Municipal da Família, da Inclusão e da Assistência Social**, e é fundamental para garantir o cumprimento da missão da Política de Assistência Social, de forma a atender as necessidades da população em situação de vulnerabilidade social. A **Secretaria Municipal da Família, da Inclusão e da Assistência Social** tem por competência prestar apoio e assistência direta e imediata ao Chefe do Poder Executivo quanto a políticas públicas nas áreas de assistência à família e desenvolvimento social, com ênfase no combate e erradicação da pobreza e na geração de emprego e renda; prestar atendimento e assistência à família; realizar programas e ações de nutrição, habitação, educação, saúde, reforço de renda familiar e outros de interesse social dirigidos para o atendimento à pobreza; incentivar, estimular e apoiar o desenvolvimento comunitário e atividades sociais; desempenhar ações e serviços de assistência social à criança, ao adolescente, aos idosos; planejar e operacionalizar políticas públicas para as mulheres; e executar outras atividades correlatas ou do âmbito de sua competência, e as que lhe forem regularmente conferidas ou determinadas.

1. **Acessibilidade e Proximidade:** O imóvel será localizado em um ponto estratégico, de fácil acesso para a comunidade, garantindo que as famílias em situação de vulnerabilidade consigam acessar os serviços oferecidos sem dificuldades, respeitando os princípios de inclusão e acessibilidade.
2. **Estrutura Física Adequada:** Para o funcionamento pleno da **Sede da Secretaria Municipal da Família, da Inclusão e da Assistência Social**, é essencial dispor de um espaço que comporte salas de atendimento, espaços para reuniões, áreas administrativas, bem como o gabinete do secretário. O imóvel a ser locado oferece a infraestrutura necessária para o desenvolvimento dessas atividades, permitindo que a equipe técnica que atua diretamente na Secretaria execute seu trabalho de forma eficiente.
3. **Apoio à Gestão Social:** A locação de um imóvel adequado viabiliza a implementação de programas e serviços relacionados à assistência social, bem como os serviços de acompanhamento dos usuários(as), além de ações voltadas para o fortalecimento de redes de proteção social e garantia de direitos.
4. **Conformidade com Legislação:** A locação do imóvel segue as diretrizes estabelecidas pela Política Nacional de Assistência Social (PNAS) e pela Lei Orgânica da Assistência Social (LOAS), atendendo a normativas e garantindo a eficiência na gestão dos serviços socioassistenciais.



GOVERNO MUNICIPAL
NOSSA SENHORA DO SOCORRO/SE
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA, DA INCLUSÃO E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL

- 5. Ampliação da Capacidade de Atendimento:** A adequação do espaço físico proporcionará a ampliação do atendimento, permitindo o acolhimento de um número maior de famílias e o desenvolvimento de ações mais assertivas na comunidade.

O OBJETO DA DEMANDA A SER CONTRATADO INCLUI OS SEGUINTE SERVIÇOS:

Imóvel urbano de 2 (dois) pavimentos em alvenaria com cobertura em telha fibrocimento, laje e forro PVC. Constituído de: 1 (um) Salão, 3 (três) WCS, 2 (dois) quartos e um corredor com área livre, no pavimento térreo; enquanto no pavimento superior possui, 3 (três) WCS (suite), 5 (cinco) quartos, 1 (uma) cozinha, 1 (uma) sala ampla, e área de circulação e ventilação. Conforme descrito no Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano.

5. REFERÊNCIA A OUTROS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO DO ÓRGÃO OU ENTIDADE.

Declaro que a contratação em questão está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA/2025).

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO.

6.1 São requisitos de contratação as disposições a seguir:

I – Sustentabilidade - Não foram identificados critérios de sustentabilidade aplicáveis especificamente ao objeto. Contudo, entende-se que as políticas de sustentabilidade devam ser aplicada de maneira atender objetivos sustentáveis, no que couber, razão pela qual não haverá exigências da licitante/contratada nesse sentido.

II – Subcontratação - Dada a natureza dos serviços é vedada a subcontratação do objeto.

III - Garantia da contratação - Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei n.º 14.133, de 2021.

IV - A contratação deverá dar-se-á através de inexigibilidade de licitação fundamento na Lei nº 14.133 de 01 de abril 2021, que assim dispõe:

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:



**GOVERNO MUNICIPAL
NOSSA SENHORA DO SOCORRO/SE
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA, DA INCLUSÃO E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL**

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.

7. ESTIMATIVA DA QUANTIDADE.

ITEM	DESCRIÇÃO DA DEMANDA	UND	QNT
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL NO MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DO SOCORRO/SE, PARA ATENDER DEMANDAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA, DA INCLUSÃO E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL DE NOSSA SENHORA DO SOCORRO -SE.	LOCAÇÃO	01

O valor global estimado perfaz a quantia de: **R\$ 99.379,80 (noventa e nove mil trezentos e setenta e nove reais e oitenta centavos)**, conforme o Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO NECESSÁRIA PARA INDIVIDUALIZAÇÃO DO OBJETO.

Não se aplica, considerando que a demanda é específica para locação de um imóvel que refere o presente ETP se dará apenas único.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO.

A locação do imóvel acima mencionado preenche os requisitos exigidos para o atendimento ao público.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS OU FINANCEIROS DISPONÍVEIS.

O Imóvel definido constitui-se no local e principalmente com repartições mais adequadas para o funcionamento administrativo, para atender aos usuários que necessitam desses serviços pela localização privilegiada do imóvel e estrutura física com dimensões capazes de atender aos reclamos e interesse da Administração.



GOVERNO MUNICIPAL
NOSSA SENHORA DO SOCORRO/SE
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA, DA INCLUSÃO E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL

11. PROVIDÊNCIAS PARA A ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO ÓRGÃO/ESPAÇO LOCAL.

Disponibilização de mobília e equipamentos eletrônicos, através da Secretaria Municipal da Família, da Inclusão e da Assistência Social de Nossa Senhora do Socorro -SE.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES.

Equipe técnica para o atendimento ao público.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO.

A Lei nº 14.133, de 01 de abril 2021, assim dispõe:

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.

Deste modo, frise-se, apesar de ser inexigível o processo de licitação propriamente dito, a Administração não está totalmente livre para a escolha do contratado, devendo haver um mínimo de formalidade para possibilitar a aferição dos requisitos, os quais devem estar prontamente evidenciados no bojo do processo de inexigibilidade.

É imprescindível a publicação, na imprensa oficial, da inexigibilidade, da justificativa de escolha do contratado e da justificativa do seu preço (art. 72 § único da Lei de Licitações), evitando-se prejuízos ao erário em razão de superfaturamentos.

14. – DA PREVISIBILIDADE DA FORMA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO.

Há disponibilidade financeira para o desembolso de pagamento da locação do imóvel. Despesa prevista no plano anual de contratações.

O referido Pagamento será realizado mensalmente.



GOVERNO MUNICIPAL
NOSSA SENHORA DO SOCORRO/SE
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA, DA INCLUSÃO E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL

15. DOS RISCOS DA CONTRATAÇÃO INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

A disciplina das infrações e sanções administrativas aplicáveis no curso da LICITAÇÃO e da CONTRATAÇÃO e aquela prevista em lei e contrato.

16. DOS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS.

Não se aplica.

17. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO.

Declaramos, com base no estudo realizado, que a contratação direta pleiteada é viável, necessária e adequada para suprir as necessidades da Secretaria Municipal da Família, da Inclusão e da Assistência Social de Nossa Senhora do Socorro -SE.

Nossa Senhora do Socorro-SE, 24 de fevereiro de 2025.

Wallison Hipólito de Meira
WALLISON HIPOLITO DE MEIRA

Diretor