

Estudo Técnico Preliminar 7/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 04293/2025

2. Descrição da necessidade

2.1 Considerando o art. 227 da Constituição Federal de 1988, que estabelece ser dever da família, da sociedade e do Estado assegurar à criança e ao adolescente, com absoluta prioridade, o direito à vida, à saúde, à alimentação, à educação, à cultura, ao lazer, à profissionalização, à dignidade, ao respeito, à liberdade e à convivência familiar e comunitária;

2.2 Considerando que o Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA), instituído pela Lei nº 8.069/1990, estabelece em seu art. 131 que o Conselho Tutelar é órgão permanente e autônomo, encarregado pela sociedade de zelar pelo cumprimento dos direitos da criança e do adolescente, conforme definidos na legislação;

2.3 Considerando o disposto no art. 134 do ECA, que determina a obrigatoriedade de estrutura adequada ao funcionamento do Conselho Tutelar, provendo condições necessárias para a realização de suas atribuições, inclusive com sede própria e infraestrutura adequada;

2.4 Considerando a necessidade de proporcionar um ambiente funcional, acessível e seguro para o desempenho eficiente das atividades do Conselho Tutelar, garantindo o atendimento digno e adequado às crianças, adolescentes e seus familiares;

2.5 A contratação do aluguel de um imóvel adequado para o Conselho Tutelar possibilitará a melhoria das condições de atendimento, promovendo a eficiência operacional e o fortalecimento das ações de proteção dos direitos infantojuvenis. Além disso, contribuirá para a execução das políticas públicas de proteção social e de garantia de direitos no município de Presidente Kennedy/ES.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SEMAS- SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL	LUCIMAR SILVA NUNES RAMOS - PRESIDENTE DO CONSELHO TUTELAR

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 A contratação deverá ser realizada por meio de **inexigibilidade de licitação**, nos termos do artigo 74, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, bem como fundamentar a escolha do imóvel e do locador, em conformidade com a legislação vigente, especialmente a Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei nº 8.069/1990).

4.2 JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

4.2.1 A contratação por inexigibilidade de licitação fundamenta-se no artigo 74, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, considerando que o imóvel a ser locado apresenta as seguintes características:

- Localização estratégica no centro da cidade, facilitando o acesso da população e a integração com órgãos parceiros como o CREAS, CRAS, Ministério Público e Delegacia;

- Infraestrutura adequada ao funcionamento do Conselho Tutelar, garantindo atendimento sigiloso e humanizado;
- Ausência de alternativas viáveis na região que atendam aos requisitos exigidos e possibilitem a instalação imediata do serviço sem necessidade de grandes adaptações;
- Viabilidade econômica comprovada por meio de avaliação imobiliária

4.3 ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL

4.3.1 O imóvel a ser locado deve atender aos seguintes requisitos:

- Localização: Rua Átila Vivácqua Vieira, nº 876, sobre loja, B, Centro, Presidente Kennedy/ES;
- Área total: aproximadamente 254,7 m², distribuídos em dois pavimentos;
- Infraestrutura: salas para atendimento individualizado, recepção, banheiros, acessibilidade, instalações elétricas e hidráulicas adequadas;
- Regularidade documental: O imóvel deve estar devidamente registrado, com matrícula atualizada e livre de ônus ou impedimentos legais;
- Condição de uso: Deve estar em condições adequadas para ocupação imediata, sem necessidade de grandes reformas ou adaptações.

4.4 CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.4.1 Para fins de justificativa da escolha do imóvel, serão consideradas as seguintes condições:

- Compatibilidade do imóvel com a finalidade pública do Conselho Tutelar;
- Valor do aluguel compatível com os preços praticados no mercado, conforme laudo de avaliação imobiliária;
- Viabilidade técnica e econômica da contratação;
- Facilidade de acesso e localização estratégica.

4.5 DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

4.5.1 Para formalização do contrato de locação, serão exigidos os seguintes documentos:

- Cópia da matrícula atualizada do imóvel;
- Certidões negativas de débitos municipais, estaduais e federais;
- Laudo de avaliação imobiliária;
- Comprovante de propriedade ou autorização do proprietário para locação;
- Declaração de inexistência de impedimentos legais para locação;
- Minuta do contrato de locação.

5. Levantamento de Mercado

5.1 A Comissão de Avaliação de Bens de Imóveis, realizou a avaliação confirmando a exclusividade do imóvel em questão. Adicionalmente, consultas e pesquisas de mercado foram realizadas, não identificando a existência de outros imóveis que atendessem às condições necessárias no município.

6. Descrição da solução como um todo

6.1 A presente justificativa tem por objetivo demonstrar a necessidade da contratação de locação de imóvel para o funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Presidente Kennedy/ES por meio de **inexigibilidade de licitação**, nos termos do artigo 74, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, bem como fundamentar a escolha do imóvel e do locador, em conformidade com a legislação vigente, especialmente a Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei nº 8.069/1990).

6.2 A justificativa pela inexigibilidade de licitação se dá pelo fato de que o Conselho Tutelar está alocado no referido imóvel por mais de 12 (doze) meses, conforme Contrato de Locação (Doc. 01). No entanto, devido a morosidade na tramitação do procedimento administrativo que ensejava a renovação contratual, não foi possível manter o contrato vigente.

6.3 Nos termos do artigo 74, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, a contratação de imóveis para instalação e funcionamento de serviços públicos pode ser realizada por inexigibilidade de licitação, desde que demonstrada a singularidade do imóvel e a necessidade específica do serviço público a ser instalado. A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 227, impõe ao Estado, à família e à sociedade o dever de assegurar com prioridade absoluta os direitos das crianças e dos adolescentes, incluindo o direito à proteção integral.

6.4 Nesse interim, o Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA), em seus artigos 131 a 135, estabelece o Conselho Tutelar como órgão essencial para a garantia dos direitos infantojuvenis, devendo ser dotado de infraestrutura adequada para seu funcionamento eficaz.

6.5 Ademais, a localização atual do Conselho Tutelar no centro da cidade e próximo a órgãos como o Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS) é estratégica, pois permite um fluxo mais rápido entre os serviços de proteção, facilitando a locomoção de crianças, adolescentes e seus responsáveis, bem como da equipe técnica que atua nesses órgãos.

6.6 Assim, a necessidade de locação de um imóvel para o Conselho Tutelar decorre da obrigatoriedade do Município de proporcionar condições adequadas de trabalho para os conselheiros tutelares, garantindo um atendimento eficiente e humanizado às crianças, adolescentes e suas famílias. O imóvel deve atender a requisitos específicos, tais como:

- Localização estratégica e de fácil acesso para a população;
- Infraestrutura adequada para atendimento sigiloso e humanizado;
- Proximidade a órgãos públicos parceiros, como Ministério Público, Delegacia, CRAS e CREAS;
- Condições de segurança para os atendimentos.

6.7 A seleção do imóvel em questão decorre de sua localização privilegiada e das condições estruturais adequadas ao funcionamento do Conselho Tutelar. Trata-se de um imóvel que já atendeu anteriormente a equipamentos da Assistência Social, demonstrando ser compatível com as necessidades do serviço. Ademais, não há outros imóveis disponíveis na região com características semelhantes e que possibilitem a instalação imediata do órgão sem necessidade de grandes adaptações.

6.8 Importa ainda destacar que Código Civil brasileiro, em seu artigo 186, estabelece que aquele que, por ação ou omissão, causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo. A transferência do Conselho Tutelar para um local menos acessível pode configurar um dano à população usuária do serviço, dificultando o acesso a direitos fundamentais e gerando prejuízos sociais.

6.9 Outrossim, a Lei Orgânica da Assistência Social (LOAS - Lei nº 8.742/1993) reforça a necessidade de uma rede integrada de atendimento, garantindo o acesso facilitado aos serviços socioassistenciais. A proximidade entre o Conselho Tutelar e o CREAS permite a execução mais ágil das medidas de proteção, conforme preconiza o artigo 88 do ECA, que enfatiza a integração operacional de serviços no atendimento a crianças e adolescentes.

6.10 Por fim, a permanência do Conselho Tutelar em sua atual localização é uma medida que atende aos princípios da acessibilidade, eficiência e proteção integral das crianças e adolescentes. A identificação da população com o local, sua proximidade com órgãos essenciais como o CREAS e a garantia de um atendimento eficaz reforçam a necessidade de manutenção da estrutura atual, assegurando o cumprimento da legislação e a garantia dos direitos previstos na Constituição Federal, no ECA e em demais normativas.

6.11 Diante do exposto, restam demonstradas a necessidade e a viabilidade da contratação por inexigibilidade de licitação, conforme permitido pela Lei nº 14.133/2021. A escolha do imóvel atende aos critérios de interesse público, eficiência e economicidade, garantindo a continuidade e melhoria dos serviços prestados pelo Conselho Tutelar no Município de Presidente Kennedy/ES.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	ENDEREÇO
1	Imóvel com 02 pavimentos, sendo: pavimento térreo com área aproximadamente de 131,77 m² e 1º pavimento com área aproximada de 122,93 m², com inscrição municipal nº 01010320234001	Rua Átila Vivácqua Vieira, nº 876, sobre loja, B, Centro, Presidente Kennedy /ES,

8. Estimativa do Valor da Contratação

8.1 Foi realizada uma estimativa de valor pela Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis do município de Presidente Kennedy/ES, conforme consta no **Anexo II** deste Estudo Técnico Preliminar.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1 A solução não contempla o parcelamento, uma vez que a locação do imóvel é uma medida temporária, alinhada com a urgência da necessidade. O pagamento será efetuado mensalmente, de acordo com os termos contratuais, garantindo a continuidade dos serviços .

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 Não há Contratações correlatas.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1 A locação do imóvel para atender as necessidades do Conselho Tutelar do Município de Presidente Kennedy possui alinhamento com o Plano de Contratações Anual 2025 da Secretaria de Assistência Social DFD nº 52/2024.

12. Resultados Pretendidos

12.1 Nesse sentido, o Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV realiza ações para complementação do trabalho social com famílias e prevenção de situações de risco social, publico este encaminhado pelo Serviço de Proteção e Atendimento Integral à Família – PAIF e pelo Serviço de Proteção e Atendimento Especializado às Famílias e Indivíduos– PAEFI.

12.2 O SCFV possui um caráter preventivo e proativo, pautado na defesa e afirmação de direitos e no desenvolvimento de capacidades e potencialidades dos usuários, com vistas ao alcance de alternativas emancipatórias para o enfrentamento das vulnerabilidades sociais. Deve ser ofertado de modo a garantir as seguranças de acolhida e de convívio familiar e comunitário, além de estimular o desenvolvimento da autonomia dos usuários. (MDS, 2017, p. 8).

12.3 As orientações técnicas referentes ao Serviço de Convivência informa que tal serviço é dividido em forma de grupos por meio de faixas etárias, considerando as especificidades do ciclo de vida de cada um, garantindo a segurança do convívio familiar e social. Nesse sentido o Ministério do Desenvolvimento Social (2017) declara que:

A **segurança de convívio**, garantida aos usuários pela PNAS, diz respeito à efetivação do direito à convivência familiar e à proteção da família, com vistas ao enfrentamento de situações de isolamento social, enfraquecimento ou rompimento de vínculos familiares e comunitários, situações discriminatórias e estigmatizantes. O enfrentamento a essas situações é realizado por meio de ações centradas no fortalecimento da autoestima, dos laços de solidariedade e dos sentimentos de pertença e coletividade.

12.4 As ofertas dos Serviços de Convivência, segundo as orientações técnicas, são realizadas por meio de grupos segundo a faixa etária de cada usuário. Desta forma, as oficinas são realizadas para crianças de 0 a 6 anos, crianças e adolescentes de 6 a 15 anos, adolescentes de 15 a 17 anos, jovens de 18 a 29 anos, adultos de 30 a 59 anos e pessoas idosas.

12.5 Isto posto, o SCFV tem como objetivo, assegurar espaços de convívio familiar e comunitário e o desenvolvimento de relações de afetividade e sociabilidade, valorizar a cultura das famílias e comunidades locais, resgatar suas raízes e promover vivências lúdicas por meio de oficinas que envolvem atividades de artes, esporte, lazer, meio ambiente e informática (de acordo com os recursos da unidade e os interesses da comunidade), desenvolver o sentimento de pertencimento e de identidade; promover a socialização e a convivência, entre outros.

13. Providências a serem Adotadas

13.1 Não há providências a serem adotadas previamente à celebração do contrato.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1 A CONTRATADA deverá adotar procedimentos de Sustentabilidade Ambiental, se comprometendo a atender a legislação que dispõe sobre o assunto, com boas práticas na prestação dos serviços a serem desempenhadas por intermédio de seus profissionais nas atividades diárias:

14.2 O Concelho Tutela se compromete a seguir critérios e práticas de sustentabilidade, veiculados como especificação técnica do objeto ou como obrigação da contratada, e a premissa é que preservem o caráter competitivo do certame.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1 Considerando as análises e justificativas apresentadas no **Estudo Técnico Preliminar**, **DECLARO a viabilidade e imprescindibilidade** da locação do imóvel situado à **Rua Átila Vivácqua Vieira, nº 876, sobreloja B, Centro, Presidente Kennedy/ES**, por **inexigibilidade de licitação**, garantindo a continuidade das atividades do Conselho Tutelar. A contratação sem licitação fundamenta-se no **artigo 74, inciso I, da Lei nº 14.133/2021**, pois o Conselho Tutelar já ocupa o imóvel há mais de 12 meses e sua localização estratégica facilita o acesso da

população e a atuação integrada da rede de proteção social. Diante disso, manifesto minha concordância com a locação do imóvel, assegurando a continuidade dos serviços prestados pelo **Conselho Tutelar de Presidente Kennedy/ES**.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

Despacho: Matrícula : 013947

THAINA BAIENSE FABELO

ENTREVISTADOR



Assinou eletronicamente em 20/02/2025 às 11:18:55.

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - DFD930442_000052_2024 (1).pdf (46.98 KB)
- Anexo II - locação de imóvel.pdf (2.75 MB)