



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

1.1. Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda registrada no Documento de Formalização da Demanda (DFD), bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação.

2. INFORMAÇÕES BÁSICAS

2.1. Unidade Demandante

Secretaria Municipal de Assistência Social, formalizada por meio de Documento de Formalização da Demanda (DFD).

2.2. Objeto

A presente solicitação visa à **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS DE FUNCIONAMENTO DO CRAS DA VILA DE JAMBÚ-AÇÚ, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO PARÁ.**

2.3. Natureza da Contratação

A contratação trata-se de **locação de imóvel urbano não residencial**, para fins institucionais da Administração Pública.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A **Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de São Francisco do Pará/PA** desempenha papel fundamental na promoção da proteção social, no fortalecimento de vínculos e na garantia de direitos da população em situação de vulnerabilidade, por meio de ações e serviços que integram o **Sistema Único de Assistência Social (SUAS)**. Entre suas estruturas, destacam-se os equipamentos públicos como **CRAS, CREAS, Centros de Convivência e demais unidades de atendimento**, essenciais para a organização e efetivação da rede de proteção social no município.

Diante da necessidade de continuidade dos atendimentos socioassistenciais, torna-se imprescindível viabilizar local apropriado para o funcionamento de uma unidade da Secretaria, em virtude de reforma, manutenção ou impossibilidade de uso da estrutura atual. Para tanto, é necessária a locação de um imóvel que atenda aos critérios técnicos e funcionais compatíveis com os serviços ofertados à população.



A locação justifica-se pela inexistência, no momento, de imóvel público disponível para comportar adequadamente a instalação da referida unidade, sem comprometer a qualidade dos atendimentos, a segurança dos profissionais e usuários, e a continuidade dos serviços essenciais da assistência social.

O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes requisitos mínimos: boa localização dentro do território urbano, acessibilidade para os usuários, estrutura física compatível com salas de atendimento individualizado e coletivo, recepção, sanitários, ambientes administrativos e espaço para atividades socioeducativas, além de condições adequadas de ventilação, iluminação, segurança e salubridade.

A medida visa assegurar a continuidade da prestação dos serviços socioassistenciais, evitando o desatendimento da população referenciada pela unidade, enquanto não se concluem as providências permanentes quanto à sua sede definitiva.

Por fim, a contratação atende ao interesse público, à economicidade e à eficiência, uma vez que garante solução imediata para manter o funcionamento da unidade socioassistencial, assegurando que a população não seja prejudicada pela interrupção dos serviços. Trata-se de ação legítima, alinhada com os princípios constitucionais da Administração Pública, especialmente os da continuidade do serviço público, eficiência e atendimento ao interesse coletivo.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SER CONTRATADAS.

A locação deve ser contratada pelo período de 12 meses, podendo ser prorrogado conforme a lei.

5. RESULTADOS PRETENDIDOS.

A locação de um imóvel para fins de funcionamento da unidade da Secretaria Municipal de Assistência Social de São Francisco do Pará visa atender a uma necessidade essencial da gestão municipal, assegurando a continuidade dos serviços socioassistenciais sem interrupções ou prejuízos à população atendida.

Com a locação do imóvel, será possível oferecer condições estruturais adequadas para o desenvolvimento das atividades de atendimento e gestão da unidade, em espaço seguro, acessível, funcional e salubre, permitindo que os profissionais atuem com eficiência e que os usuários sejam acolhidos com dignidade.

Entre os principais resultados esperados, destacam-se:

- A manutenção ininterrupta dos serviços socioassistenciais oferecidos pela unidade durante o período de indisponibilidade da sede original;
- A garantia de condições físicas apropriadas para a instalação de salas de atendimento individual e coletivo, recepção, sanitários, ambientes administrativos e áreas para atividades com usuários, respeitando os parâmetros técnicos e de acolhimento definidos pelo SUAS;



- A segurança dos profissionais e usuários, com a estrutura mínima necessária ao funcionamento da unidade;
- A localização estratégica do imóvel, que deverá possibilitar fácil acesso da população atendida, especialmente das famílias e indivíduos referenciados pela unidade em questão;
- A preservação da qualidade dos serviços prestados, evitando a descontinuidade de ações de proteção social básica ou especial, como atendimentos técnicos, visitas domiciliares, oficinas, grupos e orientações socioassistenciais.

A medida também assegura a eficiência administrativa da Secretaria Municipal de Assistência Social, que poderá organizar os serviços com maior previsibilidade, evitando improvisações que comprometam a logística e a funcionalidade da unidade. A locação contribuir  ainda para minimizar transtornos operacionais e garantir que os atendimentos sigam os princípios e diretrizes do SUAS.

Além disso, o funcionamento da unidade em imóvel locado reforça o compromisso da gestão pública com a continuidade e qualidade dos serviços essenciais, observando os princípios da economicidade, eficiência e interesse público. Trata-se de uma solução estratégica e temporária que responde prontamente às necessidades da comunidade enquanto se realiza a adequação definitiva da estrutura original da unidade.

Por fim, essa providência fortalece a imagem institucional da gestão municipal, demonstrando responsabilidade e planejamento no enfrentamento de situações que exijam providências rápidas, porém devidamente fundamentadas, garantindo que a proteção social da população permaneça como prioridade da administração pública.

6. REQUISITOS NECESSÁRIOS E SUFICIENTES   ESCOLHA DA SOLUÇÃO.

6.1. Garantia da contratação

Não haverá exigência de garantia da contratação, conforme previsto no artigo 96 e seguintes da Lei n  14.133/2021, tendo em vista que a natureza do objeto – locação de imóvel urbano para funcionamento de unidade do **CRAS DA VILA DE JAMBÚ-A  ** – não justifica a imposição desse encargo. A exigência de garantia poderia elevar indevidamente os custos e dificultar a contratação de imóvel compatível com a necessidade urgente da Administração, comprometendo a continuidade dos serviços socioassistenciais prestados   população.

6.2. Normativos que norteiam a contratação

Para assegurar uma contratação eficiente, legal e vantajosa, devem ser observados os seguintes requisitos:

- **Conformidade Legal:** Atendimento integral   Lei Federal n  14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), especialmente aos dispositivos que



regulam a contratação direta por dispensa de licitação, nos termos do artigo 74, inciso I, quando aplicável, bem como observância às normas municipais vigentes e aos princípios constitucionais da Administração Pública, como legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência;

- **Adequação do imóvel às finalidades públicas:** O imóvel deve apresentar condições estruturais mínimas para o funcionamento de uma unidade de saúde, com ambientes que permitam a instalação de consultórios, sala de espera, sanitários, setor administrativo e espaços compatíveis com os serviços da Estratégia Saúde da Família, respeitando critérios de acessibilidade, segurança e salubridade;
- **Localização estratégica:** O imóvel deve estar situado em área urbana de fácil acesso para a população usuária do CRAS da Vila de Jambú-Açú, permitindo o deslocamento seguro e rápido dos profissionais e dos usuários do serviço;
- **Viabilidade técnica e econômica:** A escolha do imóvel deve estar condicionada à viabilidade técnica (quanto à adequação funcional e estrutural do espaço) e à viabilidade econômica, considerando preços praticados no mercado local e os princípios da economicidade e eficiência;
- **Continuidade do serviço público essencial:** A solução adotada deve assegurar a manutenção contínua dos serviços de atenção básica em saúde, sem lacunas assistenciais à população referenciada pela unidade.

7. LEVANTAMENTO DE SOLUÇÕES DE MERCADO.

Alternativas de solução disponíveis no mercado:

POSSÍVEIS SOLUÇÕES	
SOLUÇÃO 01	Realização de Chamamento Público para levantamento de possíveis interessados na locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS da Vila de Jambú – Açú.
SOLUÇÃO 02	Realização de levantamento in loco nos bairros do município para identificação de imóveis disponíveis e de proprietários interessados, aptos à locação para fins de funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS.
ANÁLISE	
A primeira alternativa, que consiste na realização de um Chamamento Público, é um procedimento formal previsto na administração pública, com o objetivo de garantir os princípios da legalidade, publicidade, isonomia e impessoalidade. Entretanto, esse processo apresenta limitações significativas quando se trata de situações que demandam resposta ágil,	



como é o caso da necessidade urgente de garantir a continuidade dos serviços socioassistenciais prestados pelo CRAS ou pelo Centro de Convivência.

O Chamamento Público exige a elaboração e publicação de edital, bem como o cumprimento de prazos legais para apresentação de propostas, análise documental, habilitação e eventuais recursos. Esses trâmites podem comprometer a celeridade do processo, atrasando a contratação do imóvel necessário para o funcionamento da unidade assistencial e, por consequência, prejudicando o atendimento à população em situação de vulnerabilidade.

Além disso, há o risco de baixa adesão de interessados, sobretudo em municípios de pequeno porte, como São Francisco do Pará, onde muitos proprietários de imóveis não estão habituados aos processos administrativos públicos ou não demonstram interesse em participar, resultando em pouca oferta ou ausência de imóveis compatíveis com as exigências técnicas e funcionais.

Por outro lado, a realização de levantamento in loco se apresenta como uma estratégia mais eficaz, pois permite à administração pública atuar de forma direta, proativa e objetiva na identificação de imóveis que atendam aos critérios técnicos da unidade socioassistencial. Durante as visitas, é possível avaliar de imediato aspectos estruturais, localização, acessibilidade e adequação às necessidades do serviço, bem como dialogar com os proprietários sobre valores, prazos e condições contratuais.

Essa abordagem garante maior agilidade, segurança técnica e controle sobre o processo, assegurando que a escolha do imóvel seja orientada por critérios objetivos e voltada à manutenção da qualidade dos serviços públicos de assistência social. Ademais, contribui para uma resposta rápida às demandas da Secretaria Municipal de Assistência Social e para a continuidade dos serviços essenciais de forma ininterrupta.

Portanto, considerando o caráter emergencial da demanda, o porte do município, a necessidade de garantir atendimento contínuo à população em situação de vulnerabilidade e os riscos de morosidade do Chamamento Público, a solução mais recomendada e viável é o levantamento in loco, como forma de assegurar eficiência, celeridade e economicidade no atendimento à necessidade identificada.

8. JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA DA SOLUÇÃO E DEFINIÇÃO DO OBJETO.

Após análise comparativa entre as duas alternativas propostas, evidencia-se a superioridade da estratégia de levantamento in loco para identificar imóveis disponíveis e compatíveis com o funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS. Essa abordagem assegura maior rapidez no processo de seleção e contratação, permitindo à Secretaria Municipal de Assistência Social manter a continuidade dos serviços especializados de média complexidade, voltados à proteção de indivíduos e famílias em situação de violação de direitos.



A escolha baseia-se nos princípios da **legalidade, economicidade, eficiência, continuidade do serviço público e interesse público**, que regem a administração pública. O levantamento in loco permite uma avaliação técnica imediata, facilita o diálogo com os proprietários e oferece maior controle sobre a adequação do imóvel às necessidades específicas do CRAS, como salas para atendimentos individuais, espaços para acolhimento e áreas administrativas, respeitando os critérios de acessibilidade, segurança e privacidade.

Dessa forma, justifica-se a adoção da solução mais célere e eficaz, que atenda com responsabilidade e comprometimento à população em situação de vulnerabilidade e risco social, mantendo em funcionamento, ainda que provisoriamente, uma estrutura essencial para a rede de proteção social especial no município de São Francisco do Pará.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO.

9.1. IDENTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE E DEFINIÇÃO DOS REQUISITOS

O ciclo de vida da contratação tem início com a identificação da necessidade de locação de um imóvel, motivada pela impossibilidade de uso da estrutura atual do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS, seja por reforma, manutenção ou outra razão que inviabilize sua utilização temporária. Tal situação compromete a continuidade dos serviços especializados de assistência social, voltados ao atendimento de indivíduos e famílias em situação de violação de direitos, demandando uma solução imediata e provisória.

Diante disso, foram definidos os seguintes requisitos mínimos para garantir que o imóvel atenda adequadamente à função de unidade socioassistencial:

- Localização estratégica, que possibilite o fácil acesso da população referenciada pelo CRAS;
- Estrutura física compatível com as atividades do serviço, incluindo salas para atendimento individual e familiar, recepção, sanitários, setor administrativo e ambientes de apoio;
- Condições adequadas de salubridade, acessibilidade e segurança, conforme os parâmetros estabelecidos pelo Sistema Único de Assistência Social (SUAS);
- Viabilidade financeira, considerando os limites orçamentários da Administração Pública Municipal e a economicidade da solução proposta.

9.2. LEVANTAMENTO DE IMÓVEIS E SELEÇÃO DA MELHOR ALTERNATIVA

Com o objetivo de atender à necessidade com agilidade e eficiência, optou-se pela



realização de levantamento in loco nos bairros do município. Essa estratégia ^{permissão} identificar diretamente imóveis disponíveis, avaliando as condições estruturais, localização e adequação, além de possibilitar o contato com os proprietários para verificação de interesse e condições de locação.

Será realizada uma análise comparativa entre os imóveis identificados, com base nos seguintes critérios:

- Compatibilidade física e funcional com os serviços especializados oferecidos pelo CRAS;
- Condições de conservação do imóvel;
- Relação custo-benefício, incluindo aluguel e eventuais adequações necessárias;
- Facilidade de adaptação do espaço para o atendimento socioassistencial especializado, respeitando os princípios do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

A escolha será fundamentada em critérios técnicos e objetivos, priorizando o imóvel que melhor atenda às necessidades operacionais e de acolhimento do CRAS, assegurando funcionalidade, acessibilidade, segurança e economicidade.

9.3. FORMALIZAÇÃO DA LOCAÇÃO E ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

Após a seleção do imóvel, a contratação será formalizada mediante assinatura de contrato de locação, em conformidade com a **Lei nº 14.133/2021** e demais normativos aplicáveis.

Nessa fase, serão adotadas as seguintes providências:

- Negociação e definição das cláusulas contratuais, incluindo valor, vigência, reajuste, obrigações das partes e condições de uso;
- Vistoria técnica do imóvel para verificar a necessidade de eventuais ajustes ou reparos antes da ocupação;
- Análise documental do imóvel e do locador, para garantir a legalidade da contratação;
- Adequações físicas mínimas, se necessárias, desde que compatíveis com a legislação vigente e sem onerar excessivamente a Administração Pública.

9.4. UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL E GESTÃO DURANTE A VIGÊNCIA DO CONTRATO

Durante o período de vigência do contrato, a Administração Municipal será responsável



pela gestão do uso do imóvel, assegurando seu funcionamento adequado atendimento à população.

Essa etapa inclui:

- Acompanhamento da manutenção preventiva e corretiva, conforme responsabilidades contratuais;
- Controle financeiro da execução contratual, com observância aos limites orçamentários;
- Monitoramento contínuo das condições de uso do imóvel, com identificação de melhorias ou ajustes necessários;
- Gestão documental do contrato, incluindo registros de pagamentos, vistorias e comunicações entre as partes.

9.5. ENCERRAMENTO DA LOCAÇÃO E DESTINAÇÃO FINAL

Ao término do contrato ou em caso de rescisão, será realizada a etapa final do ciclo de vida da locação, abrangendo:

- Vistoria conjunta para avaliação das condições do imóvel no momento da devolução;
- Possibilidade de renovação contratual, caso o imóvel continue atendendo às necessidades da unidade e haja interesse mútuo;
- Avaliação da necessidade de nova locação, se o imóvel não for mais adequado ao funcionamento da unidade;
- Formalização da devolução do imóvel, com termo de encerramento contratual e entrega das chaves.

Assim, a solução adotada contempla todas as etapas do ciclo de vida da contratação, desde a identificação da necessidade até o encerramento da locação, garantindo uma resposta eficiente, legal e planejada às demandas da Secretaria Municipal de Assistência Social. A medida assegura a continuidade dos serviços públicos essenciais, respeita os princípios da Administração Pública e reforça o compromisso da gestão com o bem-estar da população e a qualidade dos serviços socioassistenciais especializados no município.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.



O custo/valor da contratação considerará o preço praticado na região para objetos semelhantes, conforme orientação do TCU.

11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO, AGRUPAMENTO OU SUBCONTRATAÇÃO.

A solução não vislumbra o parcelamento ou agrupamento e não permite a subcontratação do objeto.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES.

A solução não necessita de contratações nesses termos para o pleno atendimento as necessidades.

13. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO.

Não há previsão de contratação no PCA.

14. PROVIDÊNCIAS A SEREM TOMADAS.

Não há providência a serem tomadas previamente à celebração de Contrato.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS.

Não se aplica a análise de impactos ambientais diretos motivados pela contratação.

16. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE.

A viabilidade deste ETP verifica-se pela economia, na eficiência e efetividade verificada. Além disso, frisa-se que a presente contratação atende adequadamente às demandas formuladas, os benefícios a serem alcançados são adequados, os riscos envolvidos são administráveis. Considerando as informações do presente ETP, entende-se que a presente contratação se configura tecnicamente VIÁVEL.

17. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO.

SETOR RESPONSÁVEL
Secretaria Municipal de Assistência Social.



AGENTE RESPONSÁVEL

KÁTIA DO SOCORRO DE SPUZA COELHO
DIRETORA DE DEPARTAMENTO

São Francisco do Pará/PA, 08 de julho de 2025.

18. APROVAÇÃO E DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE.

DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

Aprovo este Estudo Técnico Preliminar e atesto sua conformidade às disposições da Instrução Normativa pertinentes.

AUTORIDADE RESPONSÁVEL

GISELE DE SOUZA

OLIVEIRA:73181501204

Assinado de forma digital por GISELE DE SOUZA

OLIVEIRA:73181501204
Dados: 2025.07.08 11:02:55 -03'00'

GISELE DE SOUZA OLIVEIRA
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
DECRETO Nº 005/2025-GABPMSFP

São Francisco do Pará/PA, 08 de julho de 2025.

1943

UNIÃO E LABOR

1990