



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TÉCNICO E
CONTRATAÇÕES ANUAL



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. OBJETO:

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a realização de estudo de viabilidade técnica e econômica para a locação de 01 (um) imóvel o qual se destina o funcionamento do Conselho Tutelar da Secretaria Municipal de Assistência Social, no município de Viseu/PA.

2. INTRODUÇÃO:

2.1. O presente documento constitui a primeira etapa do planejamento administrativo municipal para fins de consolidação das contratações governamentais que manifestem o interesse e a necessidade pública para garantia das prestações de serviços públicos de forma continuada.

2.2. Dentre outras finalidades o presente estudo técnico preliminar visa primeiramente delimitar o interesse público envolvido e a melhor solução administrativa para o atendimento da finalidade pretendida, sendo, portanto, elemento de estudo basilar para a manifestação sobre a viabilidade da contratação pela autoridade interessada, e sendo viável, sobre a consolidação da segunda etapa de contratação, qual seja, termo de referência.

2.3. Neste sentido, para que a autoridade competente possa manifestar-se de forma consciente sobre a viabilidade da contratação pretendida, o presente estudo técnico preliminar deverá observar obrigatoriamente o disposto no Capítulo II da Lei nº 14.133/2021, artigos 18 e seguintes, abaixo sintetizados:

a) O estudo técnico preliminar deverá conter a descrição da necessidade da contratação fundamentada de modo a demonstrar de forma clara o interesse público envolvido;

b) O estudo técnico preliminar deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

I - Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

II - Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;

III - Requisitos da contratação;

IV - Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TÉCNICO E
CONTRATAÇÕES ANUAL



V - Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;

VI - Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

VII - Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;

VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

IX - Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

X - Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;

XI - Contratações correlatas e/ou interdependentes;

XII - Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;

XIII - Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

- O estudo técnico preliminar deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII e, quando não contemplar os demais elementos previstos, apresentar as devidas justificativas.

- Em se tratando de estudo técnico preliminar para contratação de obras e serviços comuns de engenharia, se demonstrada a inexistência de prejuízo para a aferição dos padrões de desempenho e qualidade almejados, a especificação do objeto poderá ser realizada apenas em termo de referência ou em projeto básico, dispensada a elaboração de projetos.

2.4. Sendo assim, conclui-se que além dos elementos obrigatórios a serem observados na formulação do presente instrumento de contratação, o Estudo Técnico Preliminar deve considerar e descrever todas as alternativas existentes no mercado capazes de atender a demanda administrativa que motiva a contratação e, com fundamento em análise valorativa-comparativa, apontar qual é a melhor opção sob o ponto de vista técnico e econômico para solucionar o problema/demanda apresentada pela administração.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

3.1. Após uma análise detalhada, constatou-se a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis para uso, conforme declaração de inexistência de imóveis do setor de patrimônio em anexo. Isso levou à implementação do processo de locação de imóveis privados para uso público, uma solução eficaz que atende às necessidades da administração pública.

3.2. Considerando o disposto no Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei nº 8.069/1990), especialmente em seus artigos 131 a 137, que estabelecem a criação, a composição e o funcionamento do Conselho Tutelar como órgão permanente, autônomo e essencial ao sistema de garantia de direitos de crianças e adolescentes, justifica-se a necessidade de aluguel de imóvel para a instalação adequada da sede do Conselho Tutelar no município. O Conselho Tutelar é um órgão essencial à proteção e garantia dos direitos das crianças e adolescentes no Brasil, conforme estabelecido pelo Estatuto da Criança e do Adolescente.

3.3. O Conselho Tutelar necessita de uma estrutura física compatível com suas atribuições legais, a fim de garantir Atendimento humanizado, seguro e com privacidade para crianças, adolescentes e suas famílias, condições adequadas de trabalho para os conselheiros tutelares e equipe de apoio, espaços separados para recepção, sala de atendimento individual, arquivo, sala de reuniões e área administrativa, acessibilidade e localização estratégica para fácil acesso da população, segurança patrimonial e integridade física dos atendidos e profissionais.

4. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

4.1. A Contratação em tela será inserida no Plano de Contratações Anual (PCA-2025), visto que o referido plano ainda está em fase de elaboração. Considerando que os contratos vigentes para esse objeto terão seu término no próximo mês, optou-se por iniciar o procedimento licitatório antecipadamente, a fim de garantir a continuidade ininterrupta dos serviços essenciais. Diante disso, a contratação será devidamente registrada no PCA-2025, em conformidade com o planejamento anual da Secretaria.

4.2. A contratação está alinhada ao Planejamento Estratégico da Secretaria de Assistência Social do Município de Viseu/PA, em conformidade com os objetivos propostos, visando resultados satisfatórios e eficientes no que tange a melhoria da infraestrutura e ambiência, garantindo a oferta de ações e serviços públicos de assistencialismo social.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

5.1. O imóvel será escolhido para servir como sede para Conselho Tutelar da Secretaria de Assistência Social do Município de Viseu/PA, satisfazendo uma série de critérios: deverá estar situado no centro da cidade, Município de Viseu - Estado do Pará, contendo uma infraestrutura apropriada para funcionar como sede do Conselho Tutelar, dispondo de condições adequadas para atender as demandas dos serviços. O imóvel escolhido deve estar evidenciando um alto padrão de conservação. A pintura bem



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TÉCNICO E
CONTRATAÇÕES ANUAL



PREFEITURA DE
Viseu
ADRAR E CUIDAR DO NOSSO POVO



preservada, realçando a estética do ambiente. Os acabamentos devem estar intactos, contribuindo para a sofisticação do espaço. A parte elétrica, sendo essencial para a funcionalidade do imóvel, estando em perfeito estado de funcionamento. Trincos e fechaduras devendo estar seguros e operantes, garantindo a segurança do local e o teto deve estar com forro em seus compartimentos. Além disso, os pisos deverão estar bem conservados, o que reforçará a qualidade do imóvel. Sendo essas características importantes para elaboração de pesquisas de imóveis na região que atendam melhor a necessidade e sendo como base para o laudo de avaliação técnica elaborado pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, com o local estando em excelentes condições de uso e atendendo a todos os critérios de uma propriedade bem mantida e pronta para uso.

5.3. A documentação do proprietário, previamente fornecida após a escolha do imóvel, será submetida a uma análise pela comissão de contratação para garantir a conformidade legal. O contrato de locação, ainda em fase de elaboração, será projetado com flexibilidade para permitir ajustes e proporcionar clareza nas responsabilidades das partes envolvidas.

5.3. A documentação necessária para a regularização do imóvel e a verificação da identidade do proprietário é um componente crucial do processo de contratação. Esses documentos garantem a transparência e a legalidade do processo, além de assegurar que o imóvel atende aos critérios estabelecidos. Documentação Necessária:

5.3.1. Carteira de Identidade – Registro Geral – R.G.: Este documento é necessário para confirmar a identidade do proprietário do imóvel.

5.3.2. Cadastro da Pessoa Física – C.P.F.: Este documento é necessário para confirmar a situação fiscal do proprietário do imóvel.

5.3.3. Carteira Nacional de Habilitação – CNH: Este documento pode ser usado como uma alternativa ao R.G. e C.P.F. para confirmar a identidade e a situação fiscal do proprietário do imóvel.

5.3.4. Comprovante de Endereço Atualizado de Titularidade do Proprietário do Imóvel: Este documento é necessário para confirmar que o proprietário reside no endereço fornecido.

5.3.5. Comprovante de Endereço Atualizado do Imóvel: Este documento é necessário para confirmar a localização exata do imóvel.

5.3.6. Dados Bancários de Titularidade do Proprietário do Imóvel – (Banco, Agência e Conta Corrente): Estes dados são necessários para realizar transações financeiras relacionadas à locação do imóvel.

5.3.7. Certidão Negativa da Fazenda Municipal, emitida pela Secretaria Municipal de Finanças, através do Setor de Tributos do Município de Viseu/PA: Este documento é necessário para confirmar que não há débitos municipais pendentes relacionados ao imóvel.

5.3.8. Certidão Negativa de Natureza Tributária – SEFA: Este documento é necessário para confirmar que não há débitos tributários pendentes relacionados ao imóvel.

5.3.9. Certidão Negativa de Natureza não Tributária – SEFA: Este documento é necessário para confirmar que não há débitos não tributários pendentes relacionados ao imóvel.

5.3.10. Certidão de Débito Relativo a Créditos Tributários Federal e à Dívida Ativa da União: Este documento é necessário para comprovar a regularidade fiscal do junto a Receita Federal do Brasil e da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional.

5.3.11. Documentação do Imóvel: Estes documentos são necessários para confirmar a propriedade legal do imóvel e garantir que o imóvel atende a todos os critérios necessários para a locação.

5.4. O objeto a ser licitado, pelas suas características e com base nas justificativas acima mencionadas, possui natureza continuada, o prazo da contratação é de 12 (doze) meses, e podendo ter prorrogação contratual para além de sua vigência desde que seja justificado.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

6.1. Com base no Documento de Formalização de Demanda – DFD, foi realizada uma estimativa quantitativa. Os detalhes desta estimativa estão descritos na tabela a seguir e servirão como base para a escolha do imóvel que melhor atenda a necessidade.

6.2. Se faz necessário a locação de 01 (um) imóvel visando o quantitativo de no mínimo 10 (dez) cômodos para suprir as características acima listados, uma vez que o Conselho Tutelar do Município de Viseu conta com um número significativo de funcionários entre conselheiros tutelares, auxiliares administrativos, motoristas, vigias e auxiliares de serviços gerais. Nesse sentido o imóvel locado deve atender a demanda deste equipamento socioassistencial, assistindo aos usuários que buscam garantir a defesa dos direitos da população infanto-juvenil, como o direito à vida, à saúde, à educação, ao lazer, à liberdade, à cultura e à convivência familiar e comunitária.

Locação de imóvel, na sede do município, para atender o funcionamento do Conselho Tutelar, vinculado à Secretaria de Assistência Social do Município de Viseu/Pará, conforme abaixo discriminado

ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	ESPECIFICAÇÃO
01	1 compartimento	Recepção
02	1 compartimento	Secretaria
03	1 compartimento	Sala de atendimento especializado

04	1 compartimento	Sala de atendimento especializado
05	1 compartimento	Sala de atendimento especializado
06	1 compartimento	Banheiros funcionários
07	1 compartimento	Banheiros público
08	1 compartimento	Garagem para veículos
09	1 compartimento	Copa
10	1 compartimento	Área de serviços
Imóvel em bom estado de conservação, pinturas e acabamentos, parte elétrica, trincos e fechaduras, teto com forro, pisos e azulejos.		

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR:

7.1. Diante da necessidade de acomodação adequada para os conselheiros e atendidos, foi realizado um comparativo de opções para explorar as soluções disponíveis. As alternativas consideradas foram a locação e a aquisição de um imóvel. Cada opção tem vantagens e desvantagens, e ambas foram analisadas cuidadosamente para determinar a melhor escolha.

7.1.1. Locação de imóvel: A locação representa um custo operacional mensal previsível, o que facilita o planejamento orçamentário e a gestão fiscal do município. A locação oferece flexibilidade caso o espaço precise ser alterado, ampliado ou transferido para outro bairro com maior demanda. Com um imóvel alugado e previamente adaptado, é possível garantir melhores condições de trabalho para os conselheiros tutelares: salas individuais para atendimentos sigilosos, espaço para arquivo, recepção confortável e banheiros adequados. Isso impacta diretamente na qualidade dos serviços prestados à população.

7.1.2. Aquisição de imóvel: A principal desvantagem da aquisição é o elevado investimento financeiro imediato. A compra ou construção de um imóvel exige recursos significativos, que muitas vezes competem com outras prioridades do orçamento municipal, como saúde, educação e assistência social. Mesmo sendo patrimônio público, o imóvel próprio exige custos contínuos de manutenção, conservação e possíveis reformas. Esses encargos ficam integralmente a cargo do município e podem aumentar ao longo do tempo, especialmente se o prédio for mal projetado ou mal conservado.

7.2. Justificativa técnica e econômica da escolha da solução: A locação de um imóvel para o Conselho Tutelar representa uma estratégia viável e eficaz para garantir um espaço digno, acessível e funcional, compatível com a importância do serviço prestado. Embora a aquisição ou construção de imóvel próprio possa ser considerada em longo prazo, a locação se destaca como uma solução ágil e



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TÉCNICO E
CONTRATAÇÕES ANUAL



PREFEITURA DE
Viseu
A OBRAS E CUIDAR DO NOSSO POVO



financeiramente responsável, especialmente em contextos de urgência ou restrição orçamentária. Portanto, a locação do imóvel é a solução mais adequada para a Prefeitura de Viseu.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

8.1. De acordo com o Decreto Municipal Nº 006/2024, de 01 de fevereiro de 2024, que regulamenta a Lei 14.133/21 no município, a estimativa do valor da contratação será determinada no laudo de vistoria do imóvel para locação.

8.2. Como citado no Art. 35 do referido decreto, o preço máximo da locação de imóveis em que a Administração Pública seja locatária será definido por uma avaliação oficial da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo do Município de Viseu/PA. Esta avaliação será indicada em um laudo oficial. Conforme o §2º do Art. 35, o valor indicado no laudo oficial é o preço máximo pelo qual o contrato poderá ser firmado. Portanto, os órgãos e entidades da Administração Pública devem se esforçar para ajustar valores mais vantajosos para a Administração Municipal.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

9.1. A solução apresenta-se como sendo a locação de um imóvel situado na sede do município de Viseu/PA, apresentando todas as características apropriadas para o atendimento dos servidores do Conselho Tutelar.

9.2. Dessa forma, a locação se dará por meio de inexigibilidade de licitação de acordo com a Lei 14.133/2021, Art. 74, inciso V:

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.

9.3. O Laudo de Vistoria deverá conter a descrição detalhada da solução, conforme previsto na legislação aplicável. Este documento será elaborado de forma organizada e com o uso de terminologia técnica para garantir precisão e clareza.

10. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

10.1. Via de regra, não se aplica o parcelamento aos contratos de locação.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

11.1. A locação de um imóvel residencial adaptado pode ser uma solução viável e estratégica, especialmente em municípios onde a construção de uma sede própria ainda não foi possível.

11.1.1. A locação permite que o Conselho Tutelar comece a operar em curto prazo, sem a necessidade de aguardar a construção ou aquisição de um imóvel.

11.1.2. Com um espaço adequado, mesmo que alugado, é possível garantir condições dignas de atendimento às crianças, adolescentes e suas famílias. Isso inclui ambientes privativos, seguros e acessíveis, o que contribui diretamente para a humanização e a eficiência dos serviços prestados.

11.1.3. A escolha de um imóvel que atenda aos requisitos do Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA), do Conanda, e da legislação de acessibilidade proporciona um resultado institucional positivo: o município passa a estar em conformidade com as normativas e evita sanções ou impedimentos de receber recursos federais.

11.1.4. Ao garantir uma sede funcional para o Conselho Tutelar, o município fortalece a articulação com a rede de proteção à infância e juventude (CREAS, CRAS, Ministério Público, escolas, saúde, etc.), promovendo resultados positivos na integração dos serviços.

11.2. A locação de uma casa para a instalação do Conselho Tutelar é uma alternativa viável, eficiente e econômica para garantir a operacionalidade desse importante órgão. Mais do que a posse do imóvel, o que realmente importa é oferecer uma estrutura que respeite a dignidade dos conselheiros e, sobretudo, das crianças, adolescentes e famílias atendidas. Ao adotar essa medida, o município demonstra compromisso com a proteção integral da infância e da juventude.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

12.1. Ao planejar a locação de 01 (um) imóvel, é crucial considerar várias etapas e elementos importantes antes de iniciar o contrato. Essas etapas garantem que a locação seja realizada de maneira eficiente e eficaz, cumprindo todas as obrigações contratuais e técnicas.

12.1.1. Gestores de Contrato: São responsáveis pela administração geral do contrato, garantindo que ambas as partes cumpram suas obrigações e que seja concluído conforme planejado.

12.1.2. Fiscais de Contrato: Monitoram de perto o desempenho do contratado, garantindo que o trabalho esteja de acordo com os termos do contrato. Eles também são responsáveis por relatar quaisquer problemas à gestão do contrato.

12.1.3. Capacitação do Gestor e Fiscal do Contrato: É fundamental que o gestor e o fiscal do contrato sejam devidamente capacitados. Eles devem ter o conhecimento e a experiência necessários para lidar com os desafios que possam surgir durante a execução do contrato.

12.1.4. Responsabilidades da Prefeitura (Contratante): Conforme estipulado na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991), durante a vigência do contrato de locação, a Prefeitura, enquanto contratante, será responsável pela manutenção e reparos decorrentes do uso do imóvel. Isso engloba a manutenção preventiva e corretiva, bem como quaisquer intervenções necessárias para assegurar que o imóvel se mantenha em condições adequadas para o uso pretendido.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TÉCNICO E
CONTRATAÇÕES ANUAL



12.1.5. Responsabilidades do Proprietário (Locador): Ainda segundo a Lei do Inquilinato, o locador é geralmente responsável pela manutenção estrutural do imóvel. Isso inclui elementos como a estrutura do edifício, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, e quaisquer outros componentes que sejam parte integrante da estrutura do imóvel.

12.1.6. Alterações e Devolução do Imóvel: Durante a vigência do contrato, a Prefeitura tem permissão para realizar alterações no imóvel para eventuais renovações ou melhorias que possam ser necessárias para adaptação. No entanto, é importante notar que, após o término do contrato, a Prefeitura deve devolver o imóvel ao proprietário no mesmo estado em que foi entregue inicialmente, levando em consideração o desgaste normal pelo uso. Qualquer alteração ou melhoria feita no imóvel que não possa ser removida sem danos deve ser aprovada pelo proprietário e, a menos que acordado de outra forma, permanecerá como parte do imóvel após a conclusão do contrato.

12.1.7. Revisão Jurídica: Faça uma revisão jurídica do contrato de locação para garantir que ele esteja em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis.

12.1.8. Aprovação do Contrato: Obtenha a aprovação do contrato pelas autoridades competentes.

12.1.9. Assinatura do Contrato: Após a aprovação, o contrato pode ser assinado pelas partes envolvidas.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:

13.1. Esta locação específica não requer contratações correlatas/interdependentes. Isso pode ser devido a alguns fatores, como a natureza do imóvel, os recursos já disponíveis no local, entre outros.

14. IMPACTOS AMBIENTAIS:

14.1. A locação deste imóvel não causa ou causará qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

15.1. Diante da análise realizada para a locação, os estudos preliminares evidenciaram que a locação de 01 (um) imóvel para funcionamento do Conselho Tutelar, é essencial. Compreendemos que a locação do imóvel tem como objetivo de atender as demandas diárias de assistencialismo e atenção primária dos cuidados de crianças e adolescentes, contribuindo para o bom funcionamento das ações administrativas dentro do Município.

15.2. A Locação do Imóvel ocorrerá por meio da modalidade de inexigibilidade de licitação, conforme previsto na Lei Nacional 14.133/21. Importante ressaltar que, neste caso, a aquisição não será realizada por meio do Sistema de Registro de Preços, devido à natureza específica do item que justifica a inexigibilidade de licitação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TÉCNICO E
CONTRATAÇÕES ANUAL



15.3. Diante do exposto, declara-se VIÁVEL esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar – E.T.P.

Viseu/PA, em 08 de maio de 2025


JOELYTON PEREIRA CARVALHO
Técnico de Planejamento
Decreto nº 021/2025 – GP/PMV