



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

### **1. INFORMAÇÕES BÁSICAS**

Este Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo demonstrar a necessidade da **locação de imóvel** por um período de 12 meses, destinado à instalação e funcionamento da **Casa de Passagem**, espaço que acolherá pessoas em situação de vulnerabilidade e risco pessoal e social.

### **2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

A presente justificativa tem por finalidade demonstrar a necessidade premente e a relevância social da locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Casa de Passagem, no município de Itaituba/PA, em consonância com as diretrizes da Política Nacional de Assistência Social.

A Casa de Passagem é um serviço de acolhimento institucional de caráter provisório, previsto na Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais (**Resolução CNAS nº 109/2009**), voltado ao atendimento de indivíduos ou famílias em situação de vulnerabilidade social extrema, como violência, migração forçada, ausência de moradia ou qualquer condição que exija proteção imediata.

A inexistência de imóvel público disponível e com infraestrutura adequada para atender à presente demanda emergencial de acolhimento institucional, o que inviabiliza a utilização de prédios próprios da Administração Pública. Soma-se a isso a urgência na prestação do serviço, tendo em vista a necessidade de evitar situações de desamparo social e a exposição dos usuários a riscos à sua integridade física e psíquica. Destaca-se a necessidade de garantir um ambiente seguro e humanizado, que disponha de espaços mínimos adequados para pernoite, higiene pessoal e preparo ou fornecimento de alimentação, em conformidade com os parâmetros estabelecidos pelo Sistema Único de Assistência Social (SUAS). Registra-se, ainda, o **aumento da demanda por acolhimento temporário**, sobretudo para públicos em situação de vulnerabilidade extrema o que reforça a urgência e a imprescindibilidade da medida ora proposta.

Considerando que foi identificado imóvel com características compatíveis com as exigências legais, técnicas e funcionais, e diante da urgência e da inexistência de outros imóveis semelhantes na localidade, a contratação por inexigibilidade de licitação encontra respaldo no **art. 74, inciso II, da**

**Lei nº 14.133/2021**, por se tratar de aluguel de imóvel com localização e características específicas que inviabilizam a competição.

Diante desse cenário, a locação de imóvel se revela como solução mais viável, célere e eficiente, diante da inviabilidade de construção ou adaptação de prédio público no curto prazo. Trata-se, portanto, de medida essencial para garantir a continuidade e a efetividade das ações de acolhimento institucional.

### **3- PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL – PCA**

Em razão da aplicabilidade da Lei nº **14.133/2021**, a Administração Municipal possui o Plano de Contratações Anual - PCA de 2025. Os *quais consta todas as contratações que pretendem realizar no exercício subsequente*, está publicado neste ano de 2025, conforme Dec. nº **10.947/2022** Art. 6º *“Até a primeira quinzena de maio de cada exercício, os órgãos e as entidades elaborarão os seus planos de contratações anual”*

### **4 – DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

- I. Trata-se da Locação de Imóvel destinado ao funcionamento da Casa de Passagem, que tramitará por contratação através de inexigibilidade de licitação em **conforme previsto no art. 74, inciso V, da lei 14.133 de 1 de abril de 2021.**
- II. A garantia consiste na prestação do serviço pelo fornecido pela pessoa física de todas as obrigações prevista na lei no 8.078, de 11/09/1990 – código de defesa do consumidor e alteração subsequente.
- III. O contratado será responsável por todas as providências e obrigações previstas na legislação específica quanto às condições de segurança estrutural do imóvel, sem quaisquer custos adicionais para o Contratante.
- IV. O imóvel deste ETP deverá oferecer garantia mínima de 12 (doze) meses, ou outra forma de garantia contratual, a ser ajustada em contrato, podendo o contratado oferecer prazo superior, também sem custo adicional para o Contratante.
- V. O imóvel deverá apresentar uma estrutura em boas condições, possuindo adequações para atendimento as necessidades da administração, com a ressalva de que a finalidade precípua da administração e que possa atender dos usuários da Casa de Passagem;
- VI. **Documento de Identificação:** RG e CPF, ou CNH do locador;





- VII. **Comprovante de Propriedade do Imóvel:** Escritura do imóvel e Certidão de Registro, ou Contrato de Compra e Venda;
- VIII. **Comprovante de Residência:** Conta de luz, água ou telefone em nome do locador;
- IX. **Declaração de Residência:** Emitida por associação de moradores ou representante legal da localidade;
- X. **Justificativa de Preço:** Análise detalhada do valor da contratação.

## 5 CLASSIFICAÇÃO FUNCIONAL PROGRAMÁTICA

FMAS	
1516 08 244 1014 2.143 – MANUTENÇÃO DA CASA DE PASSAGEM	
FINALIDADE : OUTROS SERV. DE TERCEIROS PESSOA FISICA	
FONTE DE RECURSO: 15000000	

## 6. DESCRIÇÃO DA DEMANDA E ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

A locação do imóvel com no mínimo 4 quartos, sala ampla, 2 banheiros, cozinha equipada e área externa segura, com localização em bairro com infraestrutura urbana consolidada, com proximidade de serviços públicos essenciais: UBS, CRAS, Conselho Tutelar e segurança pública, com rede elétrica, hidráulica e sanitária em pleno funcionamento, isento de pendências judiciais ou restrições legais, adequando para o funcionamento da Casa de Passagem setor vinculado a Secretaria Municipal de Assistência Social – SEMDAS, pelo período de 12 meses.

## 7. CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO E ACEITAÇÃO

O prazo de entrega do imóvel deverá ser de até **15 dias úteis**, contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado mediante solicitação formal devidamente justificada pela Contratante.

Em caso de impossibilidade de entrega dentro do prazo estabelecido, a empresa deverá comunicar previamente à Administração, apresentando as razões e justificativas pertinentes. Qualquer fator que motive a prorrogação será analisado, levando em consideração a conveniência e o interesse público.

O imóvel deverá estar em perfeitas condições de uso, com segurança e acessibilidade adequadas, atendendo às normas exigidas para o funcionamento de unidade de educação infantil.

O imóvel será vistoriado por equipe técnica da SEMDAS e da Secretaria de Infraestrutura, para verificação de conformidade com os requisitos legais, técnicos e estruturais. Caso aprovado, será



lavrado termo de vistoria e aceitação.

## 8. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS

Foram consideradas as seguintes alternativas:

**I – Construção própria:** inviável a curto prazo, por exigência de alto investimento e tempo.

**II – Utilização de imóvel público ocioso:** após análise do patrimônio municipal, não foram identificados imóveis adequados disponíveis.

**III – Locação de imóvel no mercado:** alternativa mais viável e imediata.

*Com base em levantamento realizado em imobiliárias locais e plataformas digitais, identificou-se imóvel compatível com os requisitos exigidos, com valor mensal estimado de **R\$ 4.000,00**, perfazendo um total anual de **R\$ 48.000,00**, abaixo do limite previsto no art. 75, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.*

## 9. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

A contratação do imóvel para funcionamento da Casa de Passagem, vinculada à SEMDAS, será realizada por **inexigibilidade de licitação**, conforme **no art. 74, inciso V, da lei 14.133/2021**, devido à **inviabilidade de competição**. O imóvel escolhido é o **único identificado** na localidade que atende às exigências específicas de **infraestrutura, localização estratégica e condições legais** necessárias ao serviço de acolhimento institucional. A pesquisa de mercado confirmou a **compatibilidade de preço** (R\$ 4.000,00/mês, totalizando R\$ 48.000,00/ano) e a **falta de alternativas equivalentes**, o que torna a contratação direta indispensável para garantir a continuidade e a efetividade da política pública de assistência social..





Item	UND	QUANT	DESCRIÇÃO	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	MÊS	12	A locação do imóvel com no mínimo 4 quartos, sala ampla, 2 banheiros, cozinha equipada e área externa segura, com localização em bairro com infraestrutura urbana consolidada, com proximidade de serviços públicos essenciais: UBS, CRAS, Conselho Tutelar e segurança pública, com rede elétrica, hidráulica e sanitária em pleno funcionamento, isento de pendências judiciais ou restrições legais, adequando para o funcionamento da Casa de Passagem setor vinculado a Secretaria Municipal de Assistência Social – SEMDAS, pelo período de 12 meses.	R\$ 4.000,00	R\$ 48.000,00

O valor mensal acordado para a locação do imóvel é de **R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)**, montante compatível com os preços praticados no mercado local e adequado às condições de infraestrutura exigidas para o funcionamento da Casa de Passagem.

Dessa forma, o valor total da contratação será de **R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais)**, referentes ao período de 12 meses. A Administração, com base na legislação vigente e nas normas aplicáveis à contratação pública, poderá dar seguimento ao processo, considerando a legalidade e a viabilidade da presente contratação.

## 10 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Casa sito à Imóvel residencial urbano, localizado à Passagem Dr. Nelson, nº 462, Lote 0353, Quadra 303, Setor o2 Bairro Bom Jardim, Itaituba-PA, contendo uma área superficial de **566,70m² (quinhentos e sessenta e seis metros quadrados e setenta centímetros quadrados)**, com a seguinte descrição segue 27,30m (vinte sete metros e trinta centímetros) pela frente, confrontando com a Passagem Dr. Nelson; segue 24,60m (vinte e quatro metros e sessenta centímetros) pela lateral direita, confrontando com a Rua Santa Clara; segue 15,67m (quinze metros e sessenta e sete centímetros) pelo fundo, confrontando com o Lote 391; segue 29,80m (vinte e nove metros e oitenta centímetros) pela lateral esquerda, confrontando com o Lote 295, com Inscrição Municipal 8.659, com edificação, contendo 03 suíte, 01 quarto, 02 banheiros, 01

sala ampla, cozinha equipada com balcão e pia, área de serviço, toda avarandada, piso em cerâmica, forrada com forro pvc, paredes em alvenaria, pintura, cobertura em telha de barro e ampla área externa e murada.

De acordo com verificação in loco e documentação anexa, o imóvel atende as necessidades da Administração Municipal uma vez que, suas estruturas físicas possuem edificações em boa qualidade com espaço físico suficiente para acomodação adequada ao público em questão, de tal forma que permite realizar a contento, o trabalho de acolhimento necessário, realizando dessa forma a assistência social justa ao povo de rua ou em situação de vulnerabilidade social.

## 11. JUSTIFICATIVA PARA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

A presente contratação será formalizada por **inexigibilidade de licitação**, nos termos do **art. 74, inciso V, da lei 14.133/2021**, em virtude da inviabilidade de competição, **por se tratar de imóvel com características únicas ou local exclusivo**, conforme justificativa técnica e laudo de avaliação imobiliária.

## 11- JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

O parcelamento da contratação para a locação do imóvel destinado à Casa de Passagem se justifica por se tratar de despesa com pagamento mensal, conforme prática usual em contratos de aluguel. O parcelamento permite melhor gestão orçamentária e financeira por parte da Administração Pública, garantindo previsibilidade, controle dos gastos públicos e compatibilidade com a execução orçamentária da Secretaria Municipal de Assistência Social – SEMDAS.

Além disso, o parcelamento mensal não compromete a continuidade do serviço, uma vez que o contrato prevê a ocupação ininterrupta do imóvel durante o período de vigência (12 meses), assegurando o funcionamento regular da unidade de acolhimento.

## 12. MAPA DE RISCO

Risco	Categoria	Probabilidade	Impacto	Mitigação
Imóvel sem adequação mínima	Técnico	Média	Alto	Vistoria prévia detalhada
Documentação irregular	Jurídico	Baixa	Alto	Análise documental rigorosa
Atrasos na assinatura do contrato	Administrativo	Média	Médio	Planejamento antecipado





Risco	Categoria	Probabilidade	Impacto	Mitigação
Rescisão antecipada do contrato	Contratual	Baixa	Médio	Cláusulas específicas e plano alternativo

### 13. IMPACTO AMBIENTAL

A contratação possui impacto ambiental mínimo, por tratar-se de edificação existente, sem novas obras ou intervenções significativas. Poderá haver impacto indireto no consumo de recursos (água, energia), mitigado por boas práticas de uso.

### 14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação é viável técnica, jurídica e economicamente, estando respaldada nos normativos legais e na necessidade institucional da SEMDAS. Os recursos estão disponíveis na dotação orçamentária.

### 15. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação do imóvel para a Casa de Passagem, espera-se promover um acolhimento provisório humanizado, seguro e digno para pessoas em situação de vulnerabilidade. A medida contribuirá para a ampliação da rede de proteção social do município, redução de riscos sociais e pessoais, além de garantir o cumprimento das metas estabelecidas pelo Sistema Único de Assistência Social (SUAS) em âmbito municipal.

### 16 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Assim exparto a necessidade institucional, da ausência de imóveis próprios e da disponibilidade orçamentária, recomenda-se a contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos da Lei nº 14.133/2021, para a locação do imóvel identificado como adequado para o funcionamento da Casa de Passagem. A medida garantirá a continuidade das ações de proteção especial de alta complexidade e a preservação dos direitos fundamentais dos cidadãos em situação de risco.

  
**PAULA CRISTINA FARIAS MONTEIRO**  
 Sec. Mun. De Ass. Social  
 Decreto 0006/2025

Itaituba/PA, 14 de outubro de 2025