



ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE MALHADOR

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
(art. 6º, inciso XX, da Lei nº 14.133/2021)

O presente documento visa analisar a viabilidade da presente contratação, bem como levantar os elementos essenciais que servirão para compor o **Projeto Básico**, de forma a melhor atender às necessidades da Secretaria municipal de Assistência Social.

1. DADOS DO PROCESSO

Processo nº: Inexigibilidade Nº 03/2026 – Processo Administrativo Nº 09/2026

Setor Requisitante (Unidade/Setor/Depto): Secretaria municipal de Assistência Social do município de Malhador/SE.

Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL, TIPO CHÁCARA, PARA REALIZAÇÃO DE ATIVIDADES DE HIDROGINÁSTICA DESENVOLVIDAS PELO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS (SCFV), JUNTO AO GRUPO DE IDOSOS E PELO GRUPO LAÇOS DE AFETO, COMPOSTO POR RESPONSÁVEIS E CRIANÇAS ATÍPICAS DO MUNICÍPIO DE MALHADOR/SE.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, I da Lei nº 14.133/2021):

2.1. A presente contratação tem por finalidade viabilizar a locação de imóvel do tipo chácara, dotado de estrutura adequada, especialmente piscina e área de convivência, para a realização de atividades de hidroginástica e ações socioeducativas desenvolvidas pelo Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV, vinculado à Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Malhador/SE.

2.2. As atividades serão direcionadas ao Grupo de Idosos e ao Grupo Laços de Afeto, este último composto por responsáveis e crianças atípicas acompanhadas pela rede socioassistencial do município. Tais ações têm como objetivo promover a integração social, o fortalecimento de vínculos familiares e comunitários, bem como o incentivo à melhoria da qualidade de vida e da saúde física e mental dos participantes.

2.3. A hidroginástica é reconhecida como uma atividade de baixo impacto e amplamente recomendada para pessoas idosas e para indivíduos com necessidades específicas, contribuindo para o desenvolvimento da mobilidade, fortalecimento muscular, melhora da capacidade respiratória e promoção do bem-estar físico e emocional. Ademais, a realização dessas atividades em ambiente apropriado possibilita maior inclusão social, interação entre os participantes e fortalecimento das relações de apoio entre famílias.

2.4. Ressalta-se que o Município não dispõe, em sua estrutura física própria, de espaço adequado com piscina e infraestrutura compatível para a realização segura e adequada das referidas atividades, razão pela qual se faz necessária a locação de imóvel que atenda a tais requisitos.

2.5. Dessa forma, a locação de imóvel tipo chácara mostra-se a solução mais viável para assegurar a continuidade e ampliação das ações socioassistenciais desenvolvidas no âmbito do SCFV, garantindo condições adequadas para a execução das atividades propostas e contribuindo para o cumprimento das políticas públicas de assistência social voltadas à promoção da convivência, da inclusão e da melhoria da qualidade de vida da população atendida.



ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE MALHADOR

3. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL (Art. 18, §1º, II da Lei nº14.133/2021):

3.1. Tal necessidade fora prevista quando da Elaboração do PCA.

4. SOLUÇÕES EXISTENTES NO MERCADO:

4.1. Utilização de espaços públicos municipais

Consiste na utilização de estruturas pertencentes ao próprio município, como centros esportivos, clubes municipais ou equipamentos públicos que possuam piscina e área adequada para atividades coletivas. Contudo, verificou-se que o município não dispõe de estrutura própria com piscina e espaço apropriado para realização regular das atividades propostas.

4.2. Contratação de serviços em clubes, academias ou centros esportivos

Outra possibilidade seria a contratação de estabelecimentos privados que ofereçam atividades aquáticas, como academias ou clubes recreativos. Entretanto, tais espaços geralmente possuem estrutura voltada a atividades individuais ou comerciais, nem sempre permitindo a adequação necessária para ações socioassistenciais em grupo, além de poderem apresentar custos mais elevados.

4.3. Locação de imóvel com infraestrutura adequada (chácara ou espaço similar)

Consiste na locação de imóvel que possua **piscina, área de convivência e ambiente apropriado para atividades recreativas e socioeducativas**, possibilitando a realização das atividades de hidroginástica e momentos de integração social entre os participantes do SCFV. Essa alternativa apresenta maior flexibilidade de uso, permitindo a adaptação das atividades às necessidades do público atendido, além de garantir ambiente seguro e adequado para as ações planejadas.

4.4. Diante da análise das soluções disponíveis no mercado, verifica-se que a **locação de imóvel do tipo chácara**, com infraestrutura compatível para a realização das atividades previstas, apresenta-se como a alternativa mais adequada para atender às necessidades da Administração Pública, garantindo condições apropriadas para execução das ações do SCFV e para o desenvolvimento das atividades de convivência, lazer e promoção da saúde dos participantes.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO (Art. 18, §1º, V da Lei nº 14.133/2021):

5.1. Para fins de comparação objetiva do preço, segue anexos Contratos das locações de imóvel similares ao objeto deste estudo, e avaliação do valor do imóvel por meio de vistoria técnica, constatada com o preço sugerido para a futura locação:

ENDEREÇO	OBJETO	VALOR DA LOCAÇÃO
Praça Coronel Tércio Veras, 31, Centro, CEP 49.570-000, Malhador/SE	Locação de Imóvel para funcionamento do Almoxarifado municipal.	1.000,00



ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE MALHADOR

Avenida Lourival Batista, 120,
Centro, CEP 49.570-000,
Malhador/SE

Locação de Imóvel para
funcionamento da Secretaria
municipal de Educação/Setor da
Merenda do município.

2.500,00

6. ESCOLHA DA SOLUÇÃO MAIS ADEQUADA:

6.1. Argumentos Favoráveis à Escolha da LOCAÇÃO DE IMÓVEL, TIPO CHÁCARA, PARA REALIZAÇÃO DE ATIVIDADES DE HIDROGINÁSTICA DESENVOLVIDAS PELO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS (SCFV), JUNTO AO GRUPO DE IDOSOS E PELO GRUPO LAÇOS DE AFETO, COMPOSTO POR RESPONSÁVEIS E CRIANÇAS ATÍPICAS DO MUNICÍPIO DE MALHADOR/SE:

A. Rapidez na Implementação

Imediata Disponibilidade: Alugar um imóvel permite uma ocupação quase imediata, com piscina, o que é crucial para atender às necessidades propostas;

Menor Tempo de Preparação: Diferentemente de construir, a locação exige menos tempo de preparação antes da mudança, reduzindo interrupções nas atividades administrativas;

B. Flexibilidade Contratual

Opções de Renovação e Saída: Contratos de locação podem ser negociados para incluir cláusulas de renovação ou rescisão antecipada, proporcionando flexibilidade para a Secretaria caso as circunstâncias mudem.

Adaptação a Necessidades Futuras: Caso as necessidades da Secretaria mudem (aumento de usuários e de equipe, mudanças logísticas, etc.), é mais fácil buscar outro imóvel adequado do que lidar com um imóvel próprio.

C. Redução de Custos Iniciais

Baixo Investimento Inicial: A locação evita os altos custos iniciais associados à compra ou construção de um imóvel, liberando recursos para outras necessidades prioritárias.

Manutenção e Melhorias: Muitos contratos de locação incluem manutenção predial básica como responsabilidade do locador, reduzindo despesas operacionais para a Secretaria.

6.2. Quanto a singularidade, durante a pesquisa de um imóvel adequado para o para a realização de atividades de hidroginástica e ações socioeducativas desenvolvidas pelo Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV, vinculado à Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Malhador/SE, se buscou um imóvel cujo suas instalações atendam às suas necessidades e que fosse localizado em ponto estratégico para facilitar o desempenho de suas atividades.

6.3. Tais características estratégicas foram encontradas no imóvel localizado a **Rua Antônio Miguel de Oliveira, Cep 49.570-000, Malhador/SE.**

6.4. Ademais, a estrutura apresentada no imóvel é apta a receber as atividades que serão desempenhadas, atendendo as características determinadas pela Secretaria Municipal de Assistência Social, quais sejam:

6.4.1. Instalações Adequadas: O imóvel selecionado possui instalações que atendem plenamente às necessidades operacionais, garantindo um ambiente funcional e eficiente para as atividades junto aos usuários dos programas.

6.4.2. Espaço Suficiente: O imóvel oferece o espaço necessário para acomodar todos os usuários e comportar servidores em horário laboral.



ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE MALHADOR

6.4.3. Proximidade com todas as Secretarias Municipais e Prédio da Prefeitura: Situado na região central da cidade, o imóvel facilita o acesso rápido a todas as unidades administrativas, bem como a outros órgãos ligados a administração, agilizando trâmites administrativos e colaborativos, essenciais para o funcionamento eficiente da gestão.

6.4.4. Carga e Descarga: A localização permite fácil carga e descarga de materiais, como equipamentos, aparatos e outros recursos necessários, melhorando a logística e reduzindo atrasos nas operações.

6.4.5. Infraestrutura Urbana: A região central oferece uma infraestrutura urbana desenvolvida, com acesso a serviços essenciais como bancos, correios, restaurantes e transporte público, que são convenientes para os funcionários e visitantes.

6.4.6. Segurança: A presença de maior vigilância e patrulhamento na região central contribui para a segurança do imóvel e das pessoas que nele trabalham e visitam.

7 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, III da Lei nº 14.133/2021):

A contratação deverá assegurar a locação de imóvel do tipo chácara que possua estrutura adequada para a realização de atividades de hidroginástica e convivência social, destinadas aos usuários do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV), especialmente ao grupo de idosos e ao Grupo Laços de Afeto.

O imóvel deverá dispor, no mínimo, de piscina em condições apropriadas de uso, espaço para convivência e atividades socioeducativas, ambiente seguro e acessível para idosos e crianças atípicas, além de boas condições de conservação, higiene e salubridade. Também deverá estar localizado em área de fácil acesso, preferencialmente no Município de Malhador/SE ou em localidade próxima, garantindo viabilidade de deslocamento dos participantes e da equipe responsável.

A contratação deverá observar as disposições da Lei nº 14.133/2021, bem como os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, assegurando condições adequadas para o desenvolvimento das ações socioassistenciais do município.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, VI da Lei nº 14.133/2021):

- A estimativa do valor da contratação, corresponde à R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) mensal para totalidade do imóvel.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (Art. 18, §1º, VII da Lei nº 14.133/2021):

A solução consiste na locação de imóvel do tipo chácara, que disponha de piscina e espaço adequado para convivência e realização de atividades socioeducativas, destinado ao desenvolvimento de atividades de hidroginástica e ações de integração social promovidas pelo Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV) do Município de Malhador/SE.



ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE MALHADOR

O espaço será utilizado para atender idosos participantes do SCFV e o Grupo Laços de Afeto, composto por responsáveis e crianças atípicas acompanhadas pela rede socioassistencial do município, proporcionando um ambiente adequado para práticas de atividade física, lazer, socialização e fortalecimento de vínculos familiares e comunitários.

A locação deverá contemplar estrutura segura, acessível e em condições adequadas de uso, possibilitando a realização das atividades planejadas pela Secretaria Municipal de Assistência Social, contribuindo para a promoção da qualidade de vida, inclusão social e bem-estar dos participantes.

10. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, VIII da Lei nº 14.133/2021):

- Não se aplica, em virtude do objeto.

11. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (Art. 18, §1º, IX da Lei nº 14.133/2021):

Com a disponibilização de espaço apropriado para o desenvolvimento dessas atividades, espera-se promover a melhoria da qualidade de vida dos participantes, incentivar a prática de atividades físicas, fortalecer os vínculos familiares e comunitários, além de estimular a inclusão social e o bem-estar físico e emocional dos usuários atendidos.

Espera-se, ainda, que a execução dessas ações contribua para o fortalecimento das políticas públicas de assistência social no município, ampliando as oportunidades de convivência, socialização e desenvolvimento de atividades socioeducativas voltadas ao público atendido pelo SCFV.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (Art. 18, §1º, X da Lei nº 14.133/2021):

- Verificar há necessidade de reparos na edificação;
- Verificar possíveis adequações no imóvel;
- Fazer laudo conforme

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTE (Art. 18, §1º, XI da Lei nº 14.133/2021):

Não haverá contratações Correlatas e que dependam umas das outra; sendo assim, não se aplica.



ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE MALHADOR

15. DESCRIÇÃO DOS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS
(Art. 18, §1º, XII da Lei nº 14.133/2021):

Os impactos ambientais são os de utilização do imóvel, como a grande demanda de energia e geração de resíduos da atividade comercial (Papéis, plásticos, etc). Deverá ser promovido a utilização racional de energia elétrica e prevenir alta na geração (Exemplo: Ambientes fechados para baixo consumo energético pelos aparelhos de ar-condicionado; desligar iluminação quando não utilizar os ambientes; sempre priorizar iluminação e ventilação natural nos ambientes, etc), quanto a geração de resíduos (proporcionar melhor utilização dos materiais como copos descartáveis, imprimir somente o necessário, reutilizar papéis como rascunhos para própria secretaria).

17. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO (Art. 18, §1º, XIII da Lei nº 14.133/2021):

Com base nos elementos anteriores do presente documento de Estudos Preliminares realizado por esta Equipe de Engenharia, **DECLARAMOS** que:

Diante da análise realizada no presente Estudo Técnico Preliminar, verifica-se que a locação de imóvel do tipo chácara, dotado de piscina e espaço adequado para convivência e realização de atividades socioeducativas, mostra-se a solução mais viável e adequada para atender às necessidades do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos (SCFV) do Município de Malhador/SE.

A contratação possibilitará a realização de atividades de hidroginástica e ações de integração social voltadas ao grupo de idosos e ao Grupo Laços de Afeto, contribuindo para a promoção da saúde, inclusão social, fortalecimento dos vínculos familiares e melhoria da qualidade de vida dos participantes.

Assim, conclui-se que a solução proposta atende ao interesse público e apresenta viabilidade técnica e administrativa, sendo recomendada a continuidade do processo administrativo para a formalização da contratação, observando-se as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

☒ **É VIÁVEL** a contratação proposta pela unidade requisitante

☐ **NÃO É VIÁVEL** a contratação proposta pela unidade requisitante

A Equipe de Planejamento identificada abaixo chegou à conclusão acima em razão do(s) seguinte(s) motivo(s):

- Eficácia, eficiência, efetividade e economia;
- Maior vantagem considerando todos os custos e benefícios;
- Escolha da proposta mais vantajosa para a Administração Pública;
- Promoção do desenvolvimento sustentável.

15. RESPONSABILIDADE DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO PARA ELABORAÇÃO DE CONTEÚDO DO DOCUMENTO:

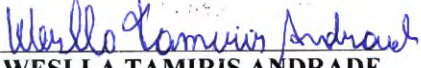
Certificamos que somos responsáveis pela elaboração do presente documento que materializa os Estudos Preliminares da

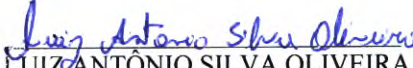


ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE MALHADOR

presente contratação e que o mesmo traz conteúdos previstos no art. 18 da Lei nº 14.133/202.
Encaminhado ao setor competente para providências.

Malhador/SE, 17 de fevereiro de 2026.


WESLLA TAMIRIS ANDRADE
Secretária Municipal de Assistência Social


LUIZ ANTONIO SILVA OLIVEIRA
Engenheiro CREA 2719910228