



ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE MALHADOR

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

(art. 6º, inciso XX, art. 18, inciso I da Lei nº 14.133/2021)

O presente documento visa analisar possíveis soluções para atendimento da necessidade de disponibilização de imóvel destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Malhador/SE, bem como levantar os elementos essenciais que subsidiarão a formalização da contratação, de forma a melhor atender às necessidades da Administração.

1. DADOS DO PROCESSO

- **Processo nº:** 12/2026
- **Setor Requisitante:** Secretaria Municipal de Assistência Social
- **Objeto:** Locação de imóvel destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Malhador/SE

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação decorre da necessidade administrativa de disponibilização de espaço físico adequado para instalação e funcionamento do Conselho Tutelar, órgão permanente e autônomo responsável por zelar pelo cumprimento dos direitos da criança e do adolescente.

2.2. A inexistência de imóvel próprio apto a atender às demandas do referido órgão compromete o adequado funcionamento das atividades institucionais, prejudicando o atendimento à população e o exercício das atribuições legais.

2.3. A disponibilização de espaço físico adequado é condição indispensável para assegurar a continuidade dos serviços públicos, garantindo estrutura mínima para o desempenho das funções do Conselho Tutelar.



ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE MALHADOR

3. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. A contratação se justifica pela necessidade de garantir infraestrutura adequada ao funcionamento do Conselho Tutelar, assegurando:

- ✓ Atendimento digno, sigiloso e eficiente à população;
- ✓ Execução das atribuições legais do órgão;
- ✓ Organização administrativa;
- ✓ Continuidade dos serviços públicos essenciais;

3.2. A ausência de imóvel adequado impacta diretamente a qualidade dos serviços prestados, podendo ocasionar prejuízos à população, especialmente às crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade.

3.3. Trata-se de demanda essencial, contínua e vinculada ao interesse público.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser contratado deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

- 4.1. Localização em área urbana, preferencialmente central e de fácil acesso;
- 4.2. Estrutura física compatível com atendimento ao público e atividades administrativas;
- 4.3. Espaço adequado para atendimento reservado;
- 4.4. Condições adequadas de segurança, salubridade e conservação;
- 4.5. Disponibilidade para uso imediato;
- 4.6. Valor compatível com o mercado local.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foram identificadas as seguintes soluções possíveis:



ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE MALHADOR

Solução 1 – Utilização de imóvel próprio da Administração

✓ **Vantagens:**

Eliminação de custos com locação;

✓ **Maior controle sobre o uso do imóvel;**

✓ **Desvantagens:**

Inexistência de imóvel disponível e adequado;

✓ **Necessidade de adaptações estruturais;**

Viabilidade técnica:

Inviável no momento, diante da inexistência de imóvel próprio adequado.

Solução 2 – Construção de imóvel próprio

Vantagens:

Solução definitiva;

Adequação total às necessidades;

Desvantagens:

Alto custo;

Longo prazo de execução;

Complexidade orçamentária;

Viabilidade técnica:

Inviável a curto prazo.

Solução 3 – Locação de imóvel (art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021)

Vantagens:

Rapidez na disponibilização;

Menor custo inicial;



ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE MALHADOR

Flexibilidade administrativa;
Atendimento imediato da demanda;

Desvantagens:

Dependência de terceiro;
Necessidade de justificativa técnica robusta;

Viabilidade técnica:

Alta viabilidade, sendo a solução mais adequada.

Conclusão

A Solução 3 – Locação de imóvel mostra-se a mais adequada, considerando a necessidade imediata, economicidade e viabilidade técnica, atendendo ao interesse público.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na locação de imóvel urbano já identificado, localizado na Avenida Senador Valter Franco, nº 111, Centro, Malhador/SE, apto ao funcionamento do Conselho Tutelar, contemplando:

- ✓ Espaço físico adequado;
- ✓ Estrutura para atendimento ao público;
- ✓ Ambientes administrativos;
- ✓ Condições de uso imediato;

A contratação ocorrerá por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa observa o art. 23 da Lei nº 14.133/2021, mediante:



ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE MALHADOR

- ✓ Avaliação prévia do imóvel;
- ✓ Pesquisa de mercado;

Estimativa:

Valor mensal: R\$ 800,00

Prazo: 12 meses

Valor total: R\$ 9.600,00

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não se aplica, por tratar-se de locação de único imóvel, caracterizando-se como objeto indivisível.

9. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO

- ✓ Avaliação do imóvel;
- ✓ Pesquisa de preços;
- ✓ Verificação documental do proprietário;
- ✓ Comprovação de dotação orçamentária;
- ✓ Elaboração do contrato;
- ✓ Análise jurídica.

10. POSSÍVEIS RISCOS E SOLUÇÕES

Risco	Probabilidade	Solução
Imóvel inadequado	Baixa	Avaliação técnica prévia
Sobrepçoço	Baixa	Pesquisa de mercado
Problemas estruturais	Baixa	Vistoria
Rescisão contratual	Baixa	Cláusulas contratuais



ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE MALHADOR

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Não há contratações interdependentes relevantes.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

Baixo impacto ambiental, limitado ao uso regular do imóvel.

13. RESULTADOS PRETENDIDOS

- ✓ Garantir funcionamento do Conselho Tutelar;
- ✓ Melhorar o atendimento à população;
- ✓ Assegurar eficiência administrativa;
- ✓ Garantir proteção social adequada.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Com base nos elementos apresentados:

(X) É VIÁVEL a contratação

A locação de imóvel apresenta-se como solução mais eficiente, econômica e adequada, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

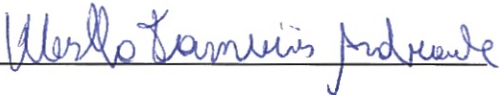
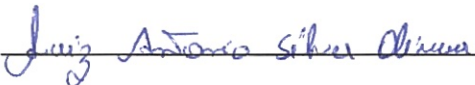
15. RESPONSABILIDADE PELA ELABORAÇÃO

Certifica-se que o presente Estudo Técnico Preliminar atende às exigências legais e reflete a real necessidade da Administração.

Malhador/SE, 19 de março de 2026



ESTADO DE SERGIPE
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE MALHADOR

 WESLLA TAMIRIS ANDRADE Secretária Municipal de Assistência Social	 LUIZ ANTÔNIO SILVA OLIVEIRA Engenheiro CREA 2719910228 Responsável Técnico
---	---