



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

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 015/2026
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 05/2026**

1. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

Órgão/Entidade: Fundo Municipal de Assistência Social de Malhador/SE

Unidade Requisitante: Secretaria Municipal de Assistência Social de Malhador/SE.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Administração Pública Municipal através da Secretaria municipal de Assistência Social, identificou a necessidade de disponibilizar imóvel adequado para a instalação e o funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Malhador/SE, assegurando espaço físico compatível com o desenvolvimento de suas atividades administrativas e institucionais.

A locação é necessária para garantir condições adequadas de atendimento à população, especialmente a crianças e adolescentes, bem como para possibilitar a realização dos atendimentos, orientações, reuniões, registros, encaminhamentos e demais atividades inerentes às atribuições do Conselho Tutelar.

Dessa forma, pretende-se assegurar a continuidade, regularidade e adequada prestação dos serviços desenvolvidos pelo órgão, mediante a disponibilização de instalações com espaço, acessibilidade, segurança e condições apropriadas para o atendimento dos usuários e para o desempenho das atividades dos conselheiros tutelares.



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

A necessidade está alinhada ao planejamento da Administração Municipal, havendo previsão da Locação de Prédio para funcionamento do Conselho Tutelar, especificamente no Item 39 do Plano de Contratações Anual – PCA.

3. REQUISITOS NECESSÁRIOS E SUFICIENTES À ESCOLHA DA SOLUÇÃO

Para atendimento da necessidade administrativa, o imóvel deverá reunir condições compatíveis, especialmente:

- a) ser imóvel urbano, localizado no Município de Malhador/SE, em local que possibilite fácil acesso da população aos serviços prestados pelo Conselho Tutelar;
- b) possuir área e distribuição interna compatíveis com o funcionamento do Conselho Tutelar, permitindo a instalação dos ambientes necessários ao desenvolvimento de suas atividades administrativas e de atendimento;
- c) apresentar condições adequadas de conservação, segurança, salubridade, higiene, iluminação e ventilação, compatíveis com a utilização pretendida;
- d) dispor de instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em condições adequadas de funcionamento, sem prejuízo de outras instalações necessárias ao uso regular do imóvel;
- e) possibilitar a organização de espaços destinados ao atendimento individualizado e reservado, de forma a preservar a privacidade e o sigilo das informações relacionadas aos atendimentos realizados pelo Conselho Tutelar;
- f) possuir condições de acessibilidade, de acordo com a legislação aplicável, ou permitir as adequações necessárias para garantir o acesso dos usuários, especialmente pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- g) possuir documentação que comprove a regularidade da propriedade ou da posse e a legitimidade do locador para celebrar o contrato, bem como atender às demais exigências documentais pertinentes;



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

h) permitir a utilização do imóvel para a finalidade institucional pretendida, qual seja, o funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Malhador/SE;

i) apresentar condições que permitam a ocupação e utilização do imóvel sem necessidade de intervenções estruturais incompatíveis com a finalidade da contratação, ressalvadas as adequações eventualmente autorizadas pela Administração;

j) apresentar valor de locação compatível com os preços praticados no mercado, observadas as características, localização, dimensões, estado de conservação e demais condições do imóvel.

A solução deverá priorizar imóvel que reúna condições adequadas de localização, funcionalidade, segurança, acessibilidade e conservação, de modo a atender integralmente às necessidades do Conselho Tutelar e assegurar a continuidade e a qualidade dos serviços prestados à população.

4. LEVANTAMENTO DE ALTERNATIVAS

Com o objetivo de atender à necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para o funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Malhador/SE, foram consideradas as seguintes alternativas para atendimento da demanda:

4.1. Construção de imóvel próprio:

A construção de uma sede própria possibilitaria ao Município dispor de imóvel planejado especificamente para as necessidades do Conselho Tutelar. Entretanto, essa alternativa demanda a disponibilidade de terreno adequado, elaboração de projetos, procedimentos para contratação de obra, disponibilidade de recursos orçamentários e financeiros, além de prazo para execução e conclusão da construção, não se mostrando, no momento, a solução mais célere e adequada para atendimento da necessidade identificada.

4.2. Aquisição de imóvel:

A aquisição de imóvel poderia proporcionar solução permanente para a instalação do



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

Conselho Tutelar. Contudo, além da necessidade de disponibilidade de recursos para investimento, a aquisição exige a identificação de imóvel que atenda integralmente aos requisitos de localização, dimensão, estrutura, acessibilidade e funcionalidade necessários, bem como a realização dos procedimentos de avaliação e demais providências administrativas e legais pertinentes. Dessa forma, considerando a necessidade de disponibilização do espaço em prazo compatível com a continuidade das atividades do órgão, esta alternativa não se apresenta como a mais adequada neste momento.

4.3. Locação de imóvel:

A locação apresenta-se como alternativa adequada para atendimento da necessidade, uma vez que possibilita a disponibilização de imóvel com características compatíveis com as atividades do Conselho Tutelar, em prazo mais célere e sem a necessidade de realização de investimento público para construção ou aquisição de patrimônio imobiliário. A solução permite, ainda, que sejam consideradas as condições de localização, área, estrutura, acessibilidade, segurança e conservação do imóvel, de acordo com as necessidades da Administração.

5. ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS

Após o levantamento das alternativas disponíveis para atendimento da necessidade de disponibilização de espaço físico destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Malhador/SE, procedeu-se à análise das soluções identificadas, considerando aspectos de viabilidade técnica, econômica, operacional, prazo de atendimento, adequação às necessidades administrativas e interesse público.

A construção de sede própria, embora represente solução permanente e possibilite o planejamento do imóvel de acordo com as necessidades específicas do Conselho Tutelar, apresenta maior complexidade e prazo de implementação, uma vez que depende da disponibilidade de terreno, elaboração de projetos, contratação e execução da obra, além da existência de recursos orçamentários e financeiros suficientes para suportar o



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

investimento. Assim, não se mostra como a alternativa mais adequada para atendimento imediato da necessidade atualmente identificada.

A aquisição de imóvel também poderia atender à finalidade pretendida, proporcionando ao Município a incorporação de patrimônio imobiliário. Entretanto, essa alternativa exige disponibilidade de recursos para investimento, identificação de imóvel que atenda aos requisitos necessários e realização de procedimentos de avaliação, análise documental e aquisição, podendo limitar a flexibilidade da Administração quanto à localização e às características do imóvel. Além disso, eventual necessidade de adaptações ou reformas poderá gerar custos adicionais.

Por sua vez, a locação de imóvel apresenta maior adequação à necessidade atual, por permitir a disponibilização de espaço físico apropriado para o funcionamento do Conselho Tutelar sem a necessidade de realização de investimento elevado para aquisição ou construção de imóvel próprio. A solução também proporciona maior celeridade para atendimento da demanda, possibilitando a seleção de imóvel que reúna condições adequadas de localização, área, estrutura, segurança, acessibilidade, conservação e funcionalidade.

Sob o aspecto econômico e administrativo, a locação também permite maior flexibilidade na utilização dos recursos públicos, considerando que a Administração poderá atender à necessidade de espaço físico mediante despesa de natureza continuada, sem assumir os custos e encargos decorrentes da construção ou aquisição de patrimônio imobiliário. A solução deverá, contudo, estar condicionada à demonstração de compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado e à verificação da adequação do imóvel às necessidades do órgão.

Considerando, portanto, os aspectos técnicos, operacionais, econômicos e temporais analisados, conclui-se que a locação de imóvel urbano constitui a alternativa mais adequada e eficiente para atender à necessidade do Município, por possibilitar a instalação e o funcionamento regular do Conselho Tutelar em espaço compatível com



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

suas atividades, garantindo condições apropriadas para o atendimento da população e para o desempenho das atribuições institucionais do órgão.

A solução escolhida deverá observar os requisitos previamente definidos pela Administração e ser precedida das avaliações e verificações necessárias quanto à adequação do imóvel, localização, condições de uso, segurança, acessibilidade, regularidade documental e compatibilidade do preço com o mercado, de modo a assegurar a vantajosidade e o atendimento ao interesse público.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de imóvel urbano, com área construída aproximada de 276,14 m², localizado na Rua José Ramos de Souza, no Município de Malhador/SE, para instalação e funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Malhador/SE.

A contratação tem por finalidade disponibilizar estrutura física adequada, segura, acessível e compatível com as atividades desenvolvidas pelo Conselho Tutelar, possibilitando a realização de atendimentos individualizados, orientações, reuniões, registros, encaminhamentos, acompanhamento de casos e demais atividades administrativas e institucionais inerentes às atribuições do órgão.

O imóvel deverá apresentar condições adequadas de habitabilidade, conservação, salubridade, segurança, iluminação, ventilação e funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, além de dispor de ambientes que possibilitem a organização das atividades e a realização de atendimentos com a privacidade necessária.

A solução compreende, portanto, a disponibilização do imóvel durante todo o período de vigência contratual, em condições adequadas de uso para a finalidade estabelecida, cabendo à Administração utilizá-lo exclusivamente para o funcionamento do Conselho Tutelar, observadas as obrigações e condições estabelecidas no instrumento contratual.



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

A escolha da locação como solução decorre da necessidade de disponibilização de espaço físico adequado sem a necessidade de construção ou aquisição de imóvel próprio, permitindo o atendimento da demanda de forma mais célere e com menor necessidade de investimento inicial, além de proporcionar flexibilidade à Administração quanto à utilização de recursos públicos.

A contratação deverá ser precedida da verificação da adequação do imóvel às necessidades do Conselho Tutelar, da regularidade da documentação do imóvel e da legitimidade do locador, bem como da avaliação da compatibilidade do valor pretendido com os preços praticados no mercado, de forma a assegurar a vantajosidade da contratação e a observância do interesse público.

Dessa forma, a solução como um todo consiste na disponibilização de imóvel em condições adequadas para garantir o funcionamento regular e contínuo do Conselho Tutelar, proporcionando ambiente apropriado para o atendimento da população e para o desempenho das atribuições institucionais relacionadas à proteção e garantia dos direitos de crianças e adolescentes no Município de Malhador/SE.

7. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO IMÓVEL

A escolha do imóvel decorre de suas características específicas e da sua adequação à finalidade pública pretendida.

O imóvel encontra-se localizado na Rua José Ramos de Souza, no Município de Malhador/SE, possibilitando atender integralmente às necessidades do Conselho Tutelar e assegurar a continuidade e a qualidade dos serviços prestados à população.

A escolha considera, ainda, a necessidade de que o imóvel apresenta condições adequadas de segurança, conservação, salubridade, iluminação, ventilação, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, bem como condições de acessibilidade e demais características necessárias ao funcionamento regular do órgão, aspectos que deverão ser devidamente verificados pela Administração antes da formalização da contratação.



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

Outro fator determinante para a escolha é a compatibilidade do imóvel com a necessidade administrativa atualmente identificada, evitando a realização de investimentos significativos para construção ou aquisição de sede própria e possibilitando a disponibilização de estrutura física adequada para o Conselho Tutelar em prazo compatível com a necessidade do serviço.

A escolha do imóvel deverá estar respaldada por avaliação prévia quanto à sua adequação e ao valor de mercado da locação, de modo a demonstrar que as condições apresentadas são compatíveis com os preços praticados no mercado e que a contratação atende aos princípios da economicidade, razoabilidade e interesse público.

A singularidade do imóvel, para fins da contratação direta, deverá ser demonstrada por documentação complementar, especialmente mediante certificação da inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda à finalidade e justificativa técnica circunstanciada acerca da necessidade de escolha desse imóvel.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não se mostra tecnicamente viável ou conveniente o parcelamento da solução, tendo em vista que o objeto consiste na locação de um único imóvel urbano, destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Malhador/SE.

A necessidade administrativa está relacionada à disponibilização de um espaço físico único e integrado, com área, localização e características compatíveis com o desenvolvimento das atividades institucionais do Conselho Tutelar. O fracionamento do objeto, mediante a locação de diferentes imóveis para atendimento da mesma finalidade, poderia comprometer a organização das atividades, a integração dos ambientes, a privacidade dos atendimentos e a eficiência operacional do órgão.

Além disso, o parcelamento poderia ocasionar aumento dos custos administrativos e operacionais, bem como dificuldades de gestão, fiscalização e manutenção dos espaços utilizados, sem proporcionar benefício proporcional à Administração.



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

Dessa forma, considerando a natureza do objeto e a necessidade de que o Conselho Tutelar disponha de instalações centralizadas, adequadas e funcionalmente integradas, conclui-se pela não adoção do parcelamento da solução, devendo a contratação ser realizada de forma integral, abrangendo a locação do imóvel que atenda aos requisitos previamente estabelecidos pela Administração.

A opção pelo não parcelamento mostra-se, portanto, mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico, contribuindo para a eficiência da contratação e para o atendimento integral da necessidade pública identificada.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se, especificamente:

- a) garantir o funcionamento regular e contínuo do Conselho Tutelar, evitando prejuízos ou interrupções na prestação dos serviços à população;
- b) proporcionar estrutura física adequada para a realização de atendimentos, orientações, reuniões, registros, encaminhamentos e acompanhamento das demandas relacionadas à proteção de crianças e adolescentes;
- c) assegurar ambiente que ofereça privacidade, segurança, organização, salubridade e condições adequadas de atendimento, especialmente em situações que envolvam crianças e adolescentes em condição de vulnerabilidade ou com direitos ameaçados ou violados;
- d) proporcionar melhores condições de trabalho aos conselheiros tutelares, favorecendo o desempenho eficiente de suas atribuições e a organização das atividades administrativas e institucionais;
- e) facilitar o acesso da população aos serviços do Conselho Tutelar, mediante a disponibilização de imóvel localizado em área adequada e acessível no Município;



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

- f) contribuir para o fortalecimento da rede municipal de proteção e garantia dos direitos da criança e do adolescente, mediante a disponibilização de estrutura apropriada para a atuação do órgão;
- g) promover maior eficiência, qualidade e efetividade no atendimento das demandas apresentadas ao Conselho Tutelar, assegurando condições materiais adequadas para o exercício de suas atribuições;
- h) assegurar a utilização racional dos recursos públicos, mediante contratação de imóvel compatível com as necessidades da Administração e com valor de locação devidamente compatível com os preços praticados no mercado.

Assim, o resultado esperado é a manutenção de uma estrutura física adequada para o funcionamento do Conselho Tutelar, permitindo o desempenho regular de suas atribuições e a prestação de atendimento qualificado à população, especialmente às crianças e aos adolescentes que necessitem da atuação do órgão.

10. CONTRATAÇÃO CORRELATA OU INTERDEPENDENTE

Para a presente contratação, não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis à execução do objeto, uma vez que a solução consiste exclusivamente na locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Malhador/SE.

A utilização do imóvel locado não depende da realização de outra contratação para que o objeto principal seja executado, sendo suficiente a disponibilização do espaço em condições adequadas de uso, conforme os requisitos estabelecidos pela Administração.

Eventuais despesas ou contratações relacionadas ao funcionamento cotidiano do Conselho Tutelar, tais como fornecimento de energia elétrica, água, serviços de comunicação, materiais de expediente, limpeza, manutenção e outros insumos ou serviços necessários às atividades do órgão, não constituem contratações



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

interdependentes para fins da presente solução, por se tratarem de despesas e necessidades operacionais próprias do funcionamento administrativo do órgão, que poderão ser providenciadas conforme os procedimentos e contratos específicos da Administração.

Dessa forma, conclui-se que não há, no âmbito deste Estudo Técnico Preliminar, contratação correlata ou interdependente que condicione ou impeça a execução da locação pretendida.

11. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Eventuais impactos ambientais estarão relacionados exclusivamente ao uso cotidiano das instalações, especialmente ao consumo de energia elétrica e água, à geração de resíduos sólidos e ao uso de materiais de expediente e produtos de limpeza.

Como medidas de prevenção e redução desses impactos, deverão ser adotadas, sempre que aplicáveis, práticas de uso racional de água e energia elétrica, evitando desperdícios e mantendo equipamentos e instalações em condições adequadas de funcionamento; utilização consciente de materiais de expediente; redução do uso desnecessário de papel; e segregação e destinação adequada dos resíduos sólidos gerados nas atividades administrativas.

Deverá ser priorizada, ainda, a adoção de práticas de sustentabilidade no funcionamento do imóvel, tais como o aproveitamento da iluminação e ventilação naturais, utilização racional de equipamentos elétricos e descarte adequado de materiais recicláveis e demais resíduos, em conformidade com as normas ambientais aplicáveis.

Caso sejam necessárias pequenas adequações no imóvel para atendimento aos requisitos de funcionamento do Conselho Tutelar, estas deverão ser previamente autorizadas e executadas de forma a minimizar a geração de resíduos e evitar impactos ambientais desnecessários.



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

Conclui-se com essa análise que os possíveis impactos ambientais são de baixa magnitude e predominantemente decorrentes da utilização ordinária do imóvel, podendo ser adequadamente mitigados mediante a adoção de práticas de consumo consciente, gestão adequada de resíduos e uso sustentável das instalações.

12. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Devem ser consideradas a necessidade pública identificada, a adequação do imóvel à finalidade pretendida, suas características físicas e locacionais, a avaliação de mercado realizada e o valor de locação proposto, concluindo-se pela viabilidade da locação do imóvel, condicionada ao cumprimento das providências documentais, orçamentárias e jurídicas necessárias à formalização da contratação.

A contratação deverá ser processada mediante inexigibilidade de licitação, caso, ao final da instrução, reste devidamente demonstrada a hipótese prevista no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente quanto à necessidade de escolha do imóvel em razão de suas características de localização e condições específicas, bem como sejam atendidos os requisitos previstos no §5º do mesmo artigo.

13. CONCLUSÃO

Diante dos elementos levantados, entende-se que a localização do imóvel localizado na Rua José Ramos de Souza, 164, Centro, Malhador/SE, com área construída de 276,14 m², constitui solução adequada para funcionamento regular e contínuo do Conselho Tutelar.

A conclusão pela contratação direta dependerá da complementação da instrução processual, especialmente quanto à certificação da inexistência de imóvel público disponível, à comprovação da singularidade do imóvel, à situação documental e registral do bem e à análise jurídica.



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

Malhador/SE, 25 de agosto de 2026.

WESLLA TAMIRIS ANDRADE

Secretária Municipal de Assistência Social

Responsável pela Demanda