ANEXO II

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDEAR O CONSELHO TUTELAR

1 – INFORMAÇÕES BÁSICAS

Nº do Processo Administrativo: _____

Área Requisitante: Departamento Municipal de Assistência Social.

Data: 21/07/2025

2 - ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida encontra amparo no Plano Anual de Contratações buscando assegurar a agilidade nos processos licitatórios e qualidade nos itens solicitados.

3 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Departamento Municipal de Assistência Social vem justificar a solicitação de locação do imóvel situado à Rua São Sebastião nº79 Centro Coimbra MG para atender ao adequado funcionamento do Conselho Tutelar, haja vista que a administração pública do município não possui prédio próprio para a instalação do devido órgão, conforme documento em anexo, e por se tratar de município de pequeno porte 1, não há muitos imóveis disponíveis para locação, principalmente imóveis que tenham acessibilidade e quantidade de cômodos adequados, visto que boa parte dos imóveis são ainda de construções antigas, com pouca acessibilidade, com escadas e sem rampas, o que não atende as demandas do órgão.

Foi feito uma pesquisa em vários bairros da cidade a fim de se localizar imóveis que fossem compatíveis, tanto em localização quanto em quantidade de cômodos e acessibilidade, entretanto, conseguimos localizar apenas 03 (três) imóveis, sendo o primeiro do proprietário da casa onde atualmente funciona o Conselho, situado à Rua São Sebastião nº79 Centro Coimbra MG, que já tem toda a infraestrutura necessária e valor de aluguel de R$1.100,00 (mil e cem reais); outro imóvel está localizado na mesma rua, na altura do n º320, porém encontra-se fechado há muitos meses, não possui garagem, apresenta goteiras e tem indícios de infiltração. O terceiro, localizado à Rua Jose Dias Mendes, nº440, Centro, foi desocupado recentemente, possui garagem, é acessível e encontra-se apto para nova ocupação, porém, os cômodos são menores em relação a atual instalação do Conselho Tutelar,que está distante dos pontos considerados essenciais para o bom funcionamento do serviço, **Policia Militar, Prefeitura Municipal, CRAS, Escolas e Criança Feliz**.

Contudo a diferença de valor de locação do segundo e terceiro imóvel, é de apenas R$

100,00 (cem reais), torna-se praticamente irrelevante para a administração modificar o local de atendimento, visto também que a atual instalação do Conselho Tutelar já é de conhecimento de toda a população Coimbrense, além disso, os relatos sobre possibilidade de haver mofo no segundo imóvel, pode comprometer o armazenar dos documentos.

Encontra-se em anexo os orçamentos obtidos com as devidas especificações de cada imóvel bem como os laudos da engenharia civil da prefeitura que atesta as informações bem como a declaração da administração que ateste a inexistência de outros imóveis próprios.

O Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) em seu **Art. 132** estabelece que cada município deve criar um Conselho Tutelar para garantir o cumprimento dos direitos da criança e do adolescente, e o **Art.132** estabelece que a Lei municipal ou distrital disporá sobre o local, dia e horário de funcionamento do Conselho Tutelar, inclusive quanto à remuneração dos respectivos membros. E em seu **Parágrafo único**: Constará da lei orçamentária municipal e da do Distrito Federal previsão dos recursos necessários ao funcionamento do Conselho Tutelar e à remuneração e formação continuada dos conselheiros tutelares

4- DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 - O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do órgão. Visando atender à demanda do Departamento Municipal de Assistência Social. A contratação será mediante apostilamento, nos termos da Lei 14.133/2021 e terá vigência de 12 meses, podendo ser prorrogado por igual período, desde que demonstrada a vantajosidade para a Administração Municipal, conforme Orientação Normativa AGU nº 6, de 1º de abril de 2009.

4.2 - Trata-se de imóvel residencial, localizado à Rua São Sebastião nº79 Centro Coimbra MG, contendo as seguintes características: 02 salas, 01 cozinha, 01 banheiros, área de serviço, quintal, garagem, 04 quartos (que serão utilizados como salas de atendimento e almoxarifado) e área de circulação. O referido imóvel é construído com paredes de vedação em alvenaria rebocado e pintado. As esquadrias (portas e janelas) são de diversos materiais (madeira, ferro e vidro); Piso em cerâmica; os pontos elétricos e hidrossanitários estão bem distribuídos e a rua é asfaltada. O município poderá efetuar algumas adaptações para a realidade do público que será atendido, manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural do mesmo, ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido do imóvel.

5 - LEVANTAMENTO DO MERCADO

Analisando o mercado, considera-se viáveis as seguintes alternativas abaixo, indicadas com seus prós e contras:

Prós:

5.1 – O imóvel possui excelente localização (central), próximo à Policia Militar Prefeitura, CRAS, Criança feliz, Escolas, dentre outros;
5.2 – O imóvel é amplo, com a quantidade de cômodos necessários ao bom atendimento e planejamento das ações;
5.3 – O imóvel atende as demandas do órgão em questão uma vez que, por se tratar de um município de pequeno porte, são poucas as opções que atendam ao serviço.
5.4 – O imóvel possui valor de locação compatível com o mercado mobiliário local.

Contras:

5.5 – A Administração não possui em seu rol de imóveis públicos, pertencentes ao patrimônio municipal, nenhum imóvel cujas características e localização atenda às necessidades para abrigar a instalação e funcionamento Conselho Tutelar, como está informado em anexo. E sem as devidas instalações, o órgão corre o risco de ter seu trabalho interrompido.

6 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Diante das alternativas apresentadas pelo mercado, sopesando-se os prós e contras de cada uma delas, entende-se que a melhor solução para a satisfação do interesse público é a realização de processo administrativo na modalidade de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel residencial localizado à situado à Rua São Sebastião nº79/01 Centro Coimbra MG, para atender às necessidades do Conselho Tutelar

7- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Item	Quant	Unid.	Descrição do material/serviço	Valor Unitário	Valor Total
01	12	Mês	Locação de imóvel para atender as demandas e necessidades do Conselho Tutelar	R$1.100,00	R$13.200,00

8 – ESTIMATIVA DE VALORES

O valor estimado da locação, pelo período estipulado de 12 (doze) meses, solicitada pelo futuro contratante é de R$13.200,00 (treze mil e duzentos reais) anual, sendo o valor mensal de R$1.100,00 (mil e cem reais) a contar a data da assinatura do contrato.

9 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Será pago mensalmente, conforme proposta em anexo.

10 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

O presente processo ocorre de forma independente, não dependendo de qualquer outro processo licitatório para que possa surtir seus efeitos.

11 – RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades básicas de funcionamento do Conselho Tutelar, que precisa ser um local que possa acolher de forma segura e discreta aos usuários e aos profissionais, a fim de proporcionar a realização dos atendimentos e de suas demandas, bem como reuniões e encontros durante entre departamentos, garantindo um atendimento de qualidade e proporcionando a todos um ambiente acolhedor.

12- PROVIDÊNCIAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Após a realização do Estudo Técnico Preliminar (ETP), o Termo de Referência será elaborado, respeitando todas as normas e etapas da fase interna, e caso aprovado pela Autoridade Competente da Administração Pública, será realizada apostilamento, que após homologada, poderá ser feita a contratação.

13- POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

Por se tratar de locação de imóvel, não é possível adotar os critérios de sustentabilidade.

14 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base nos elementos apresentados neste Estudo Técnico Preliminar (ETP) realizado pela equipe do Departamento Municipal de Assistência Social, esta equipe declara ser VIÁVEL a contratação proposta pela unidade requisitante considerando os seguintes aspectos:

14.1 - Após análise orçamentaria verificou a existência de orçamento disponível para a locação, que será efetivada através de recurso próprio;
14.2 - As solicitações aqui apresentadas estão de acordo com o planejamento e necessidades do órgão;
14.3 - A solicitação atende aos critérios de vantajosidade técnica, operacional e financeira haja vista que foi evidenciado os benefícios da aquisição, os custos acarretarão em economicidade dos cofres públicos e os riscos do processo são de baixa probabilidade;
14.4 - A contratação por inexigibilidade de licitação se mostrou viável, pois será alcançada a eficácia, efetividade e economicidade na aquisição dos itens.

15- ANEXOS

Cotações

DFD anexo I

Declaração que atesta que a Administração não possui outro imóvel que possa ser utilizado

Laudo da engenharia

Documentos do proprietário solicitados no processo

16- RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP

Ariane Amélia Duarte Calil de Rezende
Departamento Municipal de Assistência Social
CPF: 074.175.556-40

Matrícula: 112772