

Proc. Administrativo 039/2026

De: Deivid L. - ADM- SEMAS

Para: ADM- SEMAS - Administrativo Assistência Social - A/C Deivid L.

Data: 09/01/2026 às 09:49:22

Setores envolvidos:

ADM- SEMAS, SEMAS

ETP DA CASA DO IDOSO.

—
Deivid Ferreira Ribeiro Lima
AUXILIAR ADMINISTRATIVO

Anexos:

ETP_DE_IMOVEL_CASA_DO_IDOSO.pdf



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

SECRETARIA SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Assistência Social

EMAIL: compras.semascnp@gmail.com

TELEFONE: (65) 3382-5116

SECRETÁRIO (A): Claudirene Patrício Piaia

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ETP: Deivid Ferreira Ribeiro Lima

SOLICITAÇÃO DE DESPESA Nº: 30/2026 – 31/2026

FONTE DE RECURSO:

☒ (X) RECURSO PRÓPRIO

☐ () CONVÊNIO

1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada. O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

2. DESCRIÇÃO DO OBJETO

2.1 O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a **locação de imóvel urbano** destinado ao funcionamento da **Casa do Idoso**, devendo o espaço ofertar **infraestrutura física adequada** ao desenvolvimento das atividades administrativas, assistenciais, socioeducativas, recreativas e ao atendimento direto de pessoas idosas, garantindo acolhimento, convivência, proteção social e promoção da qualidade de vida.

2.2 O imóvel deverá possuir **área construída compatível** com as necessidades específicas da Casa do Idoso, contemplando salas apropriadas para atendimentos individuais e coletivos, espaços destinados à realização de oficinas, atividades socioeducativas, culturais e de convivência, recepção adequada ao fluxo de usuários, área de descanso e banheiros em número suficiente para o público atendido, incluindo, obrigatoriamente, **sanitários acessíveis**, adaptados conforme as normas de acessibilidade vigentes. Deverá, ainda, dispor de **ambiente administrativo adequado** para as equipes técnicas, coordenação e apoio.

2.3 Exige-se, adicionalmente, que o imóvel apresente **condições adequadas de ventilação, iluminação, salubridade e segurança**, bem como instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento. O espaço deverá atender integralmente aos **requisitos de acessibilidade previstos na legislação específica**, considerando as necessidades da pessoa idosa, e estar situado em **localização de fácil acesso**,



garantindo a circulação segura de usuários, profissionais e visitantes, bem como a efetividade dos serviços socioassistenciais prestados.

3. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

3.1 A estimativa de **60 (sessenta) meses de locação** justifica-se pela necessidade de assegurar **continuidade, estabilidade e adequada execução** dos serviços socioassistenciais prestados pela **Casa do Idoso**, garantindo que o espaço locado ofereça ambiente seguro, estruturado e compatível com as atividades de convivência, acolhimento, atendimento, orientação e desenvolvimento de ações socioeducativas voltadas à pessoa idosa.

3.2 A Casa do Idoso configura-se como um **equipamento público permanente** de atendimento à pessoa idosa, demandando a manutenção de um imóvel locado que disponha de **condições físicas adequadas** para atendimentos individuais e coletivos, atividades de convivência, oficinas socioeducativas, recepção contínua dos usuários e atuação técnica especializada. A **estabilidade do local de funcionamento** constitui requisito essencial para a efetividade do serviço e para o fortalecimento dos vínculos entre os usuários, a equipe técnica e a comunidade.

3.3 A definição do prazo de **60 (sessenta) meses** para a locação do imóvel mostra-se necessária pelos seguintes fatores:

3.4 Estabilidade do atendimento à pessoa idosa: a locação por período ampliado evita mudanças frequentes de endereço, assegurando segurança, previsibilidade e continuidade no acesso dos idosos aos serviços ofertados, além de preservar os vínculos estabelecidos com a equipe técnica e demais participantes.

3.5 Viabilidade econômica: contratos de maior duração reduzem custos relacionados a mudanças, adaptações estruturais, reformas e reinstalação do serviço, despesas recorrentes quando há necessidade de substituição do imóvel.

3.6 Qualidade técnica do serviço: a permanência prolongada no imóvel locado possibilita o planejamento contínuo das ações socioassistenciais, atividades de convivência, oficinas e atendimentos, sem risco de interrupções decorrentes de instabilidade contratual.

3.7 Continuidade administrativa: a manutenção da Casa do Idoso em um único imóvel fortalece a organização da rotina institucional, facilita o acesso territorializado dos usuários e assegura ambiente estável para equipes e beneficiários, promovendo maior eficiência, qualidade e efetividade no atendimento.

Item	Código	Descrição e especificação	Unidade	Quantidade
1	6311	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	MENSAL	60

4. JUSTIFICATIVA/DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

4.1 A presente contratação fundamenta-se no **art. 74, § 5º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021**, tendo em vista a **singularidade do imóvel** e a **inviabilidade de competição**, conforme demonstrado no **laudo de avaliação emitido pela Comissão de Avaliação do Município**.

4.2 O referido laudo concluiu que o imóvel objeto da locação possui **características peculiares e imprescindíveis** para a adequada execução das atividades da **Casa do**



Idoso. Destacou-se que, além de sua **localização estratégica**, o espaço apresenta **infraestrutura compatível com as demandas do serviço**, contendo salas para atendimentos individuais e coletivos, ambiente administrativo organizado, recepção, banheiros adequados e áreas destinadas às atividades de convivência, oficinas e ações socioeducativas voltadas à pessoa idosa.

4.3 A contratação mostra-se necessária pelos seguintes fatores:

a. Adequação às necessidades do serviço: garante que o imóvel atenda plenamente às exigências legais, técnicas e estruturais necessárias ao funcionamento da Casa do Idoso, proporcionando ambiente seguro, funcional e adequado às necessidades da pessoa idosa.

b. Custo-benefício: a escolha do imóvel avaliado como mais adequado evita gastos futuros com adaptações extensas, reformas estruturais ou novas mudanças, otimizando os recursos públicos.

c. Qualidade do atendimento socioassistencial: permite a oferta de espaço apropriado para a realização de atendimentos, oficinas, atividades de convivência, orientações e acompanhamento, favorecendo conforto, acessibilidade, privacidade e organização.

d. Organização administrativa e operacional: assegura que a equipe técnica disponha de estrutura física adequada para o desenvolvimento das atividades de gestão, planejamento e execução do serviço, fortalecendo a qualidade e a eficiência do atendimento à população idosa.

4.4 Ressalta-se que há **certificação formal da inexistência de imóveis públicos vagos** aptos a suprir as necessidades específicas da Casa do Idoso, reforçando a **indispensabilidade da locação do imóvel**.

4.5 A contratação será efetivada na **modalidade tradicional**, prevista no **art. 357, inciso I, do Decreto Municipal nº 56/2023**, por constituir a alternativa mais adequada à Administração, considerando a **natureza singular do objeto** e a impossibilidade de agregação de outros serviços (tais como limpeza ou administração predial) ao valor da locação.

4.6 Diante do parecer técnico da Comissão de Avaliação e da inexistência de imóveis públicos aptos a atender às necessidades do serviço, conclui-se que a locação do imóvel apresenta-se como a **solução mais adequada, econômica e eficiente**, assegurando a **continuidade, a estabilidade e a qualidade** da oferta dos serviços socioassistenciais prestados pela **Casa do Idoso**, em conformidade com as diretrizes da política pública de atendimento à pessoa idosa.

5. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

5.1 Essa contratação está prevista no Plano de Contratações Anual de 2025, conforme publicação no Diário Oficial dos Municípios (AMM), no dia 02 de dezembro de 2024, na página 207.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1 São obrigações da Administração Pública (Locatário):

a. O Locatário não poderá sublocar o imóvel ora locado, no todo ou em parte, no período de vigência do contrato;



b. O Locatário compromete-se a entregar o referido imóvel nas mesmas condições em que recebeu tão logo cesse o objetivo do referido contrato, conforme Laudo de Vistoria, em anexo;

c. As despesas decorrentes do consumo de energia elétrica e água, relativas ao imóvel locado, correrão por conta do Locatário.

6.2 Obrigações específicas do fornecedor:

a. Disponibilizar o imóvel para ocupação pelo Locatário;

b. Ser responsável pelo pagamento do IPTU referente ao imóvel;

c. Emitir Nota Fiscal e/ou recibo de locação devidamente assinados pelo locador e o agente fiscalizador do contrato e entregar juntamente com as certidões negativas de débitos exigidas.

6.3 Do valor e prazo da locação

a. O presente contrato de locação terá validade de 60 (sessenta) meses, tendo início na assinatura do contrato.

b. O Locatário pagará pela Locação o valor de R\$ 9.000,00 (nove mil reais) mensais, de acordo com o artigo 380 inciso II do Decreto Municipal 56/2023.

c. O pagamento do valor citado no item anterior deverá ser efetuado sempre até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao vencido.

d. O valor da locação poderá ser reajustado após 12 (doze) meses a contar da assinatura do contrato e do último reajuste, com base no IGP-M acumulado do ano.

e. Findado o prazo da presente locação, o Locatário obriga-se a restituir o imóvel, objeto deste termo de documento, completamente desocupado, independente de notificação judicial ou extrajudicial, nas mesmas condições que recebera do Locador.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

7.1 Em observância ao **art. 18, § 1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, foi realizado levantamento de mercado com o objetivo de identificar alternativas viáveis de **locação de imóvel urbano para o funcionamento da Casa do Idoso**. A pesquisa demonstrou que, embora existam imóveis ofertados para locação no município, **nenhum atende, de forma imediata e satisfatória**, às especificidades inerentes ao atendimento da pessoa idosa, especialmente no que se refere aos **requisitos de acessibilidade**, ambientes adequados para atendimentos individuais e coletivos, infraestrutura administrativa e espaços destinados às atividades de convivência, oficinas e ações socioeducativas.

7.2 Verificou-se que grande parte dos imóveis disponíveis no mercado local **não possui infraestrutura compatível** com as demandas da Casa do Idoso, apresentando limitações como:

a. Número insuficiente de salas para atendimentos individuais;

b. Ausência de espaços adequados para realização de atividades em grupo, oficinas e ações de convivência;

c. Quantidade de banheiros inadequada para o fluxo de usuários, especialmente pessoas idosas;

d. Inexistência de ambientes privativos para atendimentos técnicos e sigilosos;

e. Falta de estrutura física apropriada para o setor administrativo;

f. Inadequações referentes à acessibilidade, segurança, circulação e conforto dos usuários.



7.3 Tais carências **inviabilizam a instalação imediata do serviço** no imóvel a ser locado, sem a realização de intervenções estruturais significativas.

7.4 Constatou-se, igualmente, que o Município **não dispõe de imóveis públicos desocupados** que possam ser destinados ao funcionamento da Casa do Idoso. Os imóveis públicos existentes encontram-se vinculados a outras políticas públicas ou **não apresentam condições estruturais mínimas** para adaptação em curto prazo, conforme certidão emitida pela área técnica competente.

7.5 A alternativa de **construção de imóvel próprio**, embora possível em tese, revela-se **desvantajosa no momento**, em razão do elevado custo da obra, da necessidade de elaboração de projetos específicos, dos prazos para licenciamento e contratação, bem como do **tempo prolongado para execução**, o que comprometeria a continuidade de um serviço essencial e permanente, inviabilizando sua implantação imediata em espaço adequado.

7.6 A opção pela locação de imóvel inadequado, ainda que disponível no mercado, acarretaria **custos expressivos com reformas, adaptações e adequações estruturais**, além de representar risco à **qualidade do atendimento** durante o período das intervenções, considerando que a Casa do Idoso demanda ambiente seguro, acessível, funcional e organizado para o atendimento cotidiano da população idosa.

7.7 Diante das limitações identificadas no mercado local, da inexistência de imóvel público apto e da inviabilidade, no presente momento, da construção de imóvel próprio, conclui-se que a **locação do imóvel que melhor atenda às necessidades específicas da Casa do Idoso** constitui a **solução mais adequada, econômica e eficiente**, assegurando segurança, funcionalidade, acessibilidade e estabilidade no atendimento às pessoas idosas, bem como o uso responsável dos recursos públicos e a continuidade qualificada dos serviços ofertados.

8. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

8.1 A estimativa do valor para a presente locação de imóvel foi realizada em conformidade com o disposto no art. 74, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, que autoriza a adoção da avaliação técnica do bem como parâmetro de justificativa de preços em situações de inviabilidade de competição.

8.2 Para atendimento a esse dispositivo legal, foi elaborado Laudo de Avaliação pela Comissão de Avaliação do Município, documento que analisou as características físicas, estruturais, funcionais e locacionais do imóvel, estabelecendo valor estimado compatível com os preços praticados no mercado local para imóveis de padrão semelhante.

8.3. O referido laudo, devidamente instruído nos autos do processo, constitui o elemento técnico que fundamenta a estimativa do preço da locação e será anexado à Solicitação de Despesas, atendendo aos requisitos de planejamento, transparência e fundamentação previstos na Lei nº 14.133/2021.

8.4. Assim, considera-se atendido o critério legal de estimativa prévia de custos, assegurando que o valor previsto para a locação seja compatível, razoável e alinhado aos parâmetros técnicos definidos pela Comissão de Avaliação.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

9.1 A solução adotada consiste na **locação de imóvel** que atenda integralmente às necessidades operacionais e institucionais da **Casa do Idoso**, garantindo espaço adequado para a realização de atendimentos individuais e coletivos, atividades de



convivência, oficinas socioeducativas, ações recreativas, orientações e demais atividades voltadas à promoção do envelhecimento ativo e da qualidade de vida da pessoa idosa.

9.2 O imóvel selecionado apresenta as **condições indispensáveis** ao funcionamento do serviço, com ambientes compatíveis com o fluxo de usuários e com as demandas da equipe técnica, incluindo salas de atendimento, espaços para atividades em grupo e convivência, recepção organizada, banheiros adequados e acessíveis, área administrativa e infraestrutura em conformidade com as **normas de acessibilidade, segurança e salubridade**.

9.3 A definição pela locação de imóvel **já apto ao uso** possibilita a instalação imediata do serviço, evitando atrasos, custos adicionais com adequações estruturais e impactos na continuidade das atividades, assegurando a **manutenção regular dos atendimentos e ações socioassistenciais** voltadas à população idosa do território.

9.4 Dessa forma, a solução proposta garante **eficiência administrativa, regularidade do atendimento e adequação do espaço físico**, proporcionando condições seguras, organizadas e estáveis tanto para os usuários quanto para a equipe técnica responsável pela execução das atividades da Casa do Idoso.

10. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

10.1 Nos termos do **art. 40 da Lei nº 14.133/2021**, o parcelamento do objeto deve ser avaliado pela Administração Pública sempre que possível e vantajoso. Entretanto, no presente caso, tal regra **não se aplica**, uma vez que o contrato tem por objeto a **locação de um único imóvel urbano**, destinado especificamente ao funcionamento da **Casa do Idoso**.

10.2 O objeto da contratação **não comporta divisão em parcelas**, pois se trata de **bem singular**, cuja utilização integral é indispensável para o adequado desenvolvimento das atividades da Casa do Idoso. O imóvel selecionado possui características estruturais essenciais ao serviço, incluindo salas para atendimentos individuais e coletivos, espaços de convivência, recepção, banheiros acessíveis, áreas destinadas a oficinas e atividades socioeducativas, bem como ambiente administrativo, não sendo possível fragmentar tais ambientes em contratos distintos.

10.3 Dessa forma, resta demonstrada a **inviabilidade do parcelamento do objeto**, uma vez que a prestação do serviço depende da **utilização integral e contínua do imóvel**, inexistindo possibilidade técnica, jurídica ou econômica de fracionamento da contratação.

11 DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1 Com a locação do novo imóvel destinado ao funcionamento da **Casa do Idoso**, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

a. Garantia de ambiente adequado, seguro e estruturado para a oferta de atendimentos individuais e coletivos, atividades de convivência e ações socioeducativas, assegurando condições dignas, acolhedoras e respeitadas às pessoas idosas atendidas.

b. Disponibilização de espaço compatível com as exigências legais e técnicas do serviço, evitando investimentos excessivos com adaptações estruturais, reformas ou adequações posteriores.



c. **Melhoria da eficiência administrativa e operacional**, por meio da instalação da Casa do Idoso em imóvel planejado e compatível com as necessidades da equipe técnica e das atividades desenvolvidas.

d. **Oferta de condições adequadas de acessibilidade e segurança**, assegurando conforto, proteção e circulação segura às pessoas idosas, profissionais e visitantes.

e. **Qualificação do atendimento prestado**, mediante a disponibilização de ambientes apropriados para atendimentos individualizados e sigilosos, atividades em grupo, oficinas, ações de convivência e orientações.

f. **Uso racional dos recursos públicos**, reduzindo riscos de inadequações estruturais e evitando custos futuros com reformas ou adaptações complexas.

g. Dessa forma, a contratação resultará na implantação de um **espaço estruturado, seguro e tecnicamente adequado**, assegurando a **efetividade, a continuidade e a qualidade** dos serviços socioassistenciais ofertados pela **Casa do Idoso** no âmbito do município.

12 PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

12.1 Para esta contratação não será necessárias outras providências.

13 CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

13.1 O Município **não possui registro de contratação anterior** para a locação de imóvel destinado à implantação da **Casa do Idoso**, uma vez que este equipamento público está sendo **instituído para ampliar a oferta de serviços voltados à pessoa idosa** no âmbito da política de assistência social. Dessa forma, não há histórico de contratos anteriores relacionados a esta nova unidade.

13.2 Assim, **inexistem contratações correlatas em exercícios anteriores** referentes à locação de imóvel para a Casa do Idoso, por se tratar de **estrutura inédita no âmbito municipal**, criada para atender à demanda crescente por serviços, ações de convivência, proteção social e promoção da qualidade de vida da população idosa.

13.3 Considerando a necessidade de **implantação deste novo equipamento**, torna-se indispensável a formalização de **contrato de locação específico**, a fim de garantir infraestrutura física adequada ao funcionamento do serviço. Desse modo, o presente processo configura-se como a **primeira contratação de imóvel privado** destinada à implantação da Casa do Idoso, inexistindo registros pretéritos que possam servir como parâmetro de comparação.

14 IMPACTOS AMBIENTAIS

14.1 Esta contratação não gera impactos ambientais diretamente, não sendo necessárias medidas para sanar qualquer risco ambiental que porventura possa existir.

15 VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO



15.1 A contratação apresenta-se viável sob os aspectos técnico, econômico e social:

a. Técnico: O imóvel destinado à implantação da **Casa do Idoso** atende às necessidades de espaço físico, funcionalidade e condições estruturais adequadas para o desenvolvimento das atividades voltadas à pessoa idosa. A configuração do imóvel possibilita a realização de atendimentos individuais e coletivos, atividades de convivência, oficinas socioeducativas e ações administrativas, sem a necessidade de obras estruturais de grande porte, garantindo ambiente seguro, acessível e alinhado às exigências normativas aplicáveis.

b. Econômico: A celebração do contrato de locação mostra-se **mais vantajosa** do que a adaptação de outros imóveis disponíveis, evitando custos elevados com reformas, mudanças ou adequações extensas. O valor mensal da locação encontra-se **compatível com os padrões praticados no mercado**, possibilitando adequado planejamento orçamentário e uso racional dos recursos públicos.

c. Social: A contratação viabiliza a implantação de **novo equipamento público voltado ao atendimento da pessoa idosa**, ampliando a oferta de serviços socioassistenciais, ações de convivência e promoção da qualidade de vida. A instalação da Casa do Idoso assegura **oferta contínua, qualificada e acessível** das atividades, contribuindo para o fortalecimento da proteção social e da inclusão da população idosa no território.

15.2 Diante do exposto, a contratação demonstra **plena viabilidade** e configura-se como a **alternativa mais vantajosa para a Administração Pública**, assegurando a ampliação da rede de atendimento à pessoa idosa e a **melhoria da qualidade dos serviços** prestados pela Casa do Idoso no âmbito municipal.

Campo Novo do Parecis, 09 janeiro de 2026.

Deivid Ferreira Ribeiro Lima

Responsável pela elaboração do ETP

Matrícula: 6834

Claudirene Patrício Piaia

Secretária Municipal de Assistência Social

Portaria 001/2025



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 499A-6B92-D029-5E34

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



DEIVID FERREIRA RIBEIRO LIMA (CPF 110.XXX.XXX-35) em 09/01/2026 10:24:34 GMT-04:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



CLAUDIRENE PATRICIO PIAIA (CPF 775.XXX.XXX-53) em 09/01/2026 10:38:41 GMT-04:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Esta versão de verificação foi gerada em 09/01/2026 às 11:38 e assinada digitalmente pela 1Doc para garantir sua autenticidade e inviolabilidade com o documento que foi assinado pelas partes através da plataforma 1Doc, que poderá ser conferido por meio do seguinte link:

<https://camponovodoparecis.1doc.com.br/verificacao/499A-6B92-D029-5E34>