



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

I – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, §1º, INCISO I, DA LEI Nº 14.133/2021)

A presente contratação tem por finalidade atender à demanda da Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Santo Antônio do Leste/MT quanto à necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para a realização das atividades do **Projeto Conviver**, destinado ao atendimento e à promoção da convivência social da população idosa do município, bem como para a realização de eventos socioassistenciais esporádicos promovidos pelo CRAS, previstos no calendário programático da Secretaria.

O Projeto Conviver desenvolve regularmente atividades voltadas ao fortalecimento de vínculos familiares e comunitários, por meio de encontros, oficinas, palestras, atividades recreativas, culturais e ações socioeducativas, exigindo um ambiente amplo, seguro e adequado para acolher os participantes com conforto e acessibilidade.

Atualmente, o Município não dispõe em seu patrimônio de imóvel público com dimensões e estrutura compatíveis para atender a essa demanda. Nesse contexto, identifica-se a necessidade de locação de imóvel com área construída aproximada de **590,47 m²**, que possibilite a realização das atividades coletivas e eventos previstos, garantindo condições adequadas de espaço, infraestrutura e localização acessível ao público atendido.

A disponibilização de espaço apropriado é essencial para assegurar a continuidade e a qualidade das ações socioassistenciais desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Assistência Social, evitando a interrupção das atividades voltadas à pessoa idosa e às famílias acompanhadas pelo CRAS, além de contribuir para a efetivação das políticas públicas de assistência social no município.

Dessa forma, a contratação pretendida visa suprir a necessidade administrativa de espaço físico adequado para a execução das ações do Projeto Conviver e demais atividades socioassistenciais, garantindo atendimento digno e adequado à população beneficiária.

O imóvel localizado na Av. Fortaleza esquina com Av. Ceará, Qdra 04, Lotes 16,07,01,02,03,04, Bairro Jardim Bem Viver, em Santo Antônio do Leste – MT com área construída de 590,47 m², apresenta características arquitetônicas e estruturais que se mostram compatíveis com essa necessidade desta secretária. Conforme planta arquitetônica do imóvel (EM ANEXO), a edificação é composta por 4 edificações interdependentes, sendo que um desses ambientes (banheiros) são compartimentados entre masculino e feminino, circulação interna definida, cozinha e churrasqueira, permitindo assim as atividades contidas no calendário da secretária municipal de assistência social a realizar.

A implantação do imóvel em lote de esquina, com acesso pela **Av. Fortaleza esquina com Av. Ceará**, proporciona facilidade de acesso à população e servidores, favorecendo a logística desta secretaria.

Após levantamento realizado no município, constatou-se que **não existem outros imóveis que reúnam simultaneamente metragem compatível, disposição interna adequada** para o desenvolvimento das atividades e eventos programático da mesma, localização estratégica, estrutura pronta para uso e disponibilidade imediata para locação, circunstância que evidencia que o referido imóvel é o único capaz de atender plenamente às necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social.

O Município, por sua vez, dispõe de imóvel próprio, porém não contém tais características, sendo inviável a adaptação das estruturas atualmente existentes sem prejuízo à prestação dos serviços públicos.

Ressalta-se, ainda, que a eventual construção de novo prédio público demandaria elevado investimento financeiro e prazo prolongado para execução, não atendendo à necessidade imediata da Administração.

Dessa forma, a necessidade da locação encontra-se devidamente caracterizada, assim como a inviabilidade de competição, enquadrando-se a presente contratação na hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão das características de instalação e localização do imóvel que tornam necessária à sua escolha.

II – DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (PCA) (ART. 18, §1º, INCISO II, DA LEI Nº 14.133/2021)



O art. 18, §1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021 estabelece que o Estudo Técnico Preliminar deve demonstrar a previsão da contratação no Plano de Contratações Anual – PCA, quando este houver sido formalmente elaborado, com o objetivo de evidenciar o alinhamento da demanda com o planejamento geral da Administração Pública.

No âmbito do Município de Santo Antônio do Leste/MT, ainda **não se encontra formalmente instituído o Plano de Contratações Anual (PCA)** nos moldes previstos pela Lei nº 14.133/2021. Entretanto, a ausência de formalização do referido instrumento de planejamento não afasta a necessidade, a pertinência e a aderência da presente contratação ao planejamento administrativo da Secretaria Municipal de Assistência Social.

A demanda referente à **locação de imóvel (salão paroquial) com área construída de 590,47 m²**, destinado à realização das atividades do **Projeto Conviver (idosos)** e à execução de eventos socioassistenciais promovidos pelo CRAS, decorre de necessidade previamente identificada pela Secretaria, estando alinhada às ações e metas previstas no calendário programático anual da política municipal de assistência social.

A referida contratação integra o planejamento interno da Secretaria Municipal de Assistência Social, considerando a necessidade contínua de espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades coletivas voltadas ao fortalecimento de vínculos, à promoção da convivência social da pessoa idosa e à realização de ações socioassistenciais destinadas à população em situação de vulnerabilidade social.

Dessa forma, ainda que o Plano de Contratações Anual não esteja formalmente instituído no Município, resta demonstrado que a presente contratação está devidamente alinhada ao planejamento administrativo e às necessidades institucionais da Secretaria, garantindo a continuidade e a adequada prestação dos serviços socioassistenciais à população de Santo Antônio do Leste/MT.

especialmente considerando que:

1. A demanda possui caráter permanente, contínuo e essencial, pois a Secretaria Municipal de Assistência Social necessita de **do espaço** adequado para o desenvolvimento das atividades e cronogramas dos eventos que a pasta realiza no decorrer do ano.
2. O objeto da contratação **locação de imóvel salão paroquial com área construída de 590,47 m²** para a realização do Projeto Conviver importante instrumento de promoção da convivência e fortalecimento de vínculos familiares e comunitários, voltado à população idosa do município, proporcionando atividades socioeducativas, culturais, recreativas, palestras, oficinas, dinâmicas em grupo e ações de inclusão social, contribuindo diretamente para a melhoria da qualidade de vida, prevenção de situações de vulnerabilidade e fortalecimento da autonomia dos participantes.
3. A despesa é compatível com o histórico orçamentário do Município, que já contempla recursos destinados à manutenção das atividades desta pasta da assistência social, demonstrando tratar-se de necessidade previsível, recorrente e alinhada às prioridades da gestão pública na área da assistência social.
4. A contratação está alinhada às diretrizes administrativas de eficiência, economicidade e continuidade do serviço público, uma vez que a locação de imóvel (salão paroquial) com características arquitetônicas adequadas evita gastos com adaptações estruturais, improvisações físicas ou construção de nova edificação, garantindo uso imediato e funcional do espaço.

Ainda que o PCA não esteja formalmente estruturado, o Município realiza planejamento interno setorial e levantamento sistemático das demandas essenciais da Secretaria Municipal de Assistência Social, nos quais se evidencia o caráter contínuo, previsível e indispensável da necessidade de espaço físico adequado para atividades e eventos programáticos.

Dessa forma, a presente contratação encontra-se plenamente alinhada ao planejamento administrativo municipal, às necessidades rotineiras da Secretaria Municipal de Assistência Social e às diretrizes de gestão pública voltadas à eficiência e à garantia do direito **da população em assistência social**.



Assim, mesmo na ausência de Plano de Contratações Anual formalizado, resta demonstrado o atendimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, visto que a contratação se insere de maneira lógica, necessária e coerente no planejamento governamental vigente.

III – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, §1º, INCISO III, DA LEI Nº 14.133/2021)

Para atendimento da necessidade da Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Santo Antônio do Leste/MT, a locação do imóvel deverá observar requisitos mínimos que garantam condições adequadas para a realização das atividades do **Projeto Conviver (idosos)** e dos eventos socioassistenciais promovidos pelo CRAS. Nesse sentido, o imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes requisitos:

1. Requisitos estruturais do imóvel

- Possuir área construída aproximada de **590,47 m²** ou compatível com a demanda das atividades coletivas;
- Dispor de espaço amplo que possibilite a realização de reuniões, oficinas, atividades recreativas, palestras e eventos comunitários;
- Contar com sanitários em quantidade e condições adequadas ao público atendido;
- Possuir área coberta e ambiente que proporcione conforto, ventilação e iluminação adequadas;
- Apresentar condições estruturais seguras e adequadas de uso.

2. Requisitos de localização

- Estar localizado preferencialmente em área de fácil acesso à população do município;
- Possibilitar deslocamento seguro e facilitado, especialmente para o público idoso;
- Estar situado em local que permita a realização de atividades coletivas sem prejuízo à segurança e ao bem-estar dos participantes.

3. Requisitos de funcionamento e uso

- Permitir a realização de atividades socioassistenciais de caráter coletivo e comunitário;
- Possibilitar a realização de eventos esporádicos previstos no calendário programático da Secretaria Municipal de Assistência Social;
- Estar disponível para utilização durante os dias e horários necessários para execução das atividades.

4. Condições de regularidade

- O imóvel deverá estar em situação regular quanto à titularidade ou posse, permitindo formalização do contrato de locação;
- Apresentar condições que permitam sua utilização imediata, sem necessidade de grandes adaptações estruturais por parte da Administração Pública.

O atendimento a esses requisitos demonstra que a contratação é tecnicamente adequada, juridicamente regular, operacionalmente viável e alinhada ao interesse público, conforme preconiza o art. 18, §1º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

IV – ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO (ART. 18, §1º, INCISO IV, DA LEI Nº 14.133/2021)

Nos termos do art. 18, §1º, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021, a Administração deve apresentar as estimativas das quantidades a serem contratadas, acompanhadas dos elementos técnicos que as fundamentam, considerando as necessidades reais do órgão.

A presente contratação refere-se à **locação de 01 (um) imóvel**, do tipo salão com área construída aproximada de **590,47 m²**, destinado à realização das atividades do **Projeto Conviver (idosos)** e à execução de eventos socioassistenciais esporádicos promovidos pelo CRAS, vinculados à Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Santo Antônio do Leste/MT.



Considerando a natureza do objeto locação de imóvel específico para atendimento das atividades coletivas, a estimativa de quantidade limita-se à **disponibilização de salão**, capaz de comportar adequadamente o público atendido e as atividades previstas no calendário programático da Secretaria.

A locação deverá contemplar o **uso contínuo do espaço durante o período contratual**, possibilitando a realização regular dos encontros do Projeto Conviver, bem como a utilização eventual para eventos, palestras, reuniões comunitárias, oficinas e demais ações socioassistenciais promovidas pelo CRAS.

Dessa forma, a estimativa da contratação pode ser sintetizada da seguinte forma:

- **Item:** Locação de imóvel tipo salão para atividades socioassistenciais;
- **Quantidade:** 01 (uma) unidade de imóvel;
- **Área estimada:** aproximadamente 590,47 m² de área construída;
- **Unidade de medida:** mês (locação mensal), conforme vigência contratual a ser estabelecida.

A definição dessa quantidade mostra-se suficiente para atender integralmente à necessidade da Secretaria Municipal de Assistência Social, garantindo espaço adequado para o desenvolvimento das atividades destinadas à população idosa e às ações socioassistenciais do CRAS.

V – LEVANTAMENTO DE MERCADO, ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA (ART. 18, §1º, INCISO V, DA LEI Nº 14.133/2021)

Em atendimento ao art. 18, §1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, foi realizado levantamento com a finalidade de identificar as alternativas disponíveis para suprir a necessidade do Município quanto à disponibilização de espaço físico adequado ao funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Saúde.

Com o objetivo de atender à necessidade da Secretaria Municipal de Assistência Social de Santo Antônio do Leste/MT quanto à disponibilização de espaço adequado para o desenvolvimento das atividades do **Projeto Conviver (idosos)** e para a realização de eventos socioassistenciais promovidos pelo CRAS, foi realizado levantamento de mercado no âmbito do município, visando identificar alternativas viáveis para atendimento da demanda.

Durante a análise preliminar, foram consideradas as seguintes **alternativas possíveis**:

1. Utilização de imóvel público municipal: Foi avaliada a possibilidade de utilização de imóvel pertencente ao patrimônio público municipal. Contudo, verificou-se que o Município não dispõe de espaço com dimensão, estrutura física e capacidade adequadas para comportar as atividades coletivas do Projeto Conviver e os eventos programados pelo CRAS, especialmente considerando a necessidade de ambiente amplo, seguro e acessível ao público idoso.

2. Construção ou adaptação de espaço próprio pela Administração Pública
Outra alternativa analisada foi a construção de espaço próprio ou a adaptação de algum imóvel público existente para atender à demanda. Entretanto, essa solução se mostra inviável no momento, tendo em vista o elevado custo de investimento, o tempo necessário para execução de obra e as exigências técnicas e administrativas envolvidas, o que comprometeria a continuidade das atividades socioassistenciais atualmente desenvolvidas.

3. Locação de imóvel no município
Também foi considerada a locação de imóvel que atendessem às necessidades da Secretaria. Nesse contexto, identificou-se que o **salão paroquial com área construída de aproximadamente 590,47 m²** apresenta características adequadas para o desenvolvimento das atividades pretendidas, dispondo de espaço amplo para reuniões e eventos coletivos, estrutura física compatível, sanitários, área coberta e localização de fácil acesso à população atendida.



Justificativa técnica e econômica da solução escolhida

Diante das alternativas analisadas, a **locação do salão paroquial** mostra-se a solução mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico. O imóvel apresenta estrutura compatível com as necessidades das atividades desenvolvidas, permitindo a realização de encontros, oficinas, palestras, eventos e demais ações socioassistenciais com segurança e conforto aos participantes.

Além disso, a locação representa alternativa mais vantajosa para a Administração Pública, uma vez que possibilita a utilização imediata do espaço, evitando investimentos elevados com construção ou reforma de imóvel próprio, bem como garantindo a continuidade das atividades do Projeto Conviver e das ações programadas pelo CRAS.

Assim, considerando a inexistência de imóvel público adequado, a inviabilidade econômica de construção ou adaptação de espaço próprio no curto prazo e a disponibilidade de imóvel que atende às necessidades da Secretaria, conclui-se que a **locação do imóvel identificado constitui a solução mais eficiente e vantajosa para o atendimento do interesse público.**

VI - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADA DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS, DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE, QUE PODERÃO CONSTAR DE ANEXO CLASSIFICADO, SE A ADMINISTRAÇÃO OPTAR POR PRESERVAR O SEU SIGILO ATÉ A CONCLUSÃO DA LICITAÇÃO (ART. 18, §1º, INCISO VI, DA LEI Nº 14.133/2021)

Em atendimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021, procedeu-se à estimativa do valor da contratação com base em critérios técnicos, objetivos e compatíveis com o objeto pretendido, assegurando a adequada previsão orçamentária e a observância dos princípios da economicidade, eficiência, planejamento e motivação do ato administrativo.

A estimativa do valor da contratação referente à **locação de imóvel (salão paroquial) com área construída de aproximadamente 590,47 m²**, destinado à realização das atividades do **Projeto Conviver (idosos)** e eventos socioassistenciais promovidos pelo CRAS no Município de Santo Antônio do Leste/MT, foi elaborada com base em **levantamento de valores praticados no mercado local para imóveis com características semelhantes**, considerando principalmente área construída, localização, finalidade de uso e estrutura física disponível.

A partir da análise realizada, foi definida a **estimativa de valor mensal da locação**, considerando a disponibilização integral do espaço para utilização nas atividades socioassistenciais da Secretaria Municipal de Assistência Social, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

METODOLOGIA ADOTADA PARA A ESTIMATIVA

A formação do valor estimado da locação não se baseou em simples pesquisa genérica de mercado, mas em metodologia compatível com a natureza do objeto (bem imóvel específico), considerando:

- Avaliação mercadológica do imóvel realizada por profissional habilitado;
- Levantamento comparativo de valores de locação de imóveis com padrão construtivo e metragem semelhantes no município;
- Análise da localização, padrão da edificação, área construída (**590,47 m²**)
- Verificação da inexistência de outros imóveis com características equivalentes disponíveis para locação;
- Compatibilidade do valor proposto com os parâmetros praticados no mercado imobiliário local.

MEMÓRIA TÉCNICA DA FORMAÇÃO DO VALOR

O valor estimado da locação foi obtido com base:

- Pesquisa de valores de locação de imóveis de porte semelhante no Município ou região;



- Avaliação das características do imóvel, tais como área construída, localização, estado de conservação e infraestrutura disponível;
- Compatibilidade com valores praticados no mercado imobiliário local para imóveis destinados à realização de eventos e atividades coletivas.

Com base nessas informações, foi possível estabelecer um **valor mensal estimado para a locação**, considerando a disponibilidade de **01 (uma) unidade de imóvel**, com pagamento mensal durante a vigência contratual.

COMPONENTES CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO DO PREÇO

A avaliação do valor locatício considerou que o imóvel:

- Possui salão de festa;
- Dispõe de circulação, sanitários, cozinha e churrasqueira;
- Está implantado em lote de esquina, com acesso facilitado ao público;
- Encontra-se em condições de uso imediato, sem necessidade de reformas estruturais relevantes;
- Atende integralmente à necessidade da Secretaria quanto à localização e acesso a população.

Esses fatores influenciam diretamente o valor de mercado do aluguel e justificam tecnicamente o preço estimado.

DOCUMENTOS QUE DÃO SUPORTE À ESTIMATIVA

A estimativa está amparada por:

- Planta arquitetônica da edificação;
- Registro fotográfico e vistoria técnica.

Tais documentos demonstram que o valor proposto se encontra dentro da realidade de mercado, atendendo ao requisito de justificativa do preço exigido para a inexigibilidade.

DA FORMA DE UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

A contratação refere-se à locação de 01 (um) imóvel, pelo período de 60 (sessenta) meses, destinado exclusivamente ao funcionamento da Secretaria Municipal de Assistência Social.

O pagamento ocorrerá mensalmente, durante a vigência contratual, estando condicionado à efetiva disponibilização do imóvel em plenas condições de uso.

Ressalta-se que o valor da locação remunera exclusivamente a cessão do uso do imóvel, não gerando qualquer vínculo diverso do locatício, nem obrigação de aquisição futura.

DESCRIÇÃO E QUANTIDADES:

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT	UNID	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel urbano com área construída de 479,77 m², situado na Av. Goiás, nº 367, Bairro Jardim Santa Inês, em Santo Antônio do Leste – MT, composto por dois pavimentos, múltiplas salas compartimentadas, circulação interna, copa e sanitários, implantado em lote de esquina com acesso pela Avenida Goiás e vias adjacentes, apto à setorização administrativa e ao uso imediato para instalação da sede da Secretaria Municipal de Saúde.	60	MÊS	R\$ 1.500,00	R\$ 90.000,00
VALOR TOTAL R\$ 90.000,00					



VALOR GLOBAL ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

Considerando que a presente contratação se refere à locação de 01 (um) imóvel urbano, destinado à realização das atividades do **Projeto Conviver (idosos)** e eventos socioassistenciais promovidos pelo CRAS da Secretaria Municipal de Assistência Social de Santo Antônio do Leste, pelo prazo de 12 meses podendo ser prorrogado por até de 60 (sessenta) meses, o valor global estimado corresponde à soma dos 60 (sessenta) **aluguéis mensais**, apurados com base:

- No laudo de avaliação mercadológica;
- No quadro comparativo de preços praticados no mercado imobiliário local;
- Nas características físicas, estruturais e funcionais específicas do imóvel.

O valor mensal da locação foi definido com fundamento técnico, observando a compatibilidade com imóveis de padrão semelhante existentes no município, especialmente quanto à área construída, compartimentação interna, localização em esquina atendendo a necessidade e condições de uso imediato, fatores que tornam o imóvel singularmente adequado à necessidade da Secretária Municipal de Assistência Social.

O valor global estimado para os 60 (sessenta) meses contempla exclusivamente a cessão onerosa do uso do imóvel, não havendo custos adicionais agregados à Administração além do pagamento mensal do aluguel.

Ressalta-se que, por se tratar de contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, a estimativa apresentada cumpre a finalidade essencial de justificativa do preço, demonstrando que o valor se encontra dentro da realidade do mercado imobiliário local e é plenamente compatível com as características do bem e com a finalidade pública pretendida.

Dessa forma, o valor global estimado da contratação mostra-se tecnicamente fundamentado, economicamente compatível e juridicamente adequado à natureza do objeto, atendendo ao art. 18, §1º, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021 e mantendo total coerência com a hipótese de inexigibilidade configurada no presente processo.

DA POSSIBILIDADE DE SUPRESSÃO CONTRATUAL

Considerando que a utilização do imóvel está diretamente vinculada ao cronograma de programação das atividades desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Assistência Social, especialmente aquelas relacionadas ao Projeto Conviver e aos eventos socioassistenciais promovidos pelo CRAS, poderá ocorrer supressão parcial do objeto contratado, caso haja alteração, readequação ou redução das atividades previstas no calendário anual da Secretaria. Eventual supressão observará os limites legais estabelecidos no art. 125 da Lei nº 14.133/2021, devendo ser devidamente justificada pela Administração Pública, formalizada mediante termo aditivo e precedida de manifestação técnica que comprove a necessidade administrativa, garantindo-se o equilíbrio econômico-financeiro do contrato e a continuidade do interesse público.

Fica igualmente estabelecido que, em razão do recesso administrativo do órgão público municipal e de suas Secretarias durante o mês de janeiro de cada exercício, período em que poderá não haver execução das atividades socioassistenciais, poderá ocorrer a suspensão temporária da utilização do imóvel ou a supressão proporcional do objeto contratado, quando aplicável.

VII – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (ART. 18, §1º, INCISO VII, DA LEI Nº 14.133/2021)

Em atendimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021, apresenta-se a descrição completa da solução proposta, contemplando todos os seus elementos técnicos, operacionais, administrativos e funcionais, de forma sistêmica e integrada, com vistas ao atendimento da necessidade pública que fundamenta a presente contratação.

A solução proposta para atendimento da demanda da Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Santo Antônio do Leste/MT consiste na **locação de imóvel tipo salão, com área construída**



aproximada de 590,47 m², destinado à realização das atividades do **Projeto Conviver**, voltado à população idosa do município, bem como à execução de eventos socioassistenciais esporádicos promovidos pelo CRAS, conforme calendário programático da Secretaria.

A locação do imóvel permitirá a disponibilização de espaço físico adequado para a realização de encontros periódicos, oficinas, palestras, atividades recreativas, ações socioeducativas, campanhas e demais atividades voltadas ao fortalecimento de vínculos familiares e comunitários, promovendo a inclusão social, a convivência coletiva e a melhoria da qualidade de vida dos participantes.

A solução contempla a utilização de espaço amplo e estruturado, capaz de acomodar com segurança e conforto o público atendido, dispondo de área adequada para atividades coletivas, sanitários, ventilação e condições mínimas de acessibilidade, possibilitando o desenvolvimento das ações socioassistenciais de forma organizada e eficiente.

A contratação também permitirá a realização de eventos institucionais e comunitários promovidos pelo CRAS, tais como reuniões, palestras, campanhas socioeducativas e encontros com famílias acompanhadas pela rede de assistência social, contribuindo para a execução das políticas públicas voltadas à proteção social básica no município.

Dessa forma, a **locação do imóvel apresenta-se como a solução mais adequada para suprir a necessidade de espaço físico da Secretaria Municipal de Assistência Social**, garantindo a continuidade das atividades do Projeto Conviver e das ações socioassistenciais desenvolvidas pelo CRAS, com infraestrutura compatível e atendimento digno à população beneficiária.

CARACTERIZAÇÃO GERAL DA SOLUÇÃO

A solução proposta consiste na **locação de imóvel tipo salão, com área construída aproximada de 590,47 m²**, destinado à realização das atividades do **Projeto Conviver**, voltado à população idosa do Município de Santo Antônio do Leste/MT, bem como à realização de eventos socioassistenciais esporádicos promovidos pelo CRAS, conforme calendário programático da Secretaria Municipal de Assistência Social.

O imóvel apresenta características adequadas para o desenvolvimento de atividades coletivas, encontros socioeducativos, oficinas, palestras, eventos comunitários e demais ações voltadas ao fortalecimento de vínculos familiares e comunitários, promovendo inclusão social, convivência comunitária e melhoria da qualidade de vida dos participantes.

FORMA DE EXECUÇÃO DA SOLUÇÃO

execução da solução ocorrerá por meio da formalização de **contrato de locação de imóvel**, estabelecendo obrigações e responsabilidades entre as partes envolvidas.

Ao Locador

Compete ao locador:

- Disponibilizar o imóvel em condições adequadas de uso para as atividades socioassistenciais;
- Garantir a posse pacífica do imóvel durante todo o período contratual;
- Manter a regularidade documental do imóvel, assegurando a legitimidade da locação;
- Responsabilizar-se por eventuais manutenções estruturais necessárias para preservação da integridade do imóvel, quando aplicável.

À Administração (Locatária)

Compete à Administração Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Assistência Social:

- Utilizar o imóvel exclusivamente para a realização das atividades do Projeto Conviver e demais ações socioassistenciais do CRAS;
- Zelar pela conservação e adequada utilização do espaço durante o período de vigência contratual;
- Efetuar o pagamento do valor da locação conforme condições estabelecidas no contrato;
- Realizar a gestão e fiscalização da execução contratual, garantindo o cumprimento das obrigações pactuadas.



ADEQUAÇÃO FUNCIONAL E OPERACIONAL DO IMÓVEL

O imóvel apresenta condições funcionais compatíveis com as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social, destacando-se:

- Área construída ampla, com aproximadamente 590,47 m²;
- Espaço adequado para realização de atividades coletivas e eventos;
- Estrutura com sanitários e ambientes que possibilitam conforto e segurança aos participantes;
- Condições adequadas de ventilação, iluminação e circulação;
- Localização de fácil acesso à população atendida.

Essas características possibilitam a realização das atividades de forma organizada, segura e eficiente, atendendo ao público idoso e às famílias acompanhadas pelo CRAS.

DISPONIBILIDADE, CONTINUIDADE E ESTABILIDADE DA SOLUÇÃO

A locação do imóvel garante a **disponibilidade imediata do espaço físico necessário** para a realização das atividades socioassistenciais, assegurando a continuidade das ações do Projeto Conviver e dos eventos previstos no calendário da Secretaria Municipal de Assistência Social.

A estabilidade da solução está relacionada à formalização contratual da locação, que assegura à Administração o uso do imóvel durante o período pactuado, garantindo previsibilidade, organização das atividades e continuidade na prestação dos serviços socioassistenciais à população.

FUNDAMENTAÇÃO DA INEXIGIBILIDADE COMO PARTE INTEGRANTE DA SOLUÇÃO

A contratação por meio de inexigibilidade de licitação fundamenta-se na inviabilidade de competição, considerando que o imóvel pretendido possui características específicas de localização, estrutura física e capacidade que atendem de forma adequada às necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Além disso, verificou-se a inexistência, no âmbito do município, de outros imóveis com características equivalentes que possam atender simultaneamente às exigências de espaço, funcionalidade e acessibilidade necessárias ao desenvolvimento das atividades do Projeto Conviver e das ações do CRAS.

Dessa forma, a inexigibilidade apresenta-se como instrumento jurídico adequado para viabilizar a contratação, nos termos da legislação vigente.

BENEFÍCIOS ADMINISTRATIVOS, OPERACIONAIS E INSTITUCIONAIS DA SOLUÇÃO

A solução proposta proporciona diversos benefícios à Administração Pública, dentre os quais destacam-se:

- Disponibilização de espaço adequado para atendimento da população idosa;
- Fortalecimento das ações da política municipal de assistência social;
- Melhoria das condições para realização de atividades socioeducativas e comunitárias;
- Otimização da execução do calendário programático da Secretaria Municipal de Assistência Social;
- Redução de custos com eventuais adaptações ou construções de espaço próprio.

ADEQUAÇÃO DA SOLUÇÃO AO INTERESSE PÚBLICO

A locação do imóvel atende diretamente ao interesse público, uma vez que possibilita a continuidade e o fortalecimento das políticas públicas de assistência social no Município de Santo Antônio do Leste/MT, especialmente aquelas voltadas à promoção da convivência social da pessoa idosa e ao apoio às famílias em situação de vulnerabilidade social.



A disponibilização de espaço adequado para o desenvolvimento dessas atividades contribui para a promoção da inclusão social, fortalecimento de vínculos comunitários e melhoria da qualidade de vida da população atendida, garantindo a efetividade das ações socioassistenciais desenvolvidas pelo município.

Diante do exposto, resta plenamente demonstrado que a solução proposta consistente na locação de imóvel urbano, por inexigibilidade de licitação, pelo prazo 12 meses podendo ser prorrogado por até 60 meses é tecnicamente adequada, operacionalmente viável, juridicamente fundamentada e plenamente alinhada ao interesse público, atendendo integralmente ao disposto no art. 18, §1º, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021, constituindo a alternativa mais eficiente e apropriada para assegurar o funcionamento regular e contínuo das atividades da Secretaria Municipal de Assistência do Município de Santo Antônio do Leste – MT.

VIII – JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, §1º, INCISO VIII, DA LEI Nº 14.133/2021).

A presente contratação tem por objeto a **locação de 01 (um) imóvel tipo salão, com área construída aproximada de 590,47 m²**, destinado à realização das atividades do **Projeto Conviver (idosos)** e à execução de eventos socioassistenciais esporádicos promovidos pelo CRAS, vinculados à Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Santo Antônio do Leste/MT.

Considerando a natureza do objeto, **não se mostra viável o parcelamento da contratação**, uma vez que se trata da locação de um único imóvel com características específicas de área, estrutura física, localização e funcionalidade necessárias para atender adequadamente às demandas das atividades socioassistenciais desenvolvidas pela Secretaria.

O eventual fracionamento da contratação implicaria na utilização de múltiplos espaços físicos distintos, o que poderia gerar **dificuldades operacionais, aumento de custos administrativos, prejuízo à organização das atividades e possíveis transtornos ao público atendido**, especialmente considerando que grande parte dos participantes é composta por pessoas idosas que necessitam de ambiente adequado, acessível e centralizado.

Além disso, a realização das atividades em um único espaço físico contribui para **melhor gestão das ações socioassistenciais, maior eficiência logística, melhor controle administrativo e maior integração entre os participantes e as equipes técnicas responsáveis pela execução das atividades**.

Dessa forma, diante das características do objeto e das necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Assistência Social, conclui-se que **a contratação deve ocorrer de forma integral, sem parcelamento**, por representar a solução mais adequada e eficiente para o atendimento do interesse público.

1. NATUREZA INDIVISÍVEL E INFUNGÍVEL DO OBJETO

O objeto da contratação refere-se à **locação de imóvel específico**, caracterizado como um salão com área construída aproximada de **590,47 m²**, destinado à realização das atividades do Projeto Conviver e de eventos socioassistenciais promovidos pelo CRAS.

Nesse contexto, o objeto apresenta **natureza indivisível e infungível**, pois não se trata de bem ou serviço passível de fracionamento ou substituição por partes equivalentes. O imóvel constitui uma unidade física única, cuja utilização ocorre de forma integral para atender à finalidade pública pretendida.

2. INVIABILIDADE JURÍDICA DO PARCELAMENTO EM CONTRATAÇÕES POR INEXIGIBILIDADE

A presente contratação fundamenta-se na hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que se aplica quando a escolha do imóvel é determinada por suas características específicas de localização, instalação e adequação às necessidades administrativas.



A contratação fundamenta-se na **inexigibilidade de licitação**, em razão da inviabilidade de competição decorrente das características específicas do imóvel pretendido.

Nesse tipo de contratação, o objeto está diretamente vinculado a um **bem determinado e identificado**, o que inviabiliza juridicamente o parcelamento, uma vez que não há pluralidade de fornecedores ou alternativas equivalentes que permitam a divisão do objeto em partes independentes.

3. NECESSIDADE DE UTILIZAÇÃO INTEGRAL DO IMÓVEL PARA ATENDIMENTO DA FINALIDADE PÚBLICA

As atividades desenvolvidas pelo Projeto Conviver e os eventos socioassistenciais do CRAS demandam **espaço físico amplo e integrado**, adequado à realização de encontros coletivos, oficinas, palestras, atividades recreativas e ações comunitárias.

A utilização integral do imóvel é essencial para garantir **organização, segurança, acessibilidade e conforto aos participantes**, especialmente considerando que o público atendido inclui pessoas idosas e famílias acompanhadas pela rede socioassistencial.

4. UNIDADE CONTRATUAL E RESPONSABILIDADE ÚNICA DO LOCADOR

A formalização de um único contrato de locação garante **clareza na definição das responsabilidades contratuais**, concentrando no locador a obrigação de disponibilizar o imóvel em condições adequadas de uso durante todo o período de vigência contratual.

O parcelamento da contratação poderia gerar múltiplas responsabilidades e eventuais conflitos de gestão contratual, dificultando a fiscalização e o acompanhamento por parte da Administração Pública.

5. AUSÊNCIA DE VANTAGEM TÉCNICA OU ECONÔMICA NO PARCELAMENTO

Não se identifica qualquer vantagem técnica ou econômica no eventual parcelamento do objeto, uma vez que a divisão da contratação implicaria na necessidade de utilização de diferentes espaços físicos, o que poderia acarretar:

- aumento de custos operacionais e logísticos;
- dificuldades de organização das atividades;
- prejuízos à integração dos participantes;
- maiores despesas administrativas para gestão e fiscalização contratual.

Assim, a contratação de forma integral mostra-se mais eficiente e compatível com as necessidades da Administração.

6. CONFORMIDADE COM OS PRINCÍPIOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

A opção pela contratação sem parcelamento observa os **princípios da eficiência, economicidade, planejamento e interesse público**, previstos na legislação aplicável às contratações públicas.

A centralização das atividades em um único espaço contribui para melhor organização das ações socioassistenciais, maior eficiência na gestão administrativa e melhor atendimento à população beneficiária.

CONCLUSÃO QUANTO AO PARCELAMENTO

Diante das características do objeto, da natureza indivisível do imóvel, da inviabilidade jurídica de competição e da ausência de vantagens técnicas ou econômicas no fracionamento da contratação, conclui-se que **não se aplica o parcelamento do objeto**, devendo a contratação ocorrer de forma integral, mediante locação de um único imóvel que atenda plenamente às necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Santo Antônio do Leste/MT.



IX – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS (ART. 18, §1º, INCISO IX, DA LEI Nº 14.133/2021)

Em observância ao disposto no art. 18, §1º, inciso IX, da Lei nº 14.133/2021, o presente Estudo Técnico Preliminar demonstra os resultados pretendidos com a contratação referente à locação de imóvel urbano com área total de 590,47 m², destinado as atividades e eventos da Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Santo Antônio do Leste, por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da referida lei.

A contratação referente à **locação de imóvel tipo salão, com área construída aproximada de 590,47 m²**, destinado à realização das atividades do **Projeto Conviver (idosos)** e de eventos socioassistenciais promovidos pelo CRAS, busca alcançar resultados positivos para a Administração Pública, especialmente no que se refere à **economicidade e à otimização do uso dos recursos humanos, materiais e financeiros** da Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Santo Antônio do Leste/MT.

ECONOMICIDADE DA CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel apresenta-se como alternativa mais econômica em comparação à construção ou adaptação de imóvel próprio, uma vez que evita elevados custos de investimento em obras, aquisição de materiais, contratação de serviços de engenharia e demais despesas associadas à implantação de nova infraestrutura.

Além disso, a utilização de imóvel já existente e adequado às necessidades da Secretaria permite **disponibilização imediata do espaço**, reduzindo gastos com adequações estruturais e possibilitando a continuidade das atividades socioassistenciais sem interrupções.

MELHOR GESTÃO DOS RECURSOS FINANCEIROS

A contratação por meio de locação permite maior previsibilidade de despesas para a Administração Pública, uma vez que os custos são definidos previamente em contrato, possibilitando planejamento orçamentário adequado e controle financeiro mais eficiente.

Adicionalmente, a centralização das atividades em um único espaço reduz despesas operacionais indiretas, como transporte de materiais, deslocamento de equipes e eventuais custos adicionais com infraestrutura.

MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS

A disponibilização de espaço apropriado contribui para o melhor desempenho das equipes técnicas da Secretaria Municipal de Assistência Social, permitindo a realização organizada das atividades do Projeto Conviver e das ações do CRAS.

A concentração das atividades em um único local facilita a atuação dos profissionais responsáveis pela condução das oficinas, encontros e eventos, otimizando o planejamento das ações e melhorando a gestão do trabalho das equipes envolvidas.

MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS MATERIAIS E OPERACIONAIS

O uso de espaço físico amplo e adequado possibilita a utilização eficiente dos equipamentos, mobiliários e materiais utilizados nas atividades socioassistenciais, evitando a dispersão de recursos em diferentes locais e facilitando a organização e armazenamento dos materiais utilizados nos encontros e eventos.



RESULTADOS INSTITUCIONAIS E ADMINISTRATIVOS

Com a implementação da solução proposta, espera-se:

- melhoria na qualidade das atividades desenvolvidas com o público idoso;
- fortalecimento das ações do Projeto Conviver e da política municipal de assistência social;
- ampliação das atividades socioeducativas e comunitárias promovidas pelo CRAS;
- maior integração entre os participantes e as equipes técnicas da assistência social.

Dessa forma, a contratação pretendida contribui para a **utilização racional dos recursos públicos**, promovendo maior eficiência administrativa e garantindo melhores condições para execução das políticas públicas de assistência social no Município de Santo Antônio do Leste/MT.

RESULTADOS RELACIONADOS À CONTINUIDADE E QUALIDADE DO SERVIÇO PÚBLICO

A locação do imóvel destinado às atividades do **Projeto Conviver** e à realização de eventos socioassistenciais do CRAS permitirá assegurar a **continuidade das ações desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Assistência Social**, garantindo que os serviços ofertados à população idosa e às famílias acompanhadas pela rede socioassistencial não sofram interrupções.

A disponibilização de espaço físico adequado contribui diretamente para a **melhoria da qualidade dos serviços prestados**, possibilitando a realização organizada de encontros, oficinas, palestras, atividades recreativas e demais ações voltadas ao fortalecimento de vínculos familiares e comunitários. Além disso, a utilização de ambiente apropriado proporciona melhores condições de acolhimento, conforto e segurança aos participantes, favorecendo a participação ativa do público atendido e ampliando a efetividade das atividades socioassistenciais desenvolvidas pelo município.

Dessa forma, a solução proposta fortalece a estrutura necessária para a execução das políticas públicas de assistência social, contribuindo para a **manutenção da regularidade, eficiência e qualidade dos serviços ofertados à população**.

CONFORMIDADE COM O INTERESSE PÚBLICO E COM A LEGISLAÇÃO

A contratação por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, mostra-se plenamente adequada à situação concreta, uma vez que o imóvel selecionado apresenta características específicas de localização, dimensão e estrutura que o tornam singularmente apto ao atendimento da necessidade da secretaria.

A solução adotada assegura o atendimento aos princípios da:

- Economicidade;
- Eficiência;
- Planejamento;
- Continuidade do serviço público;
- Interesse público;
- Razoabilidade;
- Boa gestão dos recursos públicos.

Diante do exposto, verifica-se que a contratação pretendida proporcionará resultados concretos e relevantes em termos de economicidade, eficiência administrativa, melhor aproveitamento dos recursos humanos e materiais, fortalecimento institucional e melhoria na prestação dos serviços públicos de saúde.

A locação do imóvel constitui solução tecnicamente adequada, economicamente viável e juridicamente fundamentada, assegurando condições estruturais apropriadas para o funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Santo Antônio do Leste – MT, em plena conformidade com o art. 18, §1º, inciso IX, da Lei nº 14.133/2021 e com os princípios que regem a Administração Pública.



X – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (ART. 18, §1º, INCISO X, DA LEI Nº 14.133/2021)

X – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (ART. 18, §1º, INCISO X, DA LEI Nº 14.133/2021)

Para a formalização da contratação referente à **locação de imóvel tipo salão, com área construída aproximada de 590,47 m²**, destinado à realização das atividades do Projeto Conviver e de eventos socioassistenciais promovidos pelo CRAS, deverão ser adotadas previamente algumas providências administrativas e técnicas, com o objetivo de assegurar a regularidade do processo e a adequada formalização contratual.

FORMALIZAÇÃO E INSTRUÇÃO COMPLETA DO PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE

Deverá ser assegurada a completa instrução do processo administrativo de inexigibilidade, com a inclusão de todos os documentos e elementos técnicos e jurídicos exigidos pela legislação vigente, especialmente:

- Documento de Formalização da Demanda (DFD);
- Estudo Técnico Preliminar (ETP);
- Termo de Referência (TR);
- Justificativa da necessidade da contratação;
- Justificativa da escolha do imóvel;
- Justificativa da inviabilidade de competição;
- Justificativa do preço, fundamentada em laudo de avaliação mercadológica e quadro comparativo de valores;
- Identificação completa do imóvel e de seu proprietário;
- Documentação comprobatória da propriedade ou posse legítima do imóvel;
- Certidões e documentos jurídicos do locador;
- Dotação orçamentária disponível;
- Minuta do contrato de locação.

Esses elementos são indispensáveis para demonstrar a legalidade e regularidade da contratação direta, conforme exigido pela Lei nº 14.133/2021.

VERIFICAÇÃO DA REGULARIDADE JURÍDICA DO IMÓVEL

A Administração deverá realizar a verificação da regularidade jurídica do imóvel, mediante análise da documentação imobiliária, incluindo:

- Matrícula atualizada do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- Certidão de ônus reais;
- Certidão negativa de gravames que impeçam a locação;
- Comprovação da titularidade do imóvel;
- Verificação da inexistência de impedimentos jurídicos à locação.

Essa providência tem por finalidade assegurar que o imóvel se encontra em situação jurídica regular e que o locador possui legitimidade para celebrar o contrato.

VERIFICAÇÃO DAS CONDIÇÕES FÍSICAS, ESTRUTURAIS E FUNCIONAIS DO IMÓVEL

Deverá ser realizada vistoria técnica prévia no imóvel, com o objetivo de verificar suas condições físicas e estruturais, confirmando sua adequação à finalidade pública pretendida.

A vistoria deverá avaliar, entre outros aspectos:

- Área construída total;
- Compartimentação interna;
- Condições estruturais da edificação;



- Condições das instalações elétricas e hidráulicas;
- Condições de acessibilidade;
- Estado de conservação geral;
- Condições de uso imediato;
- Adequação funcional ao uso administrativo.

A vistoria poderá ser formalizada mediante laudo técnico ou relatório de vistoria, que integrará o processo administrativo.

JUSTIFICATIVA FORMAL DO PREÇO DA LOCAÇÃO

A Administração deverá confirmar a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado imobiliário local, mediante análise:

- Do laudo de avaliação mercadológica;
- Do quadro comparativo de imóveis semelhantes;
- Das características específicas do imóvel;
- Da sua localização e condições estruturais.

Essa providência é essencial para atender ao requisito legal de justificativa do preço, exigido nas contratações por inexigibilidade, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.

VERIFICAÇÃO DA DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA

Deverá ser confirmada a existência de dotação orçamentária suficiente para suportar as despesas decorrentes da contratação, abrangendo todo o período de vigência contratual.

A Administração deverá emitir:

- Nota de reserva orçamentária;
- Declaração de adequação orçamentária e financeira;
- Compatibilidade com a Lei Orçamentária Anual (LOA);
- Compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA), quando aplicável;
- Compatibilidade com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO).

Essa providência assegura a regularidade fiscal da contratação.

ANÁLISE E MANIFESTAÇÃO JURÍDICA

O processo administrativo deverá ser submetido à análise da assessoria jurídica do Município, que deverá emitir parecer jurídico formal acerca da legalidade da contratação, verificando especialmente:

- O enquadramento da contratação na hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021;
- A regularidade da instrução processual;
- A legalidade da minuta contratual;
- A conformidade com os princípios da Administração Pública.

O parecer jurídico constitui requisito essencial para a formalização da contratação.

AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE

Após a instrução completa do processo e a emissão do parecer jurídico favorável, a autoridade competente deverá autorizar formalmente a contratação por inexigibilidade de licitação, mediante despacho fundamentado, reconhecendo:

- A inviabilidade de competição;
- A adequação da solução adotada;
- A regularidade do processo;
- O atendimento ao interesse público.

Essa autorização formal constitui requisito legal para a celebração do contrato.

FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO



Após a autorização da contratação, deverá ser formalizado o contrato administrativo de locação, contendo todas as cláusulas essenciais previstas na Lei nº 14.133/2021, incluindo:

- Identificação das partes;
- Identificação completa do imóvel;
- Objeto da contratação;
- Prazo de vigência contratual é de **12 meses podendo ser prorrogado por até** (60 meses);
- Valor mensal e valor global;
- Condições de pagamento;
- Direitos e obrigações das partes;
- Responsabilidades do locador e do locatário;
- Penalidades aplicáveis;
- Condições de rescisão contratual;
- Regras de fiscalização e acompanhamento.

O contrato deverá ser devidamente assinado pelas partes e publicado nos meios oficiais.

DESIGNAÇÃO DO GESTOR E DO FISCAL DO CONTRATO

A Administração deverá designar formalmente servidor (es) responsável (is) pela gestão e fiscalização do contrato, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

Compete ao gestor e ao fiscal do contrato:

- Acompanhar a execução contratual;
- Verificar as condições de uso do imóvel;
- Assegurar o cumprimento das obrigações contratuais;
- Registrar eventuais ocorrências;
- Adotar medidas corretivas, quando necessário.

Essa medida assegura o adequado controle da execução contratual.

PUBLICAÇÃO DO EXTRATO DA INEXIGIBILIDADE E DO CONTRATO

Após a formalização do contrato, deverá ser providenciada a publicação do extrato da inexigibilidade e do extrato do contrato nos meios oficiais, em observância ao princípio da publicidade e às exigências legais.

As providências acima descritas são essenciais para assegurar que a contratação por inexigibilidade de licitação para locação do imóvel destinado **à necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para a realização das atividades do Projeto Conviver**, destinado ao atendimento e à promoção da convivência social da população idosa do município, bem como para a realização de eventos socioassistenciais esporádicos promovidos pelo CRAS, previstos no calendário programático da Secretaria do Município de Santo Antônio do Leste – MT ocorra de forma legal, segura, transparente e plenamente alinhada ao interesse público.

O cumprimento dessas etapas garante a regularidade do processo, a segurança jurídica da Administração e a adequada execução do objeto, em plena conformidade com o art. 18, §1º, inciso X, da Lei nº 14.133/2021 e com as normas que regem as contratações públicas.

XI – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (ART. 18, §1º, INCISO XI, DA LEI Nº 14.133/2021)

Em atendimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso XI, da Lei nº 14.133/2021, procede-se à identificação das contratações, estruturas administrativas e atividades que apresentam correlação direta ou interdependência com o objeto da presente contratação, consistente **na locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, destinado ao funcionamento necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para a realização das atividades do Projeto Conviver**, destinado ao atendimento e à promoção da convivência social da população idosa do município, bem como para a realização de eventos socioassistenciais esporádicos



promovidos pelo CRAS, previstos no calendário programático da Secretaria do Município de Santo Antônio do Leste, pelo período de 60 (sessenta) meses.

A presente contratação possui natureza estrutural e permanente, uma vez que o imóvel constitui elemento físico essencial ao funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Assistência Social, sendo indispensável para a organização, execução, coordenação e continuidade dos serviços públicos de assistência social à população.

A locação do imóvel apresenta interdependência direta com diversas atividades com os idosos e sua programação de eventos, conforme planilha abaixo:

MARÇO/26		
DIA	NOITE	EVENTO
5	-	CONVIVER
-	6	DIA DA MULHER
12	-	CONVIVER

ABRIL/2026		
DIA	NOITE	EVENTO
1	-	PASCOA
-	16	CONVIVER
30	-	CONVIVER

MAIO/26		
DIA	NOITE	EVENTO
	6	DIA DAS MAES
14		CONVIVER
28		CONVIVER

JUNHO/2026		
DIA	NOITE	EVENTO
11	-	CONVIVER
18	-	CONVIVER
-	25	CONVIVER

JULHO/2026		
DIA	NOITE	EVENTO
9	-	CONVIVER
-	14	CAD. ÚNICO
16	-	FESTA JUNINA IDOSO

AGOSTO/2026		
DIA	NOITE	EVENTO
-	6	DIA DOS PAIS
13	-	CONVIVER
27	-	CONVIVER



SETEMBRO/2026		
DIA	NOITE	EVENTO
10	-	CONVIVER
17	-	CONVIVER
-	24	CONVIVER

OUTUBRO/2026		
DIA	NOITE	EVENTO
8	-	CONVIVER
-	22	CONVIVER
23	-	FUNCIOÁRIO

NOVEMBRO/2026		
DIA	NOITE	EVENTO
5	-	SCFV
19	-	CONVIVER
-	26	CONVIVER

DEZEMBRO/2026		
DIA	NOITE	EVENTO
10	-	DIA DAS MAES
11	-	CONVIVER
-	17	CONVIVER

Adicionalmente, considerando que a presente contratação ocorre por inexigibilidade de licitação, fundamentada na inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão das características específicas do imóvel, sua localização estratégica, estrutura física compatível com as necessidades **das atividades e eventos programáticos da secretaria para o uso** imediato do público, verifica-se que a escolha do imóvel está diretamente vinculada à sua aptidão singular para atender ao interesse público, não havendo alternativa equivalente que atenda plenamente às necessidades desta secretaria.

O imóvel apresenta características físicas, estruturais e locacionais que permitem sua utilização imediata, sem necessidade de intervenções estruturais relevantes, o que o torna plenamente compatível com as exigências operacionais da Secretaria Municipal de Assistência Social, reforçando sua interdependência com as atividades públicas desenvolvidas.

Dessa forma, resta plenamente evidenciado que a presente contratação possui relação direta, correlata e interdependente com diversas atividades administrativas e operacionais permanentes da Secretaria Municipal de Assistência Social, constituindo elemento essencial à continuidade, organização, eficiência e segurança da prestação dos serviços públicos.

Conclui-se, portanto, que a locação do imóvel integra de forma plena o planejamento administrativo municipal, sendo indispensável ao funcionamento da estrutura operacional da secretaria, à continuidade dos serviços públicos e ao atendimento do interesse público, atendendo integralmente às disposições do art. 18, §1º, inciso XI, da Lei nº 14.133/2021.

XII – DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS (ART. 18, §1º, INCISO XII, DA LEI Nº 14.133/2021)

A presente contratação refere-se à **locação de imóvel já existente**, destinado à realização das atividades do **Projeto Conviver (idosos)** e de eventos socioassistenciais promovidos pelo CRAS no Município de Santo Antônio do Leste/MT. Por se tratar da utilização de estrutura física previamente construída, **não se prevê a realização de obras ou intervenções estruturais significativas**, o que reduz consideravelmente a possibilidade de impactos ambientais relevantes.

Ainda assim, considerando o uso contínuo do espaço para realização de atividades coletivas, podem ser identificados alguns **impactos ambientais de pequena magnitude**, relacionados principalmente ao consumo de recursos e à geração de resíduos.



Possíveis impactos ambientais

Medidas mitigadoras

Conclusão

Diante da natureza da contratação e da inexistência de intervenções estruturais no imóvel, conclui-se que **os impactos ambientais associados à utilização do espaço são considerados mínimos e plenamente controláveis**, podendo ser mitigados por meio de práticas simples de uso consciente dos recursos e gestão adequada dos resíduos.

Assim, a contratação mostra-se **ambientalmente viável**, não apresentando riscos ambientais significativos, estando alinhada às boas práticas de sustentabilidade na gestão pública.

POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS ASSOCIADOS À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Entre os impactos potenciais decorrentes da utilização do imóvel, destacam-se:

- aumento no **consumo de energia elétrica**, em razão da utilização de iluminação, ventilação e equipamentos durante as atividades;
- aumento no **consumo de água**, decorrente do uso dos sanitários e limpeza do espaço;
- **geração de resíduos sólidos**, especialmente durante eventos, reuniões e atividades coletivas;
- eventual **geração de ruídos**, decorrentes das atividades recreativas e encontros comunitários.

MEDIDAS MITIGADORAS E BOAS PRÁTICAS AMBIENTAIS

Com o objetivo de minimizar eventuais impactos ambientais, poderão ser adotadas as seguintes medidas:

- incentivo ao **uso racional de energia elétrica**, com desligamento de equipamentos e iluminação quando não estiverem em uso;
- incentivo ao **uso consciente da água**, evitando desperdícios durante as atividades e na limpeza do espaço;
- adoção de práticas de **destinação adequada dos resíduos sólidos**, com coleta regular e descarte em conformidade com os serviços públicos municipais;
- orientação aos participantes e organizadores das atividades quanto à **preservação do espaço e ao respeito ao meio ambiente**;
- organização das atividades de forma a evitar níveis excessivos de ruído, respeitando o ambiente e a comunidade local.

ASPECTOS AMBIENTAIS POSITIVOS DA SOLUÇÃO ADOTADA

A contratação por meio de locação de imóvel já existente apresenta, inclusive, aspectos ambientalmente positivos, dentre os quais destacam-se:

- Evita a necessidade de construção de nova edificação, o que implicaria consumo de recursos naturais, geração de resíduos e maior impacto ambiental;
- Promove o aproveitamento de estrutura física já existente, em conformidade com os princípios da sustentabilidade e da racionalidade no uso dos recursos;
- Reduz a necessidade de intervenções físicas e estruturais no ambiente urbano;
- Contribui para a otimização do uso do espaço urbano já consolidado.

Diante da natureza da contratação e da inexistência de intervenções estruturais no imóvel, conclui-se que **os impactos ambientais associados à utilização do espaço são considerados mínimos e plenamente controláveis**, podendo ser mitigados por meio de práticas simples de uso consciente dos recursos e gestão adequada dos resíduos.



Assim, a contratação mostra-se **ambientalmente viável**, não apresentando riscos ambientais significativos, estando alinhada às boas práticas de sustentabilidade na gestão pública

Dessa forma, resta evidenciado que a presente contratação atende plenamente ao disposto no art. 18, §1º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, estando em conformidade com os princípios da responsabilidade ambiental, da eficiência administrativa e do interesse público, contribuindo para a continuidade e adequada prestação dos serviços administrativos da Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Santo Antônio do Leste.

XIII – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA (ART. 18, §1º, INCISO XIII, DA LEI Nº 14.133/2021)

Após a análise técnica, administrativa e jurídica de todos os elementos que compõem o presente Estudo Técnico Preliminar **conclui-se que a locação de imóvel tipo salão, com área construída aproximada de 590,47 m², mostra-se adequada, necessária e compatível com as demandas da Secretaria Municipal de Assistência Social**, conclui-se pela contratação pretendida, consistente na locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, pelo prazo de **12 meses podendo ser prorrogado por até 60 (sessenta) meses**, destinado ao funcionamento das atividades operacionais e eventos do cronograma da Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Santo Antônio do Leste, como solução apta, necessária e compatível com o atendimento da necessidade pública identificada.

A solução proposta atende de forma satisfatória à necessidade de disponibilização de espaço físico apropriado para a realização das atividades do Projeto Conviver, voltado à população idosa do município, bem como para a realização de eventos socioassistenciais promovidos pelo Centro de Referência da Assistência Social (CRAS), conforme calendário programático da Secretaria.

A inexistência de imóvel próprio com características estruturais compatíveis com as necessidades da Secretaria, aliada à necessidade de manutenção da continuidade dos serviços públicos, torna imprescindível a locação de imóvel que possua condições físicas, estruturais e funcionais adequadas ao pleno funcionamento da unidade.

Verificou-se, no decorrer da análise, que o Município não dispõe de imóvel próprio com características estruturais, dimensionais e funcionais capazes de atender adequadamente às atividades desenvolvidas. Ademais, as alternativas analisadas, como construção ou adaptação de espaço próprio, mostram-se economicamente menos vantajosas e operacionalmente inviáveis no curto prazo.

Nesse contexto, **a locação do imóvel identificado apresenta-se como a solução mais eficiente, economicamente viável e administrativamente adequada**, permitindo a continuidade das atividades socioassistenciais, garantindo condições adequadas de atendimento à população e assegurando a correta aplicação dos recursos públicos.

Adicionalmente, restou caracterizada a inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que a contratação de locação de imóvel possui natureza personalíssima, condicionada à existência de bem específico com características próprias de localização, dimensão, estrutura e adequação funcional, não sendo possível estabelecer critérios objetivos de competição que assegurem a seleção por meio de procedimento licitatório tradicional.

A contratação por inexigibilidade revela-se, portanto, juridicamente adequada e plenamente fundamentada, considerando que o imóvel identificado é o único que atende, de forma satisfatória e imediata, às necessidades administrativas da Secretaria Municipal de Assistência Social, garantindo condições adequadas de funcionamento, atendimento ao público e organização dos eventos programáticos desta secretaria.

Sob a ótica da economicidade e da eficiência administrativa, a locação do imóvel mostra-se como solução mais vantajosa, especialmente quando comparada à construção de nova edificação ou à adaptação de imóveis inadequados, alternativas que demandariam elevados investimentos financeiros, maior prazo de execução e riscos operacionais relevantes.



Além disso, a contratação assegura a continuidade dos serviços públicos, evitando descontinuidade administrativa, prejuízos operacionais e comprometimento das atividades essenciais da Secretaria Municipal de Assistência Social, contribuindo diretamente para o fortalecimento da gestão pública e para a adequada prestação dos serviços à população.

Verificou-se, ainda, que a contratação se encontra em plena conformidade com os princípios que regem a Administração Pública, especialmente os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, motivação, interesse público, planejamento e continuidade do serviço público, bem como com as disposições da Lei nº 14.133/2021, estando devidamente fundamentada sob os aspectos técnico, administrativo e jurídico.

Diante de todo o exposto, conclui-se que a contratação pretendida é necessária, adequada, oportuna e vantajosa, constituindo a solução mais eficiente e segura para atender à necessidade pública identificada, assegurando condições adequadas para o funcionamento das atividades administrativas da Secretaria Municipal de Saúde de Santo Antônio do Leste, com garantia de continuidade, eficiência e qualidade na prestação dos serviços públicos.

Assim, manifesta-se posicionamento conclusivo favorável à contratação por inexigibilidade de licitação, recomendando-se o prosseguimento das etapas subsequentes do processo administrativo, com a formalização do respectivo contrato de locação, em conformidade com a legislação vigente e com o interesse público municipal.

Santo Antônio do Leste – MT, 26 de fevereiro de 2026

MARLI ARTUZO BRUNETTA

SEC. DE ASSISTENCIA E AÇÃO SOCIAL

PORTARIA Nº 005/2025