



PREFEITURA DE QUEVEDOS

Estado do Rio Grande do Sul

33ª de Emancipação Político-administrativa. 32ª de Instalação do Município.

Administração 2025/2028



PROCESSO Nº: 11/2026

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Administração e Planejamento

OBJETO: Imóvel urbano para uso do Conselho Tutelar

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

I - DESCRIÇÃO DO OBJETO:

Locação de imóvel urbano, ou parcela de bem imóvel (casa ou sala comercial) de propriedade particular, destinado à instalação e funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Quevedos/RS, com as seguintes características mínimas:

- Localização central (preferencialmente próxima à sede do CRAS para integração da rede de atendimento).
- Área mínima: 70 m².
- Ambientes mínimos:
 - 01 sala/cômodo para atendimento ao público;
 - 01 sala/cômodo para atendimento privativo;
 - 01 banheiro;
 - 01 espaço para preparo/aquecimento de alimentos (quando necessário nos atendimentos).
- Condições de acessibilidade, ou de preparo/instalação das condições, para PCDs e crianças com necessidades especiais.
- Imóvel em boas condições de uso, salubridade e segurança.

II - DA JUSTIFICATIVA E NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A Secretaria Municipal de Assistência Social informa a proximidade do término da vigência do contrato de locação do imóvel atualmente utilizado pelo Conselho Tutelar, o que demanda providências para assegurar continuidade do serviço público essencial.

Considerando o bem-estar dos profissionais e do público atendido, bem como a necessidade de aproximar e unificar os serviços da rede de atendimento, recomenda-se a substituição do imóvel atual por outro em localização central e, preferencialmente, próximo



PREFEITURA DE QUEVEDOS

Estado do Rio Grande do Sul

33ª de Emancipação Político-administrativa. 32ª de Instalação do Município.

Administração 2025/2028



à sede do CRAS, a fim de facilitar o fluxo de atendimento e o acesso do cidadão. Esta medida de proximidade facilita o atendimento de Pessoas com Deficiência (PCDs), bem como dos cidadãos que residem longe da sede (área urbana) e já fazem um longo deslocamento para serem atendidos, construindo dessa forma uma acessibilidade real e material, não apenas formal.

Diante dessas necessidades, torna-se necessária a locação de imóvel que atenda às exigências de instalações e localização, garantindo ambiente adequado para atendimentos reservados, recepção do público, condições mínimas de higiene, preparo/aquecimento de alimentos quando necessário e acessibilidade.

III - ALINHAMENTO DA DEMANDA COM O P.C.A.: Esta contratação está alinhada e prevista no PCA do corrente ano, bem como do próximo, para assegurar a continuidade deste serviço essencial.

IV - DA CONTRATAÇÃO (DIRETA)

A solução proposta é contratação direta por inexigibilidade, com fundamento no art. 74, V, da Lei 14.133/2021, por se tratar de locação de imóvel cujas características de instalações e localização condicionam a escolha, tornando inviável a competição nos moldes tradicionais.

Nos termos do § 5º do art. 74 da Lei 14.133/2021, seguem em anexo, instruindo o processo, os seguintes documentos:

- Avaliação prévia do bem e do seu estado de conservação do bem imóvel, pela Comissão Avaliadora designada;
- Certificação de inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda ao objeto.
- Justificativas que demonstrem a singularidade/adequação do imóvel escolhido e a vantagem para a Administração, em relação às alternativas examinadas.

Além disso, o processo de contratação direta deverá ser instruído com os documentos exigidos pelo art. 72 da Lei 14.133/2021.



PREFEITURA DE QUEVEDOS

Estado do Rio Grande do Sul

33ª de Emancipação Político-administrativa. 32ª de Instalação do Município.

Administração 2025/2028



V – REQUISITOS MÍNIMOS DA CONTRATAÇÃO

Requisitos do imóvel (mínimos)

- Atender integralmente às características descritas no item I.
- Possuir condições regulares de segurança e habitabilidade (parte elétrica, hidráulica e estrutural em condições).
- Apresentar condições de acessibilidade (ou possibilidade de adaptação tecnicamente viável).

Requisitos documentais do locador/imóvel (mínimos):

- Documentos do proprietário/representante legal (CPF/CNPJ, RG/contrato social, comprovante de titularidade).
- Matrícula atualizada do imóvel e comprovação de propriedade/legitimidade para locar.
- Certidão negativa de débitos Municipal do imóvel.
- Declaração do locador quanto à inexistência de impedimentos para contratar com o Poder Público (a preencher conforme padrão municipal).
-

VI - SOLUÇÕES POSSÍVEIS E ANÁLISE COMPARATIVA

Alternativas avaliadas:

- Manutenção no imóvel atual (renovação): inviável ou desaconselhada diante do término da vigência e da intenção de realocação para melhor integração com a rede de atendimento e maior adequação de instalações.
- Utilização de imóvel público: condicionada à certificação de inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda aos requisitos (documento obrigatório a ser juntado).
- Locação de imóvel particular compatível: solução mais adequada, desde que o imóvel atenda às exigências de localização/instalação e o preço seja compatível com o mercado, comprovado por avaliação prévia.

VII – ESTIMATIVA DE VALOR E JUSTIFICATIVA DE PREÇO



PREFEITURA DE QUEVEDOS

Estado do Rio Grande do Sul

33ª de Emancipação Político-administrativa. 32ª de Instalação do Município.

Administração 2025/2028



Considerando o contrato atual de locação cujo custo mensal de locação é R\$ 1.094,46, considerando que o objetivo é conseguir melhorias para a estrutura do Conselho Tutelar, sem no entanto acrescentar muito ao custo, considerando também a realidade de mercado, conforme levantamento realizado, a estimativa de valor fica em até R\$ 1.100,00 (um mil e cem reais) mensais para o aluguel pretendido.

VIII - RESULTADOS PRETENDIDOS (BENEFÍCIOS ESPERADOS)

- Garantir continuidade do funcionamento do Conselho Tutelar, evitando interrupção de serviço essencial.
- Melhorar o atendimento ao público, com ambientes adequados para recepção e atendimento privativo.
- Facilitar o acesso e integração com a rede socioassistencial, preferencialmente aproximando o Conselho Tutelar da sede do CRAS.
- Aumentar a segurança, a salubridade e a acessibilidade do espaço utilizado.

IX - RISCOS E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO

Risco 1 – Não contratação/atraso na contratação do novo imóvel.

Descrição: interrupção ou precarização do funcionamento do Conselho Tutelar em razão do término do contrato vigente e ausência de espaço adequado.

Impactos: prejuízo ao atendimento, descumprimento de dever institucional e riscos à proteção de crianças e adolescentes.

Medidas mitigadoras: iniciar imediatamente o levantamento de imóveis, definir cronograma e providenciar contratação com antecedência; prever plano de contingência temporário (espaço provisório) se necessário.

Risco 2 – Contratação de imóvel que não atenda plenamente às necessidades (instalações/localização/acessibilidade).

Impactos: baixa efetividade do gasto, insatisfação do público, barreiras de acesso e risco de inadequação funcional.



PREFEITURA DE QUEVEDOS

Estado do Rio Grande do Sul

33ª de Emancipação Político-administrativa. 32ª de Instalação do Município.

Administração 2025/2028



Medidas mitigadoras: avaliação prévia, checklist técnico de vistoria; laudo/parecer técnico; previsão contratual de condições mínimas; definição de eventuais adaptações com prazos, responsabilidades e amortização.

Risco 3 – Preço acima do mercado.

Impactos: dano ao erário e questionamentos por órgãos de controle.

Medidas mitigadoras: avaliação prévia e/ou pesquisa de mercado documentada; negociação e justificativa; registro da vantagem administrativa, conforme art. 74, V e §5º.

X – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Para pagamento das despesas decorrentes desta contratação será usada a seguinte dotação:

Órgão: 08	Secretaria Municipal de Assistência Social
Unidade: 01	Fundo Municipal de Assistência Social
Proj./Ativ. 2.061	Encargos com assistência à criança e ao adolescente
3.3.90.36.00.00.00.00 0500	Outros serviços de terceiros pesso...

XI- CONCLUSÃO

Conclui-se pela viabilidade e necessidade de locação de imóvel urbano particular para instalação do Conselho Tutelar, com fundamento no art. 74, V, da Lei 14.133/2021, por inexigibilidade de licitação, com a escolha do imóvel apontado pela Comissão de Avaliação como sendo o ideal, conforme ata em anexo.

Quevedos – RS, 05 de janeiro de 2026

Jeferson Goudinho

Secretário Municipal de Administração e Planejamento