



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO- ALIANÇA/PE

INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por objetivo subsidiar o processo de contratação de locação de imóvel urbano no município de Aliança-PE, para instalação da segunda Cozinha Comunitária no âmbito do Programa Bom Prato, do Governo do Estado de Pernambuco, visando a ampliação do acesso à alimentação saudável e de qualidade para a população em situação de vulnerabilidade social.

1- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVAS

A Secretaria de Assistência Social, Cidadania e Mulher do município de Aliança-PE identificou a necessidade de ampliação dos serviços de segurança alimentar e nutricional ofertados à população em situação de vulnerabilidade social. Atualmente, o município conta com apenas uma Cozinha Comunitária, localizada no bairro do Rosário, que possui alta demanda.

A instalação de uma segunda unidade de Cozinha Comunitária visa atender as seguintes necessidades específicas:

- Ampliação do acesso ao direito humano à alimentação adequada, principalmente para pessoas em situação de extrema pobreza, insegurança alimentar e nutricional, pessoas idosas e famílias inscritas no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal;
- Atender mais famílias em situação de vulnerabilidade social, melhorando a cobertura geográfica do serviço no município;
- Ampliar e fortalecer a política de combate à fome no município;
- Contribuição para o enfrentamento da fome, em consonância com o Plano Municipal de Assistência Social e com as diretrizes do Programa Bom Prato do Governo de Pernambuco;
- Promoção da saúde pública, garantindo acesso diário a refeições balanceadas, com acompanhamento nutricional, prevenindo doenças decorrentes da má alimentação;
- Fortalecimento da rede socioassistencial, ampliando o atendimento nos territórios com maior vulnerabilidade social e consolidando a Cozinha Comunitária como equipamento público de referência.

A Cohab é uma localidade que concentra uma grande demanda de famílias/pessoas em vulnerabilidade social no município e está localizada entre outros dois bairros com o mesmo perfil socioeconômico. A implantação da Cozinha Comunitária nesse local garantirá o acesso direto e facilitado da população beneficiária, sem necessidade de deslocamentos onerosos ou demorados até a cozinha.



Em razão dessas necessidades, torna-se imperiosa a contratação de imóvel urbano para viabilizar a imediata implementação da segunda Cozinha Comunitária, garantindo que o município cumpra seu papel constitucional de promoção da segurança alimentar, prevenção da fome e combate à pobreza, de forma descentralizada, estratégica e humanizada.

2. PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO - PCA

Embora não tenhamos construído o PCA – Plano de Contratação Anual - a presente contratação está em consonância com o Planejamento Estratégico do Fundo Municipal de Assistência Social, em dispor de local para a instalação da segunda Cozinha Comunitária - Programas sociais.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

- 3.1. Considerando o objeto da demanda.
- 3.2. Considerando que objeto deste ETP se enquadra na hipótese de inexigibilidade de licitação trazida no inciso V do *caput* art. 74 da L. 14.133/2021, foi feita uma prospeção do mercado imobiliário constantes no Laudo Técnico de Imóvel Urbano, anexado a esse processo.
- 3.3. Considerando, por fim, que o presente levantamento de mercado consiste, além da respectiva prospeção mercadológica, na análise das alternativas possíveis de soluções para o atendimento da necessidade administrativa, observando-se procedimentos comuns de outros órgãos e municipalidades.
- 3.4. Apresentam-se como soluções possíveis para suprir a necessidade administrativa, nos termos da legislação vigente:
 - 3.4.1 SOLUÇÃO 01 - Aquisição de propriedade imobiliária que atenda as necessidades mínimas administrativas;
 - 3.4.2 SOLUÇÃO 02 - Construção ou adaptação de imóvel público para o funcionamento do órgão municipal, observando-se as necessidades mínimas administrativas;
 - 3.4.3 SOLUÇÃO 03 - Locação imobiliária que atenda as necessidades mínimas administrativas.
- 3.5 As soluções 01 e 02 se apresentam como resoluções definitivas a longo prazo, entretanto, não são necessariamente viáveis ante a necessidade imediata da Administração. A aquisição imobiliária nestes termos, se mostra economicamente inviável para os cofres públicos.



- 3.6 A **solução escolhida foi a de número 03**, observando-se o princípio da economicidade, eficácia, eficiência e satisfação imediata do interesse público.
- 3.7 Para todos os fins, verificou-se, ainda, o resultado de contratações anteriores similares feitas por outros órgãos e entidades, por meio de consultas a outras contratações, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendessem às necessidades da Administração, concluindo-se que resolução de problemas afins, os órgão públicos efetivaram a contratação de forma semelhante à que se pretende adotar, cumprindo as respectivas exigências legais.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos basilares para a presente contratação, tendo em vista se tratar de imóvel em propriedade urbana resumem a:

- Comprovação de propriedade do bem, através de escritura ou outro instrumento hábil de comprovação de posse do imóvel;
- Documentos do responsável legal;
- Regularidade junto aos tributos municipais.

5. DA INEXISTÊNCIA DE DISPONIBILIDADE DE IMÓVEL

Em Aliança, a disponibilidade de imóveis para aluguel é limitada, e este se destaca pela estrutura física adequada e pela localização estratégica de fácil acesso. Essa característica facilita o deslocamento das famílias que necessitam da Cozinha Comunitária.

Declaramos, também, que o município não detém de nenhum imóvel próprio vago, com possibilidades de assegurar as com possibilidades de atender as instalações da unidade.

6. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se vislumbram impactos ambientais com a referida locação.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

Locação de 01(um) imóvel medindo 8,53m (oito metros e cinquenta e três centímetros) de frente; 11,62m (onze metros e sessenta e dois centímetros) de lateral direita; 11,62 (onze metros e sessenta e dois centímetros) de lateral esquerda; 8,53 (oito metros e cinquenta e três centímetros) de fundo, com área total do terreno de 99,11m²



(noventa e nove metros e onze centímetros de metros quadrado) e área construída de 99,11m² (noventa e nove metros e onze centímetros de metros quadrado).

O imóvel está localizado na Rua Volnei Belém de Barros s/n, Antiga Rua 18, bairro da Cohab, s/n, na área urbana da cidade de Aliança- PE, rua pavimentada em paralelepípedo e topografia levemente declive. A estrutura do prédio é construída em concreto armado, sendo térreo, em bom estado de uso, seus cômodos do pavimento térreo estão distribuídos da seguinte forma: 1 Cozinha; 1 área de Recepção; 1 Wc e 2 Quartos.

8. VALOR DA CONTRATAÇÃO

Conforme proposta recebida, o valor da contratação será de **R\$ 2.000,00** (dois mil reais) o que se mostra de acordo com o valor de mercado e avaliação realizada, ficando o mesmo a base de cálculo igual a 1% (um por cento) do valor do imóvel.

9. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

Deverão ser designados o gestor e fiscal do contrato

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

10.1 conforme explanado, constata-se que a solução mais adequada ao atendimento da necessidade é a locação do imóvel situado na Rua Volnei Belém de Barros s/n, Antiga Rua 18, Cohab, s/n Aliança/PE, sendo este o único disponível com características que atendem ao interesse público.

11. DAS JUSTIFICATIVAS PARA AO NÃO PARCELAMENTO DO OBJETO

11.1 Não há viabilidade técnica no parcelamento do objeto, haja vista tratar-se da locação de imóvel.

12. DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS

12.1 Não há contratações correlatas ou interdependentes.

13. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

13.1 Ampliar o acesso à alimentação gratuita para famílias em situação de insegurança alimentar;

13.2 Garantir segurança alimentar e nutricional;

13.3 Implementar a segunda unidade do Programa Bom Prato no município.



14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Por fim, do ponto de vista técnico, analisado pelos responsáveis neste planejamento, declara-se viável a locação de imóvel para o funcionamento da 2ª COZINHA COMUNITÁRIA, RUA VOLNEI BELÉM DE BARROS S/N, ANTIGA RUA 18, S/N, COHAB, ALIANÇA/PE, conforme todo o exposto neste documento.

Aliança, 19 de janeiro de 2026.

Marta Wédilla Soares de Araújo

Coordenadora do Equipamento de Segurança Alimentar e Nutricional