



ESTADO DA PARAÍBA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CATINGUEIRA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

Introdução

1.1 Este documento apresenta os estudos técnicos preliminares, onde será avaliada a contratação pretendida, demonstrando os elementos e as informações essenciais que servirão para embasar a elaboração do Termo de Referência, quando for considerada viável, de modo a melhor atender aos interesses e às necessidades da Administração, representada pela sua estrutura organizacional.

2. Objetivo da Aquisição

2.1. O objetivo da contratação é a locação de 01 (um) imóvel, localizado na Rua João Leite dos Santos, s/n, bairro Centro, Catingueira-PB, para o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS). A locação visa garantir um espaço adequado e funcional para a implementação e execução dos serviços especializados de assistência social, oferecendo apoio a famílias e indivíduos em situação de vulnerabilidade social, conforme as diretrizes estabelecidas pela Política Nacional de Assistência Social (PNAS).

3. Necessidade da Contratação

3.1 A contratação é necessária para assegurar a disponibilização de um imóvel adequado ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS) no município de Catingueira-PB. O CREAS desempenha um papel fundamental na oferta de serviços especializados para famílias e indivíduos em situação de risco ou vulnerabilidade social. A locação de um imóvel adequado é imprescindível para garantir que o atendimento seja realizado de forma eficiente, com infraestrutura apropriada para o desenvolvimento das atividades de assistência social, conforme as exigências da Política Nacional de Assistência Social (PNAS) e os normativos pertinentes..

4. Alinhamento aos planos da Administração

A contratação pretendida está alinhada aos planos estratégicos da Administração, delineados nas diretrizes e metas definidas nas ferramentas de planejamento aprovadas, onde estão fixadas e detalhadas as respectivas ações ao alcance dos objetivos institucionais, primando pela eficácia, eficiência e efetividade da respectiva aquisição, programas e processos.

5. Requisitos

da

contratação

O imóvel escolhido, situado na Rua Inácio Felix de Oliveira, s/n, Bairro Centro, Catingueira-PB, possui as seguintes características:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO
01	A casa contém duas salas, dois quartos, sendo uma suíte, uma cozinha e um banheiro. A mesma é necessária e visa ser um ambiente adequado para o atendimento ao público, onde será instalada a sede do Centro de Referência Especializado da Assistência Social-CREAS.



5.2. O prazo máximo para a execução do objeto desta contratação, que admite prorrogação nas condições e hipóteses previstas na Lei nº 14.133/21, está especificado abaixo.

5.3. **Entrega:** A entrega deverá ocorrer de forma imediata após a assinatura do contrato.

5.4. **Vigência:** A vigência da contratação será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura do respectivo instrumento de ajuste, podendo ser prorrogada nas hipóteses e conforme os termos estabelecidos nos Arts. 105 a 114 da Lei nº 14.133/21.

5.5. **Normativos:** A contratação e locação de imóvel deste estudo preliminar deverão observar os seguintes normativos: Lei nº 14.133/21, que regula as contratações públicas, e a Lei Complementar nº 123/2006,

6. Viabilidade Orçamentária e Financeira

A locação do imóvel será realizada por meio de procedimento de Inexigibilidade de Licitação, conforme previsto na Lei nº 14.133/21, e está prevista no orçamento vigente, com dotação orçamentária específica para cobrir as despesas com a locação e adaptação do imóvel. O valor da locação será compatível com os preços de mercado para imóveis da mesma categoria e localização, e a opção pela locação visa à economia de recursos, considerando que a construção de um imóvel próprio demandaria um investimento maior e mais demorado.

7. Viabilidade técnica

7.1. O imóvel localizado à **Rua João Leite dos santos, s/n, Bairro Centro, Catingueira-PB**, atende de forma satisfatória às necessidades do Centro de Referência Especializado da Assistência Social-CREAS. A seguir, destacam-se as características que tornam o imóvel viável para o uso pretendido:

Espaço Adequado: O imóvel é composto por duas salas, dois quartos, sendo uma suíte, uma cozinha e um banheiro. A mesma é necessária e visa ser um ambiente adequado para o atendimento ao público, localizado a Rua João Leite dos Santos, s/n, centro - município de catingueira/PB, onde esta instalado a sede do Centro de Referência Especializado da Assistência Social-CREAS, o que proporciona a quantidade necessária de espaço para o funcionamento e áreas de apoio.

O imóvel apresenta boa estrutura física, com condições adequadas para adaptação às necessidades do serviço as pessoas que necessitam de atendimento, incluindo instalações elétricas, hidráulicas e de saneamento que podem ser facilmente ajustadas para atender aos requisitos do centro.

Localizado no **centro de Catingueira-PB**, o imóvel oferece fácil acesso para a população, o que facilita o deslocamento das pessoas que necessitam de atendimentos especializados. A localização também permite maior integração com outros serviços o que é essencial para a efetividade dos serviços prestados.

Após análise das características do imóvel, sua localização estratégica, a infraestrutura existente e as adaptações necessárias, conclui-se que o imóvel é **tecnicamente viável** para abrigar a Centro de Referência Especializado da Assistência Social-CREAS. As adaptações necessárias são relativamente simples e de baixo custo, e podem ser realizadas sem grandes desafios técnicos.

Portanto, o imóvel está em condições de atender às necessidades do centro, proporcionando um ambiente adequado e seguro para os serviços especializados, e sendo capaz de oferecer um atendimento de qualidade à população.



8. Levantamento de mercado

8.1. Foi realizada uma pesquisa no mercado imobiliário local para identificar imóveis com características semelhantes às exigidas pela secretaria de Desenvolvimento Social e Humano. O imóvel selecionado na Rua João Leite dos Santos, s/n, Bairro Centro, Catingueira-PB, foi comparado com outros disponíveis no mercado, levando-se em conta:

A estrutura física do imóvel, incluindo a quantidade de salas, banheiros e outros espaços necessários para o funcionamento Centro de Referência Especializado da Assistência Social-CREAS.

O estado de conservação e a necessidade de reformas ou ajustes, que foram avaliados dentro da viabilidade técnica e do orçamento disponível.

O levantamento incluiu a comparação de pelo menos 05 imóveis disponíveis para locação que atendiam aos critérios mínimos exigidos, em termos de localização, estrutura e custo. O imóvel em questão foi escolhido após a análise de que oferece a melhor relação custo-benefício, considerando:

- A localização central, que facilita o acesso de usuários e servidores.
 - O valor do aluguel, que se mostrou compatível com os preços praticados no mercado local para imóveis com características similares.
 - As condições de contrato e o prazo de locação oferecido pelo proprietário, que são adequados às necessidades da secretaria demandante.
- O levantamento de mercado confirmou que o imóvel é a melhor opção disponível, atendendo às exigências técnicas, estruturais e orçamentárias. A locação deste imóvel está dentro do valor de mercado praticado na região e oferece as condições ideais para o funcionamento garantindo a adequação às necessidades de atendimento da população e o cumprimento das exigências legais e orçamentárias.

9. Justificativa da escolha do tipo de solução a contratar

9.1. A escolha do tipo de solução a contratar, que se refere à **locação de imóvel** para a instalação do Centro de Referência Especializado da Assistência Social-CREAS, foi baseada em uma análise criteriosa das necessidades da administração pública e das alternativas disponíveis, considerando aspectos técnicos, econômicos e de prazo. A justificativa para a locação, em vez de outras opções, como compra ou construção, é apresentada a seguir.

9.2. Outro ponto importante para a escolha da locação foi à **infraestrutura existente** no imóvel. A localização central oferece fácil acesso às pessoas, seja por transporte público ou particular, além de estar próxima a outras unidades de ação social. O imóvel já conta com as condições básicas necessárias, como rede de energia elétrica, água, esgoto e espaço para estacionamento, o que reduz a necessidade de investimentos adicionais em infraestrutura básica.

10. Estimativas preliminares dos preços

10.1. A estimativa de preços para a locação do imóvel destinado a Centro de Referência Especializado da Assistência Social-CREAS, foi realizada com base na análise de mercado e nas características do imóvel disponível. A seguir, são apresentados os estimativos preliminares de preços, levando em consideração o valor mensal de locação encontra-se compatível com o do mercado imobiliário.

Considerando que a locação será por um período de 12 meses, o **valor total anual estimado** será:

- **Valor anual da locação:** 12 x R\$ 500,00 = **R\$ 6.000,00**



11. Descrição da solução como um todo

11.1. Conforme os elementos apresentados, a solução é: LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, LOCALIZADO À RUA JOÃO LEITE DOS SANTOS, S/N, BAIRRO CENTRO, CATINGUEIRA-PB, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DA ASSISTÊNCIA SOCIAL (CREAS). De modo a atender com qualidade, eficiência e agilidade à crescente demanda da população.

12. Justificativa para o parcelamento ou não da solução

12.1. De acordo com a legislação vigente, é obrigatório o parcelamento quando o objeto da contratação tiver natureza divisível, desde que não haja prejuízo para o conjunto a ser licitado. Compras, obras ou serviços efetuados pela Administração serão divididos em tantos itens, parcelas e etapas que se comprovem técnica e economicamente viáveis, procedendo-se à licitação com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado, sem prejuízo da economia de escala. A norma ainda permite cotação de quantidade inferior à demandada no certame, com vistas à ampliação da competitividade, podendo o ato convocatório fixar quantitativo mínimo. Nesse sentido, o competente processo licitatório a ser deflagrado para efetivação da presente contratação será realizado, conforme as características e especificações constantes da tabela acima destacada.

13. Resultados pretendidos

Com a contratação da locação do imóvel para o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), espera-se alcançar os seguintes resultados:

1. **Adequação e melhoria no atendimento:** Garantir que o CREAS funcione em um espaço apropriado, oferecendo um ambiente físico adequado e seguro para a prestação de serviços especializados de assistência social.
2. **Atenção a famílias e indivíduos em situação de vulnerabilidade:** Proporcionar condições para o atendimento efetivo de famílias e indivíduos em situação de risco ou vulnerabilidade social, contribuindo para a promoção de seus direitos e o fortalecimento do vínculo familiar e comunitário.
3. **Eficiência nos serviços:** Melhorar a organização e a eficiência dos serviços prestados, possibilitando a execução de atividades com maior qualidade, conforme os padrões exigidos pela Política Nacional de Assistência Social (PNAS).
4. **Fortalecimento da rede de proteção social:** Assegurar a continuidade e ampliação da rede de proteção social no município, melhorando o acesso da população aos serviços de assistência social e ampliando o alcance das ações do CREAS.

14. Providências para adequação do ambiente da Administração

Verificou-se não haver a necessidade iminente de providências no sentido de adequações físicas no ambiente da Administração em decorrência da execução do objeto da contratação.

15. Análise de risco

15.1. Não foram identificados riscos substanciais além dos comuns a toda contratação semelhante, tais como: a inexecução total ou parcial do ajuste; o não cumprimento de obrigações, especificações, projetos e prazos; bem como a ocorrência de caso fortuito ou de força maior. Entende-se que as ações, de iniciativa da Administração, necessárias para reduzir a ocorrência dos riscos identificados, já estão previstas nos normativos aos quais a contratação da presente aquisição deverá



estar devidamente fundamentada, representadas pelas sanções administrativas a serem definidas, observando-se os aspectos e características do seu objeto.

16. Requisitos específicos para a contratação

16.1. O imóvel deverá ser **adaptável** para o uso do **CREAS**, cumprindo com todas as normas sanitárias e regulamentações específicas para estabelecimentos sociais, incluindo:

16.2. Sistemas de esgoto e resíduos que atendam aos padrões de higiene e segurança exigidos por órgãos de saúde.

- **Ambientes separados** para recepção, visando garantir o conforto e a privacidade das pessoas.
- O locador deverá se comprometer a realizar eventuais adequações ou reparos necessários para garantir o cumprimento dessas exigências.
- O contrato de locação será celebrado por um **prazo inicial de 12 meses**, com possibilidade de renovação por iguais e sucessivos períodos, conforme a necessidade da administração pública, desde que atendidas as condições acordadas.
- O prazo e as condições para renovação serão estabelecidos em contrato, observando a necessidade da casa do cidadão e o desempenho da locação durante o período inicial.
- O valor do aluguel será **reajustado anualmente**, com base em índices oficiais de inflação, como o **Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M)** ou outro índice acordado entre as partes.
- O reajuste deverá ser previamente acordado no contrato, com base em critérios de **transparência e justificativa econômica**.
- O locador deverá garantir que o imóvel seja entregue em perfeitas condições de uso, com todas as instalações funcionais e sem pendências legais ou fiscais.
- O locatário (Prefeitura Municipal de Catingueira) comprometer-se-á a manter o imóvel em bom estado de conservação durante o período de locação, realizando a manutenção regular e necessária para o funcionamento da casa do cidadão.
- O imóvel será objeto de **vistoria prévia** para a verificação de suas condições antes da assinatura do contrato. Caso sejam identificadas necessidades de reparos ou adequações, essas serão acordadas entre as partes e formalizadas no contrato.
- A vistoria de entrega e devolução do imóvel será realizada em conformidade com os termos do contrato, garantindo que o imóvel seja devolvido nas mesmas condições em que foi recebido, salvo os danos decorrentes do uso normal.

17. Da Conclusão

17.1. A contratação da locação do imóvel deverá seguir rigorosamente as condições e requisitos descritos neste item, garantindo a **regularidade legal**, as **condições técnicas adequadas** para a instalação da casa do CREAS e o **cumprimento das normas sanitárias e de segurança**. Tais requisitos asseguram que o contrato de locação atenda às necessidades da **Prefeitura Municipal de Catingueira** para a implementação e operação da Centro de Referência Especializado da Assistência Social-CREAS, proporcionando um ambiente adequado para o atendimento à população catingueirense e região.

Catingueira /PB, 06 de abril de 2026.

ANA MARIA FELIX DE ALENCAR PIRES
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E HUMANO