



PREFEITURA
**RIACHO DOS
CAVALOS**

TRABALHO
e Transformação.



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

INTRODUÇÃO

Do objeto: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DAS SECRETARIAS MUNICIPAIS DE JUVENTUDE, ESPORTE, CULTURA E TURISMO E DE AGROPECUÁRIA, ABASTECIMENTO E RECURSOS HÍDRICOS, BEM COMO DA UNIDADE DO SEBRAE E DO SERVIÇO DE INSPEÇÃO MUNICIPAL (SIM), DO MUNICÍPIO DE RIACHO DOS CAVALOS/PB, VISANDO GARANTIR O DESENVOLVIMENTO DAS ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS E A EXECUÇÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS VINCULADAS ÀS RESPECTIVAS ÁREAS.**

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

A elaboração do Estudo Técnico Preliminar seguiu as orientações previstas na Lei 14.133/2021.

Com efeito, para os fins desta Lei, considera-se:

Art. 6º, XX - estudo técnico preliminar: documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação;

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

MODALIDADE

A presente contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o objeto consiste na locação de imóvel urbano cujas características de instalação e de localização tornam necessária sua escolha.

No caso em análise, a necessidade administrativa do Município de Riacho dos Cavalos/PB está diretamente relacionada à disponibilização de imóvel apto ao funcionamento das Secretarias Municipais de Juventude, Esporte, Cultura e Turismo e de Agropecuária, Abastecimento e Recursos Hídricos, bem como da Unidade do SEBRAE e do Serviço de Inspeção Municipal (SIM), setores e serviços públicos cuja atuação demanda estrutura física compatível com o desenvolvimento regular das atividades administrativas, do atendimento ao público e da execução das políticas públicas vinculadas às respectivas áreas.

Para tanto, exige-se imóvel com condições específicas de localização urbana, dimensão, distribuição interna dos ambientes, funcionalidade, acessibilidade e adequação estrutural, apto a comportar, de forma integrada e eficiente, os órgãos e serviços que se pretende instalar, circunstâncias que inviabilizam a competição em sentido amplo, por não se tratar de escolha pautada unicamente no menor preço, mas na verificação de atributos concretos indispensáveis ao atendimento da finalidade pública.

Assim, a adoção da inexigibilidade de licitação decorre da própria natureza do objeto, uma vez que a seleção do imóvel deve observar elementos singulares relacionados à sua localização, às suas instalações e à sua aptidão para atender satisfatoriamente ao interesse público envolvido.



Desse modo, uma vez demonstrados nos autos a necessidade de instalação e localização específicas, a inexistência de imóvel público vago e disponível apto a atender ao objeto, bem como a compatibilidade do valor da locação com o preço de mercado, mostra-se juridicamente cabível a formalização da contratação direta, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

OBJETIVOS DA CONTRATAÇÃO

OBJETIVO GERAL

Garantir, por meio da locação de imóvel urbano adequado, a instalação e o regular funcionamento das Secretarias Municipais de Juventude, Esporte, Cultura e Turismo e de Agropecuária, Abastecimento e Recursos Hídricos, bem como da Unidade do SEBRAE e do Serviço de Inspeção Municipal (SIM), no Município de Riacho dos Cavalos/PB, assegurando estrutura física compatível para o desenvolvimento das atividades administrativas, o atendimento ao público e a execução das políticas públicas vinculadas às respectivas áreas.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Disponibilizar espaço físico adequado para a instalação e funcionamento conjunto das unidades e serviços contemplados na contratação.
2. Assegurar condições estruturais apropriadas para o desenvolvimento das atividades administrativas e institucionais desempenhadas pelos órgãos envolvidos.
3. Garantir a continuidade dos serviços públicos e das ações administrativas vinculadas às áreas de juventude, esporte, cultura, turismo, agropecuária, abastecimento e recursos hídricos.
4. Viabilizar ambiente adequado para o funcionamento da Unidade do SEBRAE e do Serviço de Inspeção Municipal (SIM), favorecendo o apoio ao empreendedorismo local, ao setor produtivo e às atividades de inspeção e fiscalização municipal.
5. Promover melhores condições de atendimento à população, com maior acessibilidade, organização e funcionalidade no desempenho dos serviços públicos.
6. Favorecer a integração administrativa entre os setores instalados no imóvel, contribuindo para maior eficiência, articulação institucional e racionalização das rotinas de trabalho.
7. Suprir a ausência de imóvel público disponível e adequado às necessidades específicas de localização, estrutura e funcionalidade exigidas para a execução das atividades.
8. Assegurar que a solução adotada atenda ao interesse público, com observância aos princípios da continuidade, eficiência, economicidade e boa administração.

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Fundamentação: (inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

A presente contratação decorre da necessidade de o Município de Riacho dos Cavalos/PB dispor de imóvel urbano adequado ao funcionamento das Secretarias Municipais de Juventude, Esporte, Cultura e Turismo e de Agropecuária, Abastecimento e Recursos Hídricos, bem como da Unidade do SEBRAE e do Serviço de Inspeção Municipal (SIM), de modo a assegurar a continuidade das atividades administrativas, o atendimento ao público e a execução das políticas públicas vinculadas a essas áreas. No ETP, a Lei nº 14.133/2021 exige a descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público, nos termos do art. 18, § 1º, inciso I.

No caso concreto, o problema administrativo identificado consiste na necessidade de disponibilização de espaço físico compatível com a instalação e o funcionamento conjunto desses órgãos e serviços, em local que permita adequada organização interna, atendimento eficiente aos usuários, desempenho regular das rotinas administrativas e apoio à execução de ações institucionais nas áreas de juventude, esporte, cultura, turismo, agropecuária, abastecimento, recursos hídricos, desenvolvimento local e inspeção municipal. A inexistência de



PREFEITURA
**RIACHO DOS
CAVALOS**

TRABALHO
e Transformação.



estrutura pública disponível e apta a absorver essas demandas compromete a eficiência administrativa e dificulta a adequada prestação dos serviços públicos correspondentes.

A necessidade também se justifica porque tais unidades exercem funções relevantes para a Administração Municipal e para a coletividade, exigindo espaço com condições mínimas de localização, funcionalidade, segurança e estrutura, apto a comportar servidores, atividades internas e atendimento ao público. Assim, a locação do imóvel mostra-se necessária para resolver a insuficiência de espaço administrativo adequado, garantindo suporte material ao funcionamento dos serviços e ao cumprimento do interesse público que fundamenta a atuação municipal.

Assim sendo, a necessidade da contratação encontra-se plenamente caracterizada, pois busca resolver problema administrativo concreto relacionado à ausência de estrutura física própria, disponível e adequada para o funcionamento regular das Secretarias Municipais de Juventude, Esporte, Cultura e Turismo e de Agropecuária, Abastecimento e Recursos Hídricos, bem como da Unidade do SEBRAE e do Serviço de Inspeção Municipal (SIM), preservando a continuidade das atividades administrativas, a adequada prestação dos serviços públicos, o atendimento à população e a efetividade das políticas públicas vinculadas às respectivas áreas. Desse modo, a contratação pretendida revela-se medida necessária para assegurar condições materiais mínimas ao desenvolvimento das atribuições institucionais desses órgãos e serviços, em observância aos princípios da legalidade, da eficiência, da continuidade do serviço público, da economicidade e do interesse público.

PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Fundamentação: (inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

A presente contratação, destinada à locação de imóvel urbano para o funcionamento das Secretarias Municipais de Juventude, Esporte, Cultura e Turismo e de Agropecuária, Abastecimento e Recursos Hídricos, bem como da Unidade do SEBRAE e do Serviço de Inspeção Municipal (SIM), do Município de Riacho dos Cavalos/PB, encontra-se em consonância com o planejamento administrativo e orçamentário municipal, em conformidade com o art. 18, § 1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, segundo o qual o Estudo Técnico Preliminar deverá conter a demonstração da previsão da contratação no Plano de Contratações Anual, sempre que elaborado, de modo a evidenciar sua compatibilidade com o planejamento da Administração.

No caso em análise, a compatibilidade da contratação revela-se demonstrada pelos instrumentos formais de planejamento e orçamento vigentes do Município, especialmente pela Lei Orçamentária Anual do exercício de 2026, aprovada pela Lei Municipal nº 838/2025, que estimou a receita e fixou a despesa municipal, contemplando a programação orçamentária dos órgãos diretamente relacionados ao objeto pretendido.

A Lei Orçamentária Anual de 2026 consignou recursos para a Secretaria Municipal de Agropecuária, Abastecimento e Recursos Hídricos, bem como para a Secretaria Municipal de Juventude, Esporte, Cultura e Turismo, evidenciando que as unidades administrativas a serem instaladas no imóvel integram regularmente a estrutura da Administração Municipal e dispõem de previsão orçamentária para a manutenção de suas atividades no exercício vigente.

Além disso, o demonstrativo de compatibilidade da programação dos orçamentos com os objetivos e metas constantes do anexo de metas fiscais da LOA 2026 contempla ações específicas voltadas à manutenção das atividades das secretarias envolvidas, o que reforça o alinhamento material da presente contratação com o planejamento institucional do Município. Tal circunstância demonstra que a locação pretendida não constitui medida isolada ou dissociada da programação administrativa, mas providência instrumental necessária ao adequado funcionamento das unidades públicas abrangidas pelo objeto.

A disponibilização de imóvel urbano adequado, nesse contexto, mostra-se compatível com as ações de manutenção administrativa e com a execução das políticas públicas desenvolvidas nas áreas de juventude, esporte, cultura, turismo, agropecuária, abastecimento, recursos hídricos, apoio ao empreendedorismo local e inspeção municipal, uma vez que assegura suporte físico indispensável ao regular desempenho das atribuições institucionais, ao atendimento ao público e à continuidade dos serviços prestados.



P R E F E I T U R A
**RIACHO DOS
CAVALOS**

TRABALHO
e Transformação.



Assim, a presente contratação mostra-se compatível com o planejamento da Administração, por encontrar respaldo nos instrumentos orçamentários vigentes e nas ações de manutenção administrativa das unidades demandantes. Quanto ao Plano de Contratações Anual, sua demonstração é exigida pelo art. 18, § 1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, sempre que elaborado, razão pela qual, inexistindo PCA formal nos autos, a compatibilidade da contratação pode ser aferida a partir do planejamento institucional e orçamentário do Município.

Por fim, verifica-se que a presente contratação guarda compatibilidade com o planejamento administrativo e orçamentário do Município de Riacho dos Cavalos/PB, uma vez que as unidades administrativas diretamente beneficiadas pela locação integram a estrutura formal da Administração e dispõem de programação própria na Lei Orçamentária Anual do exercício de 2026. Nessa perspectiva, a contratação pretendida revela-se alinhada às ações de manutenção administrativa e à execução das políticas públicas vinculadas às áreas abrangidas pelo objeto, atendendo ao comando do art. 18, § 1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021 e observando os princípios do planejamento, da legalidade, da eficiência, da economicidade e da continuidade do serviço público.

Segue a dotação correspondente com a pretensa contratação:

20.80 SECRETARIA MUNICIPAL DE AGROPECUÁRIA, ABASTECIMENTO
20.122.0002.2037 MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA SECRETARIA DE AGROPECUÁRIA
500 RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS
548 3.3.90.36.01 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA
549 3.3.90.39.01 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: (inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

No caso em análise, a contratação exige a disponibilização de imóvel urbano apto ao funcionamento das Secretarias Municipais de Juventude, Esporte, Cultura e Turismo e de Agropecuária, Abastecimento e Recursos Hídricos, bem como da Unidade do SEBRAE e do Serviço de Inspeção Municipal (SIM), devendo o bem atender a condições mínimas de localização, estrutura física, funcionalidade e infraestrutura, compatíveis com a natureza das atividades administrativas e dos atendimentos públicos a serem desenvolvidos no local.

Como requisito de localização, o imóvel deverá situar-se em área urbana do Município de Riacho dos Cavalos/PB, em ponto de fácil acesso para usuários, servidores e colaboradores, preferencialmente inserido em região dotada de infraestrutura pública básica e com adequadas condições de mobilidade e circulação.

Sob o aspecto funcional, o imóvel deverá dispor de espaço interno suficiente para abrigar, de forma organizada e integrada, os setores e serviços abrangidos pela contratação, contemplando ambientes compatíveis com recepção, atendimento ao público, atividades administrativas, apoio interno, armazenamento de materiais, instalações sanitárias e espaço para reuniões, ações institucionais ou atividades coletivas, conforme a necessidade da Administração.

Quanto à estrutura física, o imóvel deverá apresentar condições adequadas de conservação, segurança, salubridade, ventilação, iluminação e uso, com instalações construtivas aptas ao funcionamento regular dos órgãos e serviços públicos que nele serão instalados. Também deverá possuir área compatível com a demanda administrativa, de modo a permitir o adequado desempenho das atividades, o conforto mínimo dos usuários e servidores e a organização dos ambientes de trabalho.

Além disso, o imóvel deverá contar com infraestrutura básica em funcionamento, compreendendo, no mínimo, abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, instalações sanitárias, sistema de esgotamento sanitário ou solução equivalente, coleta de resíduos e acesso por via pública em condições adequadas de utilização.

Constitui igualmente requisito da contratação que o imóvel esteja livre, desembaraçado e juridicamente apto à locação, com documentação hábil à comprovação da propriedade, posse legítima ou outro título que



autorize a disponibilização do bem para uso pela Administração Pública, de modo a permitir a formalização válida da contratação.

No aspecto econômico, exige-se que o valor da locação seja compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, condição a ser aferida por avaliação técnica específica, em observância aos princípios da razoabilidade, da economicidade e da supremacia do interesse público.

Por fim, a contratação deverá observar, sempre que cabível, critérios de sustentabilidade e racionalidade administrativa, privilegiando solução que permita o aproveitamento de estrutura já existente, com menor necessidade de intervenções relevantes, redução de custos de adaptação e melhores condições de manutenção e uso continuado.

Assim, os requisitos da contratação compreendem, em síntese, a necessidade de imóvel urbano com localização adequada, estrutura física compatível, ambientes suficientes ao funcionamento dos setores envolvidos, infraestrutura básica disponível, regularidade jurídica para locação e valor compatível com o mercado, de modo a atender, de forma eficiente e contínua, ao interesse público subjacente à contratação.

ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E LOTES

Fundamentação: (inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

No caso em análise, a estimativa das quantidades foi definida a partir da necessidade de disponibilização contínua de espaço físico adequado ao funcionamento das Secretarias Municipais de Juventude, Esporte, Cultura e Turismo e de Agropecuária, Abastecimento e Recursos Hídricos, bem como da Unidade do SEBRAE e do Serviço de Inspeção Municipal (SIM), considerando-se a natureza permanente das atividades administrativas desenvolvidas por tais unidades e a necessidade de garantir a continuidade dos serviços públicos ao longo do exercício.

Dessa forma, o objeto foi dimensionado em 01 (uma) locação de imóvel urbano, com vigência estimada de 12 (doze) meses, correspondendo à unidade de fornecimento adotada para o item, qual seja, mês, conforme especificação abaixo:

CÓDIGO	DESCRIÇÃO DO ITEM	UNIDADE	QUANTIDADE
ETP 1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DAS SECRETARIAS MUNICIPAIS DE JUVENTUDE, ESPORTE, CULTURA E TURISMO E DE AGROPECUÁRIA, ABASTECIMENTO E RECURSOS HÍDRICOS, BEM COMO DA UNIDADE DO SEBRAE E DO SERVIÇO DE INSPEÇÃO MUNICIPAL (SIM), DO MUNICÍPIO DE RIACHO DOS CAVALOS/PB, VISANDO GARANTIR O DESENVOLVIMENTO DAS ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS E A EXECUÇÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS VINCULADAS ÀS RESPECTIVAS ÁREAS	MÊS	12

A memória de cálculo adotada decorre da própria natureza da contratação, uma vez que se trata de locação continuada de bem imóvel para uso administrativo, cuja necessidade se projeta por todo o período anual inicialmente previsto para a contratação. Assim, considerando-se a necessidade de funcionamento ininterrupto dos setores beneficiados, chegou-se ao quantitativo de 12 meses de locação, correspondente a 01 imóvel urbano disponibilizado durante todo o exercício contratual.

Assim, a estimativa das quantidades mostra-se suficiente e compatível com a necessidade administrativa identificada, refletindo de maneira proporcional e razoável a solução pretendida, em observância aos princípios do planejamento, da eficiência, da economicidade e da continuidade do serviço público.

LEVANTAMENTO DE MERCADO

Fundamentação: (inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

No presente caso, a demanda administrativa consiste na necessidade de disponibilização de imóvel urbano adequado ao funcionamento das Secretarias Municipais de Juventude, Esporte, Cultura e Turismo e de Agropecuária, Abastecimento e Recursos Hídricos, bem como da Unidade do SEBRAE e do Serviço de Inspeção



Municipal (SIM), do Município de Riacho dos Cavalos/PB. Em razão da natureza do objeto, o levantamento de mercado não se limita à mera comparação de preços, devendo abranger a análise da solução disponível no mercado apta a atender, de forma efetiva, à finalidade pública pretendida.

No que diz respeito à presente demanda, a solução praticável identificada para atendimento da necessidade administrativa é a locação de imóvel urbano, desde que observados os requisitos de localização, estrutura física, funcionalidade, dimensão e condições de uso compatíveis com o regular desempenho das atividades administrativas e institucionais das unidades envolvidas.

Considerando as características do objeto, verifica-se que a solução de mercado compatível com a necessidade da Administração consiste na disponibilização de imóvel apto a comportar, de forma integrada, os setores e serviços abrangidos pela contratação, com condições adequadas para atendimento ao público, execução das rotinas administrativas, funcionamento de ambientes de apoio e desenvolvimento das ações vinculadas às respectivas áreas. Assim, o levantamento de mercado volta-se à verificação da existência de imóvel urbano apto à locação, com valor compatível com os preços praticados no mercado local e com as características necessárias ao atendimento do interesse público.

Dentre as soluções disponíveis no mercado imobiliário local, a locação de imóvel urbano de terceiro revela-se a alternativa mais adequada e compatível com a necessidade administrativa identificada, por possibilitar a disponibilização de espaço físico apto ao funcionamento das unidades demandantes, em conformidade com os requisitos técnicos e funcionais definidos no presente estudo. Trata-se, portanto, de solução que atende à necessidade pública de forma direta, observando a continuidade do serviço público, a funcionalidade da estrutura administrativa e a racionalidade da despesa.

No aspecto econômico, a estimativa da contratação foi fixada com base no valor mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais), para o período de 12 (doze) meses, perfazendo o valor global estimado de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), conforme demonstrativo abaixo:

CÓDIGO	DESCRIÇÃO DO ITEM	UNIDADE	QUANTIDADE	P. UNITÁRIO	P. TOTAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DAS SECRETARIAS MUNICIPAIS DE JUVENTUDE, ESPORTE, CULTURA E TURISMO E DE AGROPECUÁRIA, ABASTECIMENTO E RECURSOS HÍDRICOS, BEM COMO DA UNIDADE DO SEBRAE E DO SERVIÇO DE INSPEÇÃO MUNICIPAL (SIM), DO MUNICÍPIO DE RIACHO DOS CAVALOS/PB, VISANDO GARANTIR O DESENVOLVIMENTO DAS ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS E A EXECUÇÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS VINCULADAS ÀS RESPECTIVAS ÁREAS	MÊS	12	1.000,00	12.000,00
				TOTAL	12.000,00

Assim, conclui-se que a locação de imóvel urbano constitui a solução de mercado mais viável para atendimento da necessidade administrativa identificada, tanto sob o ponto de vista técnico quanto sob o aspecto econômico, devendo a compatibilidade do valor estimado ser confirmada pelos elementos técnicos e documentais que instruem o processo.

ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: (inciso VI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

No presente caso, a estimativa do preço da contratação foi definida com base no Laudo de Avaliação Imobiliária para Locação elaborado pelo Setor de Engenharia do Município, referente ao imóvel destinado ao funcionamento das Secretarias Municipais de Juventude, Esporte, Cultura e Turismo e de Agropecuária, Abastecimento e Recursos Hídricos, bem como da Unidade do SEBRAE e do Serviço de Inspeção Municipal (SIM). Conforme consta no referido laudo, o imóvel avaliado corresponde a um prédio comercial localizado na Rua Epitácio Maia de Vasconcelos, s/n, Bairro José Américo, em Riacho dos Cavalos/PB, composto por recepção, cozinha, sala de Esporte, Juventude, Cultura e Turismo, sala do SIM e Agricultura, sala do SEBRAE, depósito, banheiro e auditório, com área construída de 153,48 m². O laudo também registra que o imóvel foi



PREFEITURA
**RIACHO DOS
CAVALOS**

TRABALHO
e Transformação.



avaliado em R\$ 150.000,00 para valor de mercado.

No tocante especificamente ao valor locatício, o laudo técnico consignou que, para fins de locação, considerados os espaços físicos, as benfeitorias utilizáveis e os preços praticados no mercado, o valor mensal foi fixado em R\$ 1.000,00 (mil reais), correspondente a 0,66% sobre o valor de mercado do bem.

Considerando que a contratação foi estimada para o período de 12 (doze) meses, a memória de cálculo do valor global da contratação é a seguinte: R\$ 1.000,00 x 12 meses = R\$ 12.000,00.

Desse modo, a estimativa do preço da contratação fica fixada em R\$ 12.000,00 (doze mil reais), tendo como suporte técnico o laudo específico emitido pelo setor competente, em consonância com dispositivo legal para o tópico em questão.

Assim, a estimativa de preço da contratação encontra-se tecnicamente fundamentada, assegurando que a Administração Municipal possa promover a locação do imóvel em condições compatíveis com o interesse público, com adequada relação custo-benefício, garantindo o regular funcionamento das Secretarias Municipais de Juventude, Esporte, Cultura e Turismo e de Agropecuária, Abastecimento e Recursos Hídricos, bem como da Unidade do SEBRAE e do Serviço de Inspeção Municipal (SIM), e a disponibilidade de estrutura física compatível com as necessidades administrativas e institucionais das unidades envolvidas. A metodologia adotada confere suporte técnico à definição do valor estimado, permitindo que a contratação seja realizada de forma segura, transparente e economicamente compatível com a finalidade pública pretendida.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Fundamentação: (inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Inicialmente, a solução proposta deve ser compreendida de forma global e integrada, evidenciando todos os elementos necessários ao adequado atendimento da necessidade administrativa identificada. No presente caso, a solução consiste na locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento das Secretarias Municipais de Juventude, Esporte, Cultura e Turismo e de Agropecuária, Abastecimento e Recursos Hídricos, bem como da Unidade do SEBRAE e do Serviço de Inspeção Municipal (SIM), do Município de Riacho dos Cavalos/PB, com a finalidade de assegurar estrutura física compatível com o desenvolvimento das atividades administrativas, o atendimento ao público e a execução das políticas públicas vinculadas às respectivas áreas.

Nesse sentido, a solução adotada não se resume à simples disponibilização de um bem imóvel, mas compreende a oferta de uma estrutura física apta a abrigar, de forma regular e contínua, o conjunto das atividades institucionais desenvolvidas pelos órgãos e serviços contemplados na contratação. Trata-se, portanto, de solução funcionalmente orientada ao atendimento do interesse público, na medida em que busca garantir espaço adequado para a organização administrativa dos setores, recepção e atendimento dos usuários, apoio ao empreendedorismo local por meio da unidade do SEBRAE, desenvolvimento das ações ligadas à agropecuária e ao abastecimento, execução das atribuições do Serviço de Inspeção Municipal e suporte às atividades ligadas à juventude, ao esporte, à cultura e ao turismo.

Além disso, a solução escolhida pressupõe a disponibilização de imóvel com características físicas compatíveis com a natureza das atividades públicas a serem desenvolvidas, especialmente quanto à divisão interna dos ambientes, à funcionalidade dos espaços e à adequação estrutural. Conforme o laudo de avaliação imobiliária, o imóvel apresenta composição formada por recepção, cozinha, sala de Esporte, Juventude, Cultura e Turismo, sala do SIM e Agricultura, sala do SEBRAE, depósito, banheiro e auditório, configuração que se mostra compatível com a destinação pública pretendida e com a necessidade de funcionamento integrado das unidades abrangidas pelo objeto.

De igual modo, a solução engloba a exigência de que o imóvel apresente condições construtivas e estruturais adequadas ao uso administrativo continuado. No caso em exame, o laudo técnico registra que se trata de prédio comercial em alvenaria, com reboco e pintura, teto em laje, piso industrial e esquadrias de vidro e madeira, com área construída de 153,48 m², elementos que demonstram a existência de benfeitorias e estrutura minimamente compatíveis com a utilização institucional pretendida.



Ademais, a solução como um todo também compreende a necessidade de que o imóvel esteja inserido em localidade favorecida por infraestrutura urbana básica e por condições adequadas de acesso e uso. Segundo o laudo, o imóvel situa-se na Rua Epitácio Maia de Vasconcelos, s/n, Bairro José Américo, em Riacho dos Cavalos/PB, em área inserida no perímetro urbano, beneficiada por rede elétrica, abastecimento de água potável, esgotamento sanitário da CAGEPA, pavimentação asfáltica e coleta de lixo, aspectos que reforçam a viabilidade material da solução e sua aptidão para o funcionamento das unidades administrativas de forma regular e contínua.

Sob o aspecto temporal, a solução compreende a locação de 01 (um) imóvel urbano, pelo período estimado de 12 (doze) meses, considerando a natureza continuada da necessidade administrativa e a indispensabilidade da manutenção ininterrupta do funcionamento dos setores e serviços envolvidos. A unidade de medida adotada, portanto, é o mês, uma vez que a utilidade da contratação decorre da disponibilidade contínua do imóvel ao longo do período contratual.

Por outro lado, a solução também abrange sua adequada formalização jurídica, a qual deverá ocorrer por meio de contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista tratar-se de locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornam necessária a sua escolha. Assim, a solução como um todo envolve não apenas a definição material do imóvel a ser locado, mas também a observância dos elementos formais exigidos pela legislação, tais como a demonstração da necessidade administrativa, a justificativa da escolha, a comprovação da inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda ao objeto, a avaliação prévia e a demonstração da compatibilidade do valor da locação com o mercado.

No aspecto econômico, a solução revela-se igualmente compatível com o interesse público, considerando que o laudo de avaliação atribuiu ao imóvel valor de mercado de R\$ 150.000,00 e valor locatício mensal de R\$ 1.000,00, correspondente a 0,66% sobre o valor de mercado, perfazendo, para o período de 12 meses, a estimativa global de R\$ 12.000,00. Tal parâmetro reforça a viabilidade da solução escolhida, demonstrando que a Administração dispõe de referência técnica idônea para a formação do valor da contratação.

Por conseguinte, a solução adotada mostra-se adequada porque atende, de forma concreta e suficiente, à necessidade administrativa de assegurar estrutura física compatível com o funcionamento integrado das Secretarias Municipais de Juventude, Esporte, Cultura e Turismo e de Agropecuária, Abastecimento e Recursos Hídricos, bem como da Unidade do SEBRAE e do Serviço de Inspeção Municipal (SIM), garantindo suporte material à execução das atividades públicas desenvolvidas nessas áreas.

Por fim, conclui-se que a solução como um todo consiste na locação de imóvel urbano estruturalmente compatível, funcionalmente adequado e juridicamente apto, destinado a sediar os órgãos e serviços abrangidos pelo objeto, permitindo à Administração Municipal assegurar a continuidade das atividades administrativas, a prestação dos serviços correlatos e a execução das políticas públicas pertinentes, com observância dos princípios da legalidade, eficiência, planejamento, economicidade e continuidade do serviço público.

JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Fundamentação: (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

Inicialmente, a solução adotada pela Administração consiste na locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento das Secretarias Municipais de Juventude, Esporte, Cultura e Turismo e de Agropecuária, Abastecimento e Recursos Hídricos, bem como da Unidade do SEBRAE e do Serviço de Inspeção Municipal (SIM), do Município de Riacho dos Cavalos/PB, com a finalidade de assegurar a continuidade das atividades administrativas, o atendimento ao público e a execução das políticas públicas vinculadas às respectivas áreas.

Nesse contexto, a solução mostra-se adequada porque atende de forma direta à necessidade administrativa previamente identificada, qual seja, a disponibilização de espaço físico compatível com o funcionamento regular e integrado dos órgãos e serviços abrangidos pela contratação. A natureza das atividades desenvolvidas pelas unidades envolvidas exige estrutura apta à organização interna dos setores, ao atendimento



P R E F E I T U R A
**RIACHO DOS
CAVALOS**

TRABALHO
e Transformação.



dos usuários, ao desenvolvimento de ações administrativas e institucionais e ao suporte das rotinas operacionais, não sendo suficiente a simples existência de qualquer imóvel, mas sim de imóvel materialmente compatível com a destinação pública pretendida.

Além disso, a solução escolhida revela-se funcionalmente adequada em razão das características do imóvel avaliado, que contempla recepção, cozinha, sala de Esporte, Juventude, Cultura e Turismo, sala do SIM e Agricultura, sala do SEBRAE, depósito, banheiro e auditório, ambientes que permitem a organização mínima das atividades administrativas e institucionais inerentes ao funcionamento das unidades demandantes. O laudo também registra que se trata de prédio comercial com área construída de 153,48 m², em alvenaria, com reboco e pintura, teto em laje, piso industrial e esquadrias de vidro e madeira, evidenciando compatibilidade estrutural com a finalidade pública pretendida.

Sob o aspecto técnico-administrativo, a locação do imóvel apresenta-se como medida adequada e eficiente, pois viabiliza a disponibilização de estrutura física apta ao funcionamento das secretarias e serviços envolvidos, em condições compatíveis com as exigências de localização, funcionalidade e uso administrativo. Ademais, o laudo aponta que o imóvel se encontra em área do perímetro urbano, em uma das avenidas principais da cidade, beneficiada por rede elétrica, água potável, esgotamento sanitário da CAGEPA, pavimentação asfáltica e coleta de lixo, circunstâncias que reforçam sua aptidão material para o atendimento da demanda pública.

De outro lado, a solução também se justifica por sua compatibilidade com a disciplina da Lei nº 14.133/2021, especialmente com a hipótese de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha, prevista no art. 74, inciso V, da mesma lei. Essa moldura jurídica harmoniza-se com a solução adotada, na medida em que a contratação não se limita à obtenção de um espaço qualquer, mas à seleção de imóvel apto a atender, concretamente, à necessidade administrativa do Município.

Ademais, a solução mostra-se economicamente compatível com o interesse público, uma vez que a estimativa do valor da contratação foi apoiada em laudo específico de avaliação imobiliária para locação, no qual o imóvel recebeu valor de mercado de R\$ 150.000,00 e valor locatício mensal de R\$ 1.000,00, correspondente a 0,66% sobre o valor de mercado, perfazendo o montante global estimado de R\$ 12.000,00 para o período de 12 meses. Esse dado reforça a viabilidade da contratação e demonstra que a Administração dispõe de suporte técnico para justificar a adequação econômica da medida.

Por conseguinte, a solução como um todo é justificada porque reúne, de maneira integrada, os elementos necessários ao atendimento da necessidade pública: estrutura física compatível, organização funcional dos ambientes, localização urbana apta, viabilidade operacional, suporte técnico de avaliação e possibilidade jurídica de contratação direta. Trata-se, portanto, de solução suficiente, razoável e proporcional à necessidade administrativa das Secretarias Municipais de Juventude, Esporte, Cultura e Turismo e de Agropecuária, Abastecimento e Recursos Hídricos, bem como da Unidade do SEBRAE e do Serviço de Inspeção Municipal (SIM).

Por fim, conclui-se que a locação do imóvel pretendido constitui a solução mais adequada para garantir o regular funcionamento das unidades contempladas no objeto, assegurando a manutenção das atividades administrativas, o suporte à execução das políticas públicas correspondentes e a disponibilidade de estrutura física compatível com as necessidades institucionais da Administração Municipal, com observância dos princípios do planejamento, da legalidade, da eficiência, da economicidade e da continuidade do serviço público, conforme a sistemática da Lei nº 14.133/2021.

JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Fundamentação: (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

Em consonância com o parâmetro legal aplicável ao caso específico, registra-se que não se aplica o parcelamento da solução, uma vez que o objeto da contratação consiste na locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento das Secretarias Municipais de Juventude, Esporte, Cultura e Turismo e de Agropecuária,



PREFEITURA
**RIACHO DOS
CAVALOS**

TRABALHO
e Transformação.



Abastecimento e Recursos Hídricos, bem como da Unidade do SEBRAE e do Serviço de Inspeção Municipal (SIM), tratando-se de demanda de natureza unitária, indivisível e funcionalmente integrada.

A necessidade administrativa identificada não comporta fracionamento, pois exige a disponibilização de um único imóvel, com estrutura física apta a reunir, de forma conjunta e organizada, todos os ambientes necessários ao funcionamento das unidades e serviços contemplados no objeto, inclusive espaços destinados ao atendimento ao público, ao desenvolvimento das atividades administrativas, ao apoio interno e à execução das ações institucionais vinculadas às respectivas áreas. Eventual parcelamento comprometeria a funcionalidade da solução, a organização administrativa, a rotina operacional dos serviços e a própria finalidade pública da contratação.

Além disso, a natureza do objeto não admite divisão material sem prejuízo da eficiência administrativa, da economicidade e da continuidade do serviço público, razão pela qual a contratação deve ser realizada de forma integral, abrangendo a locação do imóvel como um todo. Isso porque a utilidade da contratação decorre justamente da disponibilidade contínua e global da estrutura física, e não de partes autônomas suscetíveis de contratação isolada.

Dessa forma, o não parcelamento da solução assegura a funcionalidade integral do imóvel, a eficiência na prestação dos serviços e a regularidade na execução das atividades desenvolvidas no âmbito das Secretarias Municipais de Juventude, Esporte, Cultura e Turismo e de Agropecuária, Abastecimento e Recursos Hídricos, bem como da Unidade do SEBRAE e do Serviço de Inspeção Municipal (SIM), permitindo à Administração Municipal dispor de estrutura física única, contínua e adequada ao atendimento das demandas administrativas e institucionais das unidades envolvidas, sem comprometer a continuidade do serviço público e garantindo a observância dos princípios da economicidade, do planejamento e da legalidade previstos na Lei nº 14.133/2021.

DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Fundamentação: (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

No presente caso, a contratação pretendida tem por objetivo assegurar a disponibilização de imóvel urbano adequado ao funcionamento das Secretarias Municipais de Juventude, Esporte, Cultura e Turismo e de Agropecuária, Abastecimento e Recursos Hídricos, bem como da Unidade do SEBRAE e do Serviço de Inspeção Municipal (SIM), permitindo à Administração Municipal dispor de estrutura física compatível com o desenvolvimento das atividades administrativas, institucionais e de atendimento ao público vinculadas a essas áreas.

Nesse contexto, o primeiro resultado pretendido consiste em garantir a continuidade e a regularidade do funcionamento das unidades contempladas no objeto, evitando prejuízos à execução das rotinas administrativas, ao atendimento da população e ao desenvolvimento das ações públicas relacionadas à juventude, ao esporte, à cultura, ao turismo, à agropecuária, ao abastecimento, aos recursos hídricos, ao empreendedorismo local e à inspeção municipal.

Além disso, busca-se assegurar melhores condições de organização administrativa e funcional, mediante a disponibilização de espaço físico único, adequado e compatível com a instalação integrada dos setores e serviços abrangidos pela contratação, favorecendo a distribuição racional dos ambientes, a articulação entre as unidades e a eficiência na execução das atividades desenvolvidas.

De igual modo, pretende-se melhorar as condições de atendimento ao público, proporcionando estrutura física apta a receber usuários, produtores, empreendedores e demais interessados de forma mais organizada, funcional e compatível com a natureza dos serviços prestados pela Administração Municipal nessas áreas.

Ademais, a contratação visa oferecer suporte material à execução das políticas públicas municipais relacionadas às áreas envolvidas, permitindo que as secretarias e serviços funcionem em ambiente adequado à realização de ações administrativas, orientações técnicas, atividades institucionais, apoio ao desenvolvimento local e cumprimento das atribuições próprias do Serviço de Inspeção Municipal e da unidade do SEBRAE.



PREFEITURA
**RIACHO DOS
CAVALOS**

TRABALHO
e Transformação.



Sob o aspecto gerencial, almeja-se também promover maior eficiência administrativa, com a concentração das atividades em estrutura física compatível com a necessidade identificada, reduzindo dificuldades operacionais, favorecendo a integração entre os setores e contribuindo para a racionalização da gestão pública.

Por conseguinte, os resultados pretendidos com a contratação podem ser sintetizados na garantia de estrutura física adequada, continuidade dos serviços públicos, melhoria do atendimento à população, fortalecimento da organização administrativa e suporte efetivo à execução das políticas públicas setoriais, em consonância com o interesse público subjacente à demanda.

Por fim, conclui-se que a locação do imóvel urbano pretendido permitirá à Administração Municipal alcançar resultados concretos e compatíveis com a finalidade da contratação, assegurando condições materiais adequadas ao funcionamento regular das unidades envolvidas e contribuindo para a observância dos princípios da eficiência, da continuidade do serviço público, do planejamento e da boa administração.

PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Fundamentação: (inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Primeiramente, deverá ser concluída a instrução processual com a juntada dos documentos essenciais à contratação, especialmente o Documento de Formalização da Demanda, o Estudo Técnico Preliminar, a justificativa da necessidade da contratação, a justificativa da escolha da solução, a justificativa do não parcelamento, a justificativa do preço, o laudo de avaliação imobiliária e os demais elementos técnicos e administrativos necessários à demonstração do atendimento dos requisitos legais aplicáveis à hipótese de contratação direta.

Além disso, deverá ser promovida a verificação da regularidade jurídica do imóvel e da documentação da pessoa que o disponibilizará à locação, mediante análise dos documentos aptos a demonstrar a vinculação jurídica com o bem e a possibilidade de sua regular disponibilização à Administração. Para tanto, poderão ser aceitos, conforme o caso concreto, documentos como cadastro imobiliário, BCI, comprovantes possessórios, documentos pessoais e outros elementos idôneos que permitam à Administração formar convicção quanto à legitimidade da contratação, sem exigências desproporcionais incompatíveis com a realidade documental apresentada.

De igual modo, deverá ser confirmada a compatibilidade do valor da locação com o preço de mercado, com base no laudo específico elaborado pelo setor de engenharia, documento que servirá de suporte técnico para a definição do valor contratual e para a demonstração da vantajosidade da contratação sob o ponto de vista econômico.

Ademais, caberá à Administração atestar a adequada dotação orçamentária para suportar a despesa decorrente da contratação, bem como promover a emissão da respectiva reserva orçamentária, em conformidade com o planejamento administrativo e financeiro do órgão demandante.

Também será necessário designar formalmente os agentes públicos responsáveis pelo acompanhamento, gestão e fiscalização do contrato, a fim de assegurar o controle da execução contratual, a verificação do cumprimento das obrigações pactuadas e a adoção das medidas administrativas cabíveis durante a vigência da locação.

Caso se mostre necessário, a Administração poderá adotar providências relacionadas à organização interna das unidades para ocupação do imóvel, inclusive quanto ao planejamento da disposição dos ambientes, remanejamento de mobiliários, instalação de equipamentos e definição das rotinas administrativas a serem desenvolvidas no local.

Por fim, após a conclusão das etapas preparatórias, deverá ser submetido o processo à análise jurídica para emissão de parecer e, posteriormente, à autoridade competente, para fins de ratificação da contratação direta e autorização da celebração do contrato, observando-se as formalidades legais pertinentes.



Assim, as providências prévias ora descritas mostram-se suficientes para viabilizar a formalização segura, regular e eficiente da contratação pretendida, em conformidade com o que dita o art. 18, § 1º, inciso X, da Lei nº 14.133/2021, assegurando suporte técnico, jurídico, orçamentário e administrativo à locação do imóvel destinado ao funcionamento das Secretarias Municipais de Juventude, Esporte, Cultura e Turismo e de Agropecuária, Abastecimento e Recursos Hídricos, bem como da Unidade do SEBRAE e do Serviço de Inspeção Municipal (SIM).

CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Fundamentação: (inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

No presente caso, registra-se que não há contratações correlatas ou interdependentes em andamento vinculadas à presente contratação. Ademais, é válido destacar que a presente contratação possui execução autônoma, não dependendo de contratações correlatas ou interdependentes em andamento para sua formalização, viabilidade ou regular execução.

Portanto, conclui-se que, para os fins da legislação competente, não se identificam contratações correlatas ou interdependentes em andamento, circunstância que reforça a regularidade do planejamento e a possibilidade de execução independente da solução proposta.

IMPACTOS AMBIENTAIS

Fundamentação: (inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

No presente caso, por se tratar de locação de imóvel urbano já edificado, não se identificam impactos ambientais diretos relevantes decorrentes da contratação, uma vez que a solução não envolve execução de obras ou intervenções estruturais de maior porte.

Ademais, os impactos ambientais indiretos restringem-se ao uso ordinário do imóvel, especialmente quanto ao consumo de água, energia elétrica e geração de resíduos sólidos, os quais podem ser mitigados mediante práticas de uso racional dos recursos, economia de energia, controle de desperdícios e adequada destinação dos resíduos gerados.

Por fim, conclui-se que a contratação não acarreta impactos ambientais significativos, sendo suficientes medidas administrativas simples de consumo consciente e gestão adequada dos recursos utilizados no imóvel.

VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: (inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

Inicialmente, a contratação pretendida mostra-se viável, uma vez que a necessidade administrativa restou devidamente caracterizada, a solução escolhida revelou-se adequada ao atendimento do interesse público e os elementos constantes dos autos demonstram compatibilidade técnica, funcional, jurídica e econômica da medida.

Ademais, verificou-se que a locação de imóvel urbano constitui solução apta a assegurar o funcionamento das Secretarias Municipais de Juventude, Esporte, Cultura e Turismo e de Agropecuária, Abastecimento e Recursos Hídricos, bem como da Unidade do SEBRAE e do Serviço de Inspeção Municipal (SIM), garantindo estrutura física compatível com o desenvolvimento das atividades administrativas e a execução das políticas públicas vinculadas às respectivas áreas.



P R E F E I T U R A
**RIACHO DOS
CAVALOS**

TRABALHO
e Transformação.



De igual modo, a contratação revela-se razoável sob o aspecto econômico, considerando que o valor estimado foi definido com base em avaliação técnica específica, mostrando-se, em princípio, compatível com a realidade do mercado e com a dimensão da necessidade administrativa identificada.

Por fim, conclui-se pela viabilidade da contratação, porquanto a solução proposta atende de forma suficiente e proporcional à necessidade pública existente, observando os princípios do planejamento, da legalidade, da eficiência, da economicidade e da continuidade do serviço público, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

CONCLUSÃO

Inicialmente, a partir dos elementos constantes neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação pretendida é necessária, adequada e viável, uma vez que atende de forma direta à necessidade administrativa de disponibilização de imóvel urbano com estrutura compatível para o funcionamento das Secretarias Municipais de Juventude, Esporte, Cultura e Turismo e de Agropecuária, Abastecimento e Recursos Hídricos, bem como da Unidade do SEBRAE e do Serviço de Inspeção Municipal (SIM), do Município de Riacho dos Cavalos/PB, assegurando o desenvolvimento regular das atividades administrativas, o atendimento ao público e a execução das políticas públicas vinculadas às respectivas áreas. O art. 18 da Lei nº 14.133/2021 exige que a fase preparatória seja instruída com Estudo Técnico Preliminar contendo, entre outros elementos, a descrição da necessidade, os requisitos da contratação, as estimativas, a solução como um todo, os resultados pretendidos, as providências prévias, os impactos ambientais e o posicionamento conclusivo sobre a viabilidade da contratação.

Nesse sentido, restou demonstrado, ao longo deste estudo, que a necessidade da contratação está devidamente caracterizada sob a perspectiva do interesse público, em conformidade com o art. 18, § 1º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que o funcionamento regular das unidades abrangidas pelo objeto depende da existência de estrutura física adequada à organização dos setores, ao atendimento dos usuários, ao desenvolvimento das rotinas administrativas e à execução das atribuições institucionais inerentes às áreas de juventude, esporte, cultura, turismo, agropecuária, abastecimento, recursos hídricos, apoio ao empreendedorismo local e inspeção municipal. Assim, a contratação não se apresenta como providência acessória ou secundária, mas como medida necessária ao regular desempenho das funções administrativas e públicas vinculadas aos órgãos e serviços contemplados.

Além disso, verificou-se que a solução escolhida, consistente na locação de imóvel urbano, mostra-se a alternativa mais apropriada para o atendimento da demanda, sobretudo diante da necessidade de disponibilização imediata de espaço apto ao funcionamento das unidades e da adequação funcional da estrutura física identificada. O laudo técnico produzido para a instrução do processo descreve imóvel composto por recepção, cozinha, sala de Esporte, Juventude, Cultura e Turismo, sala do SIM e Agricultura, sala do SEBRAE, depósito, banheiro e auditório, com área construída de 153,48 m², evidenciando compatibilidade material com a finalidade pública pretendida.

De igual modo, foi demonstrado que a contratação deve ocorrer de forma integral, sem parcelamento, em razão da natureza unitária e indivisível do objeto, cujo fracionamento comprometeria a funcionalidade da solução, a organização administrativa e a adequada execução da finalidade pública pretendida. Também se registrou que não há contratações correlatas ou interdependentes em andamento, o que reforça a autonomia da solução e a possibilidade de sua execução independente, sem condicionamento à celebração de outros ajustes administrativos.

Ademais, ficou evidenciado que a presente contratação encontra amparo jurídico na hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, aplicável à locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. No caso concreto, a instrução técnica aponta a adequação do imóvel às necessidades operacionais das unidades demandantes, bem como a compatibilidade da solução com os requisitos definidos no presente estudo, circunstâncias que reforçam a aderência da contratação ao permissivo legal aplicável. O mesmo diploma também estabelece, no art. 51, ressalva expressa para a locação de imóveis na hipótese do art. 74, V, desde que precedida de avaliação.

Outrossim, sob o aspecto do planejamento, a contratação mostra-se compatível com a realidade administrativa e orçamentária do Município. Quanto ao Plano de Contratações Anual, a própria Lei nº 14.133/2021 determina que sua demonstração no ETP é exigida sempre que elaborado, razão pela qual, no



P R E F E I T U R A
**RIACHO DOS
CAVALOS**

TRABALHO
e Transformação.



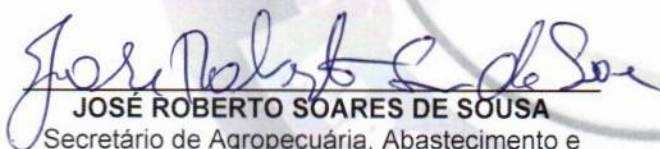
presente caso, a compatibilidade da contratação foi aferida com base nos instrumentos formais de planejamento e orçamento efetivamente existentes no âmbito municipal, especialmente a Lei Orçamentária Anual de 2026 e a programação administrativa das unidades demandantes. A LOA 2026 consignou recursos para a Secretaria Municipal de Agropecuária, Abastecimento e para a Secretaria Municipal da Juventude, Esporte e Cultura, além de prever ações específicas de manutenção dessas secretarias, o que demonstra aderência material da contratação ao planejamento municipal.

Ademais, sob o aspecto econômico, a contratação também se mostra devidamente fundamentada, pois a estimativa do preço foi estabelecida com base em laudo específico de avaliação imobiliária, o qual fixou o valor mensal da locação em R\$ 1.000,00, correspondente a 0,66% do valor de mercado do imóvel, avaliado em R\$ 150.000,00, perfazendo o valor global estimado de R\$ 12.000,00 para o período de 12 (doze) meses. Tal circunstância demonstra que a Administração dispõe de suporte técnico suficiente para aferição prévia da razoabilidade do valor, contribuindo para a observância dos princípios da economicidade, da eficiência e do planejamento na condução da contratação.

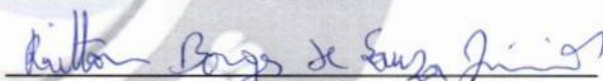
Por conseguinte, os resultados pretendidos com a contratação mostram-se compatíveis com os objetivos institucionais das unidades beneficiadas, especialmente no que se refere à continuidade das atividades administrativas, à melhoria das condições de atendimento ao público, à organização integrada dos setores, ao suporte à execução das políticas públicas correspondentes e ao melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e estruturais disponíveis.

Por fim, diante de todo o exposto, manifesta-se conclusão favorável à continuidade do procedimento de contratação, por se tratar de solução tecnicamente adequada, juridicamente possível, administrativamente necessária e economicamente viável, recomendando-se o prosseguimento da instrução processual para formalização da contratação direta, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, observadas as demais exigências legais aplicáveis ao caso concreto e os documentos técnicos já produzidos no âmbito deste Estudo Técnico Preliminar.

Riacho dos Cavalos-PB, 04 de Março de 2026.


JOSÉ ROBERTO SOARES DE SOUSA

Secretário de Agropecuária, Abastecimento e
Recursos Hídricos


RAILTON BORGES DE SOUZA JUNIOR
Departamento de Engenharia
Engenheira Civil – Crea/PB - 11230812020

RIACHO DOS CAVALOS
28 DE DEZEMBRO 1961



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIACHO DOS CAVALOS

MAPA DE RISCOS DA CONTRATAÇÃO

A presente matriz tem por finalidade identificar os principais riscos relacionados à contratação pretendida, avaliar seus possíveis impactos e estabelecer medidas preventivas e mitigadoras, de modo a assegurar a regularidade do procedimento, a adequada execução contratual e a continuidade do serviço público.

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DAS SECRETARIAS MUNICIPAIS DE JUVENTUDE, ESPORTE, CULTURA E TURISMO E DE AGROPECUÁRIA, ABASTECIMENTO E RECURSOS HÍDRICOS, BEM COMO DA UNIDADE DO SEBRAE E DO SERVIÇO DE INSPEÇÃO MUNICIPAL (SIM), DO MUNICÍPIO DE RIACHO DOS CAVALOS/PB, VISANDO GARANTIR O DESENVOLVIMENTO DAS ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS E A EXECUÇÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS VINCULADAS ÀS RESPECTIVAS ÁREAS.

FASE: Planejamento e Execução

BASE LEGAL: Lei nº 14.133/2021

QUADRO RESUMO DO MAPA DE RISCOS

Nº	RISCO IDENTIFICADO	CAUSA PROVÁVEL	CONSEQUÊNCIA	PROBABILIDADE	IMPACTO	NÍVEL DO RISCO	MEDIDAS PREVENTIVAS/ MITIGADORAS	RESPONSÁVEL
1	Escolha de imóvel com estrutura inadequada	Insuficiência na análise técnica das condições do imóvel	Comprometimento do funcionamento das secretarias e serviços instalados no local	Média	Alta	Alto	Realizar vistoria técnica prévia; exigir laudo do setor de engenharia; confrontar a estrutura do imóvel com as necessidades administrativas da unidade	Secretaria de Agropecuária, Abastecimento e Recursos Hídricos / Setor de Engenharia
2	Incompatibilidade da localização do imóvel com a finalidade pública	Escolha de imóvel em ponto de difícil acesso e com localização adequada	Dificuldade de acesso dos usuários e prejuízo ao funcionamento das atividades administrativas	Baixa	Alta	Médio	Avaliar previamente a localização, acessibilidade e adequação urbana do imóvel	Secretaria de Agropecuária, Abastecimento e Recursos Hídricos
3	Ausência de comprovação da inexistência de imóvel público disponível	Falha na instrução processual	Fragilidade jurídica da inexigibilidade e risco de questionamentos pelos órgãos de controle	Média	Alta	Alto	Juntar certidão formal do setor competente comprovando a inexistência de imóvel público vago e disponível	Setor de Tributos / Comissão de Planejamento
4	Valor da locação incompatível com o mercado	Avaliação insuficiente ou defasada	Sobrepço, questionamentos e possível prejuízo ao erário	Média	Alta	Alto	Utilizar laudo de avaliação imobiliária emitido pelo setor de engenharia; justificar tecnicamente o valor da locação	Setor de Engenharia / Setor de Contratações
5	Instrução processual incompleta para inexigibilidade	Ausência de documentos obrigatórios	Nulidade ou atraso na formalização da contratação	Média	Alta	Alto	Conferir toda a documentação exigida pela Lei nº 14.133/2021 antes da formalização da contratação	Setor de Contratações / Assessoria Jurídica
6	Irregularidade documental do imóvel ou do proprietário	Pendências na documentação apresentada ou insuficiência de comprovação da legitimidade para locação	Impedimento à formalização do contrato ou insegurança jurídica	Baixa	Alta	Médio	Verificar matrícula, documentação pessoal e legitimidade do proprietário antes da contratação	Setor de Contratações / Assessoria Jurídica



Nº	RISCO IDENTIFICADO	CAUSA PROVÁVEL	CONSEQUÊNCIA	PROBABILIDADE	IMPACTO	NÍVEL DO RISCO	MEDIDAS PREVENTIVAS/ MITIGADORAS	RESPONSÁVEL
7	Atraso na formalização da contratação	Morosidade administrativa ou falhas de na tramitação processual	Risco de prejuízo ao início ou à continuidade do funcionamento das unidades	Média	Alta	Alto	Planejar a contratação com antecedência; acompanhar cronograma processual; priorizar atos preparatórios	Secretaria de Agropecuária, Abastecimento e Recursos Hídricos / Setor de Contratações
8	Necessidade de adequações não previstas no imóvel	Insuficiência da avaliação prévia	Elevação de custos ou atraso no início da utilização do imóvel	Média	Média	Médio	Realizar vistoria minuciosa antes da contratação; identificar previamente eventuais ajustes necessários	Setor de Engenharia / Secretaria de Agropecuária, Abastecimento e Recursos Hídricos
9	Descumprimento de obrigações contratuais pelo locador	Falha na manutenção das condições pactuadas	Prejuízo ao funcionamento da unidade e necessidade de medidas administrativas	Baixa	Média	Médio	Prever cláusulas claras no contrato; designar fiscal do contrato; acompanhar periodicamente as condições do imóvel	Gestor e Fiscal do Contrato
10	Descontinuidade das atividades administrativas e institucionais	Falha na disponibilização tempestiva do imóvel	Prejuízo ao funcionamento das secretarias, serviços e atendimentos vinculados ao objeto	Baixa	Alta	Alto	Assegurar contratação em tempo hábil; acompanhar a vigência contratual; planejar renovação ou nova contratação com antecedência	Secretaria de Agropecuária, Abastecimento e Recursos Hídricos / Gestão do Contrato

MEDIDAS DE CONTROLE E MONITORAMENTO

A administração deverá adotar medidas voltadas à prevenção dos riscos identificados, especialmente mediante adequada instrução processual, realização de vistoria técnica prévia, emissão de laudo de avaliação pelo Setor de Engenharia, comprovação formal da inexistência de imóvel público disponível, verificação da regularidade documental do imóvel e do locador, análise jurídica do processo e designação formal de gestor e fiscal do contrato.

Também deverá ser promovido o acompanhamento contínuo da execução contratual, com verificação periódica das condições do imóvel e do cumprimento das obrigações pactuadas, de modo a preservar a funcionalidade da solução e assegurar a continuidade do serviço público.

CONCLUSÃO

Os riscos identificados na presente contratação são compatíveis com a natureza do objeto e mostram-se passíveis de controle e mitigação pela Administração, desde que adotadas as medidas preventivas indicadas. Assim, o gerenciamento dos riscos ora mapeados contribui para maior segurança jurídica, regularidade administrativa e eficiência na formalização e execução da contratação pretendida.

04 de Março de 2026, Riacho dos Cavalos/PB


JOSÉ ROBERTO SOARES DE SOUSA
Secretário de Agropecuária, Abastecimento e Recursos Hídricos


RAILTON BORGES DE SOUZA JÚNIOR
Departamento de Engenharia
Engenheira Civil – Crea/PB - 11230812020