



PREFEITURA  
**RIACHO DOS  
CAVALOS**

**TRABALHO**  
e Transformação.



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIACHO DOS CAVALOS  
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

### INTRODUÇÃO

A Lei de Licitações, Lei 14.133/2021 atribuiu ao planejamento das licitações a hierarquia de princípio, propiciando aos gestores públicos instrumentos para governança e concretude deste princípio.

As contratações públicas são instrumentos para a realização das políticas públicas, cujo planejamento ocasiona contratações significativamente mais efetivas.

Desse modo, a realização de estudos prévios à contratação conduz ao conhecimento de novas modelagens/metodologias ofertadas pelo mercado, resultando na melhor qualidade do gasto promovendo uma gestão mais eficiente dos recursos públicos.

Neste contexto, o presente documento, enquanto elemento essencial ao planejamento, ao cumprir as determinações legais relacionadas à sua elaboração, caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento, uma vez que, apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

Deste modo, se busca assegurar a viabilidade (técnica e econômica) da contratação pública pretendida, bem como o levantamento dos elementos essenciais, que servirão de base para compor o anteprojeto, termo de referência ou 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, avaliando todos os aspectos necessários e suficientes à contratação.

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.

### INFORMAÇÕES BÁSICAS

**ÁREA REQUISITANTE:** SECRETARIA DE ASSISTENCIA SOCIAL

**OBJETO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CREAS), VINCULADO À SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE RIACHO DOS CAVALOS/PB, VISANDO GARANTIR O ATENDIMENTO ESPECIALIZADO A INDIVÍDUOS E FAMÍLIAS EM SITUAÇÃO DE RISCO PESSOAL E SOCIAL.



PREFEITURA  
**RIACHO DOS  
CAVALOS**

**TRABALHO**  
e Transformação.



## DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação decorre da necessidade de disponibilização de imóvel urbano adequado ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, vinculado à Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Riacho dos Cavalos/PB.

O CREAS é responsável pela oferta de serviços especializados de atendimento e acompanhamento a indivíduos e famílias em situação de risco pessoal e social, especialmente em razão de violações de direitos. Para o regular funcionamento dessas atividades, faz-se necessária a utilização de espaço físico apropriado, que ofereça condições adequadas de acessibilidade, segurança, privacidade, acolhimento, atendimento técnico e desenvolvimento das atividades administrativas e socioassistenciais.

A necessidade da contratação está relacionada à garantia da continuidade dos serviços prestados à população, evitando prejuízos ao atendimento dos usuários e assegurando ambiente compatível com a natureza dos serviços executados pelo equipamento público.

Dessa forma, a locação do imóvel apresenta-se como medida necessária para viabilizar o funcionamento regular do CREAS, permitindo que a Administração Municipal mantenha a oferta dos serviços de proteção social especial de média complexidade, em atendimento ao interesse público e às demandas da política municipal de assistência social.

## PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A presente contratação encontra-se alinhada ao planejamento administrativo da Secretaria demandante, estando compatível com as diretrizes estabelecidas nos instrumentos de planejamento governamental, especialmente o Plano Plurianual — PPA, a Lei de Diretrizes Orçamentárias — LDO e a Lei Orçamentária Anual — LOA, no que se refere à execução de ações voltadas ao atendimento das necessidades públicas e ao regular funcionamento dos serviços de interesse da Administração.

Registra-se que, caso o Município ainda não disponha de Plano de Contratações Anual — PCA integralmente estruturado e formalizado nos termos da Lei nº 14.133/2021, tal circunstância não impede, por si só, o prosseguimento da contratação, desde que a demanda esteja devidamente justificada, demonstre interesse público e guarde compatibilidade com o planejamento setorial, orçamentário e financeiro do órgão ou entidade demandante.

A contratação pretendida guarda consonância com os objetivos estratégicos da Administração Pública Municipal, especialmente quanto à continuidade, melhoria, ampliação ou aperfeiçoamento das atividades e serviços públicos vinculados à área demandante, contribuindo para o atendimento eficiente das necessidades da população e para o cumprimento das finalidades institucionais do Município.

Destaca-se, ainda, que a ausência formal do Plano de Contratações Anual não constitui óbice à realização da contratação, desde que demonstradas a necessidade administrativa, a adequação da solução pretendida e a compatibilidade com os instrumentos de planejamento e orçamento, conforme as diretrizes previstas na Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, verifica-se que a presente contratação está em conformidade com o planejamento da Administração, atendendo ao interesse público, à finalidade institucional do órgão demandante e às necessidades administrativas que justificam a sua realização.

As despesas referentes a presente contratação correrão por conta da seguinte dotação:

20.40 SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL  
08.244.0020.2007 MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL  
500 RECURSOS Não VINCULADOS DE IMPOSTOS  
99 3.3.90.36.01 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA  
100 3.3.90.39.01 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA



## REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá atender à necessidade de locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, vinculado à Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Riacho dos Cavalos/PB.

O imóvel deverá possuir condições físicas, estruturais e funcionais compatíveis com a finalidade pública pretendida, permitindo o regular desenvolvimento das atividades administrativas, técnicas e socioassistenciais do CREAS, especialmente aquelas voltadas ao atendimento especializado e continuado de indivíduos e famílias em situação de risco pessoal e social.

Deverá dispor de ambientes adequados para recepção, atendimento técnico, acolhimento, escuta qualificada, reuniões, atividades administrativas e demais serviços necessários ao funcionamento do equipamento público, resguardando a privacidade, o sigilo e a dignidade dos usuários atendidos.

O imóvel deverá apresentar condições satisfatórias de conservação, segurança, acessibilidade, ventilação, iluminação, instalações elétricas e hidrossanitárias compatíveis, além de distribuição interna adequada à execução dos serviços públicos a serem prestados.

A localização deverá ser compatível com o interesse da Administração, preferencialmente em área urbana de fácil acesso à população usuária, permitindo o deslocamento dos usuários e da equipe técnica, bem como a integração com a rede municipal de proteção social.

A contratação deverá ser instruída com a documentação necessária à comprovação da regularidade do imóvel e do respectivo proprietário, incluindo, quando cabível, Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI, certidão imobiliária municipal, documentos pessoais do contratado, certidões fiscais pertinentes, laudo técnico de avaliação imobiliária e relatório fotográfico. Os documentos apresentados no processo servem para demonstrar a regularidade cadastral, fiscal e técnica necessária à instrução da locação.

O valor da locação deverá ser compatível com os preços praticados no mercado local, considerando as características do imóvel, sua localização, estado de conservação, área disponível, benfeitorias existentes e adequação à finalidade pública pretendida, conforme avaliação técnica realizada pelo setor competente.

A contratação deverá observar o disposto no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, por se tratar de locação de imóvel cujas características de instalação e localização sejam necessárias ao atendimento da demanda administrativa, bem como deverá estar acompanhada da comprovação de inexistência de imóvel público vago e disponível apto a suprir a necessidade, nos termos do art. 74, § 5º, inciso II, da mesma Lei.

Por fim, a vigência contratual deverá ser compatível com a necessidade de continuidade dos serviços prestados pelo CREAS, podendo ser estabelecida pelo período de 12 meses, conforme o planejamento administrativo, a disponibilidade orçamentária e as disposições legais aplicáveis.

## ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

A estimativa da quantidade para a presente contratação foi definida considerando a natureza do objeto, consistente na locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, vinculado à Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Riacho dos Cavalos/PB.

Por se tratar de locação imobiliária destinada ao funcionamento contínuo de equipamento público socioassistencial, a unidade de medida adequada é mês, tendo em vista que o pagamento da locação ocorrerá de forma mensal, conforme a utilização do imóvel pela Administração.

A quantidade estimada corresponde a 12 (doze) meses, período considerado necessário para assegurar a continuidade dos serviços prestados pelo CREAS durante a vigência contratual, garantindo o atendimento especializado a indivíduos e famílias em situação de risco pessoal e social.



Assim, a estimativa foi fixada com base na necessidade de funcionamento regular e ininterrupto do serviço público, observando o planejamento administrativo da Secretaria Municipal de Assistência Social e a disponibilidade orçamentária indicada nos documentos que instruem o processo.

CÓDIGO	DESCRIÇÃO DO ITEM	UNIDADE	QUANTIDADE
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CREAS), VINCULADO À SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE RIACHO DOS CAVALOS/PB, VISANDO GARANTIR O ATENDIMENTO ESPECIALIZADO A INDIVÍDUOS E FAMÍLIAS EM SITUAÇÃO DE RISCO PESSOAL E SOCIAL	MÊS	12

### LEVANTAMENTO DE MERCADO

Nos termos do art. 18, § 1º, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, o levantamento de mercado consiste na análise das alternativas possíveis para atendimento da necessidade administrativa, com justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. No presente caso, a necessidade consiste na disponibilização de imóvel urbano adequado ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, vinculado à Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Riacho dos Cavalos/PB.

Foram analisadas as seguintes alternativas:

a) Utilização de imóvel público municipal existente: seria a alternativa de menor custo direto, pois evitaria despesa com aluguel e permitiria o aproveitamento de patrimônio público. Contudo, essa solução foi afastada, tendo em vista que já foi certificada pelo setor competente a inexistência de imóvel público vago, disponível e apto ao atendimento da demanda. Além disso, o funcionamento do CREAS exige imóvel com localização, estrutura, acessibilidade, privacidade e condições de uso compatíveis com os atendimentos especializados.

b) Construção ou aquisição de imóvel próprio: poderia representar solução definitiva, com incorporação do bem ao patrimônio municipal. Porém, envolve maior custo inicial, disponibilidade orçamentária específica, elaboração de projetos, avaliação, procedimento próprio e prazo mais longo para conclusão. Por isso, não atende à necessidade atual de disponibilização imediata de espaço para funcionamento do CREAS.

c) Locação de imóvel urbano de terceiro: mostra-se a solução mais adequada para o caso, pois permite atendimento imediato da demanda, com menor custo inicial e utilização de imóvel já existente, desde que compatível com a finalidade pública pretendida. Embora gere despesa mensal e não incorpore o bem ao patrimônio público, a locação se revela mais eficiente, econômica e proporcional diante da necessidade de continuidade dos serviços socioassistenciais.

Diante da análise das alternativas, conclui-se que a **locação de imóvel urbano de terceiro é a solução mais adequada** sob os aspectos técnico e econômico, por permitir o funcionamento regular do CREAS em prazo mais célere, sem os custos e prazos elevados relacionados à construção, aquisição ou reforma de imóvel público.

Quanto à forma de contratação, a solução encontra amparo no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que admite a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Assim, a locação de imóvel urbano de terceiro, mediante inexigibilidade de licitação, apresenta-se como a alternativa mais adequada, vantajosa e juridicamente compatível com a demanda, por assegurar estrutura apropriada ao funcionamento do CREAS, continuidade dos serviços prestados à população e observância ao interesse público.

### ESTIMATIVAS PRELIMINARES DOS PREÇOS

A estimativa preliminar de preços da presente contratação foi elaborada com base na proposta de preços apresentada por proponente interessada, bem como na inspeção técnica e no laudo de avaliação imobiliária realizados pelo setor competente.



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

**TRABALHO**  
e Transformação.



Considerando a natureza do objeto, consistente na locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, a estimativa levou em consideração o valor mensal proposto, a finalidade pública da contratação, as condições físicas, estruturais e funcionais do imóvel, sua localização, as benfeitorias existentes e a adequação do espaço às necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Conforme a proposta apresentada, o valor mensal indicado para a locação é de **R\$ 500,00**, pelo período de **12 meses**, perfazendo o valor total estimado de **R\$ 6.000,00**. Nesse sentido, a inspeção técnica e o laudo de avaliação imobiliária confirmam a compatibilidade do valor proposto, uma vez que registram a análise das características do imóvel, suas condições de utilização, benfeitorias, área construída, localização e finalidade administrativa, servindo como elemento técnico de validação do preço apresentado.

Dessa forma, a estimativa preliminar de preços encontra-se amparada na proposta apresentada e nos elementos técnicos constantes da instrução processual, demonstrando a compatibilidade entre o valor mensal indicado, as condições verificadas na inspeção, as características do imóvel e a necessidade administrativa a ser atendida.

Dessa forma, a estimativa preliminar dos preços fica assim definida:

CÓDIGO	DESCRIÇÃO DO ITEM	UNIDADE	QUANTIDADE	P.UNITÁRIO	P. TOTAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CREAS), VINCULADO À SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE RIACHO DOS CAVALOS/PB, VISANDO GARANTIR O ATENDIMENTO ESPECIALIZADO A INDIVÍDUOS E FAMILIAS EM SITUAÇÃO DE RISCO PESSOAL E SOCIAL	MES	12	500,00	6.000,00
<b>Total</b>					<b>6.000,00</b>

### DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, vinculado à Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Riacho dos Cavalos/PB, com o objetivo de garantir estrutura física adequada para a continuidade dos serviços especializados prestados a indivíduos e famílias em situação de risco pessoal e social.

A presente solução foi definida após a identificação da necessidade administrativa, a apresentação de proposta de preços pela proponente interessada e a realização de inspeção técnica pelo setor competente. Dessa forma, a escolha da solução não decorre apenas da necessidade abstrata de espaço físico, mas também da verificação prévia das condições do imóvel, da compatibilidade do valor proposto e da adequação da estrutura à finalidade pública pretendida.

O imóvel a ser locado deverá possibilitar o funcionamento regular do CREAS, com ambientes compatíveis com as atividades de recepção, acolhimento, escuta qualificada, atendimento técnico, acompanhamento familiar e individual, reuniões, atividades administrativas e demais ações vinculadas à proteção social especial de média complexidade. A solução busca assegurar condições mínimas de privacidade, acessibilidade, segurança, conservação, ventilação, iluminação e funcionalidade, considerando a natureza sensível dos atendimentos realizados pelo equipamento público.

A locação, neste caso, apresenta-se como solução mais adequada por permitir o uso imediato de estrutura já existente, sem necessidade de aguardar construção, aquisição ou reforma de imóvel público. Além disso, considera-se que já houve certificação de inexistência de imóvel público vago e disponível apto ao atendimento da demanda, o que reforça a necessidade de utilização de imóvel particular mediante contratação própria.

Sob o aspecto técnico, a solução encontra respaldo na inspeção e no laudo de avaliação imobiliária, que analisaram as características físicas, estruturais, funcionais e de localização do imóvel, bem como suas benfeitorias e condições de utilização. Sob o aspecto econômico, a proposta apresentada indica valor mensal de R\$ 500,00,



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

**TRABALHO**  
e Transformação.



pelo período de 12 meses, totalizando R\$ 6.000,00, tendo a inspeção técnica confirmado a compatibilidade do valor proposto com as condições verificadas e com a finalidade da contratação.

A execução da solução ocorrerá mediante contrato de locação, com pagamento mensal, durante o prazo inicialmente previsto de 12 meses, período considerado adequado para garantir a continuidade dos serviços do CREAS. A contratação deverá ser acompanhada pela Administração, especialmente quanto à manutenção das condições de uso do imóvel, regularidade da ocupação, cumprimento das obrigações pactuadas e permanência da compatibilidade entre o espaço locado e as necessidades do serviço público.

Dessa forma, a solução como um todo compreende a locação de imóvel urbano de terceiro, previamente proposto e tecnicamente inspecionado, para assegurar estrutura apropriada ao funcionamento do CREAS, garantindo continuidade, eficiência e regularidade dos atendimentos socioassistenciais prestados à população do Município de Riacho dos Cavalos/PB.

### **JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

A presente solução não comporta parcelamento, tendo em vista que o objeto consiste na locação de um único imóvel urbano destinado ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, vinculado à Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Riacho dos Cavalos/PB.

Por sua própria natureza, a locação imobiliária constitui objeto unitário e indivisível, pois a necessidade administrativa não se refere à contratação de serviços ou itens independentes, mas à disponibilização de um espaço físico único, contínuo e adequado ao funcionamento regular do equipamento público.

O parcelamento da solução não se mostra tecnicamente viável, pois a divisão do funcionamento do CREAS em mais de um imóvel poderia comprometer a organização dos serviços, a integração da equipe técnica, o atendimento ao público, a privacidade dos usuários, o sigilo dos atendimentos e a eficiência das atividades socioassistenciais.

Além disso, a solução foi definida após apresentação de proposta de preços e realização de inspeção técnica pelo setor competente, que avaliou as condições físicas, estruturais, funcionais e de localização do imóvel, confirmando sua compatibilidade com a finalidade pública pretendida e com o valor proposto.

Dessa forma, justifica-se o não parcelamento da contratação, por se tratar de solução única, integrada e necessária ao funcionamento do CREAS, sendo mais adequado e eficiente manter a contratação em item único, com unidade de medida mensal, pelo período estimado de 12 meses.

### **DEMONSTRATIVOS DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

Com a presente contratação, pretende-se assegurar o funcionamento regular do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, garantindo estrutura física adequada para a execução dos serviços socioassistenciais especializados prestados a indivíduos e famílias em situação de risco pessoal e social.

Em termos de economicidade, a locação do imóvel urbano apresenta-se como solução mais vantajosa em comparação com alternativas como construção, aquisição ou reforma de imóvel público, pois demanda menor investimento inicial, permite utilização mais imediata da estrutura e evita despesas elevadas com obras, projetos, aquisição patrimonial e adequações de maior complexidade. Além disso, o valor mensal proposto de R\$ 500,00, pelo período de 12 meses, totalizando R\$ 6.000,00, foi confirmado pela proposta apresentada e analisado em conjunto com a inspeção técnica e o laudo de avaliação imobiliária.

Quanto ao melhor aproveitamento dos recursos humanos, a contratação permitirá que a equipe técnica e administrativa do CREAS desempenhe suas atividades em local adequado, com melhores condições para recepção, atendimento, escuta qualificada, acompanhamento familiar e individual, reuniões e demais ações vinculadas à proteção social especial. Com isso, busca-se organizar melhor o fluxo de atendimento, preservar a privacidade dos usuários e proporcionar ambiente compatível com a natureza dos serviços executados.



No que se refere aos recursos materiais, a solução permitirá melhor organização dos equipamentos, mobiliários, documentos, materiais de expediente e demais instrumentos necessários ao funcionamento do CREAS, evitando improvisações e favorecendo a continuidade das rotinas administrativas e operacionais da unidade.

Em relação aos recursos financeiros, a contratação por locação permite à Administração atender à necessidade imediata com custo mensal previamente definido, facilitando o planejamento orçamentário e financeiro da despesa durante a vigência contratual. A existência de dotação orçamentária específica para o objeto também demonstra a compatibilidade da contratação com os recursos disponíveis no orçamento municipal.

Dessa forma, os resultados pretendidos consistem na garantia da continuidade dos serviços do CREAS, na melhoria das condições de atendimento à população, no uso racional dos recursos públicos e na adoção de solução proporcional, econômica e compatível com a necessidade administrativa identificada.

### PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Antes da celebração do contrato, a Administração deverá adotar as providências necessárias à regular instrução do processo, de modo a confirmar a viabilidade documental, técnica, orçamentária e jurídica da contratação.

Deverão ser observadas, especialmente, as seguintes providências:

- a) Complementação da documentação fiscal da proponente: solicitar à proponente, a apresentação das certidões fiscais cabíveis à comprovação de sua regularidade para contratação com a Administração Pública.
- b) Formalização da contratação direta: concluir a instrução do procedimento de inexigibilidade de licitação, com a organização dos documentos já juntados aos autos e elaboração dos atos administrativos finais necessários à contratação, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.
- c) Autorização da autoridade competente: submeter o processo à autoridade competente para autorização da contratação direta, após a conclusão da instrução processual.
- d) Elaboração e conferência da minuta contratual: providenciar a minuta do contrato de locação, com definição do objeto, prazo de vigência, valor mensal, forma de pagamento, obrigações das partes, responsabilidades pela conservação do imóvel, condições de rescisão e demais cláusulas necessárias.
- e) Análise jurídica: encaminhar o processo à assessoria jurídica competente, acompanhado da minuta contratual e dos documentos que instruem a contratação, para emissão de parecer quanto à regularidade formal do procedimento e à adequação jurídica da contratação pretendida.
- f) Designação de gestor e fiscal do contrato: indicar formalmente os servidores responsáveis pela gestão e fiscalização contratual, com atribuição de acompanhar a execução do contrato, controlar prazos, verificar a manutenção das condições de uso do imóvel, registrar ocorrências e comunicar eventuais irregularidades.
- g) Orientação dos servidores responsáveis: considerando que se trata de contrato de locação de imóvel, não se identifica necessidade de capacitação técnica complexa, sendo suficiente a orientação administrativa do gestor e do fiscal quanto às obrigações contratuais, vigência, pagamentos, registros de acompanhamento e providências em caso de descumprimento.

Assim, as providências prévias ainda pendentes consistem na complementação da documentação fiscal da proponente pessoa física, consolidação final da instrução processual, autorização da autoridade competente, elaboração e conferência da minuta contratual, análise jurídica, designação dos responsáveis pela gestão e fiscalização contratual e orientação administrativa dos servidores designados.

### CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Para a presente contratação, não foram identificadas contratações interdependentes indispensáveis à formalização da locação do imóvel.

O objeto possui natureza autônoma, pois se limita à locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS.



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

**TRABALHO**  
e Transformação.



Assim, conclui-se que a presente contratação não depende de outros contratos para sua formalização, sem prejuízo de futuras providências acessórias voltadas ao pleno funcionamento do CREAS.

## IMPACTOS AMBIENTAIS

Nos termos do art. 18, § 1º, inciso XII, da Lei Federal nº 14.133/2021, devem ser avaliados os possíveis impactos ambientais da contratação e as respectivas medidas mitigadoras, inclusive quanto ao baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa, quando aplicável.

No presente caso, por se tratar de locação de imóvel urbano já existente para funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, não se identificam impactos ambientais significativos decorrentes da contratação, uma vez que não há previsão de obra, construção nova, supressão vegetal ou intervenção estrutural de grande porte.

Ainda assim, durante a utilização do imóvel, poderão ocorrer impactos ambientais ordinários, relacionados ao consumo de energia elétrica, água, materiais de expediente, geração de resíduos sólidos comuns e eventual descarte de bens ou materiais inservíveis utilizados nas atividades administrativas da unidade.

Como medidas mitigadoras, deverão ser observadas práticas de uso racional dos recursos disponíveis, tais como controle do consumo de energia elétrica, priorização de iluminação e ventilação naturais sempre que possível, uso consciente de equipamentos elétricos, racionalização do consumo de água, adequada conservação das instalações hidrossanitárias e orientação dos servidores quanto à redução de desperdícios.

Também deverão ser adotadas medidas de segregação e destinação adequada dos resíduos comuns gerados no funcionamento da unidade, especialmente papel, embalagens, materiais recicláveis e resíduos administrativos, observando-se, quando possível, a coleta seletiva e o encaminhamento ambientalmente adequado.

Quanto à logística reversa, considerando que o objeto principal é a locação de imóvel, sua aplicação direta é limitada. Contudo, caso durante o funcionamento do CREAS haja substituição ou descarte de equipamentos, lâmpadas, pilhas, baterias, eletroeletrônicos, mobiliário ou outros bens sujeitos a destinação específica, deverão ser observadas as normas pertinentes de desfazimento, reaproveitamento, reciclagem ou devolução aos sistemas próprios de logística reversa, quando aplicável.

Dessa forma, a contratação apresenta baixo potencial de impacto ambiental, devendo a Administração adotar medidas simples de sustentabilidade, economia de recursos e destinação adequada de resíduos, compatíveis com a natureza do objeto e com o funcionamento regular do serviço público.

## CONCLUSÃO

Diante da análise da necessidade administrativa, das alternativas avaliadas e dos documentos que instruem o processo, conclui-se que a contratação pretendida é adequada para o atendimento da finalidade a que se destina, consistente na locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, vinculado à Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Riacho dos Cavalos/PB.

A solução escolhida mostra-se compatível com a demanda pública identificada, uma vez que o CREAS necessita de espaço físico apropriado para o desenvolvimento de suas atividades técnicas, administrativas e socioassistenciais, especialmente aquelas relacionadas ao atendimento especializado de indivíduos e famílias em situação de risco pessoal e social. Dessa forma, a contratação contribui diretamente para a continuidade dos serviços, evitando prejuízos ao atendimento da população usuária da política municipal de assistência social.

Verifica-se, ainda, que a locação de imóvel urbano de terceiro se apresenta como solução adequada sob o aspecto técnico, pois permite a utilização de estrutura compatível com as necessidades do serviço, considerando as exigências de localização, condições de uso, acessibilidade, privacidade, segurança e distribuição dos ambientes. Tais elementos são essenciais para garantir acolhimento adequado, escuta qualificada, atendimento técnico, acompanhamento familiar e individual, reuniões e demais atividades próprias do CREAS.



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

**TRABALHO**  
e Transformação.



Sob o aspecto econômico, a contratação também se mostra proporcional e vantajosa, pois evita os custos elevados e os prazos prolongados que seriam exigidos para construção, aquisição, reforma ou adaptação de imóvel público. Além disso, a proposta apresentada indica valor mensal de R\$ 500,00, pelo período de 12 meses, totalizando R\$ 6.000,00, tendo a inspeção técnica e o laudo de avaliação imobiliária servido como elementos de confirmação da compatibilidade do valor proposto com as características do imóvel e com a finalidade pública pretendida.

Também se observa que a contratação está alinhada ao interesse público, pois viabiliza a manutenção de serviço essencial da assistência social, assegurando melhores condições de funcionamento à unidade e permitindo o aproveitamento adequado dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis. A solução adotada permite que a equipe técnica desenvolva suas atividades em ambiente apropriado, com maior organização dos fluxos de atendimento e melhores condições de atendimento à população.

Assim, considerando a inexistência de imóvel público vago e disponível apto ao atendimento da demanda, a necessidade de continuidade dos serviços socioassistenciais, a compatibilidade técnica da solução e a confirmação da adequação do valor proposto, conclui-se pela viabilidade e adequação da contratação.

Portanto, a locação do imóvel urbano, mediante inexigibilidade de licitação, apresenta-se como medida necessária, adequada, proporcional e juridicamente compatível com a demanda administrativa, sendo apta a atender ao interesse público e a garantir o funcionamento regular do CREAS no Município de Riacho dos Cavalos/PB.

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

  
**CARLA PATRÍCIA OLIVEIRA SOUSA**  
Secretária de Assistência Social

**RIACHO DOS CAVALOS**  
28 DE DEZEMBRO 1961



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIACHO DOS CAVALOS  
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

**ANEXO I - 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 DO CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CREAS), VINCULADO À SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE RIACHO DOS CAVALOS/PB, VISANDO GARANTIR O ATENDIMENTO ESPECIALIZADO A INDIVÍDUOS E FAMÍLIAS EM SITUAÇÃO DE RISCO PESSOAL E SOCIAL.

**FASE:** PLANEJAMENTO E EXECUÇÃO

**BASE LEGAL:** LEI Nº 14.133/2021

**QUADRO RESUMO DO MAPA DE RISCOS**

Nº	RISCO IDENTIFICADO	CONSEQUÊNCIA	RISCO	MEDIDAS PREVENTIVAS/MITIGADORAS	RESPONSÁVEL
1	Imóvel com estrutura inadequada ao funcionamento do CREAS	Prejuízo ao atendimento dos usuários e às atividades socioassistenciais	Médio	Considerar a inspeção técnica, o laudo de avaliação e o relatório fotográfico já elaborados	Setor de Engenharia
2	Localização incompatível com a finalidade pública	Dificuldade de acesso da população usuária ao serviço	Médio	Verificar a compatibilidade da localização com o atendimento ao público e com a rede socioassistencial	Secretaria de Assistência Social
3	Valor da locação incompatível com o imóvel	Questionamentos quanto ao preço e possível prejuízo ao erário	Médio	Utilizar a proposta apresentada, a inspeção técnica e o laudo de avaliação como base para validação do valor	Setor de Engenharia / Setor de Contratações
4	Instrução processual incompleta	Atraso, suspensão ou fragilidade jurídica da contratação	Alto	Conferir documentos obrigatórios, justificativas, certidões, minuta contratual e atos de autorização	Setor de Contratações / Assessoria Jurídica
5	Pendência fiscal da proponente pessoa física	Impedimento ou atraso na formalização do contrato	Médio	Solicitar e conferir certidões fiscais federal, estadual, municipal, trabalhista e demais documentos cabíveis	Setor de Contratações
6	Ausência de comprovação de legitimidade para locação	Insegurança jurídica na celebração do contrato	Médio	Verificar documentação que demonstre titularidade, posse ou legitimidade da proponente para locar o imóvel	Setor de Contratações / Assessoria Jurídica
7	Atraso na formalização contratual	Comprometimento do início ou continuidade do funcionamento do CREAS	Alto	Priorizar os atos finais: autorização, minuta, parecer jurídico, assinatura e publicação	Setor de Contratações / Autoridade Competente
8	Descumprimento de obrigações pelo locador	Prejuízo ao uso regular do imóvel durante a vigência contratual	Médio	Prever cláusulas claras no contrato e acompanhar as condições do imóvel durante a execução	Gestor e Fiscal do Contrato
9	Falha na fiscalização contratual	Perda de prazos, pagamentos indevidos ou ausência de providências	Médio	Designar gestor e fiscal, orientar os responsáveis e manter registros de acompanhamento	Administração / Fiscal do Contrato

**MEDIDAS DE CONTROLE E MONITORAMENTO**

A Administração deverá adotar medidas voltadas à prevenção e mitigação dos riscos identificados, especialmente por meio da conclusão adequada da instrução processual, conferência da documentação fiscal da proponente pessoa física, verificação da legitimidade para locação, análise jurídica do procedimento, elaboração da minuta contratual e designação formal de gestor e fiscal do contrato.

Considerando que já foram realizados atos prévios, como inspeção técnica, emissão de laudo de avaliação imobiliária, relatório fotográfico e certificação da inexistência de imóvel público vago e disponível, tais documentos deverão ser utilizados como elementos de controle e validação da contratação, especialmente quanto à adequação do imóvel e à compatibilidade do valor proposto.



PREFEITURA  
**RIACHO DOS  
CAVALOS**

**TRABALHO**  
e Transformação.

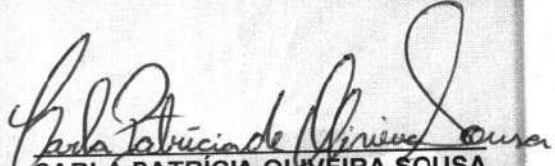


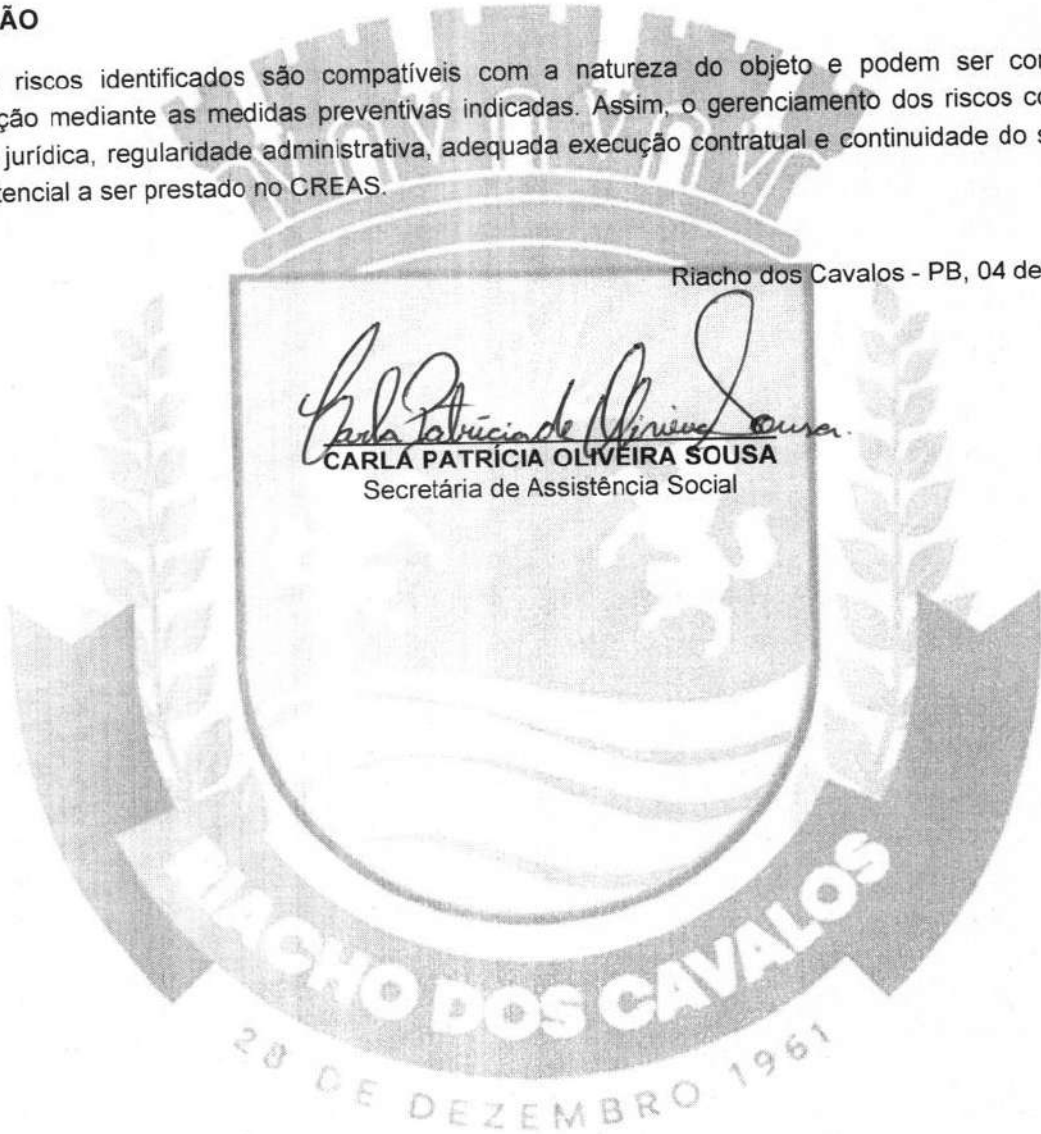
Durante a execução contratual, deverá ser realizado acompanhamento contínuo pelo gestor e fiscal designados, com verificação periódica das condições de uso do imóvel, cumprimento das obrigações pactuadas, controle da vigência contratual, regularidade dos pagamentos e registro de eventuais ocorrências, a fim de preservar a funcionalidade da solução e assegurar a continuidade dos serviços prestados pelo CREAS.

### CONCLUSÃO

Os riscos identificados são compatíveis com a natureza do objeto e podem ser controlados pela Administração mediante as medidas preventivas indicadas. Assim, o gerenciamento dos riscos contribui para a segurança jurídica, regularidade administrativa, adequada execução contratual e continuidade do serviço público socioassistencial a ser prestado no CREAS.

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

  
**CARLA PATRÍCIA OLIVEIRA SOUSA**  
Secretária de Assistência Social





PREFEITURA  
**RIACHO DOS  
CAVALOS**

**TRABALHO**  
e Transformação.



ESTADO DA PARAÍBA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIACHO DOS CAVALOS  
GABINETE DO PREFEITO

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - APROVAÇÃO

**OBJETO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (CREAS), VINCULADO À SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE RIACHO DOS CAVALOS/PB, VISANDO GARANTIR O ATENDIMENTO ESPECIALIZADO A INDIVÍDUOS E FAMÍLIAS EM SITUAÇÃO DE RISCO PESSOAL E SOCIAL.

### 1.0.DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1.1.O referido Estudo Técnico Preliminar apresenta os trabalhos iniciais realizados, onde foi analisada a contratação pretendida, ao final avaliada como viável, demonstrando os elementos e as indicações essenciais que servirão para embasar a elaboração do Termo de Referência, de modo a melhor atender aos interesses e as necessidades da Administração, representada pela sua estrutura organizacional.

### 2.0.DA APROVAÇÃO

2.1.Fica o Estudo Técnico Preliminar em tela aprovado nos termos como se apresenta.

**Estudo Técnico Preliminar aprovado - Art. 6º, XX, da Lei 14.133/21:**

*"Art. 6º Para os fins desta Lei, considera-se:*

*...*

*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."*

A elaboração dos estudos técnicos preliminares constitui a primeira etapa do planejamento de uma contratação - planejamento preliminar - e servem para assegurar a sua viabilidade técnica bem como o tratamento de seu impacto ambiental.

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

**ARTHUR VIEIRA CARNEIRO**

Prefeito Constitucional