

Estudo Técnico Preliminar 44/2025



1. Informações Básicas

Número do processo: 066.2025.SECOP

2. Descrição da necessidade

2.1. A contratação se justifica pela necessidade de adequar e otimizar os espaços destinados a serviços essenciais à população que necessita de apoio na cidade de João Pessoa-PB. Este processo é fundamental para garantir a qualidade dos serviços públicos de assistência temporaria para acomodar pacientes e acompanhantes que se descolacam para tratamento de saúde na capital.

2.2. O crescimento da população e a expansão urbana criam uma demanda crescente por serviços de saúde. Locar imóveis permite a instalação de novas unidades ou a expansão das existentes de maneira rápida e eficiente, sem a necessidade de investimentos altos em novas construções. Isso assegura que o atendimento à população seja mais acessível, reduzindo o tempo e os custos de deslocamento e garantindo que as unidades operem conforme as normas de saúde e segurança.

2.3. Além disso, acomodar os moradores da cidade de Cajazeiras-PB e região que estejam na cidade de João Pessoa-PB fazendo tratamento médico, e por esta razão precisam estar temporariamente abrigados em uma residência que lhes ofereçam o conforto necessário.

2.4. Foi declarado pelo órgão que inexistem imóveis vagos e disponíveis no acervo patrimonial da Prefeitura Municipal de Cajazeiras/PB para atender sua respectiva demanda, haja vista que não existem imóveis de propriedade deste município na cidade de João Pessoa-PB.

2.5. Portanto, o presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar os problemas e estudar as soluções aplicáveis, por meio da documentação e reunião de elementos técnicos, mercadológicos, econômicos e ambientais necessários e suficientes para permitir a elaboração de termo de referência para locação de imóvel destinado a abrigar o **CASA DE APOIO, localizado na Rua Francisca Moura, nº 324, Centro de João Pessoa-PB**, à luz da legislação vigente Lei 14.133/2021, Instrução Normativa nº 006/2023/SA e Decreto Municipal nº 031/2023.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL	FRANCISCA JULIANA DE LIMA SUASSUNA

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Para contratação da presente solução, os seguintes requisitos se fazem necessários:

ITEM	QTDE	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL



01	01
----	----

Constitui objeto da presente contratação: **Locação de imóvel para funcionamento do CASA DE APOIO, localizado na Rua Francisca Moura, nº 324, Centro de João Pessoa-PB.**

4.2. Nos termos do art. 5º, VI, §1º da IN nº 006/2023, os imóveis deverão obedecer os requisitos estabelecidos no código de obras e de postura do município, bem como, no que couber, as regras do plano diretor.

4.3. A escolha de uma Inexigibilidade como método de contratação se justifica pela especificidade do imóvel, bem como sua singularidade, possibilitando o atendimento aos serviços de saúde e ótimo custo-benefício.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Perante a necessidade do objeto deste estudo, foi realizada uma avaliação mercadológica para analisar a solução da pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração Pública sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, foi feita uma pesquisa nas mediações onde pretende funcionar um imóvel que atendesse a necessidade, pesquisa de mercado feita por profissional qualificado e com capacidade técnica atestada. Observou-se que, em matéria de solução para o caso em questão, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para a execução deste serviço, são eles:

1. AQUISIÇÃO: No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa solução é adotada em situações específica como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque as condições necessárias para o funcionamento, nesse caso o imóvel encontrado está de acordo com as condições pretendidas por essa Administração.

2. LOCAÇÃO: De acordo com o modelo de aquisição de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

Dentre as opções apontadas, entende-se mais vantajosa a opção LOCAÇÃO, pelos motivos detalhados no item 6.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. A locação oferece flexibilidade e adaptabilidade. Permite que a administração pública ajuste sua ocupação imobiliária conforme as necessidades e mudanças organizacionais, facilitando o aumento ou a diminuição do espaço ocupado sem a complexidade de vender ou adquirir novos imóveis. Além disso, possibilita a escolha de imóveis em áreas estratégicas conforme as demandas atuais, sem o compromisso de longo prazo com uma localização que pode se tornar menos adequada no futuro.

6.2. Outra vantagem é a redução de custos iniciais. A aquisição de imóveis requer um investimento significativo de capital, que poderia ser utilizado em outras áreas prioritárias da administração pública. A locação reduz a necessidade de um desembolso inicial elevado, liberando recursos para outras finalidades. Os custos de locação podem ser distribuídos ao longo do tempo, proporcionando uma gestão orçamentária mais equilibrada e previsível, facilitando o planejamento financeiro e evitando comprometimentos excessivos do orçamento em um único exercício.



6.3. Em termos de manutenção e responsabilidades, a locação geralmente implica menores responsabilidades de manutenção, já que estas são compartilhadas ou assumidas pelo proprietário, reduzindo os custos e a carga administrativa relacionados à gestão de manutenção e reparos. A locação também facilita a mudança para imóveis mais modernos e bem equipados, sem a necessidade de investimentos significativos em reformas ou atualizações de propriedades adquiridas.

6.4. A eficiência operacional é outro benefício importante. A locação de imóveis geralmente permite uma ocupação mais rápida em comparação com o tempo necessário para a aquisição e adequação de imóveis, o que é particularmente vantajoso para atender demandas urgentes da administração pública. O processo de locação tende a ser menos burocrático e mais rápido do que o processo de aquisição, que pode envolver licitações, avaliações de imóveis e trâmites legais complexos.

6.5. Além disso, a locação ajuda na gestão de riscos. Permite que a administração pública evite riscos associados à depreciação do valor do imóvel e às flutuações do mercado imobiliário. Em caso de desastres naturais ou outras situações imprevistas, a locação oferece maior flexibilidade para realocação. Contratos de locação podem ser renegociados ou não renovados conforme a evolução das necessidades e prioridades da administração pública, oferecendo uma oportunidade constante de reavaliar e otimizar a ocupação dos espaços.

6.6. Portanto, a opção pela locação de imóveis oferece à administração pública uma série de vantagens relacionadas à flexibilidade, gestão de custos, eficiência operacional e mitigação de riscos. Ao optar pela locação, a administração pública pode ajustar-se rapidamente às mudanças, otimizar o uso de recursos e focar no cumprimento eficiente de suas funções e responsabilidades.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Os quantitativos foram estabelecido com base na demanda informada pelos setores necessitados, conforme Documento Formalizador de Demanda inicialmente apresentados.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 50.400,00

8.1. A estimativa de valor de todas as contratações totalizam um montante anual de R\$ 50.400,00 (cinqüenta mil e quatrocentos reais) da seguinte forma:

ITEM	DESCRIÇÃO	QTDE/MÊS	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL
01	IMÓVEL PARA ABRIGAR A CASA DE APOIO.	12	R\$ 4.200,00	R\$ 50.400,00

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Não aplica-se o parcelamento do objeto, conforme disposto na Lei nº 14.133/21 (art. 18, §1º, VIII; 40, V, b e §2º; 47, II e §1º).

a) Não aplicável em razão das características do contrato, por ser item único e indivisível.



10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pelos setores requisitantes.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. O objeto da contratação consta no PCA 2025 deste órgão. Também está alinhada aos planos estratégicos da Administração, delineados nas diretrizes e metas definidas nas ferramentas de planejamento aprovadas, onde estão fixadas e detalhadas as respectivas ações ao alcance dos objetivos institucionais, primando pela eficácia, eficiência e efetividade dos respectivos projetos, programas e processos.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A Administração almeja com a contratação da pretensa solução, em termos de economicidade, eficácia, eficiência, inclusive com respeito a impactos ambientais positivos, os seguintes resultados:

- a) Garantir condições e qualidade de trabalho para os profissionais atuantes nos diversos setores desse órgão;
- b) Garantir acessibilidade ao público alvo e qualidade no atendimento;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimento aos pacientes;
- d) Garantir um espaço adequado para o desenvolvimento das diversas atividades coletivas realizadas pelas unidades de saúde e dentre outros serviços ali oferecidos;
- e) Em termos de economicidade, a efetivação da melhor contratação viável, especialmente quanto ao melhor custo-benefício, relativamente a locações dos imóveis;
- f) Com relação à eficácia, o atendimento de todas as demandas logísticas e funcionais, no suporte às atividades finalísticas da Administração, inerentes aos correspondentes serviços prestados de interesse público. Quanto à eficiência, assegurar a continuidade da prestação regular de tais serviços, com demanda notadamente crescente, e do uso racional dos recursos financeiros disponíveis.

13. Providências a serem Adotadas

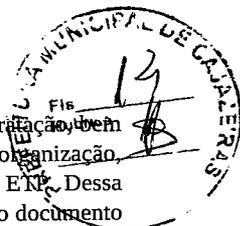
13.1. Os imóveis devem estar em estado apropriado para o uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades desenvolvidas pelos setores interessados.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os requisitos que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.



15.1. Justificativa da Viabilidade

Com base na Lei 14.133/2021, a apresentação do ETP é obrigatória; deve ser elaborado na fase preparatória da contratação, bem como essencial para garantir que a contratação seja bem fundamentada e atenda às necessidades específicas da organização, (Documento de Oficialização da Demanda), assim, em todas as aquisições/contratações devem ser precedidas de ETP. Dessa forma, ausentes as exceções disciplinadas no art.14 da IN 058/2022, entendemos viável, técnica e economicamente, o documento em questão, vez que apresenta-se como melhor solução, e atende prontamente o problema a ser resolvido, no caso, a locação de imóvel destinado a abrigar o **CASA DE APOIO, localizado na Rua Francisca Moura, nº 324, Centro de João Pessoa-PB.**

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

JOSE AILTON PEREIRA FILHO

Equipe de planejamento.



Assinou eletronicamente em 27/02/2025 às 11:16:17.

BEATRIZ ELITA GONCALVES PESSOA

Equipe de planejamento.



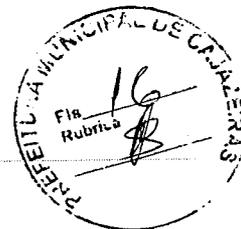
Assinou eletronicamente em 27/02/2025 às 11:16:35.

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - MR Casa de Apoio..pdf (98.18 KB)





Matriz de Gerenciamento de Riscos

1. Informações Básicas

Número da Matriz de Alocação de Riscos
66/2025

Responsável pela Edição
JOSÉ AILTON PEREIRA FILHO

Data de Criação
27/02/2025 10:12

Objeto da Matriz de Riscos
Locação da Casa de Apoio na cidade de João Pessoa-PB

2. Histórico de Revisões

Nenhuma Revisão encontrada.

3. Riscos Identificados

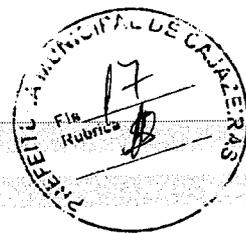
Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-01	Contratação fora dos padrões, que não abrange todas as necessidades institucionais.	Não execução da revisão dos itens do Termo de Referência	Gestão de Contrato	Administração	Médio	
1	Impactos Planejamento da aquisição de bens que não supre a necessidade da OM solicitante.					
P-01	Ações Preventivas Revisão de cada item no Termo de Referência.			Responsável: PREGOEIRO		
C-01	Ações de Contingência Estudar o grau de insuficiência e refletir sobre a vantajosidade na rescisão contratual e abertura de novo processo licitatório			Responsável: PREGOEIRO		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-02	Atraso na conclusão da licitação	Falta de planejamento	Planejamento	Administração	Alto	
1	Impactos Não atendimento à demanda no prazo necessário, prejudicando o andamento das atividades administrativas.					
P-01	Ações Preventivas Na abertura das propostas, prevendo-se frequentes recusas de propostas, para apoiar a Equipe de Planejamento e Área Técnica			Responsável: PREGOEIRO		
C-01	Ações de Contingência Cancelamento de itens responsáveis pela demora e continuidade no suprimento das demandas com outra estratégia.			Responsável: PREGOEIRO		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-03	Recursos administrativos procedentes	Análise superficial das propostas ofertadas no certame licitatório.	Planejamento	Administração	Alto	
1	Impactos Atraso na licitação e não atendimento à demanda no prazo necessário.					
P-01	Ações Preventivas Analisar com extensas diligências propostas ofertadas no certame licitatório, reduzindo o risco.			Responsável: PREGOEIRO		
C-01	Ações de Contingência Análise junto ao Pregoeiro(a) quanto aos novos prazos estimados da contratação e verificação de estratégias paralelas.			Responsável: AGENTE DE CONTRATAÇÃO		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-04	Falta de habilitação adequada da proposta vencedora havendo fatos com impedimentos (SICAF, TCU, CNJ, Planejamento	Empresa irregular junto aos órgãos de	Seleção do Fornecedor	Contratada	Médio	

Contratada Médio controle.
impeditivos para a
CEIS, Portal de
Transparência)
impeditivos para a
contratação.



- Impactos**
1 Impossibilidade de conclusão da contratação da empresa.
- Ações Preventivas**
P-01 Realizar verificação adequada da documentação de habilitação e diligenciar juntos aos órgãos de controle
Responsável: PREGOEIRO
- Ações de Contingência**
C-01 Inabilitar a proposta melhor selecionada devido ao óbice e convocar a próxima colocada para apresentar sua documentação para avaliação e análise.
Responsável: PREGOEIRO

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-05	Empresa sem capacidade técnica.	Mercado com pouca oferta de empresas qualificadas.	Gestão de Contrato	Contratada	Médio	

- Impactos**
1 Dano ao erário.
- Ações Preventivas**
P-01 Acompanhamento da execução do objeto. Fiscalização rigorosa.
Responsável: PREGOEIRO
- Ações de Contingência**
C-01 Revisão criteriosa da documentação observando a capacitação da empresa.
Responsável: PREGOEIRO

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-06	Processo de contratação fracassada.	Pesquisa de preço com parâmetros inadequados. Especificação incorreta do objeto que não reflita corretamente a demanda. Cláusulas e condições de contratação que restrinjam a competitividade.	Planejamento	Administração	Médio	

- Impactos**
1 Impossibilidade de contratação dos serviços.
- Ações Preventivas**
P-01 Ampla pesquisa de preços com parâmetros adequados, que reflitam a realidade mercadológica, por parte da equipe de planejamento. Especificação correta do objeto de modo a refletir corretamente a demanda. Cláusulas e condições de contratação que não restrinjam a competitividade.
Responsável: PREGOEIRO
- Ações de Contingência**
C-01 Adequação do instrumento a fim de mitigar os vícios potencialmente encontrados.
Responsável: PREGOEIRO

4. Acompanhamento das Ações de Tratamento de Riscos

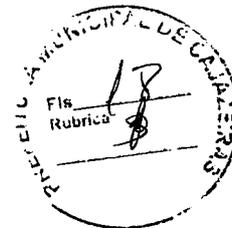
Nenhum acompanhamento incluído.

5. Responsáveis / Assinantes


JOSÉ AILTON PEREIRA FILHO
Equipe de Planejamento


BEATRIZ ELITA GONÇALVES PESSOA
Equipe de Planejamento

Termo de Referência 51/2025



Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
51/2025	981975-PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS - PB	JOSE AILTON PEREIRA FILHO	27/02/2025 11:16 (v 1.0)
Status			
ASSINADO			

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis		066.2025.SECOP

1. DO OBJETO

TERMO DE REFERÊNCIA - INEXIGIBILIDADE



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAZEIRAS - PB

Processo Administrativo n.º066.2025.SECOP

1.1 DEFINIÇÃO DO OBJETO

Prospecção do mercado imobiliário em Cajazeiras - PB, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da **CASA DE APOIO**, localizado na Rua Francisca Moura, nº 324, Centro de João Pessoa-PB, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste anexo.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

A locação em questão justifica-se pela necessidade de instalação de uma **Casa de Apoio**, destinada a oferecer acolhimento e suporte a pessoas em situação de vulnerabilidade que necessitam de assistência temporária. O imóvel deve possuir infraestrutura adequada para acomodação, segurança e acessibilidade, garantindo o cumprimento das finalidades institucionais, conforme as diretrizes estabelecidas na Lei nº 14.133/2021.

Ressalta-se que o presente imóvel é o único disponível na região central para locação no presente momento, o que conforme a Lei de nº 14.133, dispõe em seu artigo 74:

"É **inexigível** a licitação quando **inviável** a competição, em especial nos casos de: V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."



Uma vez que a morosidade fere diretamente o preceito Constitucional que busca-se proteger: A dignidade da pessoa Humana, artigo 1º inciso III da CRFB/88 é necessário o deferimento da locação do único imóvel disponível para locação na região central.

Destaca-se por fim que o valor cobrado para fins de aluguel está dentro do parâmetro da avaliação feita pelo departamento responsável, conforme anexos ao processo em tela.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

O presente imóvel está localizado na Rua Francisca Moura, nº 324, Centro de João Pessoa-PB. Com uma área construída total superior a 540m², contendo uma garagem ampla, uma área ampla, uma sala, um escritório, uma sala de jantar, um corredor amplo, dois banheiros sociais, seis quartos, uma cozinha ampla, uma área de serviço. No 1º andar: três quartos e um banheiro social.

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. O valor da contratação é de R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais) mensal, totalizando R\$ 50.400,00 (cinquenta mil e quatrocentos reais) anual, obtido por meio de laudo de avaliação do imóvel, e do processo de **INEXIGIBILIDADE**. Através desse processo, é obtido a oferta do imóvel que atende aos requisitos apresentados neste Termo de Referência.

4.2. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a **Casa de Apoio na cidade de João Pessoa-PB**, a Administração poderá optar pela **inexigibilidade** de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a Casa de Apoio, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

6.2. Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

1. Certidão de Regularidade do FGTS;
2. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
3. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
4. CEIS – Portal da Transparência;



8. PRAZOS

8.1. A Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com **prazo de vigência contratual de 12 (doze) meses**.

8.2. A administração pretende entrar no imóvel imediatamente após assinatura do contrato ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8.3. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto e/ou obrigações da contratada como requisito previsto em lei especial.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se nos documentos anexos ao procedimento em tela.

9.2. As informações gerais que balizarão a Inexigibilidade estão apresentadas neste Termo de Referência, Contrato e demais anexos do procedimento.

10. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

JOSE AILTON PEREIRA FILHO

Equipe de planejamento.



Assinou eletronicamente em 27/02/2025 às 11:16:45.

BEATRIZ ELITA GONCALVES PESSOA

Equipe de planejamento.



Assinou eletronicamente em 27/02/2025 às 11:16:53.

