



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1.Introdução

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

2.Objeto

Constitui objeto do presente estudo técnico a pretensa: Locação de imóvel registrada sob: matrícula nº 10.110.755, com área construída de 115,91 m², localizado na Rua Valdemira Emília Pinto, nº 151, Bairro Catolé, Campina Grande/PB, destinado a funcionar como casa de apoio para pessoas em situação de vulnerabilidade social que necessitam se deslocar ao município para a realização de exames médicos. A iniciativa será executada pela Secretaria de Saúde de Assunção/PB, conforme especificações estabelecidas no Termo de Referência.

3.Necessidade da contratação

A contratação descrita, que mesmo com o contínuo esforço de sempre buscar a otimização dos processos de trabalho, é essencial: Pela necessidade da devida efetivação de serviço para suprir demanda específica – Locação de imóvel localizado na Rua Valdemira Emília Pinto, nº 151, Bairro Catolé, Campina Grande/PB, destinado a funcionar como casa de apoio para pessoas em situação de vulnerabilidade social que necessitam se deslocar ao município para a realização de exames médicos. A iniciativa será executada pela Secretaria de Saúde de Assunção/PB, conforme especificações estabelecidas no Termo de Referência – considerada oportuna e imprescindível, bem como relevante medida de interesse público; e ainda, pela necessidade de desenvolvimento de ações continuadas para a promoção de atividades pertinentes, visando à maximização dos recursos em relação aos objetivos programados, observadas as diretrizes e metas definidas nas ferramentas de planejamento aprovadas.

4.Alinhamento aos planos da Administração

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

5.Requisitos da contratação

As características e especificações do objeto da referida contratação são:

CÓDIGO	DESCRIÇÃO DO ITEM	UNIDADE	QUANTIDADE
ETP 1	Descrição do Imóvel:Casa matrícula nº 10.110.755, com área construída de 115,91 m ² , situada na Rua Valdemira Emília Pinto, nº 151, Bairro Catolé, Campina Grande/PB, composta por:3 quartos, sendo 1 suíte;·Banheiro social amplo;·Cozinha arejada;·Dispensa;·Sala ampla;·Garagem;·Área de serviço;Quintal.	MES	35

O prazo máximo para a execução do objeto desta contratação e que admite prorrogação nas condições e hipóteses previstas na Lei 14.133/21, está abaixo indicado e será considerado da assinatura do Contrato ou equivalente:





Início: Imediato;

Conclusão: 35 (trinta e cinco) meses.

A vigência da presente contratação será determinada: 35 (trinta e cinco) meses, considerada da data de assinatura do respectivo instrumento de ajuste; podendo ser prorrogada, nas hipóteses e nos termos dos Arts. 105 a 114, da Lei 14.133/21, especialmente as disposições do Art. 107, por tratar-se a presente contratação, de serviço contínuo.

O serviço a ser contratado, para o caso das atividades decorrentes a serem desenvolvidas pela Administração, é considerado continuado, pois visa atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, por mais de um exercício financeiro, assegurando o funcionamento das ações programadas, de modo que sua interrupção na forma como se apresenta, pode comprometer a devida prestação dos serviços.

A contratação do serviço, objeto deste estudo preliminar, deverá considerar os seguintes normativos: Lei Federal nº 14.133, de 1º de Abril de 2021; Lei Complementar nº 123, de 14 de Dezembro de 2006; e legislação pertinente, consideradas as alterações posteriores das referidas normas.

Uma vez autorizada, a contratação pretendida deverá possuir previsão e adequação orçamentária e financeira com o orçamento vigente, necessariamente demonstrada, e compatibilidade com as diretrizes e metas definidas nas ferramentas de planejamento aprovadas.

6. Relação entre a demanda pretendida e o dimensionamento do serviço

O adequado equilíbrio entre a demanda requerida e a dimensão da correspondente contratação é fundamental para o seu planejamento e execução, notadamente com o intuito de reduzir ou, até mesmo, de se evitar aditivos contratuais desnecessários ou, ainda, a necessidade da realização de novo certame, com consequente perda de economia de escala.

O quantitativo e a respectiva unidade da presente contratação em função do serviço delineado e utilização prováveis, foram devidamente definidos mediante observância à previsão da demanda a ser atendida e possíveis alterações em decorrência das atividades a serem desenvolvidas e seus desdobramentos, bem como considerando o orçamento disponível e ainda a sequência histórica da realização de despesas semelhantes, quando existente.

7. Levantamento de mercado

Foram analisadas contratações similares feitas por outras entidades, por meio de consultas aos respectivos sistemas de gestão dos órgãos fiscalizadores, com o intuito de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendessem às necessidades da Administração e as identificadas, quando possível e consideradas viáveis, foram incorporadas na contratação em análise.

Constatou-se, inclusive, que para a realização de despesas semelhantes ao objeto do presente estudo técnico, diversas entidades públicas efetivam a contratação de forma análoga à que se pretende adotar pela Administração, cumprindo as regras e exigências legais e normativas.

8. Justificativa da escolha do tipo de solução a contratar

A solução que melhor atende aos interesses e as necessidades da Administração, representada pela sua estrutura organizacional, é a pretensa: Locação de imóvel localizado na Rua Valdemira Emília Pinto, nº 151, Bairro Catolé, Campina Grande/PB, destinado a funcionar como casa de apoio para pessoas em situação de vulnerabilidade social que necessitam se deslocar ao município para a realização de exames médicos. A iniciativa será executada pela Secretaria de Saúde de Assunção/PB, conforme especificações estabelecidas no Termo de Referência. Salienta-se que a vigência da contratação será determinada: 35 (trinta e cinco) meses, considerada da data de assinatura do respectivo instrumento de ajuste; podendo ser prorrogada, nas hipóteses e nos termos dos Arts. 105 a 114, da Lei 14.133/21, especialmente as disposições do Art. 107, por tratar-se a presente contratação, de serviço contínuo.





Destaca-se que a Administração vislumbrou uma maior vantagem econômica em razão da contratação plurianual, após a avaliação das circunstâncias pertinentes, inclusive quanto aos potenciais benefícios e os riscos previsíveis, considerando: a inconveniência da suspensão das atividades cujo desempenho deve ocorrer de modo contínuo; a ampliação do risco de insucesso, haja vista que a multiplicação de contratações, cada qual pactuada por prazo mais curto e com contratados diversos, elevaria a iminência de fracasso; o ônus da renovação constante de procedimentos, pela necessidade de realização de certames permanentemente em decorrência de eventual contratação firmada por um período abreviado, o que acabaria por multiplicar-se os custos e as despesas administrativas; e os ganhos de escala econômica, uma vez que a contratação por prazo mais longo propicia previsível redução de dispêndios em vista da ampliação do prazo de execução do contrato, por um único e mesmo contratado. Entende-se, portanto, que a extensão do prazo de vigência do contrato permite, usualmente, a redução dos custos do contratado, o que se refletirá em preços mais vantajosos para a Administração.

Nesse mesmo diapasão, sopesadas as possibilidades previstas no Art. 44, da Lei 14.133/21, quando houver, observados os aspectos da demanda requerida, e após considerados os custos e os benefícios de cada opção prevista no referido diploma legal, indica-se como a alternativa mais vantajosa para a Administração, a contratação do objeto detalhado no presente instrumento, da forma como se apresenta.

9. Estimativas preliminares dos preços

Nos termos da norma vigente o valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto. Informamos que, relativamente ao procedimento em tela, existe previsão de dotação específica no orçamento vigente, apropriada para a devida execução do objeto a ser contratado, conforme consulta prévia efetuada ao setor responsável.

Na pretensa contratação direta por inexigibilidade de licitação, não foi possível estimar o valor do objeto na forma estabelecida no Art. 23, §§ 1º, 2º e 3º, da Lei 14.133/21. Portanto o interessado comprovou previamente que os preços estão em conformidade com os praticados em contratações semelhantes de objetos de mesma natureza, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para outros contratantes no período de até um ano anterior à data da contratação pela Administração, ou por outro meio idôneo.

Com base nos custos para execução do objeto da contratação, definidos na forma estabelecida no Art. 23, § 4º, da Lei 14.133/21, relacionamos abaixo o preço de referência considerado satisfatório.

A estimativa preliminar total a ser considerada é equivalente a R\$ 87.500,00.

10. Descrição da solução como um todo

Conforme os elementos apresentados, a solução é: Locação de imóvel registrada sob: matrícula nº 10.110.755, com área construída de 115,91 m², localizado na Rua Valdemira Emília Pinto, nº 151, Bairro Catolé, Campina Grande/PB, destinado a funcionar como casa de apoio para pessoas em situação de vulnerabilidade social que necessitam se deslocar ao município para a realização de exames médicos. A iniciativa será executada pela Secretaria de Saúde de Assunção/PB, conforme especificações estabelecidas no Termo de Referência. Entende-se que o serviço poderá ser realizado por execução indireta.

11. Justificativa para o parcelamento ou não da solução

De acordo com a legislação vigente, é obrigatório o parcelamento quando o objeto da contratação tiver natureza divisível, desde que não haja prejuízo para o conjunto a ser licitado. Compras, obras ou serviços efetuados pela Administração serão divididos em tantos itens, parcelas e etapas que se comprovem técnica e economicamente viáveis, procedendo-se a licitação com vistas ao melhor





aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado, sem prejuízo da economia de escala. A norma ainda permite cotação de quantidade inferior à demandada no certame, com vistas a ampliação da competitividade, podendo o ato convocatório fixar quantitativo mínimo. Nesse sentido, o competente processo licitatório a ser deflagrado para efetivação da presente contratação será realizado em um único item, conforme as características e especificações constantes da tabela acima destacada. Considerados os aspectos e as características da solução que melhor atende aos interesses e as necessidades da Administração, acima detalhada e, ainda, as particularidades e a dinâmica das atividades a serem desenvolvidas, entende-se que sobre o objeto da presente contratação não poderá incidir outra possibilidade de parcelamento, quer seja no modo formal, não permitindo a impraticável cotação de quantidade inferior à demandada no procedimento para o respectivo item; quer seja na forma material, não sendo possível a execução em consórcio ou ocorrer a autorização para a realização de subcontratação.

12. Resultados pretendidos

A Administração almeja com a contratação da pretensa solução, em termos de economicidade, eficácia, eficiência e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, inclusive com respeito a impactos ambientais positivos, os seguintes resultados:

Em termos de economicidade, a efetivação da melhor contratação viável, especialmente quanto ao melhor custo benefício, relativamente a: Locação de imóvel localizado na Rua Valdemira Emília Pinto, nº 151, Bairro Catolé, Campina Grande/PB, destinado a funcionar como casa de apoio para pessoas em situação de vulnerabilidade social que necessitam se deslocar ao município para a realização de exames médicos. A iniciativa será executada pela Secretaria de Saúde de Assunção/PB, conforme especificações estabelecidas no Termo de Referência.

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.

Relativo ao melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros, com a contratação em comento, da forma como se apresenta - consideradas as especificações, prazos, quantitativos e demais exigências devidamente definidas -, espera-se o regular cumprimento, por parte do interessado que venha a ser contratado, de todas as obrigações e compromissos assumidos, pois, desse modo, não haverá a necessidade de extinção contratual ou outras sanções em decorrência de inexecução do instrumento de ajuste pactuado, permitindo ao contratante, em vez de envidar esforços para a realização de novo certame destinado a contratação do mesmo objeto, destinar seus recursos humanos, materiais e financeiros para outras atividades fins da Administração.

Entende-se que a correta execução do objeto da contratação em tela, cuja regularidade será fiscalizada pela Administração, não atenta quanto ao meio ambiente e, principalmente, não acarretará impactos ambientais negativos.

13. Providências para adequação do ambiente da Administração

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

14. Análise de risco

Não foram identificados riscos substanciais a fora os comuns a toda contratação semelhante, tais como: a inexecução total ou parcial do ajuste pactuado; o não cumprimento de obrigações, especificações, projetos e prazos; bem como a ocorrência de caso fortuito ou de força maior.

Entende-se que as ações, de iniciativa da Administração, necessárias para reduzir a ocorrência dos riscos identificados, já estão previstas nos normativos aos quais à contratação do presente serviço






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

15. Conclusão

Com base nas especificações e requisitos da solução escolhida que melhor atende aos interesses e as necessidades da Administração, bem como considerando os elementos obtidos nos estudos preliminares realizados, avalia-se viável a contratação pretendida.

Em anexo, elementos que instruem o presente Estudo Técnico Preliminar.

Assunção - PB, 26 de Janeiro de 2026.


MARIZETE DE JESUS SILVA
Agente de Contratação



**TERMO DE VISTORIA INICIAL DO IMÓVEL
CONTRATO DE LOCAÇÃO**

LOCADOR: PLINIO ALVES LÚCIO, brasileiro, casado, fisioterapeuta, inscrita no CPF: 051.901.084-14 e RG sob o nº RG:2803676 SPS/PB, residente e domiciliada na Rua: José Firmino da Silva ,nº 1117, bairro Paulistano, Campina Grande – PB.

ADMINISTRADOR: ANTONIO JACKSON RAMALHO, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrita no CPF: 019.438.574-40 e RG sob o nº 1475174 SSP/PB, residente e domiciliado na Rua: Aprigio Ferreira Leite, 99, Apt 101, bairro Catolé, Campina Grande-PB.

LOCATÁRIO(CONTRATANTE): PREFEITURA MUNICIPAL DE ASSUNÇÃO, Rua Tereza Balduino, S/N – Centro- Assunção-PB, CNPJ nº 01..612.635/0001-02, representado pelo prefeito Wagner Felipe de Oliveira Vilar, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito(a) no CPF: 089.277.044-95, sob o nº RG: 3415193 SSP/PB.

IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO: CASA, Rua Valdemira Emília Pinto nº 151, bairro Catolé,- Campina Grande -PB

1. INFORMAÇÕES GERAIS

TIPO DE IMÓVEL	CASA
NÚMERO DE CÔMODOS	09
MOBILIADO	NÃO

2. ESTADO GERAL DAS INSTALAÇÕES

- Tomadas e postos elétricos:

- a) Pontos de energia elétrica e pontos de luz estão funcionando corretamente?
(x) Sim () Não

- Torneiras, metas e sifões:

- a) Torneiras e sistemas de escoamento estão funcionando corretamente?
(x) Sim () Não
- b) Existem vazamentos
() Sim (x) Não

- Vaso sanitário:

- a) A descarga funciona corretamente quando acionada?

c) Cozinha

- Paredes e Teto:

- excelente estado de uso
- bom estado de uso
- razoável estado de uso
- necessita reparos

- Pia com armário:

- excelente estado de uso
- bom estado de uso
- razoável estado de uso
- necessita reparos

- Pisos e/ou azulejos:

- excelente estado de uso
- bom estado de uso
- razoável estado de uso
- necessita reparos

- Janelas e Vidraças:

- excelente estado de uso
- bom estado de uso
- razoável estado de uso
- necessita reparos

OBS.:

d) SUITE E QUARTOS

- Paredes e Teto:

- excelente estado de uso
- bom estado de uso
- razoável estado de uso
- necessita reparos

- Pisos e/ou azulejos:

- excelente estado de uso
- bom estado de uso
- razoável estado de uso
- necessita reparos

- Portas, trincas e fechaduras:

- excelente estado de uso
- bom estado de uso
- razoável estado de uso
- necessita reparos

- Janelas e Vidraças:

- excelente estado de uso
- bom estado de uso
- razoável estado de uso
- necessita reparos

OBS.: _____

e) Banheiro

- Paredes e Teto:

- excelente estado de uso
- bom estado de uso
- razoável estado de uso
- necessita reparos

- Portas, trincas e fechaduras:

- excelente estado de uso
- bom estado de uso
- razoável estado de uso
- necessita reparos

- Pisos e/ou azulejos:

- excelente estado de uso
- bom estado de uso
- razoável estado de uso
- necessita reparos

- Janela e boxe:

- excelente estado de uso
- bom estado de uso
- razoável estado de uso
- necessita reparos

OBS.: _____

4. DA APROVAÇÃO DAS PARTES

Ao assinarem este termo, as partes concordam integralmente com o que nela é relatado.

Após a entrega das chaves, caso seja verificada qualquer irregularidade que não esteja devidamente explicitada neste laudo, o LOCADOR deve ser imediatamente comunicado.

Doravante, o LOCATÁRIO se responsabiliza pela integral conservação do imóvel.

Findo o contrato de locação, o LOCATÁRIO se compromete a restituir o imóvel ao LOCADOR nas mesmas condições aqui descritas, sob pena de aplicação das sanções contratuais cabíveis.

Campina Grande, 02 de Fevereiro de 2026.

ANTONIO JACKSON RAMALHO
ADMINISTRADOR.....
CPF : 066.192.914-06

WAGNER FELIPE DE OLIVEIRA VILAR
LOCATÁRIO:
CPF: 089.277.044-95

1ª TESTEMUNHA – CPF

2ª TESTEMUNHA - CPF



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ASSUNÇÃO

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE





SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE





SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE





SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

