



**Prefeitura Municipal de Marabá**  
Secretaria Municipal De Administração  
Departamento Administrativo de Licitação

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

Processo nº 050505120.000471/2025-04

**1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

A presente contratação visa à locação de imóvel urbano do tipo prédio, destinado ao funcionamento integrado da Secretaria Municipal de Mineração, Indústria, Comércio, Ciência e Tecnologia – SICOM, da Sala do Empreendedor (vinculada à SICOM), da Secretaria Municipal de Turismo – SEMTUR e do Conselho Municipal de Turismo – COMTUR, tendo em vista a inexistência de prédio próprio do Município capaz de atender às necessidades dessas unidades administrativas.

As atuais instalações não atendem às normas técnicas, legais, de segurança e de acessibilidade, em especial à Lei Federal nº 10.098/2000 e à ABNT NBR 9050:2020, além de apresentarem espaço físico insuficiente para comportar os servidores e a crescente demanda de munícipes, o que compromete a eficiência e a continuidade dos serviços públicos prestados.

Mostra-se necessária a locação de imóvel com dimensões adequadas, acessibilidade plena, possibilidade de adaptação de layout e capacidade para absorver elevado fluxo de atendimento, permitindo a centralização dos órgãos que atuam de forma integrada no fomento ao desenvolvimento econômico, empresarial e turístico do Município. A manutenção dessas unidades no Núcleo Marabá Pioneira revela-se essencial, considerando tratar-se de local historicamente consolidado como centro administrativo e comercial, de fácil acesso à população, próximo a instituições e entidades estratégicas, além de ser referência habitual para os usuários dos serviços.

Assim, impõe-se reconhecer que a busca por imóvel adequado não pode se restringir a critérios meramente econômicos ou de disponibilidade genérica no mercado imobiliário, mas deve considerar características específicas de localização estratégica, estrutura compatível com as necessidades funcionais, segurança, acessibilidade e confidencialidade, requisitos que não são atendidos por imóveis comuns.

Considerando esses parâmetros, verificou-se a existência de um único imóvel que preenche, de maneira satisfatória, todos os requisitos essenciais ao pleno funcionamento da unidade, especialmente quanto à localização e estrutura física do prédio.

Dessa forma, a contratação por inexigibilidade de licitação encontra respaldo no inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, diante da inviabilidade de competição, que decorre não apenas da singularidade do objeto, mas, sobretudo, da inexistência de outros imóveis disponíveis que atendam simultaneamente aos critérios técnicos e de segurança exigidos.

Assim, diante da necessidade pública comprovada, da inviabilidade de competição e da identificação de imóvel singular que atende precisamente às especificações técnicas requeridas, a contratação direta mostra-se legalmente amparada e indispensável para garantir a continuidade, eficiência e adequação das atividades desempenhadas pela Administração Pública.

Por fim, destaca-se que a natureza do objeto da presente contratação se enquadra como comum, cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos com base em especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei nº 14.133/2021, e possui natureza da contratação é continuada.

**2. ÁREA REQUISITANTE**

Requisitante: Secretaria Municipal de Mineração, Indústria, Comércio, Ciência e Tecnologia - SICOM;

Requisitante: Secretaria Municipal de Turismo - SEMTUR;

Unidade Gestora: Secretaria Municipal de Administração - SEMAD.

### **3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

A contratação deverá atender às necessidades operacionais e institucionais da Secretaria Municipal de Mineração, Indústria, Comércio, Ciência e Tecnologia – SICOM, da Sala do Empreendedor (vinculada à SICOM), da Secretaria Municipal de Turismo – SEMTUR e do Conselho Municipal de Turismo – COMTUR, considerando o elevado volume e a diversidade de serviços prestados à população e ao setor produtivo local.

O imóvel a ser locado deverá possuir espaço físico suficiente e adequado para o funcionamento integrado dos referidos órgãos, contemplando ambientes destinados ao atendimento ao público, recepção, salas administrativas, salas de atendimento individual e coletivo, espaços para parcerias institucionais, reuniões, capacitações, apoio administrativo e demais atividades correlatas, permitindo a adequada acomodação de servidores, parceiros institucionais e munícipes.

Deverá, ainda, possibilitar a centralização dos serviços ofertados pela Sala do Empreendedor, que envolve a atuação conjunta de diversos órgãos municipais, bem como a realização de orientações, formalizações, emissões de documentos, licenciamentos, capacitações e atendimentos especializados, garantindo fluxo organizado, acessibilidade e conforto aos usuários.

O imóvel deverá atender integralmente às normas técnicas, legais e de acessibilidade, em especial à Lei Federal nº 10.098/2000 e à ABNT NBR 9050:2020, devendo possuir condições de adaptação de layout para recepção, atendimento, gabinetes, salas técnicas, sanitários acessíveis e demais dependências necessárias ao pleno funcionamento das unidades administrativas.

Constitui requisito essencial a localização do imóvel no Núcleo Marabá Pioneira, considerando tratar-se de área historicamente consolidada como centro administrativo, comercial e institucional do Município, com fácil acesso à população, proximidade a entidades representativas, instituições financeiras e parceiros estratégicos, bem como por ser referência habitual dos cidadãos que utilizam os serviços ofertados pelos órgãos envolvidos.

O imóvel deverá apresentar dimensões compatíveis com a demanda atual e futura de atendimentos, capacidade de absorver grande fluxo de munícipes, viabilidade de manutenção das atividades de forma contínua e integrada, além de permitir a permanência conjunta dos órgãos por razões de economicidade, eficiência administrativa e interesse público.

Por fim, o imóvel deverá reunir características singulares que atendam, de forma conjunta, aos requisitos funcionais, técnicos, legais, locacionais e estratégicos da Administração Pública, assegurando a adequada prestação dos serviços, a melhoria do atendimento ao cidadão e o fortalecimento das ações de fomento ao desenvolvimento econômico e turístico do Município de Marabá.

### **4. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Para a presente contratação não será realizada pesquisa de mercado nos moldes competitivos previstos no art. 23 da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista tratar-se de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel com características singulares, cuja escolha decorre da necessidade administrativa e das especificidades do bem, incompatíveis com a comparação ampla entre múltiplos imóveis.

Ainda assim, com vistas à aferição da razoabilidade e compatibilidade do valor locatício, será realizada avaliação do imóvel por meio de consultas a imobiliárias locais, em documento próprio, com o objetivo exclusivo de verificar se o preço proposto encontra-se condizente com os valores praticados no mercado imobiliário da região para imóveis de características semelhantes.

A definição do imóvel a ser locado fundamenta-se na necessidade de disponibilizar instalações adequadas ao pleno funcionamento da unidade, considerando aspectos como localização, acessibilidade, segurança e adequação do espaço físico, assegurando a economicidade da contratação e o atendimento integral às demandas institucionais, em conformidade com os princípios da Administração

## **5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A solução proposta pela Administração Pública consiste na locação de imóvel urbano do tipo prédio que atenda a requisitos específicos de infraestrutura, segurança, funcionalidade, acessibilidade e localização, com vistas à instalação e funcionamento integrado da Secretaria Municipal de Mineração, Indústria, Comércio, Ciência e Tecnologia – SICOM, da Sala do Empreendedor (departamento vinculado à SICOM), da Secretaria Municipal de Turismo – SEMTUR e do Conselho Municipal de Turismo – COMTUR.

As unidades administrativas mencionadas exercem atribuições voltadas ao atendimento direto à população, ao fomento do empreendedorismo, ao desenvolvimento econômico, à formalização de empresas e à promoção do turismo local, demandando, portanto, ambiente físico compatível com a diversidade, a sensibilidade e o elevado fluxo de atendimentos realizados, inclusive a grupos vulneráveis, empreendedores individuais, micro e pequenas empresas, bem como prestadores de serviços turísticos.

Para que a contratação produza os resultados esperados, a solução adotada contempla não apenas a locação do imóvel, mas também a garantia de que este se encontre em adequadas condições de uso, com instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e de segurança em pleno funcionamento, em conformidade com as normas técnicas e legais vigentes, especialmente a Lei Federal nº 10.098/2000 e a ABNT NBR 9050:2020. A infraestrutura deverá contemplar, no mínimo, espaços destinados à recepção, atendimento ao público, salas administrativas e técnicas, ambientes reservados para reuniões, capacitações e apoio institucional, sanitários acessíveis, copa, áreas de serviço e demais dependências compatíveis com as necessidades operacionais das unidades.

No âmbito da manutenção e assistência técnica, caberá ao locador assegurar a conservação da estrutura física do imóvel, realizando tempestivamente os reparos necessários para garantir o pleno uso do espaço pela Administração durante toda a vigência contratual, respondendo por eventuais vícios ocultos, danos estruturais ou defeitos que comprometam a utilização adequada do imóvel.

A opção pela locação justifica-se pela observância ao princípio da economicidade, pela necessidade de implantação célere das unidades administrativas em espaço adequado, pela inexistência de imóvel próprio do Município com as características exigidas e pela inviabilidade técnica e operacional de adaptação das atuais instalações para atender à demanda crescente de serviços e usuários.

A contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, fundamenta-se na singularidade das condições exigidas para o imóvel, especialmente quanto à localização no Núcleo Marabá Pioneira, às dimensões, à acessibilidade e à possibilidade de adaptação do layout, circunstâncias que inviabilizam a competição no mercado imobiliário local.

Dessa forma, a solução ora apresentada visa assegurar a instalação eficiente, acessível e segura da Unidade Administrativa composta pela SICOM, Sala do Empreendedor, SEMTUR e COMTUR, garantindo as condições operacionais indispensáveis ao desempenho de suas atribuições institucionais, à continuidade do serviço público, à legalidade da contratação e ao alcance dos resultados esperados pela Administração Pública Municipal.

## **6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS**

O objeto da presente contratação é a locação de 1 (um) imóvel, com área total de 300 m<sup>2</sup> e área construída de 300 m<sup>2</sup>, composto por dois pavimentos.

O pavimento térreo, com aproximadamente 150 m<sup>2</sup>, possui salão amplo em layout aberto (com poucas colunas), piso cerâmico, forro em gesso, luminárias distribuídas em toda a sua extensão, escada de acesso aos pavimentos superiores e banheiros masculino e feminino.

O pavimento superior, com aproximadamente 150 m<sup>2</sup>, apresenta piso cerâmico, teto com forro em gesso e banheiros masculino e feminino.

Todos os pavimentos dispõem de sistema de combate a incêndio e de infraestrutura para instalação de aparelhos de ar-condicionado, atendendo às condições técnicas e operacionais necessárias ao uso administrativo.

## **7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

A estimativa para contratação, referente ao objeto locação de imóvel urbano - tipo prédio, será por um período de 60 meses de acordo com o exercício financeiro. O valor estimado da contratação é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais, totalizando R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) para os 60 (sessenta) meses.

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

A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.

#### **9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Não há contratações correlatas diretamente vinculadas a este processo.

#### **10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO**

A presente contratação está alinhada aos instrumentos de governança instituídos pela Prefeitura Municipal de Marabá/PA, notadamente o Plano de Contratações Anual (PCA) de 2026, no qual consta a previsão para a aquisição do presente objeto, conforme disponível no <https://pncp.gov.br/app/pca/27993108000189/2026/1>, item 18 - serviços imobiliários relativos a locação ou arrendamento.

Além disso, a iniciativa encontra-se alinhada às diretrizes estabelecidas no Planejamento Estratégico Municipal e no Plano Plurianual vigente (PPA 2026–2029).

#### **11. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO**

A contratação para locação do imóvel proporcionará benefícios relevantes à Administração Pública, especialmente no que se refere à melhoria das condições de funcionamento da Secretaria Municipal de Mineração, Indústria, Comércio, Ciência e Tecnologia – SICOM, da Sala do Empreendedor, da Secretaria Municipal de Turismo – SEMTUR e do Conselho Municipal de Turismo – COMTUR.

O imóvel permitirá a centralização e integração das unidades administrativas que atuam de forma conjunta no atendimento à população, aos empreendedores e aos prestadores de serviços turísticos, favorecendo a otimização dos fluxos de trabalho, a redução de deslocamentos internos e o aumento da eficiência operacional.

A disponibilização de espaço físico adequado, com dimensões compatíveis com a demanda atual e futura, possibilitará a melhoria da qualidade do atendimento ao público, garantindo maior conforto, organização e agilidade na prestação dos serviços. Ademais, a adequação do imóvel às normas técnicas, legais e de acessibilidade assegurará o atendimento inclusivo, em conformidade com a legislação vigente, promovendo o acesso pleno de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida aos serviços públicos ofertados.

A contratação também contribuirá para a continuidade e a regularidade dos serviços essenciais prestados pelas unidades envolvidas, uma vez que o imóvel apresenta infraestrutura adequada, layout adaptável e condições de segurança compatíveis com as atividades administrativas desenvolvidas. A manutenção da Unidade Administrativa no Núcleo Marabá Pioneira representa benefício adicional, por se tratar de local historicamente consolidado como referência administrativa e comercial, de fácil acesso à população e próximo a instituições e entidades parceiras, o que fortalece o desenvolvimento econômico local.

Por fim, a locação do imóvel revela-se vantajosa sob o aspecto da economicidade e da eficiência administrativa, ao viabilizar a instalação célere das unidades em ambiente adequado, sem a necessidade de investimentos elevados em construção ou adaptações estruturais, assegurando, assim, melhores resultados à Administração Pública e o atendimento ao interesse público.

#### **12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

A locação do imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Mineração, Indústria, Comércio, Ciência e Tecnologia – SICOM, da Sala do Empreendedor, da Secretaria Municipal de Turismo – SEMTUR e do Conselho Municipal de Turismo – COMTUR poderá gerar impactos ambientais de baixa magnitude, inerentes às atividades administrativas desenvolvidas em edificação urbana já existente.

Dentre os possíveis impactos, destacam-se o aumento do consumo de energia elétrica, em razão do uso de equipamentos de informática, sistemas de iluminação e climatização, bem como o maior consumo de água decorrente do atendimento ao público e do uso cotidiano das instalações sanitárias. Também poderá ocorrer a geração de resíduos sólidos comuns, tais como papel, embalagens e resíduos orgânicos, típicos de ambientes administrativos.

Eventuais ruídos pontuais relacionados à circulação de pessoas e ao funcionamento de equipamentos poderão ocorrer, contudo, de forma compatível com a dinâmica urbana do entorno, não configurando impacto ambiental relevante. Ressalta-se, ainda, que não estão previstos impactos relacionados à supressão de vegetação, movimentação de solo, emissão significativa de poluentes ou alterações na paisagem urbana, uma vez que não haverá execução de obras estruturais.

Tais impactos poderão ser mitigados por meio da adoção de práticas sustentáveis, como o uso racional de água e energia, a correta segregação e destinação dos resíduos sólidos, a priorização de meios digitais para redução do consumo de papel e a conscientização dos servidores e usuários quanto às boas práticas ambientais. Dessa forma, os impactos ambientais associados à contratação são considerados controláveis e compatíveis com os princípios da sustentabilidade e da responsabilidade ambiental na Administração Pública.

### **13. ANÁLISE DE RISCO**

A análise de riscos foi elaborada previamente e encontra-se devidamente anexada aos autos deste processo, possibilitando a identificação e a avaliação dos riscos que possam comprometer o êxito da contratação e a adequada gestão do contrato referente à locação de imóvel urbano destinado à instalação e ao funcionamento integrado da Secretaria Municipal de Mineração, Indústria, Comércio, Ciência e Tecnologia – SICOM, da Sala do Empreendedor, da Secretaria Municipal de Turismo – SEMTUR e do Conselho Municipal de Turismo – COMTUR.

O referido documento apontou que o nível de risco da contratação foi classificado como baixo, considerando a natureza do objeto, as condições de conservação e manutenção do imóvel, a necessidade de adequações operacionais, bem como a possibilidade de intercorrências relacionadas à infraestrutura predial durante a vigência contratual.

Foram definidas ações preventivas e contingenciais voltadas à mitigação desses riscos, com o objetivo de assegurar a conformidade legal, a eficiência administrativa e a continuidade dos serviços públicos essenciais prestados pelas unidades administrativas envolvidas, conforme documento devidamente juntado aos autos no ID n. 1285565.

### **14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE**

Por se tratar de imóvel com características únicas e específicas, notadamente em razão de sua localização estratégica no Núcleo Marabá Pioneira, a escolha do bem levou em consideração critérios indispensáveis ao atendimento do interesse público, tais como facilidade de acesso à população, segurança, acessibilidade, infraestrutura compatível com o atendimento ao público e capacidade de integração funcional das unidades administrativas que compõem a Secretaria Municipal de Mineração, Indústria, Comércio, Ciência e Tecnologia – SICOM, da Sala do Empreendedor, da Secretaria Municipal de Turismo – SEMTUR e do Conselho Municipal de Turismo – COMTUR.

Tais elementos evidenciam não apenas a viabilidade da contratação, mas também sua justificativa técnica e econômica, especialmente diante da inviabilidade de competição, decorrente da singularidade do imóvel capaz de atender, de forma plena e imediata, às necessidades específicas da Unidade Administrativa, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Responsáveis

Marabá/PA, 22 de janeiro de 2026.

*Documento assinado eletronicamente*  
**Marcia Tellys Pereira de Sousa**  
Coordenadora II Departamento Avaliação e Controle  
Matrícula nº 12.222

*Documento assinado eletronicamente*  
**Jove Nilson Mendes Costa**  
Coordenador de Gestão  
Matrícula nº 068

*Documento assinado eletronicamente*  
**Adriele Vasconcelos da Costa Cruz**  
Assessor Técnico  
Portaria nº 927/2025 - GP

De acordo. Aprovo o Estudo Técnico Preliminar.

*Documento assinado eletronicamente*  
**Norberto Ferreira Cardoso Junior**  
Secretário Municipal de Administração  
Portaria nº 5945/2025 - GP



Documento assinado eletronicamente por **Norberto Ferreira Cardoso Junior**, **Secretário Municipal de Administração - Interino**, em 30/01/2026, às 14:41, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **MARCIA TELLYS PEREIRA DE SOUSA**, **Coordenadora**, em 30/01/2026, às 14:48, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Adriele Vasconcelos da Cruz**, **Assistente Administrativo**, em 31/01/2026, às 07:51, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Jove Nilson mendes Costa**, **Coordenador de Gestão**, em 02/02/2026, às 09:19, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **1498277** e o código CRC **F6208518**.

