



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

OBJETO: CONTRATAÇÃO DIRETA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA FREI MIGUEL DE BULHÕES, SN, PADRE ANGELO, PARA O FUNCIONAMENTO DA EMEI PROFESSORA MARIA CONCEIÇÃO ALVES CAMPOS, A FIM DE ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ.



EMENTA: ADMINISTRATIVO. CONTRATAÇÕES PÚBLICAS. ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR. BUSCA POR SOLUÇÃO TÉCNICA, ECONÔMICA E SUSTENTÁVEL PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO E ADEQUAÇÃO À NECESSIDADE PÚBLICA. EFICIÊNCIA E ECONOMICIDADE COMO VETORES DA GESTÃO PÚBLICA.

A elaboração de Estudo Técnico Preliminar (ETP) configura etapa indispensável para fundamentar contratações públicas, tendo como objetivo identificar soluções que atendam de forma eficaz às necessidades da Administração. Deve observar critérios técnicos, econômicos e sustentáveis, em conformidade com o interesse público, os princípios da eficiência e economicidade e os normativos aplicáveis, assegurando que a solução adotada seja viável, estratégica e aderente aos fins institucionais.

01-DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE *(Art.18, §1º, I da Lei 14.133/21)*

1.1. Inicialmente informamos que a Secretaria Municipal de Educação — SEMED não possui um espaço próprio que atenda às necessidades específicas;

1.2. A escolha recaiu no imóvel situado na RUA FREI MIGUEL DE BULHÕES, SN, PADRE ANGELO, CEP: 68.660-000, por ser um imóvel que apresenta características que atendem aos interesses da Administração, e em razão dos motivos aduzidos no presente procedimento administrativo;

1.3. O imóvel referido possui o valor de locação mensal de R\$ 2.500,00 (Dois mil e quinhentos reais), valor aceito pelo ordenador de despesas;

1.4. CONSIDERANDO o exposto acima, a Administração entende, que o imóvel possui condições para atendimento as necessidades DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO — SEMED na cidade de São Miguel do Guamá/PA com a ressalva de que a finalidade precípua da Administração é o atendimento da necessidade da população.

1.5. Ainda o imóvel é escolhido constatado a avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos.



1.6. Assim, diante do exposto restou comprovado através de Laudo de avaliação do imóvel ser o valor médio de mercado praticado com a Administração. Em relação ao preço ainda, verifica-se que os mesmos estão compatíveis com a realidade do mercado em se tratando de produto similar, podendo a Administração contratar sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

1.7. O caso em questão trata-se de situação pertinente a Dispensa de Licitação. A contratação encontra fundamento no art. **74 inciso V da Lei 14133/2021**.

Art. 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.

03-REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO *(Art. 18, §1º, III da lei 14.133/21)*

3.1 Dos requisitos entre contratado e contratada

O Termo de Referência elaborado a partir das recomendações deste Estudo Técnico Preliminar deverá prever a **CONTRATAÇÃO DIRETA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA FREI MIGUEL DE BULHÕES, SN, PADRE ANGELO, PARA O FUNCIONAMENTO DA EMEI PROFESSORA MARIA CONCEIÇÃO ALVES CAMPOS, A FIM DE ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ.**

O processo de contrato de locação deverá ser instruído com a seguinte documentação:

I - Identificação do locador, através da apresentação dos seguintes documentos:

- a) Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;
- b) Registro comercial, no caso de microempresário individual;
- c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores.
- d) comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis,

Praça Licurgo Peixoto, nº 130 – Centro – São Miguel do Guamá – Pará-

CEP 68.660-000



acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal.

e) Documentação da imobiliária com identificação do responsável legal e documentação comprobatória, incluindo contrato de prestação de serviço com o proprietário do imóvel.

II - Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do proprietário e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal no 6.015, de 31 de dezembro de 1973:

a) caso a edificação não esteja averbada na matrícula/transcrição do imóvel e não seja localizado na região outro imóvel com edificação averbada que atenda às necessidades do órgão ou entidade, poderá ser efetivada a locação do imóvel nestas condições desde que devidamente justificada e comprovada tal circunstância;

b) no caso previsto na alínea "a", em caso de prorrogação de contrato, previamente a formalização do termo aditivo, o locador deverá apresentar a averbação da edificação, sob pena de rescisão do contrato.

III - Documentação comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista em nome do locador;

IV- Instrumento de mandato contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado, em caso de procurador;

V - Formulário contendo a descrição das condições gerais do imóvel, preenchido e assinado por profissional habilitado, pelo locador e pelo representante legal do PREVINA;

VI - Documentação comprobatória da disponibilidade financeira e orçamentária para fazer frente a despesa prevista para o exercício financeiro em que foi iniciado o período locatício;

VII - Minuta do contrato de locação;

VIII - Parecer jurídico sobre a minuta do contrato, do edital de licitação ou de sua dispensa ou inexigibilidade.



IX - A Contratada, durante toda a execução do contrato, deverá manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

X - Constatada a situação de irregularidade em quaisquer das certidões da Contratada, a mesma será notificada, por escrito, sem prejuízo do pagamento pelo objeto já executado, para, num prazo de **05 (cinco) dias úteis**, regularizar tal situação ou, no mesmo prazo, apresentar defesa, em processo administrativo instaurado para esse fim específico.

XI - O prazo para regularização ou encaminhamento de defesa de que trata o subitem anterior poderá ser prorrogado uma vez e por igual período, a critério da Contratante.

XII - Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a Contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal e trabalhista quanto à inadimplência do fornecedor, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado pela Administração, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

XIII - Persistindo a irregularidade, a Contratante, em decisão fundamentada, deverá aplicar a penalidade cabível nos autos do processo administrativo correspondente.

XIV - O contrato ou documento similar deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, *caput*).

XV - Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, a execução será prorrogada automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

XVI - A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo (s) fiscal (is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, *caput*).

XVII - O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).



XVIII - O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

XIX - O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/2021, art. 118).

XX - O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

XXI - O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

XXII - As comunicações entre o órgão e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim;

04-ESTIMATIVA DE QUANTIDADES (Art.18, §1º, IV da lei 14.133/21)

4.1. Quanto a quantidade e prazo

4.1.1 01 (um) imóvel, localizado na RUA FREI MIGUEL DE BULHÕES, SN, PADRE ANGELO, CEP: 68.660-000, São Miguel do Guamá/ PA.

4.1.2. A referida contratação terá vigência de 08 (oito) meses a contar da assinatura do contrato ou documento similar, podendo ser prorrogado, através de formalização do termo aditivo.

ITEM	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	UNID.	QTDE	VLR UNIT	VLR TOTAL
0001	LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA FREI MIGUEL DE BULHÕES, SN, PADRE ANGELO, PARA O FUNCIONAMENTO DA EMEI PROFESSORA MARIA CONCEIÇÃO	MÊS	08	R\$ 2.500,00	R\$ 20.000,00



	ALVES CAMPOS, A FIM DE ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE SÃO MIGUEL DO GUAMÁ.				
--	--	--	--	--	--

05-LEVANTAMENTO DE MERCADO (Art.18, §1º, V da lei 14.133/21)

5.1. O imóvel referido possui o valor de locação mensal de **R\$ 2.500,00** (Dois mil e quinhentos reais), valor aceito pelo ordenador de despesas.

5.2. CONSIDERANDO o exposto acima, a Administração entende, que o imóvel possui condições para atendimento as necessidades da SECRETARIA DE EDUCAÇÃO PARA O FUNCIONAMENTO EMEI PROFESSORA MARIA CONCEIÇÃO ALVES CAMPOS, com a ressalva de que a finalidade é suprir a necessidade da população.

06-ESTIMATIVA DE VALOR (Art. 18,§1º,VI da lei 14.133/21)

6.1. O valor estimado da contratação é de R\$ 20.000,00 (Vinte Mil Reais).

07-DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (Art.18,§1º,VII da lei 14.133/21)

7.1. Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

08-DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAIS, SEMPRE QUE ELABORADO, DE MODO A INDICAR SEU ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO (Art.18,§1º, II da lei 14.133/21)

8.1. Esta contratação está respaldada na legislação vigente e encontra-se estritamente em conformidade com orçamento municipal do exercício de 2025 do Município de São Miguel do Guamá PA, visando à otimização dos recursos públicos e à eficácia na prestação de serviços aos munícipes.

8.2. A presente contratação foi identificada como essencial para atender às demandas



específicas da administração municipal do município de São Miguel do Guamá/PA. O detalhamento técnico desta contratação leva em consideração as especificidades, normas e padrões estabelecidos para garantir a qualidade e eficiência na execução.

8.3. A contratação está alinhada com as metas e objetivos estratégicos delineados no Plano Diretor Municipal, demonstrando um compromisso com o desenvolvimento sustentável, a melhoria dos serviços públicos e a promoção do bem-estar da população. Considerando as características técnicas específica do serviço, a capacidade técnica da empresa contratada e a viabilidade econômico-financeira.

8.4. O impacto orçamentário decorrente desta aquisição foi previamente avaliado e encontra-se em consonância com as dotações orçamentárias previstas no Plano Plurianual (PPA) e na Lei Orçamentária Anual (LOA), garantindo a sustentabilidade financeira do município de São Miguel do Guamá /PA.

8.5. Dessa forma, A divulgação desta contratação segue os princípios da transparência e participação social, assegurando o acesso às informações pertinentes à população. Qualquer cidadão pode obter mais detalhes no Portal da Transparência do Município de São Miguel do Guamá/PA.

09-JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO *(Art.18,§1º,VIII da lei 14.133/21)*

9.1. Para a solução em questão será adotado o parcelamento, haja visto que a demanda será plena atendida, justamente pelo fato que locação do imóvel transcorrerá de forma mensal, visando a celeridade processual.

9.2. Considerando ainda que a contratação será realizada por meio de dispensa de licitação, proporcionando celeridade e economicidade ao processo de compra dos serviços supracitados, procedimento maximiza o princípio da eficiência.

9.3. Diante do exposto, a melhor solução encontrada para atendimento da necessidade em questão, será a contratação (Dispensa de Licitação).

10- DEMONSTRATIVOS DOS RESULTADOS PRETENDIDOS *(Art.18,§1º,IX da lei 14.133/21)*

10.1. A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:



- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- b) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimentos de PCD;
- d) Não paralização das atividades essenciais desenvolvidas pela Instituição.

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

(Art.18,§1º,XI da lei 14.133/21)

11.1. Para a aquisição, não haverá necessidade de contratações correlatas ou interdependentes.

12- POSICIONAMENTO CONCLUSIVO *(Art.18,§1º,XIII da lei 14.133/21)*

12.1. A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.

12.2. Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

12.3. Esse posicionamento reforça a viabilidade da contratação e o compromisso da gestão pública de São Miguel do Guamá com a transparência, a legalidade e o uso responsável dos recursos públicos, garantindo que os serviços administrativos sejam executados com excelência e em benefício da população.

14. ANEXOS

Anexo I

São Miguel do Guamá /PA, 10 de abril de 2025.

Paulo Roberto Costa Dantas
Secretário Municipal de Educação
Decreto Nº 024/2025