



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### 1. OBJETO:

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a realização de estudo de viabilidade técnica e econômica para a locação de 01 (um) imóvel, na sede do município, para atender o funcionamento da Escola de Música Isaías Cunha de Oliveira, no Município de Viseu/Pará.

### 2. INTRODUÇÃO:

2.1. O Estudo Técnico Preliminar constitui a primeira etapa do planejamento administrativo municipal para fins de consolidação das contratações governamentais que manifestem o interesse e a necessidade pública para garantia das prestações de serviços públicos de forma continuada.

2.2. Este documento visa primeiramente delimitar o interesse público envolvido e a melhor solução administrativa para o atendimento da finalidade pretendida, sendo, portanto, elemento de Estudo basilar para a manifestação sobre a viabilidade da contratação pela autoridade interessada, e sendo viável, sobre a consolidação da segunda etapa de contratação, qual seja, termo de referência.

2.3. Neste sentido, para que a autoridade competente possa manifestar-se de forma consciente sobre a viabilidade da contratação pretendida, o presente estudo técnico preliminar deverá observar obrigatoriamente o disposto no Capítulo II da Lei nº 14.133/2021, artigos 18 e seguintes, abaixo sintetizados:

a) O estudo técnico preliminar deverá conter a descrição da necessidade da contratação fundamentada de modo a demonstrar de forma clara o interesse público envolvido;

b) O estudo técnico preliminar deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

I - Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

II - Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;

III - Requisitos da contratação;

IV - Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;

V - Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;

VI - Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TÉCNICO E  
CONTRATAÇÕES ANUAIS



lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

VII - Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;

VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

IX - Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

X - Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;

XI - Contratações correlatas e/ou interdependentes;

XII - Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;

XIII - Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

- O estudo técnico preliminar deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII e, quando não contemplar os demais elementos previstos, apresentar as devidas justificativas.

- Em se tratando de estudo técnico preliminar para contratação de obras e serviços comuns de engenharia, se demonstrada a inexistência de prejuízo para a aferição dos padrões de desempenho e qualidade almejados, a especificação do objeto poderá ser realizada apenas em termo de referência ou em projeto básico, dispensada a elaboração de projetos.

2.4. Sendo assim, conclui-se que além dos elementos obrigatórios a serem observados na formulação do presente instrumento de contratação, o Estudo Técnico Preliminar deve considerar e descrever todas as alternativas existentes no mercado capazes de atender a demanda administrativa que motiva a contratação e, com fundamento em análise valorativa-comparativa, apontar qual é a melhor opção sob o ponto de vista técnico e econômico para solucionar o problema/demanda apresentada pela administração.

### 3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

3.1. Após uma análise detalhada, constatou-se a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis para uso, conforme declaração de inexistência de imóveis do setor de patrimônio em anexo. Isso levou à implementação do processo de locação de imóveis privados para uso público, uma solução eficaz que atende às necessidades da administração pública.

3.2. A Escola de Música Isaías Cunha de Oliveira atualmente localizado na Rua: Maria Oliveira – Centro - Município de Viseu/PA, conta com um quadro de funcionários distribuídos em: diretor,



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TÉCNICO E  
CONTRATAÇÕES ANUAIS



coordenador, professores de música, auxiliares administrativos, serventes e vigias. Atualmente obtém em média uma demanda de 150 (cento e cinquenta) usuários regulamente matriculados, divididos em três turnos.

3.3. Tal processo de locação advém do término do contrato entre o locador atual e a Secretaria, havendo assim a necessidade de novo prédio para servir de atendimento para a população. Além desse fator, existe também a falta de espaço no ambiente atual, buscando-se assim um novo local apropriado para tais demandas, oriundos das necessidades decorridas no município de Viséu.

3.4. Tendo em conta o exposto acima, se justifica a locação de um imóvel na sede do município que atenda aos requisitos e às necessidades da Secretaria de Assistência Social de Viséu-PA.

#### 4. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

4.1. A contratação em tela será inserida no Plano de Contratações Anual (PCA-2025), visto que o referido plano ainda está em fase de elaboração. Considerando que os contratos vigentes para esse objeto terão seu término no próximo mês, optou-se por iniciar o procedimento licitatório antecipadamente, a fim de garantir a continuidade ininterrupta dos serviços essenciais. Diante disso, a contratação será devidamente registrada no PCA-2025, em conformidade com o planejamento anual da Secretaria.

4.2. A contratação está alinhada ao Planejamento Estratégico da Secretaria de Assistência Social do Município de Viséu/PA, em conformidade com os objetivos propostos, visando resultados satisfatórios e eficientes no que tange a melhoria da infraestrutura e ambiência, garantindo a oferta de ações e serviços públicos de assistencialismo social.

#### 5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

5.1. A documentação do proprietário, previamente fornecida, será submetida a análise pelo Departamento de Licitações e Contratos Anuais, para garantir a conformidade legal. O contrato de locação, ainda em fase de elaboração, será projetado com flexibilidade para permitir ajustes e proporcionar clareza nas responsabilidades das partes envolvidas. O valor da locação está dentro do orçamento disponível, tornando esta, uma opção viável.

5.2. A documentação necessária para a regularização do imóvel e a verificação da identidade do proprietário é um componente crucial do processo de contratação. Esses documentos garantem a



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TÉCNICO E  
CONTRATAÇÕES ANUAIS



transparência e a legalidade do processo, além de assegurar que o imóvel atende aos critérios estabelecidos. Documentação Necessária:

5.2.1. Carteira de Identidade – Registro Geral – R.G.: Este documento é necessário para confirmar a identidade do proprietário do imóvel.

5.2.2. Cadastro da Pessoa Física – C.P.F.: Este documento é necessário para confirmar a situação fiscal do proprietário do imóvel.

5.2.3. Carteira Nacional de Habilitação – CNH: Este documento pode ser usado como uma alternativa ao R.G. e C.P.F. para confirmar a identidade e a situação fiscal do proprietário do imóvel.

5.2.4. Comprovante de Endereço Atualizado de Titularidade do Proprietário do Imóvel: Este documento é necessário para confirmar que o proprietário reside no endereço fornecido.

5.2.5. Comprovante de Endereço Atualizado do Imóvel: Este documento é necessário para confirmar a localização exata do imóvel.

5.2.6. Dados Bancários de Titularidade do Proprietário do Imóvel – (Banco, Agência e Conta Corrente): Estes dados são necessários para realizar transações financeiras relacionadas à locação do imóvel.

5.2.7. Certidão Negativa da Fazenda Municipal, emitida pela Secretaria Municipal de Finanças, através do Setor de Tributos do Município de Viseu/PA: Este documento é necessário para confirmar que não há débitos municipais pendentes relacionados ao imóvel.

5.2.8. Certidão Negativa de Natureza Tributária – SEFA: Este documento é necessário para confirmar que não há débitos tributários pendentes relacionados ao imóvel.

5.2.9. Certidão Negativa de Natureza não Tributária – SEFA: Este documento é necessário para confirmar que não há débitos não tributários pendentes relacionados ao imóvel.

5.2.10. Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União.

5.2.11. Documentação do Imóvel: Estes documentos são necessários para confirmar a propriedade legal do imóvel e garantir que o imóvel atende a todos os critérios necessários para a locação.

5.3. O objeto a ser licitado, pelas suas características e com base nas justificativas acima mencionadas, possui natureza continuada, o prazo da contratação é de 12 (doze) meses, e podendo ter prorrogação contratual para além de sua vigência desde que seja justificado.

## 6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

6.1. A precisão na mensuração da estimativa é a base para a definição do objeto e desempenha um papel crucial na avaliação da previsão orçamentária e na realização de análises correlatas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO**  
**DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TÉCNICO E**  
**CONTRATAÇÕES ANUAIS**



6.2. O planejamento adequado é uma ferramenta eficaz para evitar o fracionamento desnecessário de despesas. Um plano bem elaborado pode garantir a utilização eficiente dos recursos.

6.3. Com base no Documento de Formalização de Demanda – DFD, foi realizada uma estimativa quantitativa, o qual servirá como base para a escolha do melhor imóvel para atender a necessidade da demanda, considerando a estrutura necessária para o atendimento da população.

TABELA 1 - DIMENSIONAMENTO E CONDIÇÕES DO IMÓVEL A SER LOCADO

**Locação de imóvel, na sede do município, para atender o funcionamento da Escola de Música Isaías Cunha de Oliveira, da Secretaria de Assistência Social do Município de Viséu/Pará, conforme abaixo discriminado:**

Item	Descrição do Item	Especificação
01	1 compartimento	Recepção
02	1 compartimento	Sala de Base
03	1 compartimento	Sala de Saxofone e madeiras
04	1 compartimento	Sala de Metais
05	1 compartimento	Sala de Teoria
06	1 compartimento	Sala de Bateria e Percussão
07	1 compartimento	Secretaria
08	1 compartimento	Garagem para Veículos
09	1 compartimento	Copa
10	1 compartimento	Banheiros

Imóvel em bom estado de conservação, pinturas e acabamentos, parte elétrica, trincos e fechaduras, teto com forro, pisos e azulejos.

**7. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR:**

7.1. Diante da necessidade de um imóvel para instalação da Escola de Música, foi realizada uma análise abrangente para explorar as opções disponíveis. As alternativas consideradas foram a locação e a aquisição de um imóvel, deste modo, pôde-se observar pontos positivos e negativos de ambas as opções e definir assim a mais viável. Dessa forma, optou-se pela locação, uma vez que a aquisição



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TÉCNICO E  
CONTRATAÇÕES ANUAIS



de imóvel seria um processo bem mais custoso e demorado, podendo resultar até mesmo na não implantação do Estabelecimento.

#### **8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:**

8.1. De acordo com o Decreto Municipal N° 006/2024, de 01 de fevereiro de 2024, que regulamenta a Lei 14.133/21 no município, a estimativa do valor da contratação será determinada no laudo de vistoria do imóvel para locação.

8.2. Como citado no Art. 35 do referido decreto, o preço máximo da locação de imóveis em que a Administração Pública seja locatária será definido por uma avaliação oficial da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo do Município de Viséu/PA. Esta avaliação será indicada em um laudo oficial. Conforme o §2º do Art. 35, o valor indicado no laudo oficial é o preço máximo pelo qual o contrato poderá ser firmado. Portanto, os órgãos e entidades da Administração Pública devem se esforçar para ajustar valores mais vantajosos para a Administração Municipal.

#### **9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:**

9.1. Diante da demanda, indica-se a locação de 01 (um) imóvel visando o quantitativo de no mínimo 10 (dez) cômodos para suprir as características acima listados, uma vez que a Escola de Música Isaías Cunha de Oliveira, conta com um número significativo de funcionários e usuários beneficiários dos programas socioassistenciais da rede SUAS. Nesse sentido o imóvel locado deve atender a demanda deste equipamento, assistindo aos usuários que buscam garantir, como o direito à vida, à saúde, à educação, ao lazer, à liberdade, à cultura e à convivência familiar e comunitária.

9.2. O Laudo de Vistoria deverá conter a descrição detalhada da solução, conforme previsto na legislação aplicável. Este documento será elaborado de forma organizada e com o uso de terminologia técnica para garantir precisão e clareza.

#### **10. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:**

10.1. Via de regra, não se aplica o parcelamento aos contratos de locação.

#### **11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:**

11.1. Com o processo de locação da Escola de Música neste município, espera-se:



11.1.1. Desenvolvimento cultural e artístico local: A escola de música pode enriquecer a vida cultural da cidade, promovendo eventos, concertos, festivais e até exposições de alunos. Isso contribui para a diversidade cultural da região e fortalece a identidade artística local.

11.1.2. Apoio ao desenvolvimento de jovens talentos: Ao oferecer uma escola de música, pode-se ajudar a identificar e desenvolver talentos musicais locais que, de outra forma, poderiam não ter a oportunidade de crescer artisticamente.

11.1.3. Diversificação das atividades recreativas: A locação de uma escola de música oferece uma opção de lazer saudável e educativa, especialmente importante em cidades pequenas, onde as opções recreativas podem ser mais limitadas. A música pode ser uma forma alternativa de entretenimento, longe de comportamentos negativos.

11.1.4. Promoção da educação e do conhecimento: Além da música, a escola de música pode funcionar como um centro de aprendizagem mais amplo, promovendo habilidades cognitivas, sociais e emocionais para crianças e jovens. A educação musical tem muitos efeitos positivos no desenvolvimento intelectual e emocional dos alunos.

11.1.5. Acesso à educação musical de qualidade: A escola de música pode oferecer aulas de diversos instrumentos, canto, teoria musical, entre outros, proporcionando uma educação musical de qualidade para crianças e jovens, que, de outra forma, não teriam a oportunidade.

## **12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:**

12.1. Ao planejar a locação de um imóvel, é crucial considerar várias etapas e elementos importantes antes de iniciar o contrato. Essas etapas garantem que a locação seja realizada de maneira eficiente, cumprindo todas as obrigações contratuais e técnicas. Aqui estão alguns pontos-chave que devem ser considerados:

12.1.1. Gestores de Contrato: Eles são responsáveis pela administração geral do contrato, garantindo que ambas as partes cumpram suas obrigações e que seja concluído conforme planejado.

12.1.2. Fiscais de Contrato: Eles monitoram de perto o desempenho do contratado, garantindo que o trabalho esteja de acordo com os termos do contrato. Eles também são responsáveis por relatar quaisquer problemas à gestão do contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TÉCNICO E  
CONTRATAÇÕES ANUAIS



12.1.3. Capacitação do Gestor e Fiscal do Contrato: É fundamental que o gestor e o fiscal do contrato sejam devidamente capacitados. Eles devem ter o conhecimento e a experiência necessários para lidar com os desafios que possam surgir durante a execução do contrato.

12.1.4. Responsabilidades da Contratante: Conforme estipulado na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991), durante a vigência do contrato de locação, a locatária é responsável pela manutenção e reparos decorrentes do uso do imóvel. Isso engloba a manutenção preventiva e corretiva, bem como quaisquer intervenções necessárias para assegurar que o imóvel se mantenha em condições adequadas para o uso pretendido.

12.1.5. Responsabilidades do Proprietário (Locador): Ainda segundo a Lei do Inquilinato, o locador é geralmente responsável pela manutenção estrutural do imóvel. Isso inclui elementos como a estrutura do edifício, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, e quaisquer outros componentes que sejam parte integrante da estrutura do imóvel.

12.1.6. Alterações e Devolução do Imóvel: Durante a vigência do contrato, a Secretaria tem permissão para realizar alterações no imóvel para eventuais renovações ou melhorias que possam ser necessárias para adaptar o imóvel às necessidades da Secretaria de Assistência Social. No entanto, é importante notar que, após o término do contrato, a Secretaria deve devolver o imóvel ao proprietário no mesmo estado em que foi entregue inicialmente, levando em consideração o desgaste normal pelo uso. Qualquer alteração ou melhoria feita no imóvel que não possa ser removida sem danos deve ser aprovada pelo proprietário e, a menos que acordado de outra forma, permanecerá como parte do imóvel após a conclusão do contrato.

12.1.7. Revisão Jurídica: Faça uma revisão jurídica do contrato de locação para garantir que ele esteja em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis.

12.1.8. Aprovação do Contrato: Obtenha a aprovação do contrato pelas autoridades competentes.

12.1.9. Assinatura do Contrato: Após a aprovação, o contrato pode ser assinado pelas partes envolvidas.

### **13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:**

13.1. Na vigência do contrato, existem algumas etapas subsequentes que a Secretaria Municipal de Assistência Social deve levar em consideração para assegurar a manutenção adequada, vejamos alguns aspectos importantes a serem observados:



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TÉCNICO E  
CONTRATAÇÕES ANUAIS



13.1.1. Manutenção e reparos: Durante a vigência do contrato de locação, a Secretaria assumirá a responsabilidade pela manutenção e reparos necessários no imóvel. Isso engloba a manutenção preventiva e corretiva, bem como quaisquer intervenções necessárias para assegurar que o imóvel se mantenha em condições adequadas para o uso pretendido. Para tal, a Secretaria poderá contratar serviços especializados de manutenção, garantindo assim a eficiência e a qualidade dos reparos realizados.

13.1.2. Serviço de energia elétrica: A Secretaria de Assistência Social se responsabilizará pela contratação e despesas pelo serviço de energia elétrica adequado para o imóvel. Este serviço garantirá que o imóvel tenha um fornecimento adequado de energia elétrica para atender às necessidades da Escola de Música incluindo a iluminação adequada e o funcionamento de equipamentos eletrônicos e sistemas de segurança.

#### 14. IMPACTOS AMBIENTAIS:

14.1. A locação de um imóvel para o funcionamento da Escola de Música Isaías Cunha de Oliveira não acarreta impactos ambientais relevantes, levando em conta que todo o resíduo produzido neste prédio será recolhido e levado para reciclagem se possível for pela equipe de coleta de lixo contratada pela Prefeitura Municipal de Viseu.

#### 15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

15.1. Diante da análise realizada para a contratação, os estudos preliminares evidenciaram que a locação de um imóvel para que possa funcionar a Escola de Música Isaías Cunha de Oliveira, bem como forneça a estrutura necessária para o atendimento à população, é de extrema necessidade para fomentar a identidade cultural no município de Viseu.

15.2. A locação do imóvel ocorrerá por meio da modalidade de Inexigibilidade de Licitação, conforme previsto na Lei Nacional 14.133/21. Importante ressaltar que, neste caso, a contratação não será realizada por meio do Sistema de Registro de Preços, devido à natureza específica do item que justifica a inexigibilidade de licitação.

15.3. Diante do exposto, declara-se VIÁVEL esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar – E.T.P.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TÉCNICO E  
CONTRATAÇÕES ANUAIS



Viséu/PA, em 24 de março de 2025

*Joelyton P. Carvalho*  
JOELYTON PEREIRA CARVALHO  
Técnico de Planejamento  
Decreto nº 021/2025 - GP/PMV

