



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

1. INTRODUÇÃO.

1.1. Este ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento de demanda registrada no Documento de Formalização da Demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação.

2. INFORMAÇÕES BÁSICAS.

2.1. Unidade Demandante

Gabinete do Prefeito, formalizada através de DFD.

2.2. Objeto

A presente solicitação visa a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS DE MORADIA DO PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO PARÁ.**

2.3. Natureza da Contratação

A contratação trata de locação de imóveis.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE.

O Gabinete do Prefeito do Município de São Francisco do Pará/PA exerce uma função institucional de alta relevância, sendo responsável pela condução das atividades administrativas, representativas e executivas do Chefe do Poder Executivo Municipal. No desempenho de suas funções, o Prefeito precisa dispor de condições adequadas que garantam não apenas a operacionalização das ações administrativas, mas também a pronta disponibilidade para atender às demandas da gestão pública, da comunidade e das autoridades, inclusive fora do expediente institucional.

A locação de imóvel para fins de **moradia oficial do Prefeito Municipal de São Francisco do Pará** justifica-se pela necessidade de assegurar um espaço que proporcione condições dignas, seguras e acessíveis para o Chefe do Poder Executivo exercer suas atribuições com a celeridade e a disponibilidade que a função exige. A moradia oficial do Prefeito não se limita a residência particular, mas se configura também como extensão do Gabinete, visto que, muitas vezes, o gestor precisa estar de prontidão para atendimentos emergenciais, reuniões, despachos e recepção de autoridades, sem prejuízo à continuidade dos serviços públicos.

Atualmente, a Prefeitura Municipal **não dispõe de imóvel próprio que atenda às características necessárias para essa finalidade**, o que torna imprescindível a contratação de imóvel no mercado local, por meio de locação, que atenda aos critérios de habitabilidade, segurança, acessibilidade e localização estratégica dentro do território municipal.

Ademais, a moradia oficial busca garantir não apenas o conforto, mas também a logística e a operacionalidade que o cargo demanda. O imóvel precisa dispor de espaço adequado para pequenos atendimentos, segurança institucional, além de estar situado em área que permita fácil deslocamento para os órgãos municipais, bem como rápida mobilização em situações emergenciais que exijam a presença do Prefeito.

Outro fator relevante é que a disponibilização da moradia oficial é uma prática comum e prevista na gestão pública, observando os princípios da economicidade e da eficiência, ao reduzir custos operacionais relacionados a deslocamentos constantes e à necessidade de garantir prontidão permanente. Além disso, é uma medida que assegura a dignidade institucional do cargo e fortalece a imagem do Poder Executivo Municipal frente à comunidade e às instituições parceiras.

Diante do exposto, a **locação de imóvel para fins de moradia do Prefeito Municipal de São Francisco do Pará se mostra indispensável** para assegurar condições adequadas ao desempenho das funções institucionais do Chefe do Poder Executivo. A contratação atende ao interesse público, viabiliza maior eficiência na gestão, otimiza recursos e garante que o gestor municipal permaneça acessível e à disposição das demandas administrativas e sociais do município.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SER CONTRATADAS.

A locação deve ser contratada pelo período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado conforme a lei.

5. RESULTADOS PRETENDIDOS.

A locação de um imóvel para fins de moradia oficial do Prefeito Municipal de São Francisco do Pará/PA visa atender a uma necessidade essencial para assegurar condições adequadas ao exercício das funções institucionais do Chefe do Poder Executivo Municipal. A disponibilização de um espaço apropriado garantirá um ambiente seguro, acessível,

funcional e digno, proporcionando maior eficiência na gestão administrativa e na condução das atividades públicas do Gabinete do Prefeito.

Com a locação do imóvel, será possível oferecer melhores condições logísticas e operacionais, permitindo que o Prefeito esteja permanentemente disponível para atender às demandas da administração pública, realizar despachos, receber autoridades, parceiros institucionais e membros da comunidade, inclusive fora do expediente regular da sede da Prefeitura. Trata-se de uma medida que contribui diretamente para a melhoria da gestão, ao proporcionar celeridade no atendimento de situações emergenciais e no acompanhamento das atividades administrativas cotidianas.

Entre os principais resultados esperados está o fortalecimento da infraestrutura de apoio ao Gabinete do Prefeito, garantindo um espaço reservado não apenas para moradia, mas também para atividades institucionais que exigem disponibilidade contínua. A existência de uma residência oficial reflete a seriedade da gestão pública e assegura que o Chefe do Poder Executivo esteja posicionado de forma estratégica para acompanhar de perto as demandas do município.

Além disso, a moradia oficial proporcionará um ambiente adequado para a realização de reuniões, recepção de autoridades, parceiros governamentais e representantes da sociedade civil, contribuindo para uma gestão pública mais eficiente, transparente e próxima da comunidade. A localização do imóvel será fundamental, priorizando áreas que facilitem o deslocamento rápido do Prefeito até os órgãos públicos municipais, bem como sua mobilização em caso de necessidade urgente.

Outro ponto relevante é que o imóvel proporcionará segurança institucional, conforto e organização, sendo possível, inclusive, destinar espaços para a guarda de documentos de uso corrente, equipamentos auxiliares ou materiais necessários ao funcionamento do Gabinete quando a agenda institucional assim demandar. A ausência de uma moradia oficial compromete a logística da gestão, gerando entraves na disponibilidade do Prefeito para atender prontamente as situações que demandem sua presença.

A locação do imóvel também favorece a imagem institucional do Poder Executivo, atendendo aos princípios da economicidade, eficiência e continuidade dos serviços públicos, evitando deslocamentos onerosos e possibilitando maior integração do Chefe do

Executivo com os diferentes setores da administração municipal, órgãos estaduais e federais, bem como com a população.

Por fim, essa medida está alinhada às boas práticas administrativas, assegurando que o município disponha de uma estrutura condizente com as necessidades da gestão pública, contribuindo para o pleno desenvolvimento das ações governamentais e para a manutenção da ordem administrativa.

Dessa forma, a locação do imóvel para fins de moradia oficial do Prefeito Municipal de São Francisco do Pará configura-se como uma ação estratégica, necessária e indispensável para garantir a eficiência da gestão pública, fortalecendo a capacidade de resposta do Poder Executivo frente às demandas do município e assegurando melhores condições de atuação para o desenvolvimento econômico, social e administrativo local.

6. REQUISITOS NECESSÁRIOS E SUFICIENTES À ESCOLHA DA SOLUÇÃO.

6.1. Garantia da contratação

Não haverá exigência de garantia da contratação, prevista no artigo 96 e seguintes da Lei 14.133/2021, tendo em vista que tal exigência poderá elevar demasiadamente o preço.

6.2. Normativos que norteiam a contratação

Para assegurar uma contratação bem-sucedida deve-se considerar os seguintes requisitos:

1. **Conformidade Legal:** Atender à Lei nº 14.133/2021 e às normas municipais, garantindo transparência e publicidade.

7. LEVANTAMENTO DE SOLUÇÕES DE MERCADO.

Alternativas de solução disponíveis no mercado:

POSSÍVEIS SOLUÇÕES	
SOLUÇÃO 01	Realização de Chamamento Público para levantamento de possíveis interessados na locação de imóvel destinado à moradia oficial do Prefeito Municipal.
SOLUÇÃO 02	Realização de levantamento in loco nos bairros do município para identificação de imóveis disponíveis e de proprietários interessados, aptos à locação do imóvel para fins de residência oficial do Chefe do Poder Executivo Municipal.
ANÁLISE	
A primeira alternativa, que consiste na realização de um Chamamento Público, é um procedimento formal e usual na administração pública, que visa assegurar os princípios da transparência, impessoalidade, publicidade e igualdade de oportunidades. No entanto,	



essa modalidade apresenta desafios que podem comprometer a celeridade e a efetividade do processo no contexto do município de São Francisco do Pará.

Um dos principais entraves é o tempo necessário para a tramitação desse tipo de procedimento, uma vez que exige a elaboração e publicação de edital, além do cumprimento de prazos legais para recebimento de propostas, análise documental, habilitação dos interessados e eventuais recursos administrativos. Isso pode acarretar em atrasos significativos na contratação do imóvel, impactando diretamente a disponibilidade da moradia oficial necessária para garantir a eficiência das atividades do Chefe do Poder Executivo.

Adicionalmente, há o risco de baixa adesão, especialmente em municípios de pequeno porte, onde muitos proprietários de imóveis não estão familiarizados com os trâmites burocráticos da administração pública ou não se sentem motivados a participar do processo, resultando em um número reduzido de ofertas ou até na possibilidade de não haver imóveis compatíveis com os requisitos definidos, o que tornaria o chamamento infrutífero.

Por outro lado, a realização de um levantamento in loco nos bairros do município surge como uma alternativa mais ágil, assertiva e eficiente. Essa estratégia permite que a administração municipal atue de forma ativa e direta na busca por imóveis disponíveis, reduzindo a dependência da manifestação espontânea dos proprietários, característica do chamamento público.

O levantamento presencial oferece, ainda, a vantagem de avaliar imediatamente as condições estruturais, a localização e a adequação do imóvel às necessidades da moradia oficial do Prefeito Municipal, garantindo que a escolha do imóvel seja baseada em critérios técnicos e funcionais. Durante as visitas, é possível esclarecer diretamente com os proprietários os requisitos da locação, negociar condições, valores e prazos, otimizando todo o processo até a formalização do contrato.

Além disso, essa abordagem contribui para uma maior agilidade na identificação de imóveis que atendam aos critérios desejados, permitindo uma resposta rápida às necessidades institucionais do município e à continuidade das atividades do Chefe do Executivo de maneira eficiente, segura e conforme as exigências administrativas.

Portanto, considerando o porte do município, a necessidade de celeridade no atendimento às demandas institucionais do Gabinete do Prefeito, bem como os riscos associados à baixa adesão no Chamamento Público, a solução mais recomendada e viável é a realização do levantamento in loco. Essa estratégia assegura maior controle, eficiência e rapidez na busca por um imóvel adequado, garantindo que o município disponha, no menor tempo possível, de uma moradia oficial devidamente estruturada, que atenda às exigências funcionais e institucionais necessárias para o exercício das atividades do Prefeito Municipal.

Dessa forma, o levantamento in loco minimiza os riscos operacionais, evita morosidade excessiva e permite que a administração pública atenda de forma mais eficiente os interesses do município, reforçando seu compromisso com a boa gestão e o pleno funcionamento da estrutura administrativa municipal.



8. JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA DA SOLUÇÃO E DEFINIÇÃO DO OBJETO.

Após uma análise comparativa entre duas possíveis soluções para atender demanda, uma clara preferência surge em favor do levantamento in loco dos possíveis imóveis, a fim de atender as necessidades elencadas, pois oferece as garantias de legalidade, eficiência e economicidade, alinhadas com os princípios da administração pública.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO.

9.1. IDENTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE E DEFINIÇÃO DOS REQUISITOS

O ciclo de vida da contratação tem início com a identificação da necessidade de locação de um imóvel, motivada pela inexistência de sede própria para a Secretaria Municipal de Agricultura do Município de São Francisco do Pará. A ausência de um espaço adequado impacta diretamente a qualidade dos serviços prestados, afetando a organização administrativa, o atendimento aos agricultores e produtores rurais, o desenvolvimento de atividades técnicas, reuniões, capacitações, além do armazenamento seguro de documentos, equipamentos e insumos essenciais.

Diante desse cenário, foram definidos os requisitos mínimos necessários para garantir que o imóvel atenda às finalidades públicas, incluindo:

- Localização estratégica, que facilite o acesso dos agricultores, produtores e da comunidade atendida pela Secretaria;
- Infraestrutura física adequada, com ambientes que comportem as atividades administrativas, área para atendimento ao público, espaços para armazenamento e condições sanitárias apropriadas;
- Segurança estrutural, acessibilidade e conformidade com normas técnicas, sanitárias e urbanísticas vigentes;
- Viabilidade financeira, considerando os limites orçamentários da Administração Pública Municipal para este fim.

9.2. LEVANTAMENTO DE IMÓVEIS E SELEÇÃO DA MELHOR ALTERNATIVA

Visando atender à necessidade com eficiência, celeridade e aderência às condições locais, optou-se pela realização de levantamento in loco nos bairros do município. Essa estratégia permite que a equipe técnica identifique diretamente imóveis disponíveis, avalie as



condições estruturais, de localização, acessibilidade e segurança, além de realizar contato direto com os proprietários para verificar interesse e condições da locação. Durante essa etapa, será realizada uma análise técnica comparativa entre os imóveis identificados, considerando os seguintes critérios:

- Adequação física e funcional ao uso pretendido;
- Estado de conservação do imóvel;
- Custo-benefício, considerando aluguel, eventuais adequações necessárias e despesas operacionais;
- Potencial de adaptação, se for o caso, para atender integralmente às atividades da Secretaria.

A escolha será fundamentada em critérios objetivos, priorizando o imóvel que melhor atenda às necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Agricultura, com equilíbrio entre funcionalidade, localização e viabilidade financeira.

9.3. FORMALIZAÇÃO DA LOCAÇÃO E ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

Uma vez selecionado o imóvel, será realizada a formalização da contratação, mediante assinatura do contrato de locação, que deverá observar rigorosamente as disposições legais aplicáveis, especialmente no que tange à Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e demais normativos pertinentes.

Nesta etapa, serão realizados os seguintes procedimentos:

- Negociação e definição das cláusulas contratuais, abrangendo valor do aluguel, prazo de vigência, critérios de reajuste, obrigações das partes, responsabilidades por manutenções, condições de uso e eventual previsão de rescisão;
- Vistoria técnica do imóvel, para verificação do estado de conservação, levantamento de possíveis reparos ou ajustes necessários antes da ocupação;
- Análise documental do imóvel e do locador, garantindo que a contratação ocorra dentro da legalidade, com todos os registros, certidões e autorizações regulares;
- Adequações físicas, se necessárias, dentro dos limites contratuais e legais, visando adaptar o espaço às necessidades operacionais da Secretaria, sem que isso gere ônus excessivo à Administração.

9.4. UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL E GESTÃO DURANTE A VIGÊNCIA DO CONTRATO

Durante o período de vigência do contrato, caberá à Administração Pública Municipal a gestão efetiva da utilização do imóvel, garantindo que ele permaneça em condições adequadas para o desenvolvimento das atividades da Secretaria. Esta fase engloba:



- Manutenção preventiva e corretiva, nos termos estabelecidos no contrato, para assegurar o bom estado de conservação e funcionamento do imóvel;
- Gestão financeira do contrato, com controle dos pagamentos e cumprimento das obrigações pactuadas, dentro dos limites orçamentários e cronogramas financeiros da Prefeitura;
- Monitoramento contínuo das condições de uso, identificando possíveis necessidades de ajustes, reparos ou melhorias que garantam a continuidade dos serviços prestados;
- Gestão documental, com arquivamento e controle de todos os registros relacionados ao contrato, às manutenções, às despesas e às vistorias periódicas.

9.5. ENCERRAMENTO DA LOCAÇÃO E DESTINAÇÃO FINAL

Ao final da vigência contratual, ou em caso de rescisão, será realizada a etapa de encerramento da locação, que inclui:

- Avaliação das condições do imóvel, mediante vistoria conjunta entre locador e locatário, para verificar se o bem está sendo devolvido conforme as condições previstas no contrato;
- Eventual renovação do contrato, caso o imóvel continue atendendo às necessidades da Secretaria e haja interesse mútuo das partes na continuidade da locação;
- Busca por nova solução locacional, caso se verifique a necessidade de realocação, seja por inadequação, encerramento de atividades no local ou outros fatores de ordem técnica, operacional ou financeira;
- Formalização da devolução do imóvel, com lavratura de termo de vistoria e entrega das chaves, quitando as responsabilidades contratuais e garantindo que não restem pendências entre as partes.

Assim, a solução adotada contempla todo o ciclo de vida do objeto, desde a identificação da necessidade até o encerramento da locação, garantindo que a Administração Pública atue de forma planejada, transparente, eficiente e dentro dos princípios que regem a gestão pública, assegurando que a Secretaria Municipal de Agricultura disponha de um espaço físico adequado para executar suas atividades e atender a população com qualidade e eficiência.



10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.

O custo/valor da contratação considerará o preço praticado na região para objetos semelhantes, conforme orientação do TCU.

11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO, AGRUPAMENTO OU SUBCONTRATAÇÃO.

A solução não vislumbra o parcelamento ou agrupamento e não permite a subcontratação do objeto.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES.

A solução não necessita de contratações nesses termos para o pleno atendimento as necessidades.

13. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO.

Não há previsão de contratação no PCA.

14. PROVIDÊNCIAS A SEREM TOMADAS.

Não há providência a serem tomadas previamente à celebração de Contrato.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS.

Não se aplica a análise de impactos ambientais diretos motivados pela contratação.

16. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE.

A viabilidade deste ETP verifica-se pela economia, na eficiência e efetividade verificada. Além disso, frisa-se que a presente contratação atende adequadamente às demandas formuladas, os benefícios a serem alcançados são adequados, os riscos envolvidos são administráveis. Considerando as informações do presente ETP, entende-se que a presente contratação se configura tecnicamente VIÁVEL.

17. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO.

SETOR RESPONSÁVEL
Gabinete do Prefeito.
AGENTE RESPONSÁVEL



PREFEITURA **SÃO
FRANCISCO
DO PARÁ**
ANIMAÇÃO, GEMINISMO, QUALIDADE, CONSTRUÇÃO

**GABINETE
DO PREFEITO**



Antônio Fabrício A. da Silva
ANTÔNIO FABRÍCIO AVILA DA SILVA
CHEFE DE GABINETE
DECRETO Nº 011/2025 – GABPMSF

São Francisco do Pará/PA, 20 de Maio de 2025.

18. APROVAÇÃO E DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE.

DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

Aprovo este Estudo Técnico Preliminar e atesto sua conformidade às disposições da Instrução Normativa pertinentes.

AUTORIDADE RESPONSÁVEL

ANTONIO
RONALDO NOBRE
DO
NASCIMENTO: 186
52506272

Assinado de forma digital por
ANTONIO RONALDO NOBRE
DO
NASCIMENTO: 18652506272
Dados: 2025.05.20 16:57:43
-03'00'

ANTÔNIO RONALDO NOBRE DO NASCIMENTO
PREFEITO MUNICIPAL

São Francisco do Pará/PA, 20 de Maio de 2025.

1943

UNIÃO E LABOR

1990