



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**Demandante:** Secretaria Municipal de Assistência Social

**Responsável:** Júlio Cesar Cardoso de Carvalho

### 1. OBJETO:

Constitui objeto deste Estudo Técnico Preliminar a: CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE CAPACITAÇÃO, O REFERIDO IMÓVEL ESTÁ LOCALIZADO NA RUA BELÉM, QUADRA 06, LOTE 01, BAIRRO VILA TUCURUÍ NA CIDADE DE NOVO REPARTIMENTO-PA.

### 2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A Locação do imóvel visa atender as necessidades de instalação e funcionamento do Centro de Capacitação, no atendimento pela essencialidade da execução do serviço público, que é de natureza contínua, bem como o fato de neste interstício de tempo não fora adquirido, nem houve disponibilidade municipal de um imóvel com característica que possam atender as necessidades deste órgão. A locação de um imóvel para funcionamento do Centro de Capacitação tem como principal objetivo ser um local para a realização de cursos para auxiliar na preparação e formação das famílias atendidas pelo CadÚnico. O imóvel trata-se de uma residência de alvenaria, não apresenta danos estruturais que comprometam o seu uso. A edificação é de fácil acesso, na rua que está localizada há pavimentação, possui coleta regular de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, águas pluviais. Assim sendo, tal locação é de interesse social e plenamente justificado. O imóvel está localizado na Rua Belém, Quadra 06, Lote 01, Vila Tucuruí, CEP 68.473-000, Novo Repartimento/PA.

Em conformidade com o disposto no Artigo 74 inciso V, da Lei de Licitações 14.133/2021, justifica-se a Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel. O imóvel apresenta área total do terreno de 203,70m<sup>2</sup> e área total construída de 203,70 m<sup>2</sup>, atendendo dessa forma as necessidades do Centro de Capacitação.

### 3. REFERÊNCIA A OUTROS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO DO ÓRGÃO OU ENTIDADE (SE HOVER):

Não se aplica.

Ressaltando-se que a pretendida execução é essencial, e não apresenta conflitos com o Plano Orçamentário Anual.

### 4. DA RAZÃO DA ESCOLHA:



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO  
CNPJ: 34.626.416/0001-31  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - EQUIPE DE PLANEJAMENTO



Em razão de ser um imóvel com características únicas, não existindo outro imóvel na localidade com as mesmas características e localização que atenda às necessidades ao fim que se destina, sendo realizada consulta a diversos imóveis quanto à disponibilidade com as características necessárias à demanda administrativa, diante ainda da ausência de imóveis públicos que atendam integralmente aos critérios necessários para o pleno funcionamento e segurança da atividade administrativa, a locação de imóvel particular se mostra como a opção mais adequada e vantajosa para a Administração Pública, ensejando, portanto, a inviabilidade de competição.

A referida contratação com o Sr. JOÃO JESUS DOS SANTOS, inscrito no CPF sob o nº 081.666.762-49, razão, pela qual o prédio objeto deste, destina-se a Contratação de Pessoa Física para locação de 01 (Um) imóvel para instalação e funcionamento do Centro De Capacitação, o referido imóvel está localizado na Rua Belém, Quadra 06, Lote 01, Bairro Vila Tucuruí Na Cidade De Novo Repartimento-PA.

#### 5. REQUISITOS DA AQUISIÇÃO/CONTRATAÇÃO:

No caso vertente, a locação do imóvel em apreço será destinada a utilização específica, qual seja, a instalação e funcionamento do Centro de Capacitação. Não bastasse as características do imóvel e sua localização acarreta verdadeira hipótese onde há inviabilidade de competição em razão de ser um imóvel viável no Município com condições de instalação ao fim que se destina, possuindo dimensão necessária exatas para seu funcionamento, sem necessidades de novos investimentos. Por outro lado, o preço é compatível com o preço de mercado conforme se faz prova, a avaliação que é parte integrante deste processo.

#### 6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

Em observância as necessidades deste Centro de Capacitação, há que ponderar que o levantamento fora devidamente realizado levando em consonância da real necessidade dos serviços para possível contratação, constando que a contratação do serviço será para atender as necessidades dos serviços públicos dando continuidade e efetiva aos mesmos das atividades desta. O quantitativo do serviço de locação de imóvel informado neste Estudo Técnico Preliminar, será contratado e prestado por um período de 12 (doze meses), correspondente à vigência do contrato de locação de imóvel para instalação e funcionamento do Centro de Capacitação, a contratação pelo referido período se faz em razão da necessidade e do interesse público na locação.

Ressaltamos que o objeto constante deste Estudo Técnico Preliminar, será contratado especificamente para atender as necessidades do Centro de Capacitação, devendo os serviços serem prestados de imediato após a devida formalização do procedimento administrativo.



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO  
CNPJ: 34.626.416/0001-31  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - EQUIPE DE PLANEJAMENTO



O período de contratação ora solicitado neste Estudo Técnico Preliminar, deu-se através da necessidade do Centro de Capacitação, bem como o intuito de garantia da economicidade aos cofres públicos, sendo que esta municipalidade não dispõe de prédios públicos municipais que atendam às necessidades pretendidas.

Quaisquer exigências da fiscalização, inerentes à prestação dos serviços de locação de imóvel objeto deste estudo, deverão ser prontamente atendidas pela contratada sem ônus para o Centro de Capacitação.

O período do serviço a ser prestado e inserido neste estudo fora estimado de acordo com a previsibilidade da possível demanda existente neste Centro, e com isso evitaremos eventuais transtornos para o desenvolvimento dos serviços ofertado à população e a sociedade em geral, tal contratação se faz em razão da demanda social, para que os serviços públicos fiquem localizados numa região central da cidade e aumentar a estrutura dos serviços ofertados pelo Município aos cidadãos desta municipalidade.

Segue quantidade estimada para atender toda estrutura administrativa do Centro de Capacitação.

ITEM	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	UND.	QTD.	VALOR UNT. (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
01	Locação de imóvel – Centro de Capacitação	Mês	12	2.700,00	32.400,00

**7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS, CONSIDERANDO A INTERDEPÊNCIA COM OUTRAS CONTRATAÇÕES:**

Não se aplica.

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

A justificativa do preço nos processos de inexigibilidade deve ser realizada com cautela, razoabilidade e proporcionalidade. Não é possível comparar, de forma direta e objetiva, objetos singulares, em relação aos quais não existe possibilidade de estabelecer critérios objetivos para tal comparação. Assim, a justificativa de preços não deve se pautar em eventuais serviços similares existentes no mercado, haja vista que estamos diante de objeto singular, que não pode ser comparado objetivamente sob nenhum aspecto com outros. Por isso, para demonstrar a razoabilidade de preços em um processo de inexigibilidade, o ideal é que a empresa escolhida demonstre que os preços ofertados para a Administração contratante guardam consonância com os preços que pratica no mercado, isto é, ofertados para outros órgãos e/ou entidades. Conforme art. 7 da IN nº 73/2020:



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO  
CNPJ: 34.626.416/0001-31  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - EQUIPE DE PLANEJAMENTO



*Art. 7º Os processos de inexigibilidade de licitação deverão ser instruídos com a devida justificativa de que o preço ofertado à administração é condizente com o praticado pelo mercado, em especial por meio de:*

*I – documentos fiscais ou instrumentos contratuais de objetos idênticos, comercializados pela futura contratada, emitidos no período de até 1 (um) ano anterior à data da autorização da inexigibilidade pela autoridade competente;*

*II – tabelas de preços vigentes divulgadas pela futura contratada em sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, contendo data e hora de acesso.*

Diante do exposto, considerando a inviabilidade de competição, foi realizado estudo de avaliação de imóvel, realizado pelo Departamento de Engenharia da Secretaria de Gestão e Planejamento, para a comprovação do preço praticado semelhante à proposta enviada à Prefeitura de Novo Repartimento, correspondente ao valor de R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais).

Desta feita, com vistas à comprovação ora realizada, o valor estimado a ser pago atualmente pela contratação dos serviços será de R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais).

#### **9. LEVANTAMENTO DE MERCADO:**

Conforme verificação do preço praticado através das avaliações (prévia) mercadológicas acostadas aos autos, o valor constante na proposta de locação do imóvel, comprova-se que os valores propostos correspondem ao preço praticado no mercado atual.

Ressaltamos que a contratação é imperiosa e necessária, pois visa atender as necessidades do Centro de Capacitação que não tem disponibilidade municipal de um imóvel com característica que possam suprir a demanda do Centro que tem como principal objetivo ser um local para a realização de cursos para auxiliar na preparação e formação das famílias atendidas pelo CadÚnico. . O imóvel trata-se de uma residência de alvenaria, não apresenta danos estruturais que comprometam o seu uso. A edificação é de fácil acesso, na rua que está localizada há pavimentação, possui coleta regular de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, águas pluviais.

De acordo com o que narra a Lei Federal nº 14.133/2021, deve ser realizada certificação por agente técnico competente a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse. Cada ente federado possui órgão que administra seus imóveis próprios e este deve ser consultado quando da intenção de locação de algum imóvel particular.

Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho:

*“Antes de promover a contratação direta, a Administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo.”*



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO  
CNPJ: 34.626.416/0001-31  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - EQUIPE DE PLANEJAMENTO



Todavia, a simples existência de imóvel público vago não pode obstar a possibilidade de locação de imóvel particular pela Administração Pública. Como exemplo, temos imóveis que, apesar de pertencerem ao Município, podem estar em más condições, com falta de habite-se, escadas de incêndio e outros fatores que podem afetar a segurança de servidores e munícipes. Nesse sentido, o fato de existirem outros imóveis públicos com metragem semelhante ao que se pretende locar, porém em mau estado de conservação, má localização ou desatendendo à legislação de segurança, não pode obstar que a Administração opte por celebrar um contrato de locação, no qual seja atendido o interesse público. Jacoby Fernandes defende que uma boa prática tem sido que esses imóveis públicos disponíveis sejam avaliados, não somente no que tange ao valor do seu metro quadrado, mas também do atendimento das condições do imóvel frente às necessidades da Administração Pública, bem como se estes estão em plenas condições de funcionamento e segurança. Rejeitar imóveis em más condições é um dever do gestor, que deve prezar pela segurança e salubridade no desempenho das atividades administrativas.

Ponto importante é que seja feita a consulta ao órgão competente quanto à disponibilidade de imóvel com as características necessárias à demanda administrativa, bem como seja certificado nos autos que não há um imóvel público vago e disponível para essa finalidade.

Deste modo fora verificado o atendimento dos requisitos acima mencionados, conforme documentação acostada aos autos, apresentada pela Secretaria Municipal de Assistência Social.

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

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.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento do Centro de Capacitação.

Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, e com fácil acessibilidade.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º deste, da Lei Federal nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

#### **11. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:**



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO  
CNPJ: 34.626.416/0001-31  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - EQUIPE DE PLANEJAMENTO



Não aplicável.

Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

#### 12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação é:

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis;
- b) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento aos cidadãos;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimento ao funcionamento do Centro;
- d) Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pelo Centro de Capacitação.

#### 13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO:

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento do Centro de Capacitação nas atividades no atendimento pela essencialidade da execução do serviço público durante a vigência do Contrato.

#### 14. IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS DE TRATAMENTO:

Não se aplica.

#### 15. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralisação das funções essenciais desenvolvidas pelo Centro de Capacitação.

#### 16. CONCLUSÃO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

- a) A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
- b) Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

Assim, por todo o exposto, o meio adequado de contratação da pessoa física Sr<sup>o</sup>. JOÃO JESUS DOS SANTOS é a inexigibilidade de licitação, especificamente com base no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, pois no caso estão presentes todos os requisitos exigidos pelo dispositivo legal.



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO  
CNPJ: 34.626.416/0001-31  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - EQUIPE DE PLANEJAMENTO



O presente ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR, elaborado em harmonia com o disposto no art. 7º da Instrução Normativa nº 040/2020, Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e alterações posteriores e os demais aspectos normativos, conclui, PORTANTO, pela VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO— uma vez considerados os seus potenciais benefícios em termos de eficácia, eficiência, efetividade e economicidade. Em complemento, os requisitos listados atendem adequadamente às demandas formuladas, devendo-se dar prosseguimento ao processo de contratação.

**17. EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO:**

**NOME: Sibério Rodrigues Chaves - MATRÍCULA: 1576**

Novo Repartimento/PA, 05 de Julho de 2024.

**SIBÉRIO RODRIGUES CHAVES**  
Equipe de Planejamento  
Port. 0778/2024

**Geisilane dos Santos Evangelista Lira**  
Engenheira Civil  
CREA/PA 1518438962



ESTADO DO PARA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO  
CNPJ: 34.626.416/0001-31  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - EQUIPE DE PLANEJAMENTO



**DESCRIÇÃO DO RISCO:**

**FASE DE ANÁLISE:**

PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

**OBJETO DA CONTRATAÇÃO:** CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA PARA LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE CAPACITAÇÃO, O REFERIDO IMÓVEL ESTÁ LOCALIZADO NA RUA BELÉM, QUADRA 06, LOTE 01, BAIRRO VILA TUCURUI NA CIDADE DE NOVO REPARTIMENTO-PA.

**RISCO 01**

<b>DESCRIÇÃO DO RISCO:</b>	ATRASO NO ANDAMENTO DO PROCESSO
<b>PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA DO RISCO:</b>	MÉDIO
<b>IMPACTO DA EVENTUAL OCORRÊNCIA DO RISCO:</b>	MAIS TEMPO COM INSTALAÇÕES EM UM IMÓVEL INADEQUADO PARA ATENDIMENTO AO PÚBLICO E AS ATIVIDADES INERENTES DO CENTRO DE CAPACITAÇÃO
<b>AÇÕES PREVENTIVAS QUE PODEM SER ADOTADAS:</b>	INSTRUÇÃO DO PROCESSO COM AUXÍLIO DE TODOS OS ENTES ENVOLVIDOS, PARA QUE SEJA MINIMIZADA A POSSIBILIDADE DE ATRASOS POR ERROS DOCUMENTAIS. CONTATO PRÉVIO COM A COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO E SETOR JURÍDICO, SOLICITANDO PRIORIZAÇÃO NA ANÁLISE DA DEMANDA
<b>RESPONSÁVEL PELA ADOÇÃO DAS AÇÕES PREVENTIVAS:</b>	ENTES ENVOLVIDOS
<b>AÇÕES DE CONTINGÊNCIA QUE DEVEM SER ADOTADAS QUANDO CONCRETIZADO O RISCO:</b>	ALOCÇÃO DO CENTRO DE CAPACITAÇÃO EM LOCAL IMPROVISADO COMO POR EXEMPLO UM DEPARTAMENTO OU UM SETOR DIVERGENTE

**RISCO 02**

<b>DESCRIÇÃO DO RISCO:</b>	IRREGULARIDADE FISCAL DO LOCADOR
<b>PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA DO RISCO:</b>	MÉDIO
<b>IMPACTO DA EVENTUAL OCORRÊNCIA DO RISCO:</b>	IMPOSSIBILIDADE DE CONTRATAÇÃO DOS SERVIÇOS POR IRREGULARIDADE FISCAL
<b>AÇÕES PREVENTIVAS QUE PODEM SER ADOTADAS:</b>	VERIFICAÇÃO DA REGULARIDADE FISCAL DO LOCADOR, JUNTO À COORDENAÇÃO DE COMPRAS DIRETAS, ANTES DE INICIAR O PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE
<b>RESPONSÁVEL PELA ADOÇÃO DAS AÇÕES PREVENTIVAS:</b>	DEMANDANTE
<b>AÇÕES DE CONTINGÊNCIA QUE DEVEM SER ADOTADAS QUANDO CONCRETIZADO O RISCO:</b>	ENTRAR EM CONTATO COM EMPRESA PARA REGULARIZAÇÃO FISCAL EM TEMPO HÁBIL

  
SIBÉRIO RODRIGUES CHAVES  
Equipe de Planejamento  
Port. 0778/2024

GEISILANE DOS SANTOS EVANGELISTA LIRA  
Engenheira Civil  
CREA/PA 1518438962

ESCALA DIDÁTICA (POR COR):

MÉDIO

BAIXO