



Obras e  
Infraestrutura



CNPJ 83.334.672/0001-60

OFÍCIO Nº 012/2025-SEMOBI

ULIANÓPOLIS/PA, 03 DE FEVEREIRO DE 2025

À

Secretária Municipal de Administração e Finanças

Ilm<sup>a</sup> Sr.<sup>a</sup> Kalitha Sahara Destro

Nesta.

1 – **OBJETO:** Locação de imóvel para sediar a instalação da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, para atender a Prefeitura Municipal de Ulianópolis - PA.

2 – **DA DESCRIÇÃO:** Na oportunidade, com vista a agilização deste processo de contratação, comunico que solicitamos a Locação de Imóvel, com CPF nº 446.741.122-49, que apresentou o seguinte:

ITEM	PF/PJ	DESCRIÇÃO	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	RAIMUNDO NONATO NUNES SILVA	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E INFRAESTRUTURA.	R\$ 7.500,00	R\$ 75.000,00

### Justificativa

A Prefeitura Municipal de Ulianópolis, não dispõe de um prédio próprio para atender todos os serviços ofertados, portanto tem-se necessidade de locação do imóvel acima citado pois atende as finalidades, vez que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura.

Assim se faz necessário um espaço que ofereça conforto aos servidores, que acomode a frota de caminhões e máquinas que pertence a mesma, nesse sentido o imóvel em comento guarda todas as condições apresentadas, além de estar localizado em área de desenvolvimento e com fácil acessibilidade.

Conclui-se, portanto que o imóvel tem estrutura para atender a Secretaria de Obras e infraestrutura.

Sobre a situação física do imóvel em questão foi apresentado laudo de vistoria onde não constatou nenhum problema na estrutura do imóvel.

**ITAMAR PINHEIRO SANTANA BRITO**  
Secretário Municipal de Obras e Infraestrutura





Obras e  
Infraestrutura



CNPJ 83.334.672/0001-60

OFÍCIO Nº 011/2025-SEMOBI

ULIANÓPOLIS/PA, 31 DE JANEIRO DE 2025

A

Comissão de elaboração de Estudo Técnico Preliminar - CEETP

Nesta.

**Assunto:** Elaboração de Estudo Técnico Preliminar – ETP

Prezados

Considerando a IN 40 de 22 de maio 2020 - Que dispõe sobre a elaboração dos Estudos Técnicos Preliminares - ETP - Locação de Imóvel para instalação da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, situada na Avenida Jatobá, nº 111, Caminho das Árvores no Município de Ulianópolis-PA.

Conforme a necessidade de emissão de diretrizes para os órgãos e unidades da Administração Pública direta, autárquica e Secretarias de fundo do Município de Ulianópolis quanto à elaboração de Estudos Técnicos Preliminares – ETP;

Diante do exposto solicito a elaboração do Estudo Técnico Preliminar - ETP de Locação de Imóvel para instalação da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, para atender a Prefeitura Municipal de Ulianópolis-PA.

**ITAMAR PINHEIRO SANTANA BRITO**  
Secretário Municipal de Obras e Infraestrutura



Obras e  
Infraestrutura



CNPJ 83 334 672/0001-60

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 001/2025**

**DATA DE ELABORAÇÃO: 03/02/2025**

### **1- ÓRGÃO REQUISITANTE:**

1.1. *Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura - SEMOBI*

### **2- DESCRIÇÃO DO OBJETO:**

2.1. *Locação de Imóvel para sediar as instalações da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, para atender a Prefeitura Municipal de Ulianópolis-PA, conforme condições, exigências a serem estabelecidas no Termo de Referência.*

### **3- NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVA:**

3.1. *A Prefeitura Municipal de Ulianópolis, por suas características profissionais, tem como objeto a locação de imóvel, destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura.*

3.2. *Considerando também que a Administração Pública, não disponibiliza imóvel próprio para tal finalidade, a locação de imóvel é necessária devido à insuficiência de espaço físico para atender à crescente demanda de atividades administrativas e operacionais. A expansão das atividades da Secretaria exige um ambiente mais adequado, que proporcione um local de trabalho funcional, seguro e com acessibilidade para servidores e usuários.*

3.3. *A decisão pela locação, em vez da construção ou aquisição, é motivada pela urgência na necessidade de instalação e pela relação custo-benefício mais vantajosa, considerando o orçamento disponível e o prazo de implantação.*

3.4. *Diante do exposto, justifica a necessidade do presente procedimento licitatório para que seja feita a contratação do referido objeto, com o provimento da solução, da área requisitante do recurso visa atender as necessidades e garantir a prestação do serviço público que serão realizados pela execução do objeto.*

#### 4- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

**4.1.** O objeto a ser contratado, levando em consideração suas características e com base nas justificativas acima, possui natureza técnica e continuada podendo, assim, cumprir a previsão contida na Lei 14.133/21, desde que tenha segurança jurídica, responsabilidade técnica e notória especialização.

**4.2.** Os requisitos legais para a contratação por dispensa de licitação, estão elencados no artigo 75, inciso I, da Lei Federal 14.133/21:

**Art. 75. É dispensável a licitação:**

**III - para contratação que mantenha todas as condições definidas em edital de licitação realizada há menos de 1 (um) ano, quando se verificar que naquela licitação:**

a) não surgiram licitantes interessados ou não foram apresentadas propostas válidas;

b) as propostas apresentadas consignaram preços manifestamente superiores aos praticados no mercado ou incompatíveis com os fixados pelos órgãos oficiais competentes;

**4.6.** A definição do objeto aqui citado se dará, detalhadamente, no Termo de Referência que será elaborado oportunamente. Aqui, neste ETP, tão somente serão destacados os elementos principais relacionados à contratação.

#### 5- NORMATIVOS QUE DISCIPLINAM OS SERVIÇOS OU A AQUISIÇÃO A SEREM CONTRATADOS, DE ACORDO COM A SUA NATUREZA:

**5.1.** O objeto apresentado se justifica por dispensa de licitação, levando-se em conta a especialidade dos serviços, bem como, em concordância com o Art. 75, Inciso I, da Lei Federal nº 14.133/21.

## 6- LEVANTAMENTO DE MERCADO:

**6.1.** O levantamento de mercado que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar (inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

**6.2.** O levantamento de mercado é uma etapa crucial no processo de planejamento das contratações na administração pública. Este processo envolve a prospecção e análise detalhada das possíveis soluções disponíveis no mercado, visando identificar as opções que melhor atendam às necessidades específicas da administração.

**6.3.** Uma das principais estratégias para realizar esse levantamento é considerar contratações similares feitas por outros órgãos e entidades. Esta abordagem oferece percepções valiosas sobre novas metodologias, tecnologias ou inovações que podem ser aplicadas para melhorar a eficiência e a eficácia das contratações públicas. Ao analisar as experiências de outras instituições, é possível identificar soluções testadas e comprovadas, além de aprender com as lições e desafios enfrentados por elas.

**6.4.** Dentro desse contexto, o levantamento de mercado torna-se uma decorrência lógica da identificação do problema. Uma vez que o problema ou a necessidade é claramente definido, como no caso das Áreas requisitantes, que enfrenta desafios na eficiência dos processos licitatórios devido à escassez de pessoal e à necessidade de agilizar a pesquisa de preços e mercado, o próximo passo é buscar soluções viáveis no mercado. Isso implica em analisar diferentes fornecedores, produtos e serviços, avaliando como cada um pode contribuir para resolver o problema identificado.

**6.5.** Este processo não apenas ajuda a encontrar a melhor solução disponível, como também garante que a administração esteja alinhada com as práticas de mercado mais recentes e eficientes, assegurando uma gestão pública responsável e voltada para a inovação.

### ✦ Solução 01:

<b>Descrição da Solução</b>	<b>Identificou-se que a necessidade em estudo será suprida de forma plena mediante a Locação de Imóvel para sediar a Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura.</b>
-----------------------------	--

<b>Análise da solução</b>	<b>Locação de imóvel, destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura.</b>
---------------------------	---

**6.6.** Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios e vantajosidade para Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

**6.7.** Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na área urbana da cidade, observou-se a proposta mais viável para o funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, a administração pública adota duas opções para execução deste serviço, são eles:

#### ✚ Solução:

**6.8.** Locação de imóvel, destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, a ser realizada por Dispensa de Licitação utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela administração, evidenciando vantagem para ela. A declaração emitida pelo LOCATÁRIO atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura.

## 7- ESTIMATIVA DA QUANTIDADE DA CONTRATAÇÃO:

**7.1.** Para a estimativa do quantitativo a ser contratado, a secretaria requisitante, efetuou os levantamentos das demandas, optando-se por uma contratação para o período de 10 (dez) meses, conforme contratações realizadas em anos anteriores por esse órgão.

## 8- ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

✚ Valor (R\$): 75.000,00

**8.1.** Para a presente contratação estima-se o valor mensal de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), totalizando ao fim da contratação de 10 (dez) meses R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais).



Obras e  
Infraestrutura



CNPJ 83.334.672/0001-60

#### ✚ **Justificativa do preço:**

**8.2.** O valor proposto pelo locador é de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), é conforme avaliação prévia, através do laudo técnico de avaliação nos autos deste, o avaliador concluiu que o valor calculado para o imóvel, conforme preço de mercado. Sendo assim, pode-se concluir que a proposta de locação é compatível com o mercado e se demonstra vantajoso, pois se adequa e satisfaz o interesse coletivo em caso da celebração de contrato entre as partes.

### **9- JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR:**

**9.1.** Tratando-se de uma contratação de um imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura, pelos motivos acima apresentados, a pretensa contratação deverá ser processada por meio de contratação direta, mediante dispensa de licitação com fulcro no art. 18, § 1º, I da Lei Federal nº 14.133/2021, conforme se lê:

**III - para contratação que mantenha todas as condições definidas em edital de licitação realizada há menos de 1 (um) ano, quando se verificar que naquela licitação:**

a) não surgiram licitantes interessados ou não foram apresentadas propostas válidas;

b) as propostas apresentadas consignaram preços manifestamente superiores aos praticados no mercado ou incompatíveis com os fixados pelos órgãos oficiais competentes;

**9.2.** As contratações realizadas pelos órgãos e entidades da Administração Pública seguem obrigatoriamente um regime regulamentado por Lei, obrigação essa advinda do dispositivo constitucional, previsto no artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, o qual determinou que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações.

**9.3.** A licitação foi o meio encontrado pela Constituição Federal, para tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as



Obras e  
Infraestrutura



CNPJ 83 334 672/0001-60

*necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas nos campos mercadológicos, e ainda procurar conseguir a proposta mais vantajosa à Administração Pública.*

**9.4.** *Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do Artigo 37 da CF/1988:*

*(...) XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.*

**9.5.** *O objetivo da licitação, portanto, é contratar a proposta mais vantajosa, primando pelos princípios da legalidade, impessoalidade, igualdade, moralidade e publicidade. Licitar é a regra. Entretanto, há aquisições e contratações que possuem características específicas, tornando impossíveis e/ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais, tendo em vista a impossibilidade de se estabelecer a concorrência entre licitantes.*

**9.6.** *A Lei previu exceções à regra de realização da licitação, através de hipóteses de Dispensas e Inexigibilidade de Licitação. Tratam-se de contratações realizadas sob a regência dos artigos art. 72 a 75 da Lei nº 14.133/2021.*

**9.7.** *No caso da dispensa de licitação, em virtude da inviabilidade de competição, não há sentido em se exigir submissão do negócio ao procedimento licitatório se este não é apto (ou é prejudicial) ao atendimento do interesse público (objetivo pretendido com determinada contratação), pois, a finalidade, a razão de ser do formalismo licitatório, se satisfaz mediante a seleção da proposta mais vantajosa à administração pública, considerando um rito mais flexível, célere e com melhor aderência ao cenário de impossibilidade de competição.*

**9.8.** *O art. 75 da Lei nº 14.133/2021 elencou, em seus incisos, exemplos daquilo que caracteriza inviabilidade de competição, dentre eles, o contido no inciso I, o qual permite a contratação direta quando o objeto é exclusivo e não se justifica a realização do certame.*



Obras e  
Infraestrutura



CNPJ 83.334.672/0001-60

## 10- DA RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL:

**10.1.** Em análise a representante dos autos, observamos que o imóvel está localizado na Avenida Jatobá, nº 111, Bairro Caminho das Árvores, Ulianópolis-PA, cujo o proprietário é o Senhor Raimundo Nonato Nunes Silva. A escolha deu-se pelo motivo da administração não possuir imóveis disponíveis para esse fim, assim sendo, buscou-se um prédio particular vocacionado para tal intuito, tendo essa ótima localização, isto é, facilita o acesso da ação e dos trabalhos prestados pela Secretaria de Obras e Infraestrutura.

## 11- JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

**11.1.** A presente solução não comporta o parcelamento sem que haja o comprometimento do seu conjunto, uma vez que se trata da contratação de mão de obra de uma única categoria, cabe destacar que o mercado tende a oferecer preços menores quando a contratação é realizada conjuntamente, posto que os custos administrativos/logísticos são menores do que aqueles existentes na contratação individualizada, almejando-se com isso minimizar os riscos e dificuldades da pluralidade de contratos autônomos que podem ser atendidos em uma mesma pretensão contratual.

## 12- CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

**12.1.** Não há contratações correlatas ou interdependentes no presente processo por se tratar de objetos cujo emprego não demanda estrutura ou contratos específicos para sua aplicação.

## 13- ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO:

**13.1.** A presente contratação está prevista na LDO e LOA, necessidades constatadas por meio de levantamento de demandas realizados pela referida unidade, buscando primar pela efetividade das ações de comunicação institucional, bem como economicidade, eficácia, eficiência e melhor aproveitamento dos recursos financeiros.

## 14- RESULTADOS PRETENDIDOS:

**14.1.** Os benefícios direto e indireto que a administração municipal almeja com a contratação, traduz-se em termos de economicidade, eficácia, eficiência e de maior rapidez na obtenção de informações e aproveitamento dessas, para tomada de decisão, como veremos:

**14.2.** O resultado pretendido com a locação do imóvel para a Secretaria de Obras e Infraestrutura é a criação de um ambiente adequado e funcional para o desenvolvimento das atividades administrativas e operacionais da Secretaria, proporcionando condições ideais de trabalho para os servidores e atendendo de forma mais eficiente o público que busca os serviços prestados.

De forma mais detalhada, os resultados esperados incluem:

1. **Melhoria na infraestrutura:** Um espaço adequado e de qualidade que atenda às necessidades de trabalho da equipe da Secretaria, com áreas de escritórios, salas de reunião, banheiros, copa e recepção, tudo com a infraestrutura necessária para o bom funcionamento das atividades diárias.
2. **Acessibilidade e conforto:** Garantir que o novo imóvel atenda às normas de acessibilidade, proporcionando um ambiente de trabalho confortável e acessível para todos os servidores, incluindo aqueles com deficiência.
3. **Aumento da produtividade:** Com um espaço mais adequado, espera-se um aumento na produtividade dos servidores, uma vez que terão condições de realizar suas atividades em um ambiente mais organizado, seguro e eficiente.
4. **Atendimento de qualidade ao público:** O novo local proporcionará um atendimento mais eficiente e de qualidade ao público, com a criação de um ambiente de recepção acessível e com infraestrutura melhorada, reduzindo filas e tempo de espera.
5. **Segurança e bem-estar:** A locação do imóvel deverá garantir a segurança dos servidores e usuários, por meio de sistemas de monitoramento, controle de acesso e outras medidas de segurança adequadas ao local.
6. **Otimização de custos:** Espera-se que a locação do imóvel, além de atender às necessidades imediatas da Secretaria, também seja uma solução financeiramente viável, proporcionando um equilíbrio entre custo-benefício, sem comprometer o orçamento público.
7. **Agilidade na execução:** A locação do imóvel permitirá que a Secretaria seja instalada de forma rápida, sem os longos prazos e custos envolvidos na construção ou aquisição de um imóvel próprio, garantindo a continuidade dos serviços sem interrupções significativas.

**14.3.** Esses resultados garantirão a eficácia no funcionamento da Secretaria, atendendo tanto aos servidores quanto ao público com a qualidade e eficiência necessárias.

## 15- PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO:

**15.1.** Caberá ao Gestor do Contrato e seus Fiscais o apreço pela correta execução do contrato, bem como a observância as normas vigentes que doutrinam os procedimentos convergentes ao presente processo.

## 16- POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS:

**16.1.** Para o correto atendimento dos requisitos de sustentabilidade, a contratada deverá atentar-se para as práticas de sustentabilidade, além de, executar a



Obras e  
Infraestrutura



CNPJ 83.334.672/0001-60

prestação dos serviços em estrita aderência aos seguintes normativos: - Decreto 7.746, de 2012, alterado pelo Decreto nº 9.178, de 23 de outubro de 2017, que regulamenta o art. 3º da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, para estabelecer critérios e práticas para a promoção do desenvolvimento nacional sustentável nas contratações realizadas pela administração pública federal direta, autárquica e fundacional e pelas empresas estatais dependentes, e institui a Comissão Interministerial de Sustentabilidade na Administração Pública - CISAP;

⚡ Instrução Normativa nº 1, de 19 de janeiro de 2010, que dispõe sobre os critérios de sustentabilidade ambiental na aquisição de bens, contratação de serviços ou obras pela Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional e dá outras providências;

## 17- DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE:

**17.1.** Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução descrita, ou seja, empresa especializada para contratação do objeto deste, mostra-se possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser **viável** a contratação pretendida.

## 18- JUSTIFICATIVA DE VIABILIDADE:

**18.1.** Diante da análise desenvolvida no Estudo Técnico Preliminar, a contratação mostra-se **viável** em termos de disponibilidade e competitividade de mercado, como também é economicamente mais vantajoso para a administração, não sendo possível observar empecilho ao prosseguimento da presente contratação no formato de Dispensa de Licitação.

## 19- RESPONSÁVEL:

*Renata Oliveira Moreno*

**Renata Oliveira Moreno**  
CPF: 962.714.262-04