



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Irituia-PA, 06 de janeiro de 2025.

INTRODUÇÃO

Em atenção aos princípios da eficiência e economicidade que regem a Administração Pública, somado à transparência que deve nortear as despesas custeadas com orçamento público, é primordial que seja implementada a sistemática da realização de estudos preliminares para a locação de imóveis, como forma de obter melhoria da qualidade dos gastos e conduzir a uma gestão eficiente dos recursos públicos.

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) regulamenta a fase preparatória no âmbito da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo para a locação de imóvel localizado na Rua José Leônidas De Oliveira, N° 980, Bairro Miriti, de propriedade de Eliane Menegali da Rolt, CPF N° 654.011.909-72, destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, com a finalidade de atender às necessidades da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Irituia/PA. O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O presente ETP refere-se à locação de imóvel localizado na Rua José Leônidas De Oliveira, N° 980, Bairro Miriti, de propriedade de Eliane Menegali da Rolt, destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, a fim de atender às necessidades da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Irituia/PA.

É importante frisar que o imóvel objeto da locação será utilizado como sede para a Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, e, de acordo com a demandante, o imóvel atende às finalidades essenciais da administração, visto que sua localização é extremamente favorável para o desenvolvimento das atividades administrativas e operacionais da secretaria. Dessa forma, com base nas informações fornecidas pela demandante, é imprescindível a manutenção da referida locação, a fim de garantir a continuidade dos serviços prestados pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.



Diante do exposto, fica evidenciado que a locação é de fundamental importância para garantir o adequado funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo e a continuidade dos serviços essenciais prestados à população. A contratação também é necessária para assegurar um melhor planejamento de custos e otimização dos recursos financeiros disponíveis.

2 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A locação de imóvel se justifica pela necessidade de ter um local adequado para o funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, onde são executados serviços essenciais para o desenvolvimento urbano e a infraestrutura do município. O imóvel foi escolhido com base nas necessidades informadas pela gestão da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, e, em conformidade com os requisitos necessários impostos pela legislação vigente, conforme documentos contidos nos autos deste processo administrativo.

Frisa-se ainda que o imóvel em questão atende às necessidades de funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, visto que dispõe de espaço adequado e localização extremamente favorável para o atendimento da demanda de serviços da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo de Irituia.

3 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A quantidade estimada em meses para a locação do imóvel é para um período de 12 meses, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, conforme a necessidade, de acordo com as condições estabelecidas no contrato, para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo e da Prefeitura Municipal de Irituia/PA.

4 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Fundamentação:

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 14.133/2021).

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 de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos de conveniência, economicidade e eficiência.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, a



Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são elas:

Aquisição

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, incluindo construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas, como quando a locação não se mostra uma opção viável, ou seja, quando não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

Locação

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da Administração Pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

Análise da Solução

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Solução: Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, localizado na Rua José Leônidas De Oliveira, N° 980, Bairro Miriti, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela devido à inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.

5 - 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 apresentadas 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 da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.

Ademais, o imóvel escolhido está localizado em uma área estratégica para a prestação dos serviços da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços em seus arredores, como escolas, farmácias, entre outros. 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 da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende às necessidades de estrutura e localização da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.

6 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Fundamentação: Justificativas para o parcelamento ou não da solução. (inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VII da IN 40/2020).

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por se tratar de um imóvel específico para o funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, o qual atende às necessidades da Prefeitura Municipal de Irituia/PA, não há que se falar em parcelamento do objeto, uma vez que se trata de item único e indivisível.

7 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

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

- a) Garantir as mínimas condições para o funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo;
- b) Conferir facilidade de acesso ao público-alvo e qualidade nos serviços prestados pela Secretaria;
- c) Obter estrutura adaptada para as atividades administrativas e operacionais da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo.

8 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em estado adequado para o uso a que se destina, garantindo as condições físicas necessárias para o bom funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo durante a vigência do contrato.

9 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Fundamentação: Contratações correlatas e/ou interdependentes (inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VIII da IN 40/2020).

Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para que o objetivo desta contratação, referente à locação do imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, seja atingido. A locação do imóvel é suficiente para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo de Irituia.



10 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina. (Inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21) Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação. (Art. 7º, inciso XIII da IN 40/2020).

Com base nas informações levantadas ao longo do estudo preliminar, a relação custo-benefício da contratação é considerada favorável. Os requisitos relevantes para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo foram adequadamente levantados e analisados. Considerando que há recursos orçamentários alocados para atender às despesas da presente contratação e que o imóvel atende integralmente às necessidades da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo de Irituia, conclui-se pela total viabilidade e razoabilidade da contratação pretendida.

11 – RESPONSÁVEIS

ORACY LUIZ DOS SANTOS

Secretaria Municipal de Obras E Urbanismo

Decreto nº 009/2025