



PREFEITURA
**SÃO
FRANCISCO
DO PARÁ**

SECRETARIA
MUNICIPAL DE
**CULTURA LAZER
E TURISMO**



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

Secretaria de Cultura, Lazer e Turismo, formalizada através de DFD.

2.2. Objeto

A presente solicitação visa a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA, LAZER E TURISMO DE SÃO FRANCISCO DO PARÁ.**

2.3. Natureza da Contratação

A contratação trata de locação de imóveis.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE.

De acordo com as justificativas apresentadas no Documento de Formalização de Demanda, a presente contratação tem como objetivo a locação de um imóvel para sediar a Secretaria Municipal de Cultura, Lazer e Turismo do Município de São Francisco do Pará/PA, garantindo um espaço adequado para o desenvolvimento e fortalecimento das políticas públicas voltadas à cultura, ao lazer e ao turismo no município.

A Secretaria Municipal de Cultura, Lazer e Turismo desempenha um papel essencial na promoção, valorização e incentivo às manifestações culturais e artísticas, no desenvolvimento de atividades de lazer para a população e na estruturação de políticas voltadas ao fomento do turismo local. Essas ações exigem uma sede administrativa organizada, com espaço adequado para a formulação e execução de projetos, realização de eventos, atendimento à comunidade e articulação com instituições e agentes culturais.

Atualmente, o município não dispõe de um imóvel público próprio que atenda às necessidades estruturais da Secretaria, o que compromete a organização e a efetividade dos serviços prestados. A inexistência de uma sede fixa dificulta a gestão de programas culturais, a organização de festividades tradicionais, o planejamento de ações turísticas e a promoção de atividades de lazer, impactando negativamente na democratização do acesso à cultura e na dinamização do turismo local.

Diante desse cenário, a locação de um imóvel se torna imprescindível para garantir um espaço físico adequado à realização das funções administrativas e operacionais da Secretaria. O imóvel a ser locado deve possuir salas para a equipe técnica, espaço para reuniões, recepção para atendimento ao



PREFEITURA SÃO
FRANCISCO
DO PARÁ

SECRETARIA
MUNICIPAL DE
CULTURA LAZER
E TURISMO



público e estrutura para organização de materiais e documentos, garantindo eficiência na gestão das políticas públicas do setor. Além disso, deve estar localizado em uma região estratégica do município, facilitando o acesso da população, artistas, produtores culturais e representantes do setor turístico.

A instalação de uma sede própria para a Secretaria de Cultura, Lazer e Turismo também contribuirá para a fortalecimento da identidade cultural do município e para a preservação do patrimônio histórico e artístico, proporcionando maior estrutura para a execução de projetos voltados à valorização da cultura local e ao estímulo da economia criativa. O turismo, sendo um dos setores com grande potencial de crescimento, também será beneficiado, pois a Secretaria terá melhores condições para elaborar estratégias de desenvolvimento sustentável, atrair investimentos e fomentar o turismo regional.

Além disso, a locação do imóvel atenderá às diretrizes estabelecidas pelo Sistema Nacional de Cultura (SNC) e pelas políticas nacionais e estaduais de fomento à cultura e ao turismo, garantindo que a Secretaria possa atuar de forma integrada e alinhada com as instâncias superiores de planejamento e financiamento dessas áreas.

A escolha pela locação do imóvel se justifica, ainda, pela impossibilidade de utilizar espaços públicos existentes sem a necessidade de grandes adaptações estruturais, o que demandaria investimentos elevados e um prazo prolongado para viabilização. Diante da urgência em consolidar um espaço próprio para a Secretaria e da inviabilidade de construções ou reformas no curto prazo, a locação se apresenta como a solução mais viável, econômica e eficiente.

Dessa forma, a contratação do imóvel visa atender à necessidade de estruturação da Secretaria Municipal de Cultura, Lazer e Turismo de São Francisco do Pará, garantindo que suas atividades sejam realizadas com eficiência, acessibilidade e qualidade, promovendo o fortalecimento da cultura local, o desenvolvimento do setor turístico e a ampliação do acesso da população a atividades culturais e de lazer.

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 sediar a Secretaria Municipal de Cultura, Lazer e Turismo do Município de São Francisco do Pará/PA tem como objetivo garantir um espaço estruturado e adequado para o planejamento, execução e monitoramento das políticas públicas voltadas ao fomento da cultura, ao incentivo do turismo e à promoção de atividades de lazer para a população. Com a efetivação da contratação, espera-se alcançar os seguintes resultados:

A primeira expectativa com a locação é a melhoria da infraestrutura administrativa da Secretaria, proporcionando um ambiente adequado para a equipe técnica desenvolver suas atividades com organização e eficiência. A sede da Secretaria contará com salas para trabalho interno, recepção para



PREFEITURA **SÃO FRANCISCO DO PARÁ**

SECRETARIA MUNICIPAL DE **CULTURA LAZER E TURISMO**



atendimento ao público, espaço para reuniões e organização de arquivos e materiais culturais, permitindo maior agilidade e qualidade na prestação dos serviços à comunidade.

Além da estruturação interna, espera-se que a nova sede favoreça o atendimento ao público e aos agentes culturais e turísticos do município. Um espaço acessível e bem localizado garantirá que artistas, produtores culturais, representantes do trade turístico e cidadãos possam buscar informações, apresentar projetos, receber apoio institucional e participar de reuniões e capacitações de forma mais ágil e eficiente.

Outro resultado esperado é a organização e fortalecimento das ações culturais e turísticas do município. A instalação da Secretaria em um local adequado permitirá melhor planejamento e execução de eventos, festivais, oficinas culturais, exposições e ações de valorização do patrimônio histórico e artístico local. Com um espaço estruturado, será possível ampliar o suporte a grupos culturais, desenvolver projetos de incentivo à economia criativa e facilitar o acesso da população a atividades de lazer e cultura.

A locação do imóvel também contribuirá para a expansão e qualificação do setor turístico no município. A Secretaria poderá atuar de maneira mais eficiente na criação e fortalecimento de roteiros turísticos, na atração de investimentos para o setor, na valorização dos atrativos naturais e históricos e na capacitação de profissionais do turismo, tornando São Francisco do Pará um destino mais estruturado e atrativo para visitantes e investidores.

Além disso, a contratação do imóvel permitirá a melhoria na articulação institucional da Secretaria com outros órgãos municipais, estaduais e federais, possibilitando maior acesso a programas de fomento, editais de financiamento e parcerias estratégicas para o desenvolvimento das áreas de cultura, lazer e turismo. A nova sede proporcionará um ambiente propício para a realização de reuniões técnicas, audiências públicas e capacitações, fortalecendo a governança do setor e promovendo maior integração com a comunidade.

Outro impacto positivo da locação será a preservação e valorização da identidade cultural do município. Com um espaço próprio, a Secretaria poderá desenvolver ações de registro, preservação e divulgação das manifestações culturais locais, incentivando a produção artística e garantindo que a memória cultural de São Francisco do Pará seja valorizada e transmitida para as futuras gerações.

Por fim, espera-se que a locação do imóvel contribua para a democratização do acesso à cultura, ao turismo e ao lazer, proporcionando maior inclusão social e garantindo que a população possa usufruir de políticas públicas bem estruturadas e acessíveis. Com uma sede própria, a Secretaria terá melhores condições para ampliar seus serviços e atender com mais qualidade as demandas culturais e turísticas do município.

Dessa forma, a locação do imóvel garantirá a estruturação, ampliação e qualificação das atividades da Secretaria Municipal de Cultura, Lazer e Turismo, resultando em um impacto positivo na valorização da cultura local, no desenvolvimento sustentável do turismo e na promoção do bem-estar da população por meio de atividades culturais e de lazer organizadas e acessíveis.

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.



PREFEITURA
**SÃO FRANCISCO
DO PARÁ**

SECRETARIA
MUNICIPAL DE
**CULTURA LAZER
E TURISMO**



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 em realizar locação de imóvel.
SOLUÇÃO 02	Realização de levantamento <i>in loco</i> nos bairros do município para identificação de possíveis imóveis e interessados aptos para locação de imóvel.

ANÁLISE

Para viabilizar a locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Cultura, Lazer e Turismo de São Francisco do Pará/PA, foram consideradas duas estratégias para a identificação de imóveis disponíveis: (1) a realização de Chamamento Público para levantamento de interessados e (2) a realização de levantamento *in loco* nos bairros do município para identificação direta de imóveis e proprietários aptos à locação. Após análise comparativa, conclui-se que a segunda alternativa é a mais eficiente e adequada, levando em consideração as especificidades do município e a necessidade de celeridade no processo.

A realização de um Chamamento Público consiste na publicação de um edital convocando os proprietários de imóveis interessados a apresentar propostas de locação. Esse método possui a vantagem de garantir publicidade, transparência e isonomia na seleção do imóvel, permitindo que qualquer interessado manifeste sua intenção de locar o espaço à administração pública. No entanto, apresenta desafios significativos que podem comprometer sua efetividade e a agilidade necessária para a instalação da Secretaria.

O primeiro fator crítico é o tempo de tramitação do Chamamento Público. Esse procedimento exige a elaboração e publicação do edital, a abertura de prazo para manifestação dos interessados, a recepção e análise das propostas, a verificação documental dos imóveis ofertados e a realização de vistorias técnicas para validar a adequação do espaço. Esse fluxo burocrático pode se estender por várias semanas ou até meses, retardando significativamente a contratação e, consequentemente, o início do funcionamento da Secretaria em um espaço estruturado.

Além da demora no processo, há um risco real de fracasso do Chamamento Público, visto que o município de São Francisco do Pará, por ser de porte menor, pode não ter um mercado imobiliário suficientemente dinâmico para garantir a participação espontânea dos proprietários. Muitos desses proprietários não possuem experiência com processos administrativos públicos e podem ter dificuldades em atender aos requisitos documentais exigidos, reduzindo o número de interessados. Caso o chamamento não tenha participantes ou os imóveis ofertados não atendam às necessidades da Secretaria, o processo será considerado fracassado, exigindo a reinicialização da busca e atrasando ainda mais a solução da demanda.

Diante dessas dificuldades, a realização de levantamento *in loco* nos bairros do município se



apresenta como a solução mais eficaz e ágil para identificar um imóvel adequado para a instalação da Secretaria. Essa estratégia permite que a administração pública atue de forma ativa e direcionada, identificando diretamente imóveis que atendam aos critérios estabelecidos e contatando os proprietários para verificar a viabilidade da locação.

Essa abordagem possui diversas vantagens. Primeiramente, reduz significativamente o tempo de busca e contratação, pois permite uma avaliação direta das condições estruturais, da localização e da adequação do imóvel às necessidades da Secretaria, sem depender da manifestação espontânea dos interessados. Além disso, a equipe responsável pode conduzir visitas técnicas imediatas aos imóveis identificados, garantindo que apenas opções viáveis sejam consideradas para a formalização da locação.

Outro benefício é a flexibilidade na negociação com os proprietários, possibilitando esclarecimentos sobre a formalização do contrato, prazos e exigências legais. Diferente do Chamamento Público, que pode não atrair propostas adequadas, o levantamento in loco garante um contato direto e ativo com os possíveis locadores, ampliando as chances de encontrar um imóvel adequado no menor prazo possível.

Além da agilidade, essa alternativa minimiza os riscos de insucesso, pois permite que a administração explore diversas possibilidades até encontrar um espaço que atenda plenamente às exigências. Diferente do Chamamento Público, que pode resultar em ausência de interessados ou propostas inadequadas, o levantamento in loco possibilita um acompanhamento contínuo até que o imóvel mais apropriado seja selecionado.

Considerando as especificidades do município de São Francisco do Pará, como o tamanho, a dinâmica do mercado imobiliário local e a necessidade de celeridade na estruturação da Secretaria, a realização de levantamento in loco se mostra a opção mais viável e eficiente. Essa estratégia evita os atrasos inerentes ao Chamamento Público, assegura um processo mais direcionado e assertivo e permite que a Secretaria de Cultura, Lazer e Turismo tenha sua sede instalada no menor prazo possível em um espaço adequado para suas atividades.

Portanto, recomenda-se a adoção do levantamento in loco como a melhor alternativa para viabilizar a locação do imóvel, garantindo a rápida estruturação da Secretaria e possibilitando o fortalecimento das políticas públicas de cultura, lazer e turismo no município.

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.

1. Identificação da Necessidade e Definição dos Requisitos

O primeiro passo no processo consiste na identificação da necessidade de locação de um imóvel, justificada pela ausência de uma sede própria para a Secretaria Municipal de Cultura, Lazer e Turismo. A falta de um espaço adequado impacta diretamente a organização administrativa, a



PREFEITURA
SÃO FRANCISCO DO PARÁ

SECRETARIA
MUNICIPAL DE
CULTURA LAZER E TURISMO



realização de atendimentos e reuniões técnicas, o armazenamento seguro de documentos, equipamentos e a articulação das políticas públicas voltadas ao desenvolvimento rural.

Diante dessa necessidade, foram estabelecidos critérios essenciais para a escolha do imóvel, incluindo:

- Localização estratégica, facilitando o acesso dos agricultores e demais públicos atendidos pela Secretaria;
- Infraestrutura adequada, garantindo espaços administrativos organizados, área para atendimento ao público e condições sanitárias apropriadas;
- Segurança estrutural, acessibilidade e conformidade com normas técnicas e regulatórias;
- Compatibilidade financeira, respeitando o orçamento disponível para a locação.

2. Levantamento de Imóveis e Seleção da Melhor Alternativa

Para garantir a eficiência e a celeridade no processo, optou-se pela realização de um levantamento in loco nos bairros do município, permitindo a identificação direta de imóveis disponíveis para locação e o contato com proprietários interessados. Essa abordagem possibilita uma análise mais detalhada das opções disponíveis, permitindo uma avaliação técnica imediata das condições estruturais, da localização e da viabilidade financeira de cada imóvel.

Após a identificação de imóveis que atendam aos requisitos estabelecidos, será realizada uma análise comparativa para definir a melhor opção, considerando aspectos como adequação ao uso pretendido, estado de conservação, custo-benefício e possibilidade de adaptação, caso necessário.

3. Formalização da Locação e Adequação do Imóvel

Com a escolha do imóvel mais adequado, será formalizado o contrato de locação, observando todas as exigências legais e administrativas aplicáveis. A formalização envolverá:

- Negociação das cláusulas contratuais, incluindo prazo, valores, reajustes e responsabilidades das partes;
- Levantamento detalhado do estado do imóvel, garantindo que esteja apto para uso imediato ou identificando eventuais adequações necessárias;
- Cumprimento de exigências documentais, como registros, certidões e conformidade com normas urbanísticas e sanitárias.

Caso o imóvel necessite de pequenas adequações para atender plenamente às necessidades da Secretaria, serão realizadas adaptações dentro dos limites permitidos pelo contrato, assegurando a funcionalidade do espaço sem comprometer a viabilidade da locação.

4. Utilização do Imóvel e Gestão Durante a Vigência do Contrato

Com a instalação da Secretaria no novo espaço, a fase de utilização do imóvel será monitorada para garantir que ele continue atendendo às necessidades administrativas e operacionais ao longo da vigência do contrato. Essa fase envolve:



- Manutenção preventiva e corretiva, conforme necessário, garantindo a conservação do espaço e a continuidade dos serviços sem interrupções;
- Monitoramento da adequação do imóvel ao uso da Secretaria, verificando se novas demandas estruturais surgem ao longo do tempo;
- Gestão financeira do contrato, assegurando que os pagamentos estejam dentro dos limites orçamentários e sejam realizados conforme os termos pactuados.

5. Encerramento da Locação e Alternativas Finais

Ao final da vigência do contrato, serão avaliadas as condições e a necessidade de prorrogação da locação, considerando a continuidade das atividades da Secretaria Municipal de Cultura, Lazer e Turismo no imóvel. Nesse momento, a administração municipal poderá optar por:

- Renovação do contrato, caso o imóvel continue atendendo às necessidades e haja interesse do município e do locador na continuidade do uso;
- Busca por um novo espaço, caso haja necessidade de realocação por razões estratégicas, operacionais ou financeiras;
- Encerramento da locação e restituição do imóvel ao proprietário, garantindo que o espaço seja devolvido nas condições acordadas no contrato.

Caso o município opte pela devolução do imóvel, será realizado um levantamento final do estado do espaço, registrando eventuais ajustes necessários para cumprimento das obrigações contratuais e assegurando uma transição adequada para um novo local, se necessário.

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.



PREFEITURA
SÃO FRANCISCO DO PARÁ

SECRETARIA MUNICIPAL DE
CULTURA LAZER E TURISMO



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.

SEU RESPONSÁVEL

Secretaria Municipal de Agricultura

AGENTE RESPONSÁVEL

DEUSDETE ATAÍDE DE MIRANDA NETO

Diretor de Cultura

São Francisco do Pará/PA, 27 de janeiro 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

RIAN GARCIA LIMA

Secretário Municipal de Cultura e Turismo

Decreto nº 007/2025/GABPMSFP

São Francisco do Pará/PA, 27 de janeiro de 2025.