



PREFEITURA MUNICIPAL DE BONITO

CNPJ 05.149.083/0001-07



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Base Legal: Lei Federal nº 14.133/2021

1. Objeto Pretendido

Locação de imóvel destinado à instalação e pleno funcionamento da Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Transportes de Bonito/PA.

2. Justificativa e Necessidade da Contratação

2.1. Atualmente, a Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Transportes de Bonito/PA não dispõe de prédio próprio para a realização de suas atividades. Sendo uma secretaria estratégica na prestação de serviços públicos essenciais, como a manutenção da infraestrutura urbana e rural, a gestão da frota de veículos municipais e a coordenação dos transportes necessários para atender às demandas da população, a locação de um imóvel torna-se indispensável. Essa medida viabilizará a instalação e o pleno funcionamento da secretaria, proporcionando melhores condições de trabalho e o aprimoramento na execução dos serviços.

2.2. Ressalta-se que a falta de um espaço adequado compromete significativamente a organização e a eficiência das atividades da secretaria, afetando negativamente o armazenamento de equipamentos, a realização de reuniões estratégicas para o alinhamento das equipes diante das demandas de serviços, como manutenções prediais, instalações elétricas e outras intervenções essenciais. Além disso, a ausência de uma infraestrutura apropriada impacta na guarda segura de documentos e na acomodação adequada dos servidores, que são aspectos fundamentais para a execução eficiente dos serviços administrativos.

2.3. Diante desse cenário, a locação de um imóvel apresenta-se como a solução mais viável para assegurar a continuidade e o aprimoramento dos serviços prestados. Essa medida proporcionará maior eficiência operacional e uma infraestrutura administrativa mais adequada, garantindo melhores condições de trabalho para os servidores. Além disso,



PREFEITURA MUNICIPAL DE BONITO

CNPJ 05.149.083/0001-07



contribuirá para a qualidade e a agilidade na execução das atividades da secretaria, refletindo diretamente na excelência dos serviços públicos oferecidos à população.

3. Comprovação de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis que Atendam o Objeto

Em consulta à Secretaria Municipal de Administração – SEMAD, informou, por meio de **Certificação de Inexistência de Disponibilidade de Imóveis Públicos**, presente em anexo nos autos, que não existe nenhum imóvel disponível que atenda às especificações informadas pela Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Transportes de Bonito/PA.

4. Comprovação de Inviabilidade de Compartilhamento de Imóvel com um ou mais Órgãos ou Entidades da Administração Pública Municipal

Certificação de Inexistência de Disponibilidade de Imóveis Públicos.

Considerando que a SEMAD detém informações sobre o acervo imobiliário desta Município, e que a resposta obtida foi que não existe nenhum imóvel disponível que atenda às especificações informadas pela mencionada Secretaria, e tendo em vista que não foi sinalizado algum imóvel público municipal disponível para ser compartilhado, logo, compreende-se que não há viabilidade para o caso exposto.

5. Demonstração de previsão no Plano de Contratações Anual

() Sim (x) Não

O objeto do presente documento não está incluído no Plano de Contratações Anual de 2025, pois este ainda se encontra em fase de elaboração.

6. Requisitos da contratação

- 6.1.** Imóvel no perímetro urbano do Município de Bonito/PA;
- 6.2.** Cômodos: Paredes, pisos e tetos em bom estado de conservação;
- 6.3.** Instalações hidráulicas e sanitárias (sistema de água e esgoto adequadas);
- 6.4.** Instalações elétricas com cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BONITO

CNPJ 05.149.083/0001-07



6.5. Para a devida formalização do contrato de locação, o locador deverá apresentar a seguinte documentação:

1. Prova de inscrição no cadastro de Pessoa Física;
2. RG E CPF (cópias legíveis);
3. Comprovante de endereço atualizado;
4. Documentação que comprove a regularidade do imóvel, sendo aceitável o recibo de compra e venda.

7. Estimativa do quantitativo para contratação

7.1. Estima-se que a locação de um único imóvel será suficiente para atender aos critérios essenciais para o funcionamento da **Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Transportes de Bonito/PA**. O imóvel deve contar com **infraestrutura adequada** para o desempenho das atividades administrativas e operacionais, além de estar em **localização estratégica**, facilitando o acesso da equipe e da população, garantindo eficiência e qualidade na prestação dos serviços.

8. Levantamento de mercado

a) Das Possíveis Soluções

a.1) Mudança para um imóvel público municipal cedido: Conforme consulta à SEMAD, não existe nenhum imóvel disponível que atenda às especificações informadas pela Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Transportes de Bonito/PA.

a.2) Permanência no prédio da Prefeitura Municipal de Bonito: A continuidade das atividades no prédio da Prefeitura Municipal não é uma solução viável, pois o espaço atualmente destinado à secretaria é compartilhado com outro departamento. Essa limitação compromete a acomodação dos servidores, dificulta a organização das atividades administrativas e impossibilita a realização de reuniões estratégicas para alinhamento de serviços, que, por esse motivo, vêm sendo realizadas diretamente nos locais de execução das atividades, sem a devida estruturação e planejamento prévio.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BONITO

CNPJ 05.149.083/0001-07



a.3) Locação de imóvel adequado: Diante da inexistência de um imóvel público disponível e da inadequação do espaço na Prefeitura, a solução mais viável e eficaz é a locação de um imóvel que atenda aos requisitos operacionais da Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Transportes. A locação permitirá a organização adequada dos setores administrativos, a realização de reuniões estratégicas, o armazenamento seguro de equipamentos e documentos, além de garantir melhores condições de trabalho para os servidores e otimizar a prestação de serviços à população.

b) Da Pesquisa de Mercado

A pesquisa de preços para a locação de imóvel será realizada conforme as diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021. De acordo com o artigo 23 da referida lei, a estimativa de preços deve ser realizada com base em critérios objetivos que assegurem a razoabilidade dos valores praticados no mercado.

O valor mensal para locação será definido com base no laudo de avaliação do imóvel, elaborado pelo engenheiro civil responsável. Para essa estimativa, serão considerados diversos aspectos, como localização, estado de conservação e condições gerais do imóvel. Dessa forma, a avaliação tem como objetivo definir um valor compatível com os preços praticados no mercado local, assegurando transparência, equilíbrio e adequação na contratação.

b.1) Do imóvel pesquisado:

Avenida Charles Assad, nº 171, Centro, CEP: 68.645-000, Bonito/PA.

b.2) Da singularidade do imóvel e escolha da melhor solução:

O imóvel selecionado apresenta características **singulares e indispensáveis**, tornando-se a única opção viável para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Transportes e garantir seu pleno funcionamento.

A escolha se justifica pelos seguintes fatores:

- ✓ **Localização estratégica**, dentro do perímetro urbano, facilitando o acesso da equipe administrativa e operacional, além de otimizar a logística dos serviços prestados pela secretaria;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BONITO

CNPJ 05.149.083/0001-07



- ✓ **Infraestrutura adequada**, com espaço suficiente para acomodação dos setores administrativos, e armazenamento de materiais e equipamentos;
- ✓ **Segurança patrimonial e operacional**, garantindo proteção aos bens públicos, controle de acesso às instalações e melhores condições de trabalho para os servidores;
- ✓ **Regularidade documental**, assegurando conformidade legal para a formalização do contrato de locação e evitando impedimentos administrativos ou jurídicos.

Diante dessas especificações, **a locação do imóvel se apresenta como a melhor solução**, pois atende integralmente aos requisitos técnicos e operacionais da Secretaria, garantindo a continuidade e eficiência dos serviços essenciais à população.

9. Descrição da solução

Locação de imóvel localizado na Avenida Charles Assad, nº 171, Centro, CEP: 68.645-000, Bonito/PA, para instalação e pleno funcionamento da Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Transportes de Bonito/PA.

10. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação

A solução pretendida visa a locação de apenas 01 (um) imóvel, sendo um único item, não sendo cabível adotar o parcelamento.

11. Demonstrativo dos resultados pretendidos

- ✓ **Melhoria na organização e eficiência operacional**: A disponibilização de um espaço adequado permitirá uma melhor estruturação das atividades, otimizando os processos internos e garantindo maior agilidade na prestação dos serviços públicos.
- ✓ **Aprimoramento da infraestrutura administrativa**: A secretaria contará com um ambiente apropriado para o desempenho de suas funções, possibilitando um fluxo de trabalho mais eficiente e produtivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BONITO

CNPJ 05.149.083/0001-07



- ✓ **Redução de riscos e improvisações operacionais:** A secretaria deixará de depender de soluções temporárias ou inadequadas, garantindo um ambiente mais seguro e estruturado para a execução de suas atividades.

12. Adoção de providências complementares pela Administração

- ✓ Celebração de Contrato;
- ✓ Recebimento das chaves do imóvel, realização da mudança, instalação dos equipamentos e mobiliários necessários, posterior à celebração do contrato, para efetivo e adequado funcionamento da secretaria.

13. Existem contratações correlatas e/ou interdependentes

Não há contratação correlatas e/ou interdependentes.

14. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

No caso de reparos para adequação do imóvel a ser locado, o locador deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, a Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002, que estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil.

15. Declaração da viabilidade ou não da contratação

Declare-se viável a contratação, com base neste Estudo Técnico Preliminar e demais documentos que instruem a demanda.

Bonito/PA, 15 de janeiro de 2025.

HENRIQUE FERNANDES RENDEIRO NETO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA-PA Nº 22687D PA