



Prefeitura Municipal de Marabá
Secretaria Municipal de Segurança Institucional
Departamento de Planejamento e Licitação

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Dispensa: inciso I do art. 72 da Lei 14.133/2021 - Decreto nº 383/2023, arts. 85, I e 101, I

1.1 OBJETO: Imóvel para Locação

1.2 FINALIDADE: Sede do Departamento Municipal Trânsito e transporte Urbano - DMTU.

1.3 NATUREZA DO OBJETO: comum

1.4 NATUREZA DA CONTRATAÇÃO: contínuo

A **SECRETARIA MUNICIPAL DE SEGURANÇA INSTITUCIONAL**, s/n, Bairro Amapá,, Prédio do Incra Bloco F, - Bairro Amapá - Marabá/PA - CEP 68502-090 smsi@maraba.pa.gov.br, - Site - maraba.pa.gov.br

O Departamento Municipal Trânsito e transporte Urbano - DMTU. não dispõe de um imóvel para funcionar como sede própria, atualmente encontra-se em imóvel cedido pelo INCRA, cujo termo de cedência já precluiu, e que inclusive o prédio já foi solicitado, sendo necessário a locação de um imóvel para o referido fim.

2. ÁREA REQUISITANTE

Secretaria Municipal de Segurança Institucional - **Jair Barata Guimarães**

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A execução do objeto desta licitação está elencada como uma das prioridades, visto que é de suma importância para o cumprimento das metas estabelecidas para este governo, e encontra-se em total acordo com as disposições dos recursos destinados ao seu cumprimento.

O planejamento estratégico engloba várias contratações indispensáveis, visando atender aos anseios e necessidades da população marabaense, e com total controle para evitar desperdício dos recursos públicos. Os quantitativos dispostos nesta solicitação estão calculados para desenvolver as necessidades sem que haja desperdício dos recursos públicos municipais. Foram definidas prioridades, onde para cada uma delas foram detalhados objetivos estratégicos e resultados finalísticos que serão perseguidos pelo governo municipal visando resultados efetivos para a população.

Na execução dos programas estabelecidos, a administração terá como premissas aplicar os recursos municipais de forma planejada e com desperdício zero, fazer gestão e controle intensivo com foco em resultados para a comunidade e definir os programas estruturantes.

Com base no planejamento estratégico a administração municipal formulou o Plano Plurianual (PPA) do período 2022-2025, em consonância com a visão de futuro estabelecida para o município.

O Plano Plurianual - PPA é o principal instrumento de Planejamento Estratégico para implementação de políticas públicas. Estabelece, de forma regionalizada, as diretrizes, objetivos e metas da Administração Pública para as despesas de capital e outras delas decorrentes, e para as relativas aos Programas de duração continuada, para um período de 04 (quatro) anos, conforme disposto no artigo 165 da Constituição Federal de 1988.

O Plano Plurianual tem os seguintes objetivos:

1. Buscar a eficiência do gasto público, a eficácia e efetividade da ação governamental;
2. Definir com clareza as metas e prioridades da Administração Pública Municipal, conferindo transparência aos objetivos e ações de governo, em parceria com a sociedade civil organizada;
3. Criar condições efetivas para a formulação, a gestão e a implementação das políticas públicas;
4. Integrar planejamento, orçamento e gestão, orientando a Administração Pública Municipal para o cumprimento de metas e resultados;
5. Viabilizar o monitoramento e a avaliação das ações de governo executadas pela Administração Pública Municipal, fornecendo parâmetros para a mensuração dos resultados dessas ações no cumprimento de suas atribuições, bem como a melhoria dos Programas governamentais, com ênfase na Gestão por Resultados.

O Plano apresenta todas as ações, orçamentárias e não-orçamentárias, que serão executadas pelos órgãos, entidades, fundos e empresas governamentais, de todos os Poderes constituídos, no espaço territorial do Município de Marabá, cabendo à Lei Orçamentária Anual (LOA) o detalhamento e a classificação da despesa segundo as normas da Lei Federal nº 4.320/64.

Entende-se por planejamento estratégico o processo utilizado para a administração de objetivos alinhados com as políticas, metas e princípios, bem como os fatores de relevância ao meio-ambiente organizacional, levando-se em conta o meio externo. Isto implica em uma constante disposição proativa, analisando as tendências do macro ambiente utilizando, em ocasião oportuna, as suas vantagens e os possíveis impactos para a Unidade de Informação, buscando a constante melhoria institucional.

Desta forma, a abordagem estratégica inclui o envolvimento organizacional através do comprometimento em agir estrategicamente, e o planejamento é a metodologia gerencial que o efetiva. Define-se como um conjunto de providências a serem tomadas pela administração para a situação em que o futuro tende a ser diferente do passado. O planejamento estratégico pressupõe que a administração deseja desenvolver-se positivamente para o futuro, implicando, portanto, no conhecimento de sua área de eficácia e eficiência, bem como dos limites da organização e das variáveis que compõem o ambiente externo, relacionado à comunidade, às tecnologias e aos valores do qual a Unidade de Informação está inserida.

A utilização do planejamento estratégico pressupõe a adoção de pontos que direcionem as atitudes que a Unidade de Informação seguirá e, uma vez efetivadas, seu objetivo é acentuar sua participação no meio-ambiente onde atua considerando as variações deste ambiente.

O planejamento é fundamentalmente compreendido como um exercício intelectual onde os processos estão concentrados na disponibilidade dos recursos como forma de antecipar o futuro. O planejamento estratégico exige condução disciplinada de esforços para produzir decisões e ações fundamentais para conduzir a organização aonde ela deseja chegar.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: (inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 9º, inciso II da IN 58/2022 SEGES/ME, art. 86 e 102 do DEC nº 383/2023).

- Necessidade de disponibilizar um imóvel para funcionar como sede do Departamento Municipal Trânsito e transporte Urbano - DMTU;

Como a DMTU não tem sede própria e essencial e urgente a **locação de imóvel para dar continuidade aos serviços do** Departamento Municipal Trânsito e transporte Urbano.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser locado e abrangente tendo uma estrutura com o seguinte especificações: possuindo uma área total do terreno de: 6500m²; área construída com 400 m² aproximadamente; contendo garagem para 20 carros; recepção, copa, refeitório, sala da comissão de transporte, setor tecnologia, setor de manutenção, setor Administração, setor de patrimônio, Jurídico, Gabinete do Secretário, sala do Sec. Adjunto, 2 banheiros e auditório. A mesma encontra-se localizada na Folha 32, quadra 05, lote 06.

6.

LEVANTAMENTO DE MERCADO

Trata-se de justificativa para apresentação de laudo de avaliação dos imóveis locados na zona urbana para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Segurança Institucional de Marabá para **dar continuidade aos serviços da SMSI e dos seus órgãos adidos a está.**

Para a confecção de uma avaliação imobiliária, é necessário a existência, na mesma região, de diversos imóveis com características semelhantes ao que se quer avaliar, para fins de comparação, o que é difícil de se conseguir imóvel com as mesma característica, visto a escassez de imóveis com o mesmo padrão na mesma localidade.

Além disso, na zona urbana são poucos os imóveis adequados e disponíveis para locação com as mesmas características, logo, são grandes as dificuldades em se conseguir imóveis que atendam às necessidades da Secretaria Municipal de Segurança Institucional.

Ressaltar que, apesar de não constar imóvel com as mesmas características conseguimos **duas avaliação imobiliária**, todavia está garantida vantajosidade econômica para o Município. Assim, por todo o exposto, seguemas avaliações imobiliárias dos imóveis locados para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Segurança, localizados na zona urbana do nosso Município.

7.

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para estimativa do valor de aluguel utilizaremos o método comparativo direto, com base nos valores de contratos de aluguel firmados nos últimos dois anos pela secretaria de educação, pois na região denominada estrada do rio preto não é foi possível obter dados mercadológicos amostrais de referências que pudessem serem considerados para cálculos de média ponderada.

TABELA DE VALORES DE ALUGUEIS ANOS 2021/20222- SEMED					
ORDEM	CONTRATO/AVALIAÇÃO	IMÓVEL	ÁREA CONSTRUÍDA ESTIMADA	VALOR	R\$/m²
1	377/2019	sede DMTU	806 m²	R\$21.00,00	26,00
2	190/2022	sede DMSP	806,25 m²	R\$25.000,00	31,00
3	IMÓVEL ELOI CORRETOR	avaliação mercadológica	780 m²	R\$ 17.550	22,50
4	IMÓVEL CARLA CORRETORA	proposta locação imovel	750m²	R\$25.000,00	33,33

Evolução dos Cálculos

Média Aritmética =
$$\frac{\text{Soma do valor do m2 dos contratos}}{\text{Nº de dados}}$$

Média aritmética m² dos dados = R\$ 28,20

Valor do proposta do Imóvel Avaliado = $806,25\text{m}^2 \times \text{R\$ } 26,00 = 21.000,00$

Conclusão:

O valor estimado máximo do metro quadrado para contratação do imóvel pretendido calculado é R\$ 28,20, sendo que a proposta do locador é inferior ao estimado R\$ 26,00 totalizando o valor de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais) do aluguel por mês.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

O imóvel a ser locado deverá ofertar condições de trabalho adequadas a necessidade dos servidores, munícipes e dos órgãos adidos a SMSI e o mesmo deve apresentar estrutura física segura, higiênica, e que os sistemas elétricos e hidráulicos estejam funcionando corretamente.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não se aplica.

10. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica.

11. ANÁLISE DE RISCO

Na análise referente a locação do imóvel destinado ao funcionamento d a **SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SEGURANÇA INSTITUCIONAL- SMSI**, devem ser considerados três aspectos resultante dos riscos e probabilidades apontados na referida análise:

1. Rescisão do Contrato à pedido do locador antes do prazo previsto.
2. Devolução do Imóvel no encerramento do prazo contratual.
3. Transtornos com manutenção predial.

Risco 1 - foi considerado baixa possibilidade desta ocorrência, considerando que pelas contratações anteriores foram cumpridos os prazos na ampla maioria dos contratos de locação de imóveis, e nos casos que ocorreram a situação foi revertida através de acordo entre as partes (locador e locatário).

Risco 2 - sobre o aspecto de devolução do imóvel o risco é considerado médio, porque ao final do contrato o locatário deve receber o imóvel nas condições que entregou, e portanto o locador tem como obrigação realizar revitalizações, reparos, reformas pontuais apenas considerando as condições iniciais da ocupação do imóvel, entretanto houveram situações em contratações anteriores em que o proprietário exigiu a execução de obras e serviços de reversão das condições iniciais do imóvel que não estavam realizadas na época.

Risco 3 - São inerentes o aparecimento de patologias, desgaste pelo uso e ocupação do imóvel que só poderão ser mitigadas com manutenções periódicas, estas podem ser realizadas por ambas as partes a depender do tipo e da gravidade do problema detectado, desta forma, esse risco foi considerado alto, haja vista que o surgimento desse tipo de situação é recorrente.

12. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Por se tratar de um imóvel com características comuns e de uso geral, destinada a moradia, e o valor da locação estimado correspondem está dentro de uma média de valores praticados pela secretaria de segurança em outros contratos já existentes, demonstrando assim a viabilidade da contratação.

Marabá - PA, 10 de junho de 2024.

Documento assinado eletronicamente
Benildo Alves Rosário

Agente de Trânsito/Diretor DMTU;

Documento assinado eletronicamente
Marven Jorge **Vilarins** Santos Matrícula 30732
Agente de Trânsito/Coordenador de Trânsito.

Documento assinado eletronicamente
Késia Aires Rodrigues Matrícula 14717 CPF 635.998.802-04
Assistente Administrativo/Coordenadora

De acordo. Aprovo o Estudo Técnico Preliminar.

Documento assinado eletronicamente
Jair Barata Guimarães
Secretário Municipal de Segurança Institucional
Portaria nº 1.661/2017 - GP



Documento assinado eletronicamente por **Benildo Alves Rosario, Diretor**, em 26/06/2024, às 14:20, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Kesia Aires Rodrigues, Assistente Administrativa**, em 02/07/2024, às 11:31, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Marven Jorge Vilarins Santos, Coordenador de Trânsito**, em 03/07/2024, às 13:26, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Jair Barata Guimarães, Secretário**, em 13/08/2024, às 15:08, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0047520** e o código CRC **22415EA1**.

Av. Amazônia, s/n, Bairro Amapá,, Prédio do Incra Bloco F, - Bairro Amapá - Marabá/PA - CEP 68502-090

smsi@maraba.pa.gov.br, - Site - maraba.pa.gov.br

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 05050598.000026/2024-16

SEI nº 0047520