



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1. DA UNIDADE REQUISITANTE

1.1. Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SETAS, do Município de Tomé-Açu/PA, responsável pela coordenação, execução e gestão das políticas públicas de assistência social, bem como pelo atendimento aos usuários dos serviços socioassistenciais e apoio às atividades desenvolvidas pelos conselhos vinculados à área.

2. OBJETO

2.1. Locação de imóvel para atender os membros dos conselhos, servidores e usuários da Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SETAS, visando garantir espaço adequado para o desenvolvimento das atividades administrativas, reuniões institucionais e atendimento ao público no Município de Tomé-Açu/PA.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVA

3.1. Necessidade da Contratação

A contratação se faz necessária em razão da demanda por espaço físico adequado para o funcionamento do Conselho Tutelar de Tomé-Açu, atividades da Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SETAS, especialmente para atendimento aos membros dos conselhos, servidores e usuários dos serviços socioassistenciais do município.

A inexistência de espaço público disponível ou adequado para essa finalidade torna necessária a locação de imóvel que atenda às necessidades institucionais da Secretaria, garantindo ambiente apropriado para realização de atendimentos, reuniões e demais atividades administrativas.

3.2 Fundamento da Necessidade

A necessidade da contratação fundamenta-se no dever da Administração Pública de assegurar a continuidade e a qualidade na prestação dos serviços públicos voltados à assistência social, garantindo condições estruturais adequadas para o funcionamento das atividades institucionais. A locação do imóvel permitirá que os serviços prestados pelo conselho vinculado à Secretaria e sejam realizados em ambiente adequado, assegurando melhores condições de trabalho aos servidores e atendimento digno à população usuária dos serviços socioassistenciais.

3.3 Viabilidade da Locação e Interesse Público



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

A locação do imóvel apresenta-se como solução viável e necessária para atender à demanda da Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SETAS, considerando que a Administração Pública não dispõe, no momento, de imóvel próprio com estrutura adequada para suprir as necessidades do serviço.

A contratação mostra-se alinhada ao interesse público, uma vez que permitirá a continuidade das atividades administrativas e de atendimento à população, garantindo espaço adequado para funcionamento das ações desenvolvidas pela Secretaria e pelos conselhos vinculados.

3.4 Razão da Escolha, Localização e Estrutura

O imóvel selecionado encontra-se localizado na Travessa Antonio Henrique de Macedo, s/n, Bairro Campina, próximo ao Ministério Público, no Município de Tomé-Açu/PA, possuindo acesso facilitado à população e localização estratégica dentro da zona urbana.

Conforme dados do Cadastro Imobiliário Municipal, o imóvel possui área total de terreno de 714,40 m² e área construída aproximada de 170,10 m², edificação em alvenaria, com estado de conservação classificado como bom, apresentando condições estruturais adequadas para funcionamento das atividades administrativas e atendimento ao público.

Além disso, o imóvel oferece espaço suficiente para acomodação das atividades institucionais da Secretaria e dos conselhos vinculados, proporcionando ambiente adequado para reuniões, atendimentos e demais ações socioassistenciais desenvolvidas no âmbito da política pública de assistência social do município.

A escolha do imóvel fundamenta-se, portanto, na adequação da estrutura física, na localização acessível à população e na compatibilidade com as necessidades da Administração Pública para execução das atividades da Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SETAS.

4. JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

Conforme dispõe o art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, a contratação direta, na forma de inexigibilidade de licitação, justifica-se pela inviabilidade de competição, especialmente nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária à sua escolha pela Administração Pública.

Nos termos da referida legislação:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V – Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

Ainda de acordo com o § 5º do mesmo artigo, nas contratações fundamentadas no inciso V deverão ser observados os seguintes requisitos:

I – Avaliação prévia do bem, considerando seu estado de conservação, os custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, bem como o prazo de amortização dos investimentos;

II – Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto da contratação;

III – Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser adquirido ou locado pela Administração, evidenciando a vantagem da contratação.

Ressalta-se que a presente locação observará, ainda, as disposições da Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, bem como da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

O instrumento contratual será formalizado em conformidade com o art. 95 da Lei nº 14.133/2021, que estabelece a obrigatoriedade da formalização de contrato administrativo, aplicando-se, no que couber, as disposições previstas no art. 92 da referida Lei.

Dessa forma, serão observados no presente processo os seguintes requisitos:

- Avaliação prévia do imóvel e de seu estado de conservação;
- Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam à necessidade da Administração;
- Justificativa técnica demonstrando a adequação do imóvel e a vantagem da locação para a Administração Pública.

Assim, restam atendidos os pressupostos legais que justificam a contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos da legislação vigente.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. O imóvel a ser contratado deverá atender às necessidades institucionais da Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SETAS, apresentando condições estruturais adequadas para o desenvolvimento das atividades administrativas e de atendimento ao público realizadas pelo conselho tutelar de Tomé-Açu.

5.2. O imóvel deverá estar localizado no Município de Tomé-Açu/PA, preferencialmente em área urbana de fácil acesso aos usuários dos serviços socioassistenciais, garantindo acessibilidade e segurança aos servidores, membros dos conselhos e à população atendida.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

5.3. A edificação deverá possuir estrutura física em boas condições de uso, com piso regular, cobertura adequada, ventilação, iluminação, instalações sanitárias em funcionamento e espaço compatível com a realização das atividades institucionais.

5.4. O proprietário deverá garantir o uso pacífico do imóvel durante todo o período de vigência do contrato, responsabilizando-se por eventuais vícios ou defeitos anteriores à locação que comprometam sua utilização.

5.5. O imóvel deverá possuir documentação regular que permita a formalização da contratação, bem como atender às exigências legais e administrativas necessárias à celebração do contrato de locação com a Administração Pública.

5.6. A vigência da contratação deverá ser de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogada conforme interesse da Administração Pública e nos termos da legislação vigente.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

6.1. A estimativa considera a necessidade de locação de 01 (um) imóvel, destinado ao funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SETAS.

6.2. A contratação será realizada pelo período inicial de 12 (doze) meses, correspondendo a 12 (doze) parcelas mensais de locação, considerando tratar-se de serviço contínuo necessário ao funcionamento das atividades administrativas e de atendimento ao público.

6.3. A definição da quantidade baseia-se na necessidade permanente de espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades institucionais da Secretaria, bem como para o atendimento aos membros dos conselhos, servidores e usuários dos serviços socioassistenciais do Município de Tomé-Açu/PA.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO E PESQUISA DE PREÇO

7.1. Para fins de estimativa do valor da contratação, foi considerado o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica elaborado pelo Departamento de Engenharia do Município de Tomé-Açu/PA, cujo objetivo foi verificar as condições estruturais do imóvel e apurar o valor de mercado para locação, conforme as características físicas, localização e padrão construtivo do bem.

7.2. A avaliação foi realizada com base em inspeção visual do imóvel, levantamento de dados in loco, registros fotográficos e aplicação do método comparativo de mercado, aliado ao método



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

dos Custos Unitários Básicos de Construção – CUB, conforme parâmetros técnicos estabelecidos pela NBR 12.721/2006, considerando a realidade do mercado imobiliário local.

7.3. Conforme o referido laudo técnico, o imóvel localizado na Travessa Antônia Henrique de Macedo, s/n, Bairro Campina, CEP 68680-000, Município de Tomé-Açu/PA, de propriedade da Sra. Adelia Falsoni Cassuli, apresenta área construída aproximada de 138,27 m², encontrando-se em bom estado de conservação, sendo considerado apto para fins de locação pela Administração Pública.

7.4. A partir da metodologia aplicada e dos parâmetros técnicos utilizados na avaliação, foi estimado o seguinte valor locativo de mercado:

- Valor estimado de aluguel mensal: R\$ 3.125,43 (três mil cento e vinte e cinco reais e quarenta e três centavos).

7.5. Ressalta-se que o valor pactuado para a contratação foi estabelecido em R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, totalizando R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) para o período de 12 (doze) meses, valor este compatível com o mercado imobiliário local e inferior ao valor estimado no laudo técnico, demonstrando vantajosidade econômica para a Administração Pública.

7.6. Dessa forma, conclui-se que o valor proposto para a locação encontra-se compatível com os parâmetros de mercado, atendendo aos princípios da economicidade, razoabilidade e interesse público, que regem as contratações realizadas pela Administração Pública.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Valor mensal: R\$ 3.000,00 (três mil reais);

Valor global (12 meses): R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

9.1. A solução proposta consiste na locação de imóvel localizado na Travessa Antônia Henrique de Macedo, s/n, Bairro Campina, Município de Tomé-Açu/PA, destinado ao funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SETAS, visando atender os membros dos conselhos, servidores e usuários dos serviços socioassistenciais do município.

9.2. O imóvel apresenta características estruturais adequadas para a finalidade pretendida, possuindo área construída aproximada de 138,27 m², edificação em alvenaria, em bom estado de conservação, conforme constatado em vistoria técnica realizada pelo Departamento de Engenharia do Município.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

9.3. A estrutura do imóvel é composta por ambientes que possibilitam o desenvolvimento das atividades administrativas e de atendimento ao público, incluindo sala, cozinha, quartos que podem ser adaptados para setores de atendimento, banheiro social, depósito e área de serviço, possibilitando organização funcional dos serviços prestados.

9.4. A solução adotada busca garantir espaço físico adequado para realização de atendimentos institucionais, reuniões administrativas, atividades dos conselhos vinculados e demais ações socioassistenciais desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SETAS.

9.5. A locação do imóvel apresenta-se como alternativa mais viável para atender às necessidades da Administração Pública, considerando a inexistência de imóvel público disponível com características adequadas para o desenvolvimento dessas atividades, bem como a necessidade de garantir a continuidade dos serviços prestados à população.

9.6. Dessa forma, a contratação da locação do imóvel permitirá o funcionamento adequado das atividades institucionais da Secretaria, proporcionando melhores condições de trabalho aos servidores e atendimento digno e acessível aos usuários dos serviços socioassistenciais do Município de Tomé-Açu/PA.

10. PARCELAMENTO

A contratação será paga mensalmente, conforme valor estipulado na proposta apresentada.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. A contratação da locação do imóvel tem como objetivo garantir a disponibilização de espaço físico adequado para o funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SETAS, possibilitando o atendimento aos membros dos conselhos, servidores e usuários dos serviços socioassistenciais do Município de Tomé-Açu/PA.

11.2. Com a efetivação da contratação, espera-se proporcionar melhores condições estruturais para a realização de atendimentos institucionais, reuniões administrativas e demais atividades desenvolvidas pela Secretaria, assegurando ambiente apropriado para o desempenho das funções institucionais.

11.3. Pretende-se, ainda, assegurar a continuidade e a eficiência dos serviços prestados à população, contribuindo para a organização das atividades administrativas e para o



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

fortalecimento das ações socioassistenciais desenvolvidas no âmbito municipal.

11.4. Como resultado, espera-se promover maior conforto, acessibilidade e qualidade no atendimento aos usuários dos serviços públicos, bem como melhores condições de trabalho aos servidores e membros dos conselhos vinculados à Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SETAS.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS

12.1. Antes da celebração do contrato de locação, foram adotadas as providências administrativas necessárias para assegurar a regularidade da contratação e a adequação do imóvel às necessidades da Administração Pública.

12.2. Nesse sentido, foram realizados os seguintes procedimentos:

- a)** Laudo de vistoria e avaliação do imóvel, elaborado pelo Departamento de Engenharia do Município, por meio de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica emitido em 23 de dezembro de 2025, no qual foram verificadas as condições estruturais, funcionais e construtivas do imóvel localizado na Travessa Antônia Henrique de Macedo, s/n, Bairro Campina, Município de Tomé-Açu/PA, bem como realizada a estimativa do valor locativo de mercado;
- b)** Certificação da inexistência de imóvel público disponível que atenda às necessidades da Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SETAS para o desenvolvimento de suas atividades institucionais e atendimento aos membros dos conselhos, servidores e usuários dos serviços socioassistenciais;
- c)** Conferência da documentação do locador, incluindo verificação dos documentos pessoais e comprovação da titularidade do imóvel pertencente à Sra. Adelia Falsoni Cassuli;

12.3. Registra-se que as providências acima mencionadas já foram devidamente realizadas, encontrando-se o processo regular e apto para tramitação, com vistas à formalização da contratação.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

13.1. Não há contratações interdependentes ou correlatas que possam interferir ou impactar a presente contratação.

14. IMPACTOS AMBIENTAIS

14.1. Não foram identificados impactos ambientais relevantes decorrentes da presente



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

contratação, considerando que a locação refere-se à utilização regular de imóvel já existente, situado em área urbana consolidada do Município de Tomé-Açu/PA.

14.2. A utilização do imóvel limita-se ao desenvolvimento das atividades institucionais da Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SETAS, não implicando em alterações estruturais significativas ou intervenções que possam gerar impactos ambientais.

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

15.1. Considerando os levantamentos técnicos realizados, as informações constantes no Documento de Formalização de Demanda – DFD, bem como o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica emitido pelo Departamento de Engenharia do Município, conclui-se pela viabilidade da contratação da locação do imóvel destinado ao funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SETAS.

15.2. Diante das características específicas de localização e estrutura do imóvel, bem como da inexistência de bem público disponível que atenda às necessidades da Administração, a contratação mostra-se viável por meio de Inexigibilidade de Licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

15.3. Assim, declara-se a viabilidade técnica e administrativa da contratação, recomendando-se o prosseguimento do processo administrativo para as etapas subsequentes de formalização da contratação.

16. ANEXOS

- Anexo I – Proposta Financeira;
- Anexo II – Laudo de Vistoria e Avaliação do Imóvel.

Tomé-Açu/PA, 19 de janeiro de 2026.

Elaborado por:


GLEYDSON SANTA BRÍGIDA QUADROS
Equipe de Planejamento

Ciente:

DA SILVA LIMA
FORTUNATO:548675095
15

Assinado de forma digital
por DA SILVA LIMA
FORTUNATO:54867509515

DÃ SILVA LIMA FORTUNATO
Secretária Municipal de Trabalho e Assistência Social



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

ANEXO I

(Conforme documento constante nos autos)

ANEXO II

(Conforme documento constante nos autos)