



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ÓRGÃO: PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ

SERVIÇO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. Informações básicas - Processo Administrativo

Este Estudo Técnico tem por objetivo a análise, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública, da solução mais vantajosa para a INSTALAÇÃO DA BASE DA POLÍCIA MILITAR NO DISTRITO CANAÃ.

2. Área requisitante

Secretaria Municipal de Administração

3. Descrição da necessidade da contratação (problema a ser resolvido)

A demanda ora em análise refere-se à locação de imóvel, destinado ao funcionamento da BASE DA POLÍCIA MILITAR NO DISTRITO CANAÃ, vez que o município ainda não dispõe de imóvel disponível para a instalação da Base da Polícia Militar no Distrito e, dessa forma, se faz necessária a devida locação, objetivando garantir o policiamento e a prevenção de crimes na devida localidade, conforme consta documento de formalização de demanda – DFD. Ainda de acordo com o devido documento, o devido imóvel a ser locado possui instalações favoráveis que possibilitam a alocação dos servidores públicos. Desta feita, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a manutenção da referida locação.

4. Estimativa das quantidades a serem contratadas

A contratação não deve ser parcelada, devendo a unidade estar localizada em apenas 1 (um) imóvel, e possuir vigência de doze meses, a partir de janeiro de 2025.

5. Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução

Os requisitos de área, localização e infraestrutura (pontos elétricos e lógicos, iluminação, etc) adequadas para atender à demanda da Secretaria são indispensáveis.

6. Resultados pretendidos

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



- a) Garantir as mínimas condições de alocação de materiais de mobília e dos Policiais;
- b) Garantir o policiamento e a prevenção de crimes na devida localidade;
- c) Garantir instalações seguras.

7. Levantamento de mercado (prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções)

Não há outro imóvel que atenda, nas condições atuais, sem necessidade de reformas e adaptações, às premissas da devida Secretaria, considerando a área disponível e os requisitos de funcionalidade, segurança e acessibilidade.

8. Estimativa do valor da contratação

No caso de locação de imóveis de terceiros por órgão da administração direta para utilização própria, a pesquisa de mercado é realizada por meio de laudo de avaliação, emitido pelo setor de engenharia do município, anexado ao Documento de Formalização de Demanda. Desta forma, a contratação em questão corresponderá ao valor total de R\$ 14.544,00 (catorze mil, quinhentos e quarenta e quatro.

9. Contratações correlatas e/ou interdependentes

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pelo(a) PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ.

10. Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato.

A fiscalização do contrato será de responsabilidade do(a) PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ, responsável por atestar as despesas inerentes ao imóvel e encaminhá-las aos setores competentes. Não serão necessárias adequações no ambiente organizacional.

11. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Nas locações de imóveis, dar-se-á preferência àqueles que atendam aos requisitos de acessibilidade, de forma a assegurar o direito de ir e vir das pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida, conforme Guia nacional de contratações sustentáveis.

12. Descrição da solução



Não há outro imóvel que atenda, nas condições atuais, sem necessidade de reformas e adaptações, às premissas da devida Secretaria, considerando a área disponível, adaptações e os requisitos de funcionalidade, segurança e acessibilidade.

13. Da Fundamentação Legal

A contratação pretendida fundamenta-se no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 e na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

14. Planejamento orçamentário

A contratação pretendida deve estar alinhada com a Lei Orçamentária Anual do Município, bem como com o Quadro de Detalhamento de Despesas.

15. Análise de riscos

RISCO 01: Seleção de imóvel inadequado

Nível do risco: baixo

CAUSA: Avaliação técnica inadequada

FASE: Seleção do Fornecedor

IMPACTOS: Seleção inadequada do imóvel junto aos requisitos institucionais ou com condições piores que a locação atual.

AÇÕES PREVENTIVAS: Análise técnica do imóvel feita por servidor engenheiro do município e emissão de Laudo técnico de avaliação do imóvel, considerando todos os custos de locação, mudança, adequações, localização e outros relacionados ao novo imóvel.

Responsável: Engenheiro técnico.

Ações de Contingência: Prorrogação do contrato atual até encontrar novo imóvel adequado.

RISCO 02: Alienação do imóvel durante a locação

Nível do risco: médio

CAUSA: Possibilidade de venda do imóvel pelo proprietário.

FASE: Gestão do Contrato

IMPACTOS: Encerramento do contrato de aluguel, caso o novo proprietário não tenha interesse em seu prosseguimento.

AÇÕES PREVENTIVAS: Cláusula contratual que mantém o contrato vigente após alienação, desde que o contrato seja registrado no cartório de imóveis.

Responsável: Agente de contratação

Ações de Contingência: Negociação extrajudicial ou judicial para manutenção do contrato, ou prazo para deixar o imóvel após encontrar outro, em último caso.

RISCO 03: Encerramento prematuro do contrato

Nível do risco: alto



CAUSA: Encerramento do contrato por decisão do locador.

FASE: Gestão do contrato

IMPACTOS: Encerramento do contrato, com necessidade de localização de novo imóvel e mudança.

AÇÕES PREVENTIVAS: Inclusão de cláusula de sanções no contrato e multas para encerramento prematuro do contrato, suficiente para desestimular a rescisão antecipada.

Responsável: Agente de Contratação e/ou Fiscal do contrato

Ações de Contingência: Iniciar processo de nova locação de imóvel.

RISCO 04: Certidões vencidas no decorrer do contrato, impedindo empenho e pagamento do aluguel

Nível do risco: médio

CAUSA: Pendências do locador com o Município, obrigação da Administração Pública consultar as certidões antes de cada empenho e pagamento.

FASE: Gestão de contrato

IMPACTOS: Suspensão de empenhos e pagamentos até que seja regularizada a situação fiscal, obrigação de rescindir o contrato caso a pendência persista.

AÇÕES PREVENTIVAS: Alertar, antes do início do contrato, o locador sobre as condições contratuais com a Administração Pública, orientando que mantenha sempre as certidões regulares e atualizadas.

Responsável: Órgão requisitante

Ações de Contingência: Dar prazo para regularização, sob risco de rescisão contratual.

16. Declaração de viabilidade

Com base nos elementos do presente estudo, declaramos expressamente que a contratação ora pretendida é viável.

Ipixuna do Pará, 17 de dezembro de 2024.

Equipe de Planejamento da Contratação

MARISTELLAMORAESCASTELOBRANCO
Presidente

DIEGOLOPESDASILVA
Membro



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ



WILLIAM SILVA MOURA JUNIOR
Membro

Ateste do ordenador de despesas:

ARTEMES SILVA DE OLIVEIRA
PREFEITO MUNICIPAL