



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 0000320250129000206

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A contratação visa à locação de imóvel para a Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos de Ipixuna do Pará, atendendo a uma necessidade premente de espaço físico adequado para o suporte administrativo e operacional das atividades essenciais da secretaria. Atualmente, a infraestrutura disponível é insuficiente para acomodar os servidores e equipamentos necessários, comprometendo a eficiência e a qualidade dos serviços públicos prestados. O problema identificável é a carência de instalações apropriadas que facilitem o acesso da população aos serviços essenciais oferecidos pela secretaria, prejudicando o interesse público de atender a comunidade de forma eficaz e segura. Dessa forma, a locação de um imóvel bem posicionado e devidamente equipado é essencial para otimizar a funcionalidade da Secretaria e cumprir com os princípios estabelecidos na Lei 14.133/2021, especialmente no que diz respeito à eficiência, economicidade e atendimento ao interesse público. O imóvel deverá atender às especificidades técnicas previamente estabelecidas, de modo a proporcionar um ambiente funcional, acessível e seguro para servidores e usuários.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Sec.Mun. de Administração e Rec. Humanos	CARINA ROBERTA SILVA LEAL

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação para a locação de imóvel destina-se a assegurar que o espaço locado atenda de forma adequada às necessidades da Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos de Ipixuna do Pará. Devem ser observados critérios de sustentabilidade, leis e regulamentações específicas, além de garantir padrões mínimos de qualidade e desempenho.

- **Requisitos Gerais:**

- Localização central e de fácil acesso em Ipixuna do Pará,
TRAV. CRISTÓVÃO COLOMBO, S/Nº, CENTRO - CEP 68.637-000
IPIXUNA DO PARÁ/PA





ESTADO DO PARÁ PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ



- Estrutura física adequada para abrigar as atividades administrativas da secretaria.
- Capacidade de suportar a instalação de infraestrutura de tecnologia da informação e comunicação.
- Conformidade com normas de segurança e proteção contra incêndio.
- **Requisitos Legais:**
 - Conformidade com todas as legislações urbanísticas e de edificações vigentes no município de Ipixuna do Pará.
 - Imóvel regularizado junto aos órgãos competentes, sem pendências judiciais ou administrativas.
 - Atendimento integral às normas de acessibilidade, conforme legislação federal.
- **Requisitos de Sustentabilidade:**
 - Preferência por imóveis que adotem práticas de eficiência energética e uso racional da água.
 - Disponibilidade de espaço para coleta seletiva de resíduos.
 - Conformidade com normas ambientais pertinentes, promovendo baixo impacto ambiental.
- **Requisitos da Contratação:**
 - Contrato de locação com duração inicial de 11 meses, conforme planejamento estratégico da secretaria.
 - Possibilidade de renovação do contrato, sujeita à avaliação das necessidades contínuas da secretaria.
 - O imóvel deve estar disponível para ocupação imediata e em condições operacionais adequadas.

Os requisitos acima são essenciais para garantir que a locação do imóvel atenda às necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos, sem comprometer a competitividade do processo de licitação futura.

4. Levantamento de mercado

- **Soluções de Contratação Disponíveis no Mercado:**
 - Locação direta de imóvel com proprietário particular.
 - Contrato de sublocação através de intermediários imobiliários.
 - Parcerias com entidades locais que disponibilizem imóveis para uso público.
- **Análise de Viabilidade das Soluções:**
 - **Locação Direta:** Apresenta como vantagem a potencial redução de custos com intermediários e maior agilidade nas negociações. Contudo, exige um processo de avaliação rigoroso para assegurar que o imóvel atende aos requisitos estabelecidos.

TRAV. CRISTOVÃO COLOMBO, S/Nº, CENTRO - CEP 68.637-000
IPIXUNA DO PARÁ/PA





ESTADO DO PARÁ PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ



- **Sublocação através de Imobiliárias:** Facilita o processo de avaliação e escolha, porém, pode ocasionar custos adicionais devido à comissão de serviços imobiliários.
- **Parcerias com Entidades Locais:** Poderia prover um custo-benefício interessante, mas demandaria análise da compatibilidade do imóvel com as necessidades administrativas, além de possíveis implicações legais e contratuais inerentes a tais acordos.
- **Solução Mais Adequada:**

Considerando as necessidades de acessibilidade, infraestrutura e localização central da Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos, a locação direta de imóvel por meio de negociação com proprietários particulares parece ser a solução mais eficiente e economicamente viável. Esta abordagem permite maior controle sobre as especificações do imóvel, garantindo que as demandas técnicas e operacionais sejam atendidas de maneira eficaz.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a locação de um imóvel a fim de servir como apoio à Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos de Ipixuna do Pará se justifica como a mais adequada, alinhando-se às necessidades específicas da Secretaria e às melhores práticas do mercado, conforme preconizado pela Lei 14.133/2021. A seguir, descrevemos os principais aspectos que fundamentam a escolha desta solução:

- **Localização Estratégica:** A necessidade de um imóvel localizado em área central e de fácil acesso em Ipixuna do Pará é imperativa para assegurar a eficiência no deslocamento dos servidores e no atendimento ao público. A localização central permite melhor integração com outros órgãos públicos e facilita o contato com os cidadãos.
- **Conformidade com Normas de Acessibilidade:** O imóvel atende plenamente às normas de acessibilidade, assegurando que seja inclusivo para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, o que está em linha com os princípios de legalidade e eficiência mencionados na legislação vigente.
- **Infraestrutura Adequada:** As propriedades requisitadas possuem instalações elétricas e hidráulicas em excelentes condições, além de sanitários adequados para uso de funcionários e públicos, o que garante um ambiente seguro e funcional para desempenhar as atividades administrativas necessárias.
- **Capacitação Tecnológica:** A infraestrutura de tecnologia da informação é um fator crucial, e o imóvel selecionado oferece os requisitos necessários para a instalação de equipamentos de informática e redes de comunicação essenciais para as

TRAV. CRISTÓVÃO COLOMBO, S/Nº, CENTRO - CEP 68.637-000

IPIXUNA DO PARÁ/PA





ESTADO DO PARÁ PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ



operações da Secretaria.

- **Viabilidade Econômica:** A análise de mercado aponta esta solução como financeiramente viável em comparação a outras opções, assegurando economicidade e o melhor aproveitamento dos recursos públicos, em consonância com os objetivos de economicidade e desenvolvimento sustentável previstos pela Lei 14.133.

Dessa forma, a escolha do imóvel para locação atende de forma eficiente e eficaz as necessidades da Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos de Ipixuna do Pará, trazendo resultados esperados significativos para o serviço público e mantendo alinhamento com as diretrizes da Lei 14.133/2021.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRÍÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	11,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA 11 MESES

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRÍÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	11,000	Mês	900,00	9.900,00

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA 11 MESES

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, temse que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 9.900,00 (nove mil, novecentos reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

- **1. Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** O objeto da contratação, no caso a locação de imóvel para a Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos de Ipixuna do Pará, não é tecnicamente divisível sem comprometer sua funcionalidade e os resultados pretendidos pela Administração.
- **2. Viabilidade Técnica e Econômica:** A análise técnica e econômica demonstrou que a divisão do objeto não é viável, pois comprometeria a eficácia e a qualidade exigidas para o uso das instalações pela Secretaria.
- **3. Economia de Escala:** O não parcelamento do objeto é justificado pela potencial perda de economia de escala caso houvesse a divisão, em razão de aumento proporcional dos custos, superando assim os benefícios de uma eventual divisão.

TRAV. CRISTÓVÃO COLOMBO, S/Nº, CENTRO - CEP 68.637-000
IPIXUNA DO PARÁ/PA





ESTADO DO PARÁ PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ



- **4. Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** A manutenção do objeto como um único item não limita a competitividade do processo, dado que o mercado local possui fornecedores com capacidade de atender à demanda da locação integral do imóvel.
- **5. Decisão pelo Não Parcelamento:** Foi decidido pelo não parcelamento do contrato de locação, uma vez que a divisão implicaria em prejuízos significativos, como a perda de economia de escala e impacto negativo nos resultados previamente estabelecidos.
- **6. Análise do Mercado:** Estudos de mercado confirmam que o setor imobiliário local está alinhado ao formato de locação integral, corroborando com a prática comum do setor e reforçando a decisão de não parcelar o objeto.
- **7. Consideração de Lotes:** Não aplicável, considerando que a divisão em lotes para este tipo de contratação não se justifica, já que o imóvel deve ser locado em sua totalidade para atender adequadamente às necessidades da Secretaria.
- **8. Documentação dos Passos:** Todas as análises e decisões foram devidamente documentadas no estudo técnico, baseando-se em dados concretos de mercado e estudos de viabilidade, assegurando transparência e conformidade com as normas vigentes.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

- **Planejamento Estratégico:** A locação do imóvel destina-se a otimizar o funcionamento da Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos de Ipixuna do Pará, alinhando-se aos objetivos estratégicos da Prefeitura de aumentar a eficiência no atendimento ao público e garantir melhores condições de trabalho para os servidores.
- **Plano de Contratações Anual:** Este processo de locação de imóvel para apoio à Secretaria está integralmente alinhado com o Plano de Contratações Anual da entidade para o exercício financeiro vigente, atendendo diretamente às demandas identificadas no planejamento setorial e garantindo a alocação eficiente dos recursos orçamentários já previstos.
- **Necessidades Identificadas:** Foram identificadas a necessidade de centralizar os serviços administrativos e melhorar a acessibilidade para os cidadãos, justificando a escolha pela locação de um ambiente com a infraestrutura necessária para suportar as atividades da Secretaria.
- **Orçamento e Viabilidade:** A viabilidade orçamentária foi confirmada, respeitando os limites financeiros estabelecidos para o ano em curso, e garantindo que a contratação não viole as expectativas de gastos previamente aprovadas.

TRAV. CRISTÓVÃO COLOMBO, S/Nº, CENTRO - CEP 68.637-000
IPIXUNA DO PARÁ/PA





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ



10. Resultados pretendidos

- **Melhoria na Logística e Eficiência Operacional:** A locação do imóvel visa proporcionar um espaço adequado que facilite a execução das atividades administrativas da Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos, reduzindo deslocamentos desnecessários e otimizando os processos internos.
- **Acessibilidade e Atendimento ao PÚBLICO:** Proporcionar um ambiente acessível para servidores e cidadãos, garantindo que o imóvel atenda às normas de acessibilidade e possibilite um atendimento eficiente e inclusivo.
- **Infraestrutura Adequada para Tecnologia:** Possibilitar a instalação de equipamentos de informática e redes de comunicação necessárias para o suporte das atividades administrativas e de recursos humanos.
- **Economia e Racionalização de Recursos:** Espera-se que a locação do imóvel resulte em uma gestão mais eficiente dos recursos financeiros e humanos, promovendo um uso racional e econômico das instalações e meios disponíveis.
- **Conformidade com as Normas Legais:** Assegurar que todos os aspectos da locação estejam em conformidade com a legislação aplicável, em especial aos princípios e diretrizes estabelecidos na Lei 14.133/2021, promovendo segurança jurídica e integridade na contratação.

11. Providências a serem adotadas

- **Avaliação do Imóvel:** Realizar inspeção técnica no imóvel para verificar se atende às necessidades estruturais, de acessibilidade e de infraestrutura de TI necessárias para o funcionamento da Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos de Ipixuna do Pará.
- **Verificação Documental:** Conferir toda a documentação relacionada ao imóvel, garantindo que esteja em conformidade com as exigências legais e regulamentares para a formalização do contrato de locação.
- **Consulta com Órgãos Competentes:** Entrar em contato com os órgãos municipais relevantes para verificar se existem diretrizes ou restrições específicas que possam impactar a locação do imóvel.
- **Capacitação de Servidores:** Preparar e treinar os servidores da secretaria para as funções de fiscalização e gestão do contrato, assegurando conformidade com a Lei 14.133/2021.
- **Planejamento do Espaço:** Desenvolver um plano para a utilização dos espaços no imóvel, garantindo que a infraestrutura suporte adequadamente as atividades da secretaria, incluindo divisões para áreas de trabalho e instalação de equipamentos

TRAV. CRISTÓVÃO COLOMBO, S/Nº, CENTRO - CEP 68.637-000

IPIXUNA DO PARÁ/PA





ESTADO DO PARÁ PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ



de TI.

- **Providências Contratuais:** Elaborar minutas e revisar os termos do contrato de locação, contemplando todas as condições negociadas, prazos e obrigações de ambas as partes, com atenção às cláusulas de rescisão e penalizações.
- **Comunicação Interna:** Informar todos os setores da secretaria sobre a mudança para o novo imóvel, incluindo cronograma de transferência e ajustes para continuidade dos serviços.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

A contratação para a locação de imóvel para apoio da Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos de Ipixuna do Pará, caracterizada pela especificidade do objeto e pela identificação prévia de um fornecedor único para suprir a necessidade, conforme as peculiaridades do mercado imobiliário local, torna inviável a adoção de um sistema de registro de preços.

- 1. A locação de imóveis envolve particularidades específicas, como localização estratégica e características adequadas às necessidades da Secretaria, que não podem ser amplamente atendidas por múltiplos fornecedores simultaneamente.
- 2. A modalidade de contratação está respaldada por inexigibilidade, conforme a previsão do Art. 74, da Lei nº 14.133/2021, que permite a contratação direta quando as condições de mercado não apresentam viabilidade de competição.
- 3. Na hipótese específica em questão, a utilização de registro de preços não se aplica porque não abrange adequadamente operações que exigem vinculação direta e específica entre o bem e as necessidades e características particulares de uma entidade.
- 4. A solução atende ao princípio da economicidade ao optar por uma contratação direta, evitando custos adicionais relacionados à manutenção de um sistema de registro que, para este tipo de demanda, não se traduziria em benefícios de escala ou negociação em razão das indústrias locais de fornecimento.
- 5. O cumprimento dos outros princípios e requisitos da Lei de Licitações, tais como planejamento, eficiência e probidade administrativa, foram previamente assegurados mediante a identificação do imóvel que melhor se adequa às condições e características necessárias para o desempenho das atividades da Secretaria.

13. Da vedação da participação de empresas na forma de consórcio

A análise da participação de empresas na forma de consórcio em processos licitatórios deve ser realizada à luz da Lei 14.133/2021. Nesse contexto, mesmo que o consórcio possa, em certas circunstâncias, trazer benefícios como compartilhamento de capacidades e diluição de riscos, opta-se pela vedação neste caso específico,

TRAV. CRISTOVÃO COLOMBO, S/Nº, CENTRO - CEP 68.637-000

IPIXUNA DO PARÁ/PA





ESTADO DO PARÁ PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ



considerando os seguintes pontos:

- **Complexidade Reduzida:** A natureza da locação do imóvel não demanda a combinação de especializações ou recursos que justifiquem a formação de um consórcio.
- **Celeridade no Processo:** A participação individualizada pode simplificar e agilizar o processo de contratação, evitando os trâmites adicionais decorrentes da formação e gestão de consórcios.
- **Segurança Jurídica:** A vedação a consórcios pode reduzir riscos relacionados a conflitos de interesse, disputas internas e questões de responsabilidade solidária entre as empresas participantes.
- **Capacidade do Mercado Local:** A análise de mercado indica que há empresas locais capazes de atender aos requisitos da locação individualmente, satisfazendo a demanda sem necessidade de formação de consórcios.

Portanto, sob a perspectiva dos princípios da economicidade, eficiência e segurança jurídica estabelecidos pela Lei 14.133/2021, a Administração opta por vedar a participação de empresas em consórcio nesta contratação específica.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

- **Conformidade com Regulamentações Ambientais:** Assegurar que o imóvel a ser locado atenda a todas as legislações ambientais aplicáveis, garantindo que quaisquer atividades administrativas não contribuam para a degradação ambiental.
- **Gestão de Resíduos:** Implementar práticas adequadas para a gestão de resíduos sólidos, incluindo coleta seletiva e destinação correta dos resíduos gerados pelas atividades da Secretaria, promovendo a reciclagem sempre que possível.
- **Eficiência Energética:** Adotar medidas que visem à redução do consumo de energia elétrica no imóvel, como instalação de equipamentos eficientes e aproveitamento de iluminação natural.
- **Uso Racional da Água:** Promover o uso consciente da água, com a instalação de dispositivos economizadores e conscientização dos servidores e visitantes para prevenção de desperdícios.
- **Compensação Ambiental:** Quando aplicável, considerar a adoção de ações compensatórias que promovam benefícios ao meio ambiente local, tais como plantio de árvores em áreas públicas.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 332-311-8772
PÁGINA: 8 DE 10 - PREFEITURA DE IPIXUNA DO PARÁ - CNPJ: 83.268.011/0001-84



TRAV. CRISTÓVÃO COLOMBO, S/Nº, CENTRO - CEP 68.637-000
IPIXUNA DO PARÁ/PA



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ



15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após a análise das informações apresentadas nos itens anteriores deste Estudo Técnico Preliminar e em conformidade com a Lei 14.133/2021, conclui-se que a contratação para locação de imóvel destinado ao apoio da Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos de Ipixuna do Pará é viável e razoável sob o ponto de vista econômico e técnico.

- **Interesse Público:** A locação do imóvel atende ao interesse público ao proporcionar uma estrutura adequada para o funcionamento das atividades administrativas da Secretaria, impactando positivamente na eficiência e na qualidade dos serviços públicos oferecidos à população de Ipixuna do Pará.
- **Alinhamento com a Lei 14.133/2021:** A contratação atende aos princípios e disposições da Lei 14.133, como a impessoalidade, a eficiência e a razoabilidade, garantindo que o processo de locação seja realizado de maneira transparente e competitiva.
- **Soluções Disponíveis:** O levantamento de mercado demonstrou que existem imóveis disponíveis que atendem aos requisitos técnicos e operacionais necessários, garantindo assim a seleção do imóvel mais adequado para as necessidades da Secretaria.
- **Viabilidade Econômica:** A estimativa de valor definida está compatível com os valores praticados no mercado local, assegurando que a Administração não incorra em gastos excessivos ou desproporcionais.
- **Impacto Positivo:** Espera-se que a locação do imóvel contribua para um melhor aproveitamento dos recursos humanos e materiais, gerando maior economicidade e efetividade nas ações da Secretaria.

Portanto, com base nos aspectos analisados e no pleno atendimento às exigências legais, posicionamo-nos favoravelmente à viabilidade e razoabilidade dessa contratação imobiliária.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 332-31-8772
PÁGINA: 9 DE 10 - PREFEITURA DE IPIXUNA DO PARÁ - CNPJ: 83.268.011/0001-84



TRAV. CRISTÓVÃO COLOMBO, S/Nº, CENTRO - CEP 68.637-000
IPIXUNA DO PARÁ/PA



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA DO PARÁ



Ipixuna do Pará / PA, 3 de fevereiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

assinado eletronicamente

DIEGO LOPES DA SILVA
SUPLENTE

assinado eletronicamente

ELIANE CORREA DA SILVA SOARES
PRESIDENTE

assinado eletronicamente

WILLIAN SILVA MOURA JÚNIOR
MEMBRO

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 332-311-8772
PÁGINA: 10 DE 10 - PREFEITURA DE IPIXUNA DO PARÁ - CNPJ: 83.268.011/0001-84



TRAV. CRISTÓVÃO COLOMBO, S/Nº, CENTRO - CEP 68.637-000
IPIXUNA DO PARÁ/PA