PROCESSO ADMINISTRATIVO
0034
ASSINADO ELETRONICAMENTE

# ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

# PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 00003202501290000206

## 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.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 332-311-8172
PÁGINA: 1 DE 10 - PREFEITURA DE IPIXUNA DO PARÁ - CNPJ: 83.268.011/0001-84

PROCESSO ADMINISTRATIVO 0035 ASSINADO ELETRONICAMENTE

  - 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.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 332-311-8172
PÁGINA: 2 DE 10 - PREFEITURA DE IPIXUNA DO PARÁ - CNPJ: 83.268.011/0001-84

PROCESSO ADMINISTRATIVO 0036 ASSINADO ELETRONICAMENTE

- 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

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 332-311-8172
PÁGINA: 3 DE 10 - PREFEITURA DE IPIXUNA DO PARÁ - CNPJ: 83.268.011/0001-84

PROCESSO ADMINISTRATIVO 0037 ASSINADO ELETRONICAMENTE

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 | DESCRIÇÃO | QTD. | UND. |
|---|---|---|---|
| 1 | LOCAÇÃO DE IMOVEL | 11,000 | Mês |
| Especificação: LOCAÇÃO DE IMOVEL PARA 11 MESES | | | |

## 7. Estimativa do valor da contratação

| ITEM | DESCRIÇÃO | QTD. | UND. | V. UNIT (R$) | V. TOTAL (R$) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | LOCAÇÃO DE IMOVEL | 11,000 | Mês | 900,00 | 9.900,00 |
| Especificação: LOCAÇÃO DE IMOVEL 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.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 332-311-8172
PÁGINA: 4 DE 10 - PREFEITURA DE IPIXUNA DO PARÁ - CNPJ: 83.268.011/0001-84

PROCESSO ADMINISTRATIVO 0038 ASSINADO ELETRONICAMENTE

- 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.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 332-311-8172
PÁGINA: 5 DE 10 - PREFEITURA DE IPIXUNA DO PARÁ - CNPJ: 83.268.011/0001-84

PROCESSO ADMINISTRATIVO 0039 ASSINADO ELETRONICAMENTE

## 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

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 332-311-8172
PÁGINA: 6 DE 10 - PREFEITURA DE IPIXUNA DO PARÁ - CNPJ: 83.268.011/0001-84

PROCESSO ADMINISTRATIVO 0040 ASSINADO ELETRONICAMENTE

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,

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 332-311-8172
PÁGINA: 7 DE 10 - PREFEITURA DE IPIXUNA DO PARÁ - CNPJ: 83.268.011/0001-84

PROCESSO ADMINISTRATIVO 0041 ASSINADO ELETRONICAMENTE

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 CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 332-311-8172
PÁGINA: 8 DE 10 - PREFEITURA DE IPIXUNA DO PARÁ - CNPJ: 83.268.011/0001-84

PROCESSO ADMINISTRATIVO
0042
ASSINADO ELETRONICAMENTE

## 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 CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 332-311-8172
PÁGINA: 9 DE 10 - PREFEITURA DE IPIXUNA DO PARÁ - CNPJ: 83.268.011/0001-84

PROCESSO ADMINISTRATIVO 0043 ASSINADO ELETRONICAMENTE

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 CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 332-311-8172
PÁGINA: 10 DE 10 - PREFEITURA DE IPIXUNA DO PARÁ - CNPJ: 83.268.011/0001-84