



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENJAMIN CONSTANT
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
PROCESSO Nº 3.295-A/2025 – PMBC

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO E DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A demanda ora em análise refere-se ao **Processo nº 3.295-A/2025 – PMBC**, que tem como objeto a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA REPRESENTAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BENJAMIN CONSTANT EM MANAUS/AM.**

A Municipalidade tem como objetivo principal, potencializar políticas públicas voltadas ao desenvolvimento social, ao bem comum, a melhoria da qualidade de vida de seus munícipes, ao oferecimento de serviço de qualidade nas áreas fins de sua atuação, notadamente, saúde, educação e infraestrutura e limpeza urbana, integrando ações entre os setores públicos e privados na promoção e execução dos objetos do interesse público.

Dentro de suas diversas ações, gerar e conduzir as celebrações de atividades diversas, atingindo todos os seguimentos da sociedade, assim como a satisfação plena para a consecução dos serviços a serem prestados pela municipalidade, em oferecer condições condignas, aos profissionais que se dedicam a prestar seus serviços vinculados ao Executivo Municipal, aos munícipes usuários dos serviços públicos.

É importante frisar que o imóvel objeto da locação servirá como a Representação do município na capital Manaus, e que de acordo com a demandante deverá atender as finalidades precípuas da administração, visto que deve dispor de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento do objeto.

Desta feita, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a efetivação da referida locação, para dar continuidade aos serviços e atividades realizadas pela Prefeitura Municipal.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A demonstração do alinhamento entre a contratação e o planejamento da Prefeitura de Benjamin Constant/AM se dará ao segundo semestre de 2025, quando será possível estabelecer planejamento adequado para o ano seguinte uma vez que a fase preparatória deve ser conduzida em consonância às leis orçamentárias, devendo sempre abordar as considerações técnicas



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENJAMIN CONSTANT
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

mercadológicas e de gestão que possam interferir na contratação e que a gestão anterior não conseguiu elaborar o referido instrumento.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para atendimento das necessidades específicas do objeto deste estudo é importante listar os requisitos essenciais para a contratação pretendida com infraestrutura mínima de:

- 04 salas;
- 01 cozinha;
- 02 banheiros sociais;
- área de depósito
- área de recepção
- Garagem
- Varanda

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	UNIDADE
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA REPRESENTAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BENJAMIN CONSTANT EM MANAUS/AM	12 meses	Locação

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento de repartições públicas a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

5.1 Aquisição

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

5.2 Locação



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENJAMIN CONSTANT
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

5.3 Análise da Solução

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Solução: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA REPRESENTAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BENJAMIN CONSTANT EM MANAUS/AM, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela. O Documento de Formalização da Demanda – DFD atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO.

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento do objeto em questão, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não há de se falar em parcelamento diante da impossibilidade de fracionamento do objeto.

8. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

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

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- b) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENJAMIN CONSTANT
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

- c) Obter estrutura adaptada para atendimento dos usuários do serviço público;
- d) Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pela Representação do município de Benjamin Constant em Manaus/AM

PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades de ensino pleiteadas durante a vigência do Contrato.

9. INCONSISTÊNCIAS OCORRIDAS NAS FASES DO PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO, SELEÇÃO DO FORNECEDOR E GESTÃO DO CONTRATO, NA CONTRATAÇÃO ANTERIOR, OU NA SÉRIE HISTÓRICA, SE HOUVER:

Não houve

10. A CONTRATAÇÃO ESTÁ ALINHADA AOS PLANOS INSTITUÍDOS PELO ÓRGÃO OU ENTIDADE TAIS COMO PLANO DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL OU PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO?

Sim

11. A CONTRATAÇÃO PRETENDIDA ESTÁ VINCULADA OU INSTITUIRÁ ALGUMA POLÍTICA PÚBLICA?

Programa Municipal de melhoria da eficiência da gestão pública.

12. HÁ CRITÉRIOS E PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE A SEREM INCORPORADOS COMO ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS OU COMO OBRIGAÇÃO DA CONTRATADA?

Não se aplica

13. TRATA-SE DE SERVIÇO CONTÍNUO?

Sim, locação de imóvel.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

14.1. Declaramos, considerando todo o exposto nestes Estudos Preliminares, que a contratação é:

Viável ☒

Não Viável ☐

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:



ESTADO DO AMAZONAS
PREFEITURA MUNICIPAL DE BENJAMIN CONSTANT
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.

Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

15. HÁ NECESSIDADE DE CLASSIFICAR OS ESTUDOS PRELIMINARES COMO SIGILOSO, NOS TERMOS DA LEI Nº 12.527/2011? CASO NEGATIVO, ESTES ESTUDOS PRELIMINARES DEVEM SER ANEXOS DO TR/PB.

Não

Benjamin Constant/AM, 18 de junho de 2025.

16. ASSINATURA DOS MEMBROS DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO QUE PARTICIPARAM DA ELABORAÇÃO DOS ETP:

I. DO SETOR REQUISITANTE	
NOME	ASSINATURA
GABRIELLE VICTORIA SENA DA SILVA	
SUSI IPUCHIMA LIMA	
ALCIONE PINTO DA SILVA	