



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1. IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE

Unidade Demandante: Secretaria Municipal de Cultura - SECULT

Responsável Pela Elaboração do ETP: Yann Douglas Moraes de Souza

2. INTRODUÇÃO O presente documento representa a primeira etapa da fase de planejamento da contratação e apresenta os estudos preliminares para identificar a solução mais adequada à necessidade especificada, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública, conforme previsto no art. 18, inciso I, da Lei nº 14.133/2021. O objetivo principal é analisar detalhadamente a necessidade de infraestrutura física da SECULT, avaliar a viabilidade técnica e recomendar a melhor solução de espaço, garantindo eficiência, economicidade e legalidade.

3. DEFINIÇÃO DO OBJETO Locação de imóvel comercial destinado ao funcionamento de unidade administrativa desta Secretaria.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DO OBJETO A contratação é necessária diante da urgência em instalar o corpo técnico e logístico da Secretaria Municipal de Cultura em um espaço físico adequado e centralizado. A ausência de um imóvel com as dimensões e instalações elétricas adequadas compromete a execução das políticas públicas culturais, o atendimento aos munícipes e a alocação segura de equipamentos. A contratação visa garantir a continuidade dos serviços públicos e a segurança estrutural das atividades diárias da pasta.

5. ALINHAMENTO ESTRATÉGICO A presente demanda de infraestrutura física encontra-se alinhada ao Plano de Contratações de 2026, bem como ao planejamento estratégico da Secretaria Municipal de Cultura de Ananindeua, visando a estruturação física adequada para o cumprimento de suas metas institucionais e operacionais.

6. DESCRIÇÃO DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO A CONTRATAR (ART. 18, § 1º, V) A escolha da solução recai sobre a locação de imóvel de terceiros, em detrimento da construção de um imóvel próprio ou aquisição, devido à urgência da demanda e à ausência de dotação orçamentária compatível para execução de obra pública de tal envergadura a curto prazo.

Optou-se pelo imóvel que atende os parâmetros de solicitação desta secretaria, o imóvel localizado em Tv We 32, composto pelas casas nº 191 e nº 201, situando-se em área de imediata proximidade à antiga sede, fundamentada na inviabilidade de competição (Inexigibilidade), nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, pelas seguintes razões técnicas:



- **Localização Estratégica:** O imóvel está situado no Conjunto Cidade Nova V, região central e de fácil acesso para os agentes culturais e munícipes de Ananindeua.
- **Características de Instalação:** O imóvel possui área total de aproximadamente 400m² e conta com infraestrutura elétrica trifásica, fundamental para suportar o maquinário, refrigeração e equipamentos de tecnologia da Secretaria, sem necessidade de reformas estruturais onerosas.
- **Inexistência de Alternativas:** Certifica-se a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis no acervo do município que atendam a estas rigorosas especificações (Art. 74, § 5º, II).

7. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES E VALOR DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, § 1º, IV E VI) O valor estimado para a presente contratação é de **R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais)** globais para o período inicial. A estimativa baseia-se na avaliação prévia do bem e na compatibilidade com os preços de mercado para imóveis de metragem e localização similares.

2. DESCRIÇÃO DETALHADA DOS SERVIÇOS

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QTD (MESES)	VALOR MENSAL (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
1	Locação de Imóvel Comercial com área de aprox. 400m ² e rede trifásica, para fins de instalação de unidade administrativa.	Mês	12	R\$ 18.000,00	R\$ 216.000,00

A contratação visa assegurar a qualidade e a eficiência na realização do serviço, contemplando todos os aspectos técnicos necessários para o cumprimento das exigências estabelecidas.



8. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- **Habilitação Jurídica e Dominial:** Comprovação de propriedade mediante apresentação de Certidão de Inteiro Teor do Registro de Imóveis competente (Matrículas 53.385 e 297EH).
- **Habilitação Fiscal e Trabalhista:** Comprovação de regularidade fiscal nos âmbitos federal, estadual e municipal, além de regularidade perante a Justiça do Trabalho, em nome do locador.
- **Vistoria e Entrega:** O imóvel deverá ser entregue em plenas condições de uso e habitabilidade, com laudo de vistoria de entrada assinado pelas partes.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO (ART. 18, § 1º, VIII) Não se recomenda o parcelamento do objeto. A locação das Casas 191 e 201 constitui uma infraestrutura única e contígua para abrigar a Secretaria. O parcelamento (locação de salas separadas em bairros distintos) geraria deseconomia de escala, duplicidade de despesas com segurança e internet, além de grave ineficiência na comunicação e gestão do corpo técnico da SECULT.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (ART. 18, § 1º, IX) A contratação visa alcançar resultados que impactam a eficiência administrativa do município:

- **Eficiência Operacional:** Instalação imediata da infraestrutura física da SECULT, garantindo ambiente salubre e seguro para servidores e equipamentos.
- **Economicidade:** Evita-se o gasto de capital vultoso com a construção de prédio próprio neste exercício financeiro, além da locação apresentar valor em estrita conformidade com laudos de mercado.
- **Atendimento ao Cidadão:** Facilita o acesso da população às políticas públicas culturais, dadas as condições de localização estratégica do imóvel na Cidade Nova V.

11. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE (ART. 18, § 1º, XIII) Com base nas informações levantadas, a equipe de planejamento declara que a contratação é técnica, jurídica e economicamente viável e atende ao interesse público de forma satisfatória. Recomenda-se o prosseguimento do feito por Inexigibilidade de Licitação (Art. 74, V, Lei nº 14.133/2021).

Ananindeua/PA, 20 de março de 2026

YANN DOUGLAS
MORAES DE
SOUZA:02899185292

Assinado de forma
digital por YANN
DOUGLAS MORAES DE
SOUZA:02899185292

YANN DOUGLAS MORAES DE SOUZA
Diretor Administrativo
Matrícula nº 46089-3