



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

Este documento consiste em Estudos necessários para assegurar a viabilidade da contratação, mensurar os riscos, determinar uma estratégia de contratação e fornecer subsídios para a elaboração do Termo de Referência, bem como definir um plano de sustentação para a solução contratada.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação pretendida tem consonância com o planejamento estratégico desta Instituição, uma vez que consta na sua programação orçamentária e financeira anual.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Justifica-se a referida locação, tendo em vista o funcionamento da Central do Empreendedor de Oriximiná-SEBRAE/PA, vinculada a Secretaria Municipal de Finanças – Prefeitura Municipal de Oriximiná, considerando as orientações, cursos e demais aos empreendedores e microempresários, contribuindo diretamente para o desenvolvimento do município, sendo de fundamental importância a contratação mencionada, haja vista que a Prefeitura não dispõe de prédios disponíveis para alocação da unidade em pauta. Diante disso, fica evidente a necessidade na realização do processo licitatório para a aquisição do referido serviço de locação, deste Estudo Técnico Preliminar nos termos da Lei Geral de Licitações.

4. ÁREA REQUISITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE ORIXIMINÁ-PA

CNPJ: 05.131.081/0001-82

Endereço: Rua Barão do Rio Branco, nº 2336, bairro Centro

CEP: 68.270-000

Cidade: Oriximiná-PA

Fones: (93)3544-3537

4.1 ORGÃOS MUNICIPAIS VINCULADOS

- Secretaria Municipal de Finanças

Secretária: LEIZE MARIA ANJOS DA SILVA

Prefeitura Municipal de Oriximiná – Rua Barão do Rio Branco, nº 2336,
CEP: 68.270-000 – Oriximiná – Pará – E-mail: financaspmo@oriximina.pa.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORIXIMINÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
GABINETE DA SECRETÁRIA - SEMFIN
CNPJ/MF Nº 05.131.081/0001-82



5. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. Neste procedimento licitatório será realizado por meio do Processo de Inexigibilidade de Licitação, sendo requisito na proposta, à que apresentar as características de localização mais viável, ao funcionamento da Central do Empreendedor de Oriximiná e que esteja com preço compatível com os do mercado local.

5.2. A contratação deverá obedecer, no que couber, ao disposto na Lei n.º 14.133/2021 e suas alterações e demais legislações correlatas.

5.3. Devido a necessidade de um ambiente adequado e amplo para comportar a quantidade de atendimento ofertados diariamente e do público que são pessoas com deficiência, transtorno e transtorno específico de aprendizagem.

5.4. Um ambiente salubre e que comporte a quantidade de profissionais e atendimentos;

5.5. Considerando que os espaços que o município tem posse, atualmente estão todos ocupados e servindo a outras atividades;

5.6. Considerando que o município não tem espaços adequados a ser utilizado para o fim da contratação;

5.7. A contratação se dará de forma contínua a longo prazo, visto que não temos estruturas adequadas para o uso na qual se justifica a contratação

5.8. Localização no âmbito do Município de Oriximiná que permita fácil acesso ao público e aos órgãos municipais e demais pontos de interesse para otimizar o deslocamento dos usuários;

5.8. Segurança eficiente para preservar a integridade física e patrimonial dos servidores municipais, materiais de trabalho e documentos pertinentes;

5.9. Sustentabilidade ambiental, priorizando práticas eco-friendly e a economia de recursos naturais para reduzir o impacto ambiental.

Estes são os requisitos mínimos que a solução contratada deve atender para garantir o melhor desempenho das atividades governamentais das Contratantes - Prefeitura Municipal de Oriximiná/PA, promovendo um ambiente propício para o trabalho e o relacionamento interpessoal.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES



O levantamento dos quantitativos se deu devido a solicitação da Coordenação da Central do Empreendedor - Secretaria Municipal de Finanças, através do DFD, com a soma dos quantitativos com a seguinte previsão. Entende-se necessária a contratação dos serviços de locação incluso.

Item	Especificação	Unidade	Quantidade	Valor Mensal	Valor Total
01	Locação de imóvel comercial - para funcionamento da Central do Empreendedor de Oriximiná-SEBRAE/PA.	Meses	12	R\$1.400,00	R\$16.800,00

DOTAÇÃO	SECRETARIA
2.014	SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Perante a 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 Pública sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, foi feita uma pesquisa nos bairros centro e adjacentes, nesta cidade onde pretende-se locar um imóvel que atendesse a necessidade, para funcionamento da Central do Empreendedor-SEBRAE/PA. Observou-se que, em matéria de solução para o caso em questão, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para a execução deste serviço, são eles:

a). AQUISIÇÃO : No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa 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 as condições necessárias para o funcionamento, nesse caso o imóvel encontrado para locação está de acordo com as condições pretendidas por essa Administração.

b). LOCAÇÃO : De acordo com o modelo de aquisição de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORIXIMINÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
GABINETE DA SECRETÁRIA - SEMFIN
CNPJ/MF Nº 05.131.081/0001-82



contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja 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.

ANÁLISE DA SOLUÇÃO

Portanto, concluímos pela seguinte solução: Locação de imóvel destinado para funcionamento da Central do Empreendedor de Oriximiná-SEBRAE/PA, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantagem para ela. Foi analisado na pesquisa de busca onde se pretendia locar o imóvel que pudesse atender as necessidades do que se trata o objeto; considerado como sendo de fácil acesso aos usuários, tanto pela localização geográfica, quanto pela utilização que atende às finalidades precípuas da contratação pretendida; visto que a Administração não possui imóvel adequado à suprir a necessidade do objeto a opção que mais se adequa é a locação do imóvel e após a realização do levantamento de mercado, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições, assim somente o imóvel aqui apresentado atende os critérios pretendidos e atestamos a inexistência de outros imóveis compatível com o padrão pretendido.

Descrevendo a solução, esta consistirá na contratação de imóvel em razão da necessidade da Secretaria Municipal de Finanças, para o funcionamento da Central do Empreendedor de Oriximiná-SEBRAE/PA, nesta cidade de Oriximiná-Pará, oferecendo formalização empresarial, atendimentos e orientações, cursos e afins aos empreendedores e microempresários, contribuindo dessa forma para o desenvolvimento sustentável dos pequenos negócios e fomentar o empreendedorismo.

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.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1. A descrição da solução consistirá na contratação de imóvel em razão da necessidade da Secretaria Municipal de Finanças para o funcionamento da Central do Empreendedor de Oriximiná-SEBRAE/PA, nesta cidade de Oriximiná-Pará, oferecendo formalização empresarial, atendimentos e orientações, cursos e afins aos empreendedores e microempresários, contribuindo dessa forma para o desenvolvimento sustentável dos pequenos negócios e fomentar o empreendedorismo, 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.



9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

9.1. Em exame da natureza dos itens que ora se pretende adquirir nessa contratação, não se verifica quaisquer especificidades que venham exigir seu agrupamento, devendo prevalecer a regra geral de parcelamento (divisibilidade) como forma de garantir a ampla concorrência, razão porque parcelado em itens conforme especificado acima.

Desta forma, haverá o parcelamento da contratação em pagamentos mensais e ininterruptos por 12 (doze) meses.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. Pretende-se, com a contratação usufruir da boa localização do prédio e desenvolver os serviços voltados aos empreendedores e microempresas. Tais serviços ofertados, espera-se a contribuição para o desenvolvimento sustentável dos pequenos negócios e fomentar o empreendedorismo.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

11.1 Caberá ao gestor do contrato e seus fiscais o apreço correto da execução do contrato, bem como a observância às normas vigentes do presente processo.

Fiscalização

a. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

b. A fiscalização da contratação será exercida pelo Servidor: LOURENÇO PONTES BATISTA FILHO, Portaria nº240/2025, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração Pública;

c. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

Gestor do Contrato

a. O gestor do contrato, coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.



b. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

c. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

d. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. Conforme lei vigente.

13. ANÁLISE DE RISCOS

Não foram identificados riscos substanciais a fora os comuns a toda contratação semelhante, tais como: a inexecução total ou parcial do ajuste pactuado; o não cumprimento de obrigações, especificações e prazos; bem como a ocorrência de caso fortuito ou de força maior. Entende-se que as ações, de iniciativa da Administração, necessárias para reduzir a ocorrência dos riscos identificados, deverão estar previstas no Termo de Referência que balizará a contratação e no contrato administrativo, representadas pelas sanções administrativas a serem definidas, observando-se os aspectos e características do seu objeto.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não se verifica contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

15. IMPACTOS AMBIENTAIS

No escopo dessa contratação não foram identificados elementos que possam gerar impacto ambiental em sua execução. Entretanto, a contratada deverá empregar, sempre que possível e no que couber para a correta execução do objeto, materiais e equipamentos que atendam a critérios de sustentabilidade, tais como segurança, durabilidade e eficiência, de modo a gerar menos resíduos, menor desperdício e menor impacto ambiental.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORIXIMINÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
GABINETE DA SECRETÁRIA - SEMFIN
CNPJ/MF Nº 05.131.081/0001-82



16. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

16.1. Considerando os levantamentos realizados para a contratação do imóvel para tal ocupação, o imóvel citado atende todos os requisitos, no que se refere à localização, capacidade e valor.

Pelo exposto, declaramos a viabilidade da contratação nos termos dispostos nas solicitações e neste Estudo Técnico Preliminar.

Portanto, com base no que foi apresentado, podemos DECLARAR que a locação do imóvel em pauta é **PLENAMENTE VIÁVEL**.

Oriximiná/PA, 24 de janeiro de 2025.

De acordo:

Leíze Maria Anjos da Silva
Secretária Municipal de Finanças
Portaria nº011/2025

