



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOURE
EQUIPE DE PLANEJAMENTO
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. Introdução

O presente Estudo Técnico Preliminar tem como finalidade subsidiar a tomada de decisão para a locação de imóvel que sediará o prédio da Secretaria de Educação. O documento fundamenta a escolha por meio da análise de necessidades, viabilidade econômica, aspectos legais e riscos envolvidos, conforme diretrizes da Lei nº 14.133/21 e dos princípios da eficiência, economicidade e transparência na gestão pública.

2. Objetivo

- **Definição:** Identificar, analisar e justificar a locação de imóvel como alternativa para abrigar as atividades da Secretaria de Educação.
- **Escopo:** Abranger estudos de requisitos técnicos, análise de mercado, viabilidade orçamentária, aspectos legais e riscos.
- **Meta:** Assegurar que a decisão atenda às necessidades institucionais, otimize o uso dos recursos públicos e garanta a continuidade dos serviços educacionais.

3. Justificativa e Contextualização

- **Necessidade Institucional:**
- A Secretaria de Educação demanda um espaço que possibilite o atendimento de suas atividades administrativas, reuniões, treinamentos e atendimento à população, bem como a integração entre as equipes.
- **Vantagens da Locação:**
 - Flexibilidade contratual e possibilidade de adequação do imóvel às necessidades emergentes;
 - Redução do tempo e dos custos iniciais comparados à aquisição ou construção;
 - Possibilidade de realocação em função de futuras demandas ou expansão dos serviços.
- **Cenário Atual:**



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOURE
EQUIPE DE PLANEJAMENTO

- Considerando o contexto de restrição orçamentária e a necessidade de celeridade na implementação de melhorias, a locação apresenta-se como alternativa compatível com a estratégia de otimização dos recursos públicos.

4. Levantamento de Necessidades e Requisitos Técnicos

- **Espaço Físico:**
 - Área mínima recomendada, conforme a demanda dos setores (salas de reuniões, departamentos, áreas de apoio e acessibilidade);
 - Salas com climatização adequada, iluminação natural e ventilação;
 - Infraestrutura de segurança (sistemas de alarme, extintores, acessos controlados);
 - Espaço para instalação de mobiliário funcional e acessível.
- **Localização e Acessibilidade:**
 - Proximidade com vias de acesso e transporte público;
 - Acessibilidade para pessoas com deficiência;
 - Facilidade de acesso para colaboradores e usuários.
- **Infraestrutura Tecnológica:**
 - Adequação para redes de comunicação (internet, telefonia, cabeamento estruturado);
 - Espaços para a implantação de equipamentos de informática e segurança digital.
- **Condições de Conservação:**
 - Estado de conservação do imóvel, histórico de manutenção e necessidades de eventuais reformas ou adaptações;
 - Conformidade com as normas técnicas e de segurança vigentes.

5. Análise do Mercado Imobiliário

- **Pesquisa de Preços:**
 - Avaliação técnica do setor de engenharia, acostados nos altos do processo;



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOURE
EQUIPE DE PLANEJAMENTO

- Análise de contratos anteriores e práticas de mercado para a definição de parâmetros orçamentários.

- **Potenciais Proponentes:**

- Mapeamento de imobiliárias e proprietários com histórico de contratos com órgãos públicos;
- Avaliação de propostas e flexibilidade contratual.

- **Tendências e Perspectivas:**

- Estudo do mercado local, considerando a dinâmica da oferta e demanda de imóveis comerciais e administrativos;
- Análise de possíveis impactos de políticas públicas e variações econômicas na região.

6. Aspectos Legais e Contratuais

- **Fundamentação Legal:**

- Adequação ao disposto na Lei nº 14.133/21, que rege os procedimentos licitatórios e as contratações públicas, garantindo a transparência e a isonomia no processo;
- Consideração das normas municipais e estaduais aplicáveis à locação de imóveis públicos ou a órgãos governamentais.

- **Cláusulas Contratuais:**

- Definição de prazo de vigência, reajustes e garantias contratuais;
- Previsão de cláusulas de rescisão, penalidades e revisões periódicas;
- Inclusão de cláusulas que garantam a manutenção e conservação do imóvel durante a locação.

- **Regularidade e Documentação:**

- Verificação da situação documental do imóvel (alvarás, licenças, registros);
- Análise de eventuais ônus ou restrições que possam impactar o uso institucional.

7. Viabilidade Econômica e Orçamentária



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOURE
EQUIPE DE PLANEJAMENTO

- **Análise de Custos:**
 - Estimativa dos custos mensais de locação, incluindo eventuais despesas com manutenção, adaptações e seguros;
 - Comparação com o custo de aquisição ou construção de imóvel próprio, demonstrando a vantagem econômica da locação no curto e médio prazo.
- **Orçamento Disponível:**
 - Mapeamento dos recursos orçamentários destinados ao setor de educação;
 - Adequação da despesa ao planejamento financeiro, considerando as limitações e prioridades da gestão pública.
- **Retorno e Economia:**
 - Demonstração dos benefícios financeiros e operacionais, considerando a flexibilidade contratual e a possibilidade de realocação de recursos para outras áreas estratégicas.

8. Análise de Riscos

- **Riscos Contratuais:**
 - Possibilidade de reajustes excessivos ou cláusulas desfavoráveis;
 - Riscos de inadimplência ou necessidade de revisão contratual em função de mudanças no cenário econômico.
- **Riscos Operacionais:**
 - Impactos na continuidade dos serviços em caso de necessidade de mudança de imóvel ou em situações emergenciais;
 - Riscos relacionados à manutenção e conservação do imóvel que possam comprometer a segurança dos usuários.
- **Planos Mitigatórios:**
 - Inclusão de cláusulas contratuais que prevejam revisões periódicas e mecanismos de resolução de conflitos;
 - Estabelecimento de um plano de contingência para eventual descontinuidade ou inadequação do imóvel.

9. Cronograma e Etapas



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOURE
EQUIPE DE PLANEJAMENTO

- **Etapas do Processo:**

1. **Planejamento e Definição de Requisitos:** Levantamento de necessidades e elaboração do escopo.
2. **Pesquisa de Mercado e Levantamento de Propostas:** Identificação e análise de imóveis.
3. **Análise Jurídica e Econômica:** Verificação dos aspectos legais, contratuais e viabilidade orçamentária.
4. **Elaboração do Termo de Referência:** Consolidação dos dados e formalização dos critérios para a licitação.

10. A solução recomendada, em conformidade com a Lei nº 14.133/21, é a realização de um procedimento licitatório que garanta a máxima transparência, competitividade e economicidade na contratação. A seguir, os principais pontos da solução:

1. Aspectos Técnicos e Operacionais:
 - Garantir que o imóvel atenda a todos os requisitos necessários para sediar a Secretaria de Educação, considerando espaço físico adequado, acessibilidade, infraestrutura tecnológica e segurança.
 - Incluir no edital a exigência de comprovação documental e regularidade do imóvel (alvarás, licenças, certificados de segurança).
2. Viabilidade Econômica e Orçamentária:
 - Estabelecer critérios de análise comparativa de preços e condições de mercado para assegurar a melhor proposta em termos de custo-benefício.
 - Prever mecanismos de reajuste e cláusulas de revisão periódica que protejam a Administração de variações excessivas e garantam a continuidade dos serviços.
3. Gestão e Monitoramento:
 - Inserir cláusulas contratuais que prevejam o monitoramento contínuo da execução contratual, a fim de avaliar a conformidade com os parâmetros técnicos e operacionais estabelecidos.



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOURE
EQUIPE DE PLANEJAMENTO

- Estabelecer um plano de contingência para eventual inadequação do imóvel, com previsão de penalidades e rescisão contratual em caso de descumprimento dos requisitos.

11. Impactos Diretos

- Consumo de Energia e Eficiência Energética:
- O imóvel deve ser avaliado quanto à eficiência dos sistemas de iluminação, climatização e ventilação. A substituição por equipamentos com menor consumo energético e a implementação de medidas de eficiência podem reduzir o impacto ambiental e os custos operacionais.
- Consumo de Água:
- Verificar a existência de sistemas eficientes de uso da água, como dispositivos economizadores e possibilidade de captação de água de chuva para usos não potáveis, de modo a minimizar o impacto sobre os recursos hídricos locais.
- Geração de Resíduos:
- Analisar o fluxo de resíduos sólidos gerados durante a operação administrativa. A implementação de programas de reciclagem e gerenciamento adequado dos resíduos pode mitigar impactos ambientais negativos.

12. Impactos Indiretos

- Mobilidade e Tráfego:
- A localização do imóvel influencia o fluxo de pessoas que utilizam o transporte público ou individual. Uma escolha que favoreça o acesso por transporte coletivo pode reduzir emissões de gases poluentes e o congestionamento local.
- Emissões de Gases de Efeito Estufa (GEE):
- Mesmo em operações administrativas, a demanda energética e a movimentação de pessoas podem contribuir para emissões de CO₂. Medidas de compensação, como a adesão a programas de sustentabilidade e a melhoria da eficiência energética, são recomendadas.
- Uso de Materiais e Manutenção Predial:
- A manutenção e eventuais reformas do imóvel podem gerar impactos ambientais relacionados ao descarte de materiais e resíduos de construção. A priorização de



ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOURE
EQUIPE DE PLANEJAMENTO

materiais ecologicamente adequados e a correta destinação dos resíduos contribuem para a mitigação dos impactos.

13. Aspectos Positivos e Mitigação

- Utilização de Tecnologias Sustentáveis:
- A locação pode incluir cláusulas contratuais que exijam a manutenção e a melhoria dos sistemas de eficiência energética e de gestão de resíduos, promovendo um ambiente de trabalho sustentável.
- Certificações Ambientais:
- A busca por imóveis que possuam certificações ambientais (como o selo LEED ou similar) pode contribuir para a redução dos impactos ambientais, além de incentivar a administração pública a adotar práticas de sustentabilidade.
- Sensibilização e Treinamento:
- A implementação de programas de treinamento para os funcionários sobre a gestão ambiental e a importância da sustentabilidade pode potencializar os benefícios ambientais e fomentar uma cultura organizacional sustentável.

10. Conclusão e Recomendações

- **Conclusão:**
O estudo evidencia que a locação de imóvel para a sede da Secretaria de Educação é uma alternativa viável e economicamente vantajosa, permitindo flexibilidade, redução de custos iniciais e maior agilidade na implantação das atividades administrativas.

Soure/PA, 19 de março de 2025.

Autores:

Marivaldo Sarmento Sena
Matricula nº. 1516

Luiz Claudio Pimentel santos
Matricula: 3303



Prefeitura de
Soure
Compromisso que transforma

ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOURE
EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Fernanda Maria Lima Palacio
Matricula nº. 2835