

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 1003.03/2025



Unidade Requisitante

Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária



Alinhamento com o Planejamento Anual

A demanda postulada se encontra prevista no Plano de Contratações Anual de 2025.



Equipe de Planejamento

Mariane da Silva Alves

Problema Resumido

A Secretaria Municipal de Comunicação Social é responsável pela coordenação das ações de comunicação institucional da administração pública, incluindo a divulgação de informações oficiais, o relacionamento com a imprensa, a produção de conteúdos informativos e o apoio à padronização da identidade visual dos órgãos municipais. Para o adequado desempenho dessas funções, é indispensável dispor de sede física com infraestrutura compatível às demandas técnicas e operacionais do setor.



Atualmente, a unidade está instalada em um imóvel anteriormente locado pela gestão passada, cujo contrato expirou com o encerramento do mandato. Apesar das boas condições estruturais do espaço, a ausência de respaldo contratual coloca a permanência da unidade em situação de irregularidade jurídica, gerando risco à continuidade dos serviços e à segurança da administração pública. A manutenção de atendimentos em imóvel sem formalização legal pode acarretar interrupções abruptas, comprometer o atendimento à população e expor a gestão a responsabilizações administrativas e legais.

Paralelamente, a crescente demanda populacional e a ampliação do escopo de atuação da unidade exigem uma estrutura física que atenda plenamente aos critérios técnicos, sanitários e funcionais estabelecidos. É necessário, portanto, que o espaço utilizado seja compatível com o volume de atendimentos realizados, as atividades da equipe multiprofissional e as exigências de acessibilidade, acolhimento e segurança.

Nesse contexto, a administração municipal tem como desafio identificar e viabilizar, com a máxima urgência, uma solução jurídica e técnica que permita a continuidade dos serviços prestados pela unidade, seja por meio da formalização da ocupação atual ou pela realocação para novo imóvel compatível. Essa decisão deve considerar critérios como viabilidade legal,



infraestrutura oferecida, custos operacionais e impacto no acesso da população ao serviço.

Dessa forma, em consonância com o art. 18, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, este instrumento compõe a fase preparatória do processo de contratação pública, com o objetivo de assegurar o atendimento do interesse público, a continuidade da política e o cumprimento dos princípios legais que regem a Administração.

Assim, em atendimento ao inciso I do art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza-se como a etapa inicial do planejamento da contratação pública, com o objetivo de atender ao interesse público envolvido e viabilizar a melhor solução para a necessidade aqui identificada.



DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A equipe de planejamento da contratação, vinculada à Secretaria Municipal de Licitações e Contratos, com base nas informações prestadas pela Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária, apresenta a presente justificativa quanto à necessidade de garantir a continuidade e a regularização da estrutura física atualmente utilizada pela Sede da Secretaria de Comunicação Social.

A unidade em questão encontra-se instalada em imóvel anteriormente locado por meio de contrato firmado na gestão municipal anterior, cuja vigência expirou com o término daquele mandato. Desde então, não houve formalização de novo instrumento contratual, o que resultou na ausência de respaldo jurídico para a permanência da administração no referido imóvel. Ainda assim, por questões operacionais e em razão da importância do serviço, optou-se pela manutenção provisória da utilização do espaço, tendo em vista que o imóvel apresenta condições físicas e estruturais adequadas, atendendo aos requisitos de funcionalidade, salubridade e segurança indispensáveis para o funcionamento da sede da Secretaria.

Segundo manifestação técnica da Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária a instalação da sede do órgão é condição necessária para a execução regular das atividades institucionais vinculadas à política pública de comunicação, voltadas à transparência administrativa, à divulgação de informações de interesse coletivo e ao fortalecimento da interlocução entre a gestão municipal e a sociedade. A ausência de estrutura física adequada compromete o funcionamento da Secretaria, interfere negativamente na dinâmica dos fluxos internos de informação e prejudica a efetividade da comunicação governamental.

Além disso, a permanência em imóvel sem a devida formalização contratual configura situação incompatível com os princípios constitucionais que regem a administração pública, em especial os da legalidade, da segurança jurídica e da responsabilidade administrativa. A utilização de espaço sem respaldo legal expõe a gestão a riscos de apontamentos por órgãos de controle e a potenciais responsabilizações por descumprimento de normativos administrativos e orçamentários.

Diante disso, a regularização da ocupação do imóvel, seja por meio de novo contrato de locação ou outro instrumento jurídico compatível, configura-se como medida necessária, urgente e estratégica. Trata-se de ação que visa resguardar a legalidade administrativa e garantir a continuidade de um



serviço essencial, em estrutura já consolidada, evitando gastos adicionais com deslocamento, reforma ou adequação de novo espaço.

Destacamos, por fim, que será necessário demonstrar a vantajosidade econômica da medida, comprovando que a regularização da permanência no atual imóvel representa a alternativa mais eficiente e econômica para a administração pública.

A análise deverá considerar o custo-benefício da contratação frente às despesas operacionais, logísticas e estruturais que seriam exigidas para a implantação da unidade em outro local. Essa vantajosidade poderá ser identificada a partir da comparação com as soluções disponíveis no mercado, conforme será demonstrado no presente instrumento, permitindo à Administração optar pela alternativa mais vantajosa sob os aspectos técnico e econômico.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A futura contratação de imóvel destinado ao funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Comunicação deverá atender a uma série de requisitos técnicos, jurídicos e administrativos, com o objetivo de assegurar que o espaço físico escolhido seja plenamente funcional e alinhado às necessidades específicas.

O imóvel deve estar devidamente adaptado para as atividades da Sede da Secretaria, contemplando espaços adequados e suficientes para atender todas as necessidades do setor.

A localização do imóvel deve ser, preferencialmente, localizada nas intermediações do Centro, para facilitar o acesso. Além disso, a contratação deve certificar o equilíbrio entre a adequação técnica do imóvel e a otimização dos recursos públicos, com o valor do aluguel compatível com as condições do mercado local e refletindo uma solução econômica e sustentável, sem comprometer o orçamento municipal.

Ademais, a fim de garantir o bom funcionamento do serviço e a qualidade do atendimento aos usuários, como:

Localização:

- **Acessibilidade:** o imóvel deve estar situado em área urbana de fácil acesso, preferencialmente nas proximidades da sede da Prefeitura ou em região central do município, de forma a facilitar a articulação intersetorial, o deslocamento dos servidores e o atendimento ao público.

Área e Capacidade:

- O imóvel deverá possuir metragem compatível com a instalação de todos os setores e equipamentos necessários às atividades administrativas e técnicas da Secretaria, incluindo salas para redação, produção de conteúdo, reuniões institucionais, além de espaço para recepção, banheiros acessíveis e área para armazenamento de materiais.

Condições do Imóvel:

- **Estado de conservação:** o imóvel deve apresentar boas condições estruturais, com cobertura, paredes, pisos, instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, além de ventilação e iluminação adequadas ao uso contínuo.
- **Infraestrutura:** deve dispor de redes de energia e internet compatíveis com o funcionamento de equipamentos de informática e audiovisual, além de garantir acessibilidade arquitetônica conforme as normas vigentes.



Condições Contratuais:

- Flexibilidade: o contrato deverá conter cláusulas que possibilitem adaptações no imóvel, caso haja necessidade de ajustes funcionais por parte da administração.
- Renovação: deve prever possibilidade de prorrogação contratual por períodos determinados, conforme interesse público e conveniência administrativa.
- Condições financeiras: os encargos contratuais devem estar compatíveis com a realidade orçamentária do município, observando-se o princípio da economicidade.

Dessa forma, o imóvel a ser locado deverá atender integralmente às necessidades da Secretaria Municipal de Comunicação Social de Balsas, proporcionando segurança, organização e suporte técnico ao planejamento e à execução das ações institucionais. A contratação futura buscará consolidar uma solução eficiente, legalmente embasada e economicamente viável, contribuindo para o aprimoramento da comunicação pública, a valorização do serviço prestado e a racionalização dos recursos municipais.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

A definição da solução mais adequada para viabilizar a instalação da sede da Secretaria Municipal de Comunicação Social depende da análise de múltiplos fatores, como disponibilidade orçamentária, características técnicas dos imóveis ofertados no mercado local, necessidades de adaptação, prazos para implementação e viabilidade jurídica da contratação. Com base nesses critérios, foram consideradas as alternativas disponíveis, tendo em vista a continuidade administrativa, a eficiência operacional do órgão e a racionalidade na aplicação dos recursos públicos.

Este estudo apresenta as opções analisadas e os critérios que orientarão a escolha da solução mais compatível com os objetivos institucionais da Secretaria, com foco na garantia da funcionalidade, da legalidade e da economicidade.

1. Celebração de novo contrato de locação com o atual proprietário do imóvel utilizado

Esta alternativa apresenta-se como a solução mais viável e imediata, considerando que o imóvel atualmente utilizado pela Secretaria já se encontra funcional para a maioria das atividades institucionais desenvolvidas, o que elimina a necessidade de adaptações significativas e evita a interrupção dos serviços.

• Vantagens:

- Garantia de continuidade das atividades administrativas sem interrupções.
- Redução de custos com mudanças, reformas ou instalações.
- Facilidade na negociação contratual devido à relação pré-existente com o locador.

• Desvantagens:

- Possibilidade de reajuste nos valores de locação.
- Dependência da anuência do proprietário quanto às novas condições contratuais.

2. Transferência para outro imóvel locado

A contratação de um novo imóvel por meio de locação pode ser considerada, desde que o espaço atenda integralmente aos requisitos técnicos exigidos para o funcionamento da Secretaria. No entanto, esta opção envolve custos operacionais adicionais e maior tempo de implantação.



- **Vantagens:**

- Oportunidade de encontrar imóvel com melhores condições estruturais ou valor de mercado mais competitivo.
- Possibilidade de reposicionamento estratégico da sede em local de melhor acesso ou visibilidade institucional.

- **Desvantagens:**

- Custos com mudança, adequações e instalação da nova estrutura.
- Risco de descontinuidade temporária das atividades durante o período de transição.
- Tempo necessário para implementação e regularização da nova sede.

3. Aquisição de imóvel próprio

Embora a aquisição de imóvel represente uma solução de longo prazo, com maior autonomia para o município, esta opção demanda elevado investimento inicial e um processo administrativo complexo, o que a torna inviável no curto prazo.

- **Vantagens:**

- Eliminação de despesas recorrentes com aluguel.
- Maior autonomia sobre o uso e adaptações no imóvel.

- **Desvantagens:**

- Alto custo de aquisição, registro e eventuais reformas.
- Longo prazo de tramitação e regularização.
- Impacto orçamentário incompatível com a urgência da demanda

4. Parceria Público-Privada (PPP)

A adoção de Parceria Público-Privada poderia representar uma alternativa viável em médio ou longo prazo, porém exige estrutura técnica especializada e um modelo de gestão mais robusto, o que não se coaduna com a dimensão e a urgência da demanda atual da Secretaria.

- **Vantagens:**

- Possibilidade de captação de investimentos privados.
- Maior agilidade na execução de obras e adequações estruturais.

- **Desvantagens:**

- Estruturação jurídica e técnica complexa.
- Processo licitatório demorado e exigente.
- Necessidade de contrapartida financeira contínua por parte do município

5. Utilização de imóvel público disponível

Após consulta à Secretaria Municipal de Administração, verificou-se que não há, no momento, imóvel público disponível que atenda às necessidades técnicas, espaciais e funcionais da Secretaria de Comunicação Social, razão pela qual essa alternativa foi descartada.

- **Desvantagens:**

- Inviabilidade material devido à ausência de imóvel público adequado.



- o Eventuais adaptações implicariam custos elevados e tempo de implementação incompatível com a urgência da demanda.

Considerando os critérios de economicidade, continuidade das atividades institucionais, viabilidade técnica e minimização de impactos logísticos, a celebração de novo contrato de locação com o atual proprietário do imóvel utilizado pela Secretaria Municipal de Comunicação Social configura-se como a solução mais adequada e eficiente. Essa medida assegura a regularização jurídica da ocupação, evita paralisações nos serviços e representa alternativa compatível com a capacidade orçamentária do município, promovendo a estabilidade administrativa necessária para o pleno funcionamento da pasta.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

Após análise criteriosa das alternativas disponíveis, a celebração de novo contrato de locação com o atual proprietário do imóvel atualmente utilizado pela Secretaria Municipal de Comunicação Social apresenta-se como a solução mais viável e adequada para atender às demandas da administração pública. A decisão considera fatores como a continuidade das atividades institucionais, a adequação do espaço físico já em uso, a economicidade da medida e a urgência na regularização da ocupação.

O imóvel em questão já se encontra parcialmente adaptado às necessidades operacionais da Secretaria, comportando os ambientes essenciais ao desenvolvimento das funções administrativas e técnicas da pasta, tais como área de atendimento institucional, espaços de produção e edição de conteúdo, salas de trabalho e ambiente para reuniões. Essa infraestrutura, já implantada, permite a imediata continuidade dos serviços, sem a necessidade de mudanças, reformas significativas ou interrupção das atividades.

A localização do imóvel também é um fator relevante, uma vez que se encontra em região de fácil acesso, favorecendo o deslocamento dos servidores e a articulação com os demais órgãos da gestão municipal. Essa posição estratégica contribui para a fluidez dos processos de comunicação e para a eficiência na circulação das informações oficiais entre os setores da administração e a população.

A manutenção no imóvel atualmente ocupado representa, ainda, uma estratégia de gestão racional de recursos públicos. A escolha evita custos com transporte, instalação e readaptação de estrutura física, além de reduzir o tempo de resposta na regularização contratual e garantir maior previsibilidade orçamentária para o município. Eventuais necessidades de ajustes futuros no espaço podem ser atendidas com intervenções pontuais e de baixo custo, uma vez que o imóvel já se encontra funcional e adequado à maioria das exigências da Secretaria.

A formalização contratual será realizada por período inicial de 06 (seis) meses, com possibilidade de prorrogação conforme a conveniência da administração pública e a permanência das condições favoráveis de uso. Durante a vigência do contrato, será realizada a avaliação periódica do imóvel, assegurando que o espaço continue a atender aos requisitos legais, técnicos e funcionais do órgão, com o apoio de profissionais habilitados.

Dessa forma, a celebração de novo contrato de locação com o atual proprietário configura-se como a alternativa mais eficaz, segura e coerente com o interesse público, garantindo a continuidade



das atividades da Secretaria Municipal de Comunicação Social, a conformidade jurídica da ocupação e a otimização dos recursos administrativos e financeiros da Prefeitura de Balsas.

000

PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O parcelamento do objeto da presente contratação não se aplica, tendo em vista as características específicas e indivisíveis do objeto em questão. Trata-se da locação de um imóvel único, cuja finalidade é viabilizar a instalação da sede da Secretaria Municipal de Comunicação Social, em espaço que atenda de forma integral às exigências técnicas, funcionais e operacionais do órgão.

A indivisibilidade do objeto justifica-se pela natureza da contratação, que envolve um único imóvel com infraestrutura compatível às necessidades da pasta, não sendo possível fracionar os elementos físicos e estruturais do espaço, tais como salas administrativas, áreas técnicas, banheiros acessíveis, rede elétrica, lógica e demais instalações. A fragmentação do objeto comprometeria a unidade funcional da Secretaria, inviabilizando o pleno desenvolvimento das atividades e contrariando os princípios da eficiência, economicidade e continuidade administrativa.

Dessa forma, o parcelamento não se mostra aplicável nem vantajoso à administração, devendo a contratação ser conduzida de forma unificada, de modo a garantir a efetividade da ocupação e o regular funcionamento das atividades institucionais da Secretaria Municipal de Comunicação Social.

000

RESULTADOS PRETENDIDOS

Ao optar por permanecer no **mesmo imóvel** e realizar as adaptações necessárias, a Prefeitura Municipal de Balsas visa alcançar resultados substanciais e eficazes, alinhados à necessidade de continuidade no atendimento à população, otimização de recursos e segurança jurídica. Os principais resultados esperados são:

Otimização de Recursos e Maximização de Investimentos:

- **Redução de Custos:** A escolha por não adquirir ou construir um novo imóvel resulta na eliminação de custos elevados com a aquisição, construção e adaptação de um novo espaço. Isso inclui não apenas os custos de compra ou construção, mas também os custos logísticos, como mudança de mobiliário, transporte e contratação de novas equipes de montagem.
- **Aproveitamento de Investimentos Passados:** O imóvel já passou por adaptações que atendem às necessidades específicas da Sede da Secretaria Municipal de Comunicação Social. Ao manter o mesmo espaço, os investimentos realizados anteriormente são maximizados, evitando o desperdício de recursos públicos em novos ajustes e permitindo que a administração foque em melhorias pontuais, caso necessário.

Agilidade na Manutenção da Qualidade do Atendimento:

- **Continuidade dos Serviços sem Interrupções:** A permanência no mesmo local assegura a continuidade dos serviços sem qualquer impacto nos atendimentos à comunidade. Mudanças de imóvel, por mais planejadas que sejam, causam transtornos que podem prejudicar a organização, a logística e o fluxo de atendimento à população. Com a manutenção do imóvel atual, a qualidade e a pontualidade dos serviços da Secretaria não são comprometidas, e a população não precisa enfrentar dificuldades com a transição para um novo espaço.



100

101



100012

- **Evita Perda de Tempo e Recursos em Adaptações de Novo Imóvel:** A mudança para um novo local demandaria tempo significativo para planejamento, execução de obras e adaptação do novo imóvel, o que impactaria diretamente na capacidade de resposta dos trabalhos executados na Secretaria. Permanecer no imóvel atual reduz o tempo gasto com essas etapas e garante uma rápida implementação de qualquer necessidade de melhoria.

Estabilidade Jurídica e Segurança Contratual:

- **Estabilidade na Ocupação do Imóvel:** A renovação do contrato de locação garante a continuidade da ocupação do imóvel, com estabilidade jurídica e sem riscos de litígios ou interrupções no uso do espaço. Essa estabilidade permite à Prefeitura planejar a gestão dos serviços com previsibilidade e segurança, sem a preocupação de precisar buscar outro local em curto prazo.
- **Clareza nas Obrigações e Responsabilidades:** A renovação do contrato e a revisão das cláusulas contratuais possibilitam que as responsabilidades de ambas as partes sejam ajustadas, garantindo que o imóvel continue atendendo às necessidades da Prefeitura e que os deveres do locador sejam claramente estabelecidos, prevenindo eventuais conflitos ou falhas no cumprimento do contrato.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Antes de iniciar o processo de contratação da locação, a Prefeitura Municipal de Balsas deve tomar algumas providências prévias para garantir a legalidade, a transparência e a eficiência do processo:

1. **Verificar a documentação do imóvel:** É preciso certificar-se de que o imóvel possui toda a documentação em ordem, como escritura registrada.
2. **Realizar vistoria no imóvel:** Uma vistoria técnica deve ser realizada para avaliar o estado de conservação do imóvel, identificando possíveis problemas e necessidades de reparo.
3. **Definir o valor estimado da locação:** É preciso realizar uma pesquisa de mercado para definir o valor estimado da locação, garantindo que o preço seja compatível com os valores praticados na região.
4. **Garantir a disponibilidade orçamentária:** É preciso certificar-se de que a Prefeitura possui recursos orçamentários para cobrir as despesas com a locação.
5. **Elaborar o Termo de Referência:** O Termo de Referência é um documento que define as condições da contratação, incluindo as características do imóvel, o prazo de locação, o valor do aluguel e as obrigações do locador e do locatário.
6. **Definir o valor estimado da locação:** É preciso realizar uma pesquisa de mercado para definir o valor estimado da locação, garantindo que o preço seja compatível com os valores praticados na região.
7. **Obter autorização para a contratação:** A contratação deve ser autorizada pelo setor competente da Prefeitura, com base no estudo técnico preliminar e no Termo de Referência.



A adoção dessas providências prévias contribui para a segurança jurídica da contratação e garante que o processo seja conduzido de forma transparente e eficiente, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Para assegurar o adequado funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Comunicação Social, além da locação do imóvel propriamente dita, devem ser consideradas contratações de serviços correlatos e interdependentes, indispensáveis à manutenção das condições operacionais e à regularidade das atividades administrativas do órgão. Tais serviços devem ser planejados de forma integrada, observando os critérios de funcionalidade, salubridade e eficiência na gestão pública.

Serviços de apoio administrativo:

- **Serviços de limpeza e conservação:** A manutenção da limpeza e conservação do imóvel é essencial para garantir um ambiente de trabalho adequado;
- **Serviços de dedetização e desratização:** A contratação de serviços de dedetização e desratização é importante para prevenir a proliferação de pragas e garantir a higiene do ambiente.

Contratações Interdependentes:

- **Adaptações no imóvel:** Dependendo das características do imóvel alugado, podem ser necessárias adaptações como a instalação de novas instalações elétricas, hidráulicas ou de ar condicionado.

A inclusão dessas contratações complementares no planejamento administrativo assegura o funcionamento pleno da estrutura física da Secretaria Municipal de Comunicação Social, contribuindo para a continuidade das ações institucionais, a melhoria do ambiente de trabalho e a otimização dos recursos públicos, em conformidade com os princípios da eficiência, da economicidade e do interesse público.

IMPACTOS AMBIENTAIS

No contexto da celebração de um novo contrato de locação para instalação da sede da Secretaria Municipal de Comunicação Social, não se identificam impactos ambientais relevantes a serem considerados. Isso se deve ao fato de que a proposta não envolve construção de novas edificações, movimentação de solo ou intervenções estruturais de grande porte que possam comprometer o meio ambiente local.

O imóvel em análise já se encontra em uso, com infraestrutura consolidada e inserido em área urbana previamente ocupada, o que elimina a necessidade de supressão vegetal, alteração de uso do solo ou interferência em áreas sensíveis. Eventuais adequações necessárias para o pleno funcionamento da Secretaria serão pontuais, de natureza interna e voltadas à adaptação funcional dos ambientes, como ajustes em instalações elétricas, de climatização ou rede lógica, sem intervenção em áreas externas.



A manutenção da ocupação em imóvel já existente também contribui para a redução da pegada ambiental do processo, uma vez que evita a geração de resíduos e o consumo de recursos naturais normalmente associados à construção ou reforma de novos espaços.

Dessa forma, a alternativa de formalização de novo contrato de locação para o imóvel atualmente utilizado resulta em impacto ambiental mínimo, não sendo necessária a adoção de medidas mitigadoras adicionais, em conformidade com os princípios da sustentabilidade e da racionalidade na gestão pública.



CONCLUSÃO

Após a análise detalhada das alternativas disponíveis para viabilizar a instalação da sede da Secretaria Municipal de Comunicação Social, conclui-se que a solução mais eficiente, viável e condizente com os interesses da administração pública é a formalização de novo contrato de locação com o atual proprietário do imóvel já ocupado pelo órgão. A permanência no referido espaço, com as devidas adequações internas, garante a continuidade das atividades institucionais, evita custos desnecessários com relocação e preserva a organização dos fluxos administrativos já consolidados.

Ao optar por essa solução, a Prefeitura Municipal de Balsas reafirma seu compromisso com a eficiência administrativa, a racionalização dos recursos públicos e a conformidade legal dos atos de gestão. A adoção dessa medida proporcionará uma série de benefícios, entre os quais se destacam:

- **Melhoria das condições de trabalho e organização interna:** a permanência no imóvel já estruturado favorece a manutenção da organização dos setores da Secretaria e o adequado funcionamento das atividades de produção e difusão de conteúdos institucionais.
- **Aumento da segurança operacional:** o uso continuado do espaço permite a manutenção e eventual aprimoramento de sistemas de segurança física e lógica, essenciais à proteção de equipamentos e informações estratégicas.
- **Otimização de recursos financeiros e logísticos:** a reutilização da estrutura existente e a realização de adaptações pontuais reduzem gastos com mudanças, reformas ou aquisição de novo espaço, promovendo a economicidade.
- **Atendimento à legislação vigente:** a regularização da ocupação do imóvel por meio de contrato formal garante o cumprimento dos princípios da legalidade, eficiência e responsabilidade na administração pública.

Diante dos benefícios apresentados, conclui-se que a contratação em questão é plenamente **viável** e trará resultados **positivos** para a administração municipal e para a população de Balsas.

Portanto, com base no que foi apresentado, podemos **DECLARAR** que a contratação em questão é **PLENAMENTE VIÁVEL**.

Anexo a este estudo, encontra-se o laudo elaborado pela equipe técnica especializada, contendo a avaliação e verificação das condições estruturais dos imóveis identificados, assegurando a compatibilidade com os parâmetros exigidos para o pleno exercício das atividades pública.

Balsas - MA, 19 de março de 2025.



Elaborado por:

Mariane da Silva Alves

Mariane da Silva Alves
Equipe de Planejamento da contratação

Diego Silva Scherer

Diego Silva Scherer
Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária



1941

1941

000000

5

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS

Endereço: Rua Prof. Joca Rêgo - 121 - CENTRO - BALSAS - MA - CEP:
65800000

102

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

SOLICITANTE:	PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS
PROPRIETÁRIO	E.C.E EMPRESA DE CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA
REF.:	Determinação do valor de locação do imóvel

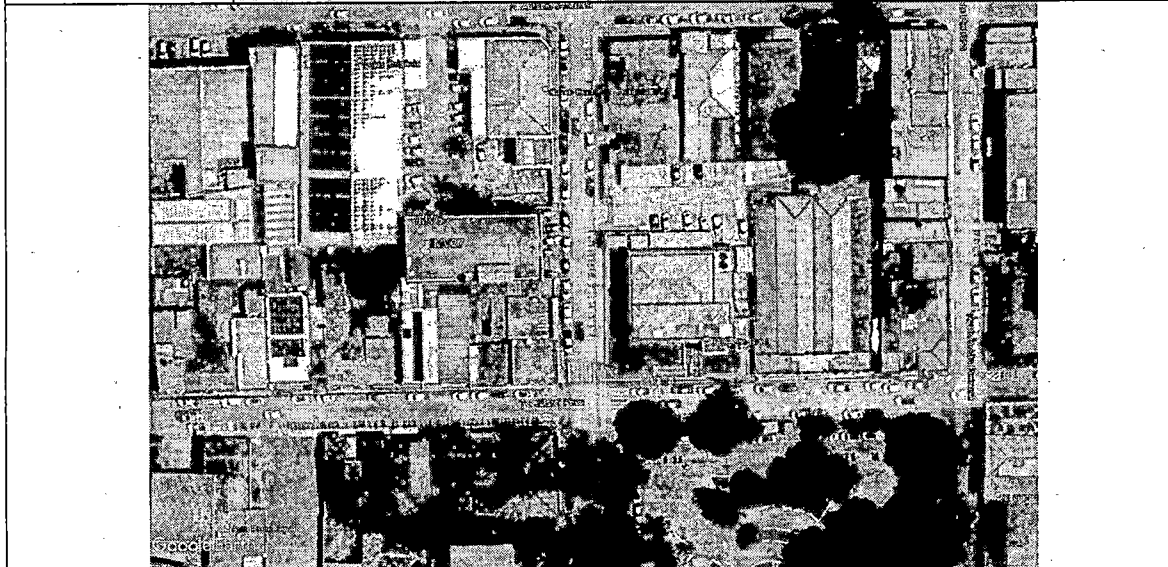


Imagem (1) da Edificação

Endereço: Rua padre Franco, CENTRO, BALSAS

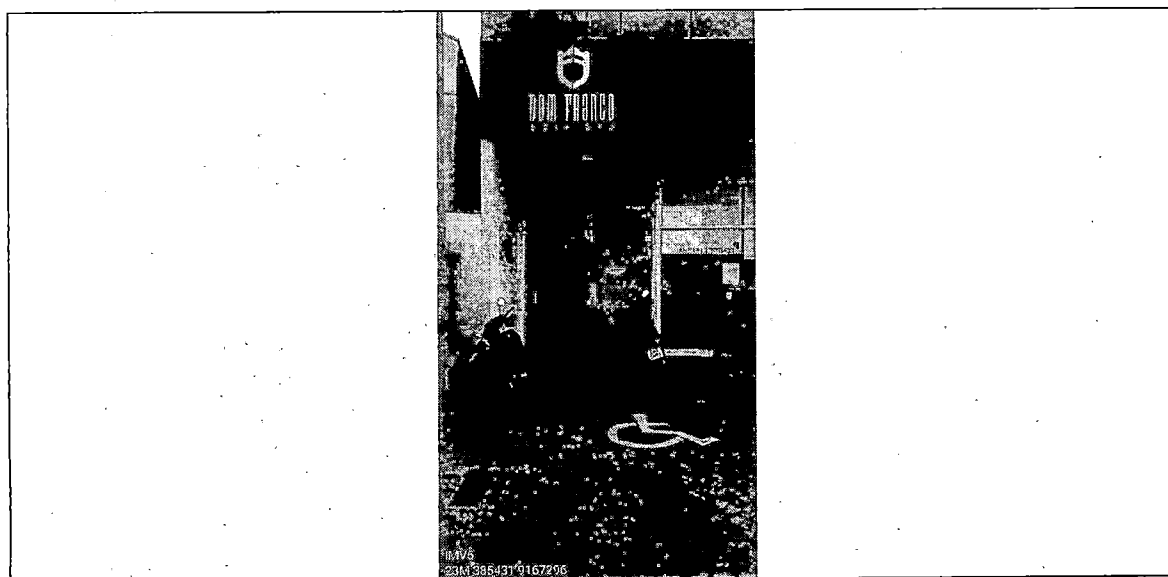


Imagem (2) da Edificação

Endereço: Rua padre Franco, CENTRO, BALSAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS
Endereço: Rua Prof. Joca Rêgo - 121 - CENTRO - BALSAS - MA - CEP:
65800000



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

SOLICITANTE:
PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS

1 - IDENTIFICAÇÃO
PROPRIETÁRIO: E.C.E EMPRESA DE CONSTRUCAO E ENGENHARIA LTDA
OBJETIVO: Determinação do valor de locação do imóvel

ENDEREÇO: Rua padre Franco
OUTROS COMPLEMENTOS:

BAIRRO: CENTRO
MUNICÍPIO: BALSAS
CEP: 65800-000
UF: MA

2 - CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

☐ COMERCIAL	☒ ÁGUA	☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ COLETA DE LIXO	☒ ESCOLA
☐ INDUSTRIAL	☒ ESGOTO SANITÁRIO	☐ ESGOTO PLUVIAL	☐ TRANSPORTE COLETIVO	☒ SAÚDE
☐ RESIDENCIAL/MULTIFAMILIAR	☒ ENERGIA ELÉTRICA	☐ GÁS CANALIZADO	☐ COMÉRCIO	☒ SEGURANÇA
☐ RESIDENCIAL/UNIFAMILIAR	☒ TELEFONE	☒ ILUMINAÇÃO PÚBLICA	☐ REDE BANCÁRIA	☐ LAZER

3 - TERRENO

ÁREA:	FRENTE:	FUNDOS:	LATERAL ESQUERDA:	LATERAL DIREITA:	FRAÇÃO IDEAL:
587,40	16,50	16,50	35,60	35,60	

4 - AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO	EXTENSO
R\$ 1.328,82	mil trezentos e vinte e oito reais e oitenta e dois centavos

	TERRENO	EDIFICAÇÃO	BENFEITORIAS
GLOBAL			
ÁREA (M²)	64,00		
VALOR / m²			
VALOR TOTAL (R\$)	R\$ 1.328,82		
ITEMIZADA			
ÁREAS (m²)			
VALOR / m²			
PRODUTO			
VALOR TOTAL = SOMATÓRIO (TERRENO + EDIFICAÇÃO + BENFEITORIAS) R\$			

PRECISÃO/ FUNDAMENTAÇÃO: Precisão I e Fundamentação II
METODOLOGIA: Método comparativo direto de dados de mercado

DESEMPENHO DE MERCADO: Normal
ABSORÇÃO: Rápida
Nº DE OFERTAS: Média
NÍVEL DE DEMANDAS: Média

FUNÇÃO ESTIMATIVA:

Valor Total = 1/(+1,682516632E-005+2,800151673E-006*ln(Frente)+0,005137581619/Área Total-1,577317664E-005*Localização)

5 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente: (em caso de valorizante explicar)

☐ Valorizantes ☐ Desvalorizantes ☒ Nenhum

6 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

MATRICULA NO RGI: 8377
OFÍCIO: 1 OFÍCIO
COMARCA: BALSAS

OUTROS DOCUMENTOS: Registro de imóveis - certidão de inteiro teor da Matrícula nº 8377

☒ SIM ☐ NÃO

As Informações constantes da documentação apresentada, apresentam conformidade com a realidade do imóvel vistoriado? (se a opção "não", for assinalada, citar a divergência aparente:

7 - OBSERVAÇÕES

Para a avaliação do imóvel em questão foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14.653-2, baseado em processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão linear múltipla.

10.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos 18 elementos, sendo 18 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a aluguéis de imóveis com características assemelhadas ao imóvel em questão, localizados na Zona Urbana do Município de Balsas-MA, contemplando o período de: 10/01/25 A 20/03/25

Local/data

Balsas - Ma, quarta-feira,19 de março de 2025

AURELIO NICARETTA NETO
RESPONSÁVEL TÉCNICO
CREA-MA RNP.: 1116214806

000023



PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS

Endereço: Rua Prof. Joca Rêgo - 121 - CENTRO - BALSAS - MA - CEP:
65800000



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

PROPRIETÁRIO		OBJETIVO:	
E.C.E EMPRESA DE CONSTRUCAO E ENGENHARIA LTDA		Determinação do valor de locação do imóvel	
ENDEREÇO		OUTROS COMPLEMENTOS	
Rua padre Franco, CENTRO, BALSAS		0	
BAIRRO:	MUNICÍPIO:	CEP:	UF:
CENTRO	BALSAS	65800-000	MA



imagem 1

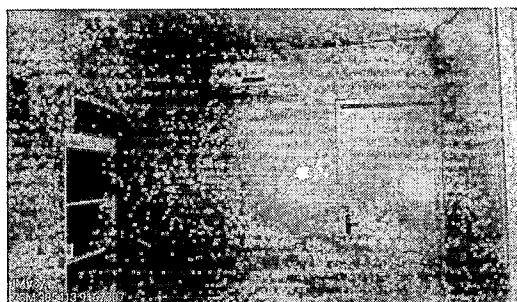


imagem 2



imagem 3

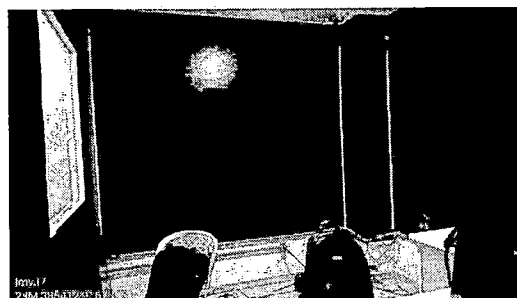


imagem 4

imagem 5

imagem 6

Local/data

Balsas - Ma, quarta-feira, 19 de março de 2025

AURELIO NICARETTA NETO
RESPONSÁVEL TÉCNICO
CREA-MA RNP.: 1116214806

OFÍCIO DE SOLICITAÇÃO DE PROPOSTA DE LOCAÇÃO

Ofício Nº 27/2025 – SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

Balsas, MA, 21 de março de 2025.

À Empresa, E C E EMPRESA DE CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA
Ao, LUIZ PEREIRA MARTINS PIRES JUNIOR,
Representante legal da empresa;

Assunto: solicitação de proposta de locação do respectivo imóvel

Prezados(as) Senhores (as),

Tendo em vista a vantajosidade econômica para o Município de Balsas/MA e as disposições legais pertinentes, consulto V. Sa. sobre a possibilidade de formalização de proposta para a locação do imóvel de sua propriedade, situado na Rua Padre Franco, nº 17, quadra 69, lote 02, Edifício Dom Franco, Centro, nesta cidade de Balsas - MA.

A locação em questão tem como finalidade abrigar as instalações da sede da Secretaria Municipal de Comunicação Social. Ressalta-se que a contratação manifestada se ampara pela Lei nº 14.133/2021.

Cabe a elaboração de uma Carta Proposta de Locação, a qual deverá conter, necessariamente, as seguintes informações:

- **Nome completo do locador;**
- **Número do CPF do locador;**
- **Preço com valor do aluguel;**
- **O prazo de validade da proposta (informado tanto em algarismos quanto por extenso);**
- **Condições gerais de locação, incluindo a duração do contrato e responsabilidades;**
- **Outras condições pertinentes à locação, conforme sua conveniência;**
- **Assinatura do proponente.**

Além disso, em caso de manifestação favorável à proposta, solicitamos a remessa dos documentos de habilitação apresentados na licitação, devidamente atualizados, incluindo a habilitação jurídica, técnica, fiscal, social e trabalhista, bem como a documentação econômico-financeira, conforme exigido pela legislação vigente.

Ressaltamos que a locação do referido imóvel visa atender a uma necessidade premente e imprescindível da administração municipal, conforme as especificações e justificativas expostas.

Aguardamos a apresentação da proposta no prazo que V. S^a. considerar adequado, ressaltando a urgência e a importância do assunto em questão para o adequado cumprimento das necessidades da administração pública municipal.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS

Praça Prof. Joca Rego, Centro, Balsas/Maranhão | 65800-000
CNPJ n.º 06.441.430/0001-25 | Contato: (99) 3541-2197



Requer-se que a proposta seja encaminhada no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas. 

As informações e esclarecimentos necessários por parte das empresas deverão ser encaminhados exclusivamente para o endereço eletrônico **cplbalsas2017@gmail.com** ou entregues presencialmente na **Secretaria Municipal de Licitações e Contratos da Prefeitura Municipal de Balsas/MA**, no horário das 08h às 12h.

Atenciosamente,



Caroline Alves Ribeiro
(Secretária Municipal de Licitações e Contratos)

DECLARAÇÃO FORMAL DE CONCORDÂNCIA

Eu, Luiz Pereira Martins Júnior, representante da E C E EMPRESA DE CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 03.339.592/0001-69, com endereço na Rua Dionízio Farias, 731, sala 3, Bairro de Fátima, Araguaína-TO, proprietário do imóvel situado no endereço Rua Padre Franco, número 17, quadra 69, lote 02, Edifício Dom Franco, sala 108, Centro, Balsas - MA, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício, sob a matrícula nº 8.377, declaro estar ciente e concordar com as exigências técnicas, jurídicas e administrativas impostas pela Prefeitura Municipal de Balsas, comprometendo-me a disponibilizar o imóvel para uso da administração pública por meio de contrato de locação.

Declaro ainda que o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais ou pessoais, e que estou apto a transferir a propriedade do mesmo nas condições pactuadas.

Por ser expressão da verdade, firmo a presente declaração.

Balsas - MA, 21 de março de 2025

ICP
Brasil

LUIZ PEREIRA
MARTINS PIRES
JÚNIOR:45282994372
2025.03.21 17:21:45-
03'00'

E C E EMPRESA DE CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA

Declaro ainda que o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais ou pessoais, e que estou apto a transferir a propriedade do mesmo nas condições pactuadas.

Por ser expressão da verdade, firmo a presente declaração.

DECLARAÇÃO FORMAL DE NÃO IMPEDIMENTO

Eu, Luiz Pereira Martins Júnior, representante da E C E EMPRESA DE CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 03.339.592/0001-69, com endereço na Rua Dionízio Farias, 731, sala 3, Bairro de Fátima, Araguaína-TO, proprietário do imóvel situado no endereço Rua Padre Franco, número 17, quadra 69, lote 02, Edifício Dom Franco, sala 108, Centro, Balsas - MA, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício, sob a matrícula nº 8.377, declaro, sob as penas da lei, que não possuo qualquer impedimento legal para celebrar contrato de locação com a Administração Pública. Informo que o imóvel localizado objeto da contratação, encontra-se em perfeitas condições de uso e ocupação, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais ou pessoais

Declaro ainda que as informações prestadas nesta declaração são verdadeiras e completas, e assumo integral responsabilidade por sua exatidão.

Por ser expressão da verdade, firmo a presente declaração, me comprometendo manter as condições acima descritas durante todo o período de vigência do contrato.

Por ser expressão da verdade, firmo a presente declaração, me comprometendo manter as condições acima descritas durante todo o período de vigência do contrato.

Balsas - MA, 21 de março de 2025.


ICP Brasil
 LUIZ PEREIRA
 MARTINS PIRES
 JUNIOR: 45282994372
 2025.03.21.17:27:58-03'00"

E C E EMPRESA DE CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA

Declaro ainda que as informações prestadas nesta declaração são verdadeiras e completas, e assumo integral responsabilidade por sua exatidão.

Por ser expressão da verdade, firmo a presente declaração, me comprometendo manter as condições acima descritas durante todo o período de vigência do contrato.

Balsas - MA, 21 de março de 2025

À

Prefeitura Municipal de Balsas
Inscrita no CNPJ 06.441.430/0001-25
Praça Prof. Joca Rego, Centro
Balsas, MA – CEP: 65800-000

Assunto: Proposta de Locação de Imóvel – Rua Padre Franco, número 17, quadra 69, lote 02, Edifício Dom Franco, sala 108, Centro, Balsas - MA.

Prezado(s) Senhor(es),

Em atenção ao solicitado, encaminhado pela Secretaria Municipal de Licitações e Contratos de Balsas, eu, Luiz Pereira Martins Júnior, representante da E C E EMPRESA DE CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA, submeto a presente proposta para a locação do imóvel situado na Rua Padre Franco, número 17, quadra 69, lote 02, Edifício Dom Franco, sala 108, Centro, Balsas - MA, conforme descrito abaixo:

1. DADOS DO IMÓVEL:

- Rua Padre Franco, número 17, quadra 69, lote 02, Edifício Dom Franco, sala 108, Centro, Balsas – MA.

2. DADOS DO PROPONENTE:

- **Nome do Locador:** E C E EMPRESA DE CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA
- **CNPJ:** 03.339.592/0001-69
- **representante:** Luiz Pereira Martins Júnior
- **CPF:** 452.829.943-72

3. O imóvel proposto para locação apresenta as seguintes características:

- **Área total:** 64,00m²;
- **Composição:** imóvel regular.
- O imóvel encontra-se em excelente estado de conservação, pronto para atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Balsas/MA.

4. Condições da proposta de locação:

- **Valor mensal de aluguel:** R\$ 1.328,82 (um mil, trezentos e vinte e oito reais e oitenta e dois centavos);
- **Prazo de locação:** a definir no contrato;
- **Validade da proposta:** 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da data de envio desta carta.

5. Condições gerais de locação:

- O imóvel será utilizado exclusivamente para abrigar a Secretaria de Comunicação Social de Balsas-MA;
- O imóvel encontra-se em excelente estado de conservação, pronto para atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Balsas/MA.

Atenciosamente,

Valor mensal de aluguel: R\$ 1.328,82 (um mil, trezentos e vinte e oito reais e oitenta e dois centavos).

10

- O locador compromete-se a manter o imóvel em perfeitas condições de uso, realizando manutenções preventivas e corretivas, conforme necessário;
- O contrato de locação será formalizado após a aceitação desta proposta por parte da Prefeitura.

Com base nas condições acima expostas, eu, Luiz Pereira Martins Júnior, representante da E C E EMPRESA DE CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA, coloca-se à disposição para fornecer quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários e aguarda a formalização da aceitação desta proposta por parte da Prefeitura Municipal de Balsas.

Cordialmente,

Balsas - MA, 21 de março de 2025.



LUIZ PEREIRA
MARTINS PIRES
JUNIOR:45282994372

2025.03.21 17:26:12-03:00

E C E EMPRESA DE CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA

Com base nas condições acima expostas, eu, Luiz Pereira Martins Júnior, representante da E C E EMPRESA DE CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA LTDA, coloca-se à disposição para fornecer quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários e aguarda a formalização da aceitação desta proposta por parte da Prefeitura Municipal de Balsas.

Cordialmente,

Balsas - MA, 21 de março de 2025.

DESPACHO

Ao

Sector de Contabilidade da Prefeitura Municipal de Balsas/MA.

Assunto: solicitação de informação de disponibilidade orçamentária e rubrica para a locação de imóvel destinado a abrigar as instalações da sede da Secretaria Municipal de Comunicação Social, em conformidade com as disposições estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021.

Senhor contador,

Venho por meio desta solicitar a Vossa Senhoria que informe sobre a disponibilidade orçamentária, bem como a classificação orçamentária/financeira dos recursos para custeio da despesa referente ao **PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 1003.03/2025**, cujo objeto é **locação de imóvel destinado a abrigar as instalações da sede da Secretaria Municipal de Comunicação Social, em conformidade com as disposições estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021.**

O valor mensal de aluguel do imóvel proposto é de R\$ 1.328,82 (um mil, trezentos e vinte e oito reais e oitenta e dois centavos), totalizando R\$ 7.972,92 (sete mil, novecentos e setenta e dois reais e noventa e dois centavos) ao longo de 06 (seis) meses.

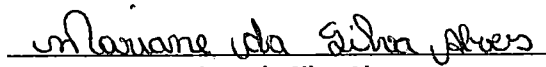
Destaca-se que as informações solicitadas fazem parte do processo de padronização, em todos os níveis do governo municipal, a terminologia a ser utilizada no processo de integração entre o planejamento, o orçamento, a execução e o controle, fornecendo informações mais amplas sobre as programações do governo e de onde virá o recurso a ser utilizado para pagamento da despesa.

Ademais, a solicitação fundamenta-se no artigo 16, inciso II, da Lei Complementar nº 101/2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal - artigo 18, 40 e no artigo 72, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021, e deverá confirmar que a despesa está incluída no Plano Plurianual (PPA), compatibilidade com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e adequação na Lei Orçamentária Anual (LOA).

Para tanto, encaminhamos os autos do processo administrativo acima identificado.

Na certeza do pronto atendimento a esta solicitação, aproveitamos o ensejo para reiterar nossos votos de elevado apreço.

Balsas/MA, 24 de Março de 2025.


Mariane da Silva Alves
Equipe de planejamento da contratação

