



Prefeitura Municipal de Marabá
Secretaria Municipal De Agricultura
Departamento Administrativo

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo nº 050505212.000225/2025-15

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1. OBJETO: Locação de imóvel destinado a realocação dos feirantes do núcleo laranjeira. Terreno Urbano fazendo frente com A Avenida Itacaiúnas, representado pelos Lotes 01,02 e 03 da Quadra 107, Bairro Bom Planalto, Zona Urbana da Cidade de Marabá.

1.2. FINALIDADE: A locação do imóvel pela Secretaria Municipal de Agricultura de Marabá tem como finalidade primordial garantir a continuidade das atividades da feira do núcleo Laranjeira durante o período de reformas do espaço original, proporcionando um local adequado, seguro e funcional para os feirantes comercializarem seus produtos e a população ter acesso a alimentos e outros itens essenciais. A medida visa minimizar os impactos negativos da reforma, preservando a renda dos feirantes, o abastecimento da comunidade e os laços sociais construídos em torno da feira.

1.3. NATUREZA DO OBJETO: comum

1.4. NATUREZA DA CONTRATAÇÃO: contínuo

1.5. NÃO SERÁ UTILIZADO PROCEDIMENTO AUXILIAR

2. ÁREA REQUISITANTE

Departamento Administrativo

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. A contratação da locação do imóvel para a realocação da feira do núcleo Laranjeira exige o cumprimento de requisitos específicos para garantir a adequação do espaço e a segurança dos feirantes e da população.

3.2. Primeiramente, o imóvel deve possuir área suficiente para acomodar todas as bancas dos feirantes, além de áreas de circulação adequadas para o público e espaços para armazenamento de produtos.

3.3. A estrutura do imóvel deve estar em boas condições de conservação, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, ventilação adequada e acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

3.4. É fundamental que o imóvel atenda às normas de segurança contra incêndio e possua alvará de funcionamento emitido pelos órgãos competentes.

3.5. Adicionalmente, se necessário deve haver a responsabilidade do proprietário do imóvel pela realização de eventuais adaptações ou melhorias necessárias para adequar o espaço às atividades da feira, bem como pela manutenção preventiva e corretiva da estrutura durante o período de locação.

3.6. Ressalta-se que a adequada distribuição de energia e de água, dentro do imóvel, para os feirantes será promovida pela Secretaria Municipal de Agricultura.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1. O levantamento de mercado para a locação de imóvel destinado à realocação temporária da feira do núcleo Laranjeira foi conduzido com o objetivo de identificar as opções disponíveis no mercado local, avaliar suas características, custos e benefícios, e selecionar a alternativa mais vantajosa para a administração pública, considerando as necessidades dos feirantes e da população.

4.2. Inicialmente, foram analisadas contratações similares realizadas por outros órgãos e entidades públicas, tanto no âmbito municipal quanto estadual, buscando identificar boas práticas, metodologias inovadoras e tecnologias que pudessem ser aplicadas no presente caso. Foram consultados processos licitatórios, contratos e termos de referência de outras prefeituras e secretarias de agricultura que realizaram realocações de feiras ou mercados, com o objetivo de identificar os critérios de seleção dos imóveis, as exigências contratuais e os mecanismos de acompanhamento e fiscalização da execução dos contratos.

4.3. Essa análise permitiu identificar a importância de incluir no contrato de locação cláusulas específicas sobre a responsabilidade do proprietário do imóvel pela realização de adaptações e melhorias, pela manutenção da estrutura e pelo cumprimento das normas de segurança.

4.4. Em conformidade com o artigo 44 da Lei nº 14.133/2021, foi realizada uma análise comparativa entre as alternativas de compra, locação e acesso a bens para atender à necessidade de realocação da feira. A análise considerou os custos e os benefícios de cada opção, levando em conta o período de tempo necessário para a realocação, a disponibilidade de recursos financeiros, a complexidade dos processos de aquisição e a possibilidade de utilizar arranjos inovadores em sede de economia circular.

4.5. A conclusão da análise foi que a locação do imóvel se mostrou a alternativa mais vantajosa para a administração pública, considerando a urgência da realocação, a disponibilidade limitada de recursos financeiros e a possibilidade de utilizar um imóvel já existente e adaptá-lo às necessidades da feira. A compra de um imóvel exigiria um investimento maior, um tempo de tramitação mais longo e a realização de obras de construção ou reforma, o que inviabilizaria a realocação da feira no prazo necessário.

4.6. Foram avaliadas outras opções logísticas menos onerosas à administração, como chamamentos públicos de doação e permutas de imóveis. No entanto, não foram identificadas ofertas de doação ou permuta que atendessem às necessidades da feira e aos requisitos estabelecidos no Termo de Referência. Este imóvel é o único capaz de atender a demanda da administração além de a localização do imóvel, o tamanho da área, a adequação da estrutura e a disponibilidade de acesso para os feirantes e a população serem fatores determinantes para para tal locação.

4.7. O levantamento de mercado realizado permitiu identificar que não há outras opções no mercado capaz de atender a necessidade local, foram avaliadas suas características, custos e benefícios, e selecionou-se a única alternativa mais vantajosa para a administração pública, considerando as necessidades dos feirantes e da população. A locação do imóvel se mostrou a opção mais adequada.

4.8. **Assim, em pesquisas no mercado imobiliário local, sob as avaliações apresentadas, as tais:**

Avaliação 1: SOLIMAR PARAENSE CRECI 4877 12PA/AP - Valor Mensal R\$25.800,00, excetuando IPTU.

Avaliação 2: EDENILZA CUNHA NEVE CRECI da 12a região PA/AP de N9 5751- Valor Mensal R\$ 27.500,00, excetuando IPTU.

Avaliação 3: MASTER GROW IMOBILIARIO CRECI 772 - Valor Mensal R\$ 26.500,00, excetuando IPTU.

4.9. Portanto, a opção de locação pelo critério da economicidade e conveniência, evidencia-se, favoravelmente a proposta do proprietário JINAELSON SIMÕES DA SILVA, CPF nº 749.100.000-72. No valor mensal R\$ 25.000,00. A contratação mostra-se mais vantajosa quando se comparado com modelo de aquisição.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1. A solução para garantir a continuidade das atividades da feira do núcleo Laranjeira durante o período de reformas de seu espaço original consiste na locação temporária de um imóvel que atenda às necessidades dos feirantes e da população. A solução abrange desde o levantamento de mercado para identificar as opções disponíveis, passando pela seleção do imóvel mais adequado, a negociação do contrato de locação, a adaptação do espaço para as atividades da feira, a realocação dos feirantes e a gestão do contrato durante o período de utilização.

5.2. O imóvel a ser locado deve possuir área suficiente para acomodar todas as bancas dos feirantes, além de áreas de circulação, armazenamento e apoio.

5.3. A estrutura deve estar em boas condições, com instalações elétricas e hidráulicas adequadas, ventilação, iluminação e acessibilidade.

5.4. O contrato de locação deve prever as responsabilidades do proprietário do imóvel em relação à manutenção, segurança e adaptação do espaço, bem como as garantias oferecidas à administração pública.

5.5. A realocação dos feirantes deve ser planejada e executada de forma organizada, com o apoio da Secretaria Municipal de Agricultura e a participação dos próprios feirantes.

5.6. É importante garantir que o novo espaço seja divulgado à população, para que a feira continue a atrair clientes e a gerar renda para os comerciantes locais.

5.7. Durante o período de utilização do imóvel locado, a administração pública deve monitorar a execução do contrato, fiscalizar o cumprimento das obrigações do proprietário e atender às demandas dos feirantes e da população.

5.8. Ao final do período de reformas do espaço original da feira, os feirantes serão realocados para o local reformado, e o contrato de locação do imóvel será rescindido.

5.9. A solução como um todo visa garantir que a feira do núcleo Laranjeira continue a funcionar normalmente durante o período de reformas, sem prejuízo para os feirantes e para a população, e que o espaço original

seja modernizado e adequado para as atividades comerciais, impulsionando o desenvolvimento econômico da região.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Terreno	Lote	Descrição	Matricula	CNM	Quantidade de locação em meses	Valor Aluguel Mensal	Valor Total 24 meses
1	1	IMÓVEL: TERRENO URBANO, fazendo frente com a AVENIDA ITACAIÚNAS, representado pelo LOTE 03, QUADRA 107, BAIRRO BOM PLANALTO, Zona Urbana da cidade de MARABÁ-PA com área total de 300,00 m ² (trezentos metros quadrados) e perímetro de 80,00 m,	65.791	129635.2.006579179	24	R\$25.000,00	R\$600.000,00
	2	IMÓVEL: LOTE TERRENO URBANO, fazendo frente com a AVENIDA ITACAIÚNAS, representado pelo 02, QUADRA 107, BAIRRO BOM PLANALTO, Zona Urbana da cidade de MARABÁ-PA, com área total de 300,00 m ² (trezentos metros quadrados) e perímetro de 80,00m,	65.790	129635.2.0065790-82			
	3	IMOVEL: TERRENO URBANO, fazendo frente com a AVENIDA ITACAIÚNAS, representado pelo LOTE 01, QUADRA 107, BAIRRO BOM PLANALTO, Zona Urbana da cidade de MARABÁ-PA com área total de 299,47 m ² (duzentos e noventa e nove metros quadrados e quatro e sete décimos quadrados) e perímetro de 79,40m	65.789	129635.2.0065789-85			

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

TABELA DE VALORES DE AVALIAÇÕES MERCADOLÓGICAS			Proposta mensal			Para estimativa do valor de aluguel utilizaremos da média aritmética, com base nos valores das avaliações mercadológicas do imóvel.		
Terreno	lote	Descrição	Proprietário	Avaliação 1 SOLIMAR PARAENSE	Avaliação 2 EDENILZA CUNHA NEVE	Avaliação 3 MASTER GROW IMOBILIARIO	Média das 3 Avaliações	Valor total

1	1	<p>IMÓVEL: TERRENO URBANO, fazendo frente com a AVENIDA ITACAIÚNAS, representado pelo LOTE 03, QUADRA 107, BAIRRO BOM PLANALTO, Zona Urbana da cidade de MARABÁ-PA com área total de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e perímetro de 80,00 m,</p>							
	2	<p>IMÓVEL: LOTE TERRENO URBANO, fazendo frente com a AVENIDA ITACAIÚNAS, representado pelo 02, QUADRA 107, BAIRRO BOM PLANALTO, Zona Urbana da cidade de MARABÁ-PA, com área total de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e perímetro de 80,00m,</p>							
			R\$25.000,00	R\$25.800,00	R\$27.500,00	R\$26.500,00	R\$ 26.600,00	R\$26.600,00	

3	<p>IMÓVEL: TERRENO URBANO, fazendo frente com a AVENIDA ITACAIÚNAS, representado pelo LOTE 01, QUADRA 107, BAIRRO BOM PLANALTO, Zona Urbana da cidade de MARABÁ-PA com área total de 299,47 m² (duzentos e noventa e nove metros quadrados e quatro e sete decímetros quadrados) e perímetro de 79,40m</p>					
---	--	--	--	--	--	--

O valor da proposta do proprietário não foi considerado para estipular o valor médio da locação.

O valor estimado mensal para a locação do referido imóvel como demonstrado na tabela de avaliações mercadológicas é superior a proposta do proprietário, ficando demonstrado a vantagem da referida locação, por gerar economicidade além de atender em critérios geográficos.

8. **CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Não será necessário contratações correlatas interdependentes.

9. **BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO**

A contratação da locação do imóvel para a realocação da feira do núcleo Laranjeira trará uma série de benefícios diretos e indiretos para os feirantes, a população e a administração pública, em termos de economicidade, eficácia, eficiência, melhor aproveitamento de recursos e impactos ambientais positivos.

Em termos de economicidade, a locação do imóvel se mostra uma alternativa mais vantajosa do que a aquisição de um novo espaço evitando gastos elevados e imprevistos. A contratação também permite um melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, otimizando a gestão dos recursos públicos e evitando desperdícios.

A eficácia da contratação se manifesta na garantia da continuidade das atividades da feira durante o período de reformas, preservando a renda dos feirantes, o abastecimento da população e os laços sociais construídos em torno da feira. A realocação para um espaço adequado e seguro contribui para a eficiência da feira, melhorando as condições de trabalho dos feirantes, a qualidade dos produtos e serviços oferecidos e a satisfação dos clientes.

10. **PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS**

Providências a Serem Adotadas Previamente à Celebração do Contrato para garantir o sucesso da contratação da locação do imóvel destinado à realocação da feira do núcleo Laranjeira, algumas providências devem ser adotadas pela administração pública previamente à celebração do contrato, visando capacitar os servidores, adequar o ambiente da organização e minimizar os riscos associados à execução do contrato.

Caso seja necessária a adequação do ambiente da organização para que a contratação surta seus efeitos, será elaborado um cronograma com todas as atividades necessárias para tal, com indicação dos responsáveis por esses ajustes. As atividades de adequação do ambiente podem incluir a criação de uma equipe de gestão do contrato, a definição de fluxos de comunicação entre a administração pública, os feirantes e o proprietário do imóvel, a elaboração de um plano de comunicação para divulgar a realocação da feira à população, e a criação de um canal de atendimento para receber demandas e reclamações dos usuários da feira.

É crucial estabelecer um canal de comunicação transparente e constante com os feirantes do núcleo Laranjeira, informando-os sobre o processo de contratação, as características do imóvel a ser locado, as condições de realocação e os benefícios que serão alcançados com a medida. A comunicação deve ser realizada por meio de reuniões, informativos, comunicados online e outros canais de comunicação, garantindo que todos os feirantes tenham

acesso às informações relevantes e possam participar do processo de tomada de decisão.

A adoção dessas providências previamente à celebração do contrato contribuirá para aumentar as chances de sucesso da contratação, garantindo que a realocação da feira do núcleo Laranjeira seja realizada de forma organizada, eficiente e transparente, atendendo às necessidades dos feirantes, da população e da administração pública.

11. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A locação de um imóvel para realocar a feira pode gerar impactos ambientais, principalmente relacionados ao consumo de recursos (água, energia), geração de resíduos (orgânicos, recicláveis) e emissões (transporte). Para minimizar:

Consumo: Incentivar uso eficiente de água e energia, preferir equipamentos econômicos.

Resíduos: Implementar coleta seletiva, compostagem, campanhas de conscientização.

Emissões: Priorizar localização acessível, transporte público/alternativo, gestão de tráfego.

Ruído: Controlar nível de ruído para não incomodar vizinhança.

Ações simples podem mitigar os impactos e promover uma feira mais sustentável

12. ANÁLISE DE RISCO

A análise de riscos foi realizada e estará anexa ao processo.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

As análises iniciais demonstraram que a contratação da solução aqui referida é viável e tecnicamente indispensável. Portanto, com base no que foi apresentado, podemos DECLARAR que a contratação em questão é PLENAMENTE VIÁVEL.

14. RESPONSABILIDADES

Marabá - PA, 20 de março de 2025.

Documento assinado eletronicamente

Bianca Teixeira Araujo

Fiscal Administrativo

Documento assinado eletronicamente

Luiz Eduardo da Silva Costa de França

Fiscal Técnico

Documento assinado eletronicamente

Guímel de Jesus dos Santos

Fiscal Setorial

De acordo. Aprovo o Estudo Técnico Preliminar.

Documento assinado eletronicamente

José Nilton de Medeiros

Secretário Municipal - SEMAD



Documento assinado eletronicamente por **Jose Nilton de Medeiros**, **Secretario Municipal de Administração**, em 08/04/2025, às 09:15, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Bianca Teixeira Araujo, Chefe de Divisão**, em 08/04/2025, às 09:22, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Eduardo Da Silva Costa De França, Chefe de Divisão**, em 08/04/2025, às 09:29, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Guimel de Jesus dos Santos, Chefe de Divisão**, em 08/04/2025, às 09:38, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0524706** e o código CRC **795041E7**.

Av. Hiléia, 380-478, - Bairro Amapá - Marabá/PA - CEP 68502-100

seagri@maraba.pa.gov.br, - Site - maraba.pa.gov.br

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505212.000225/2025-15

SEI nº 0524706