



Prefeitura Municipal de Marabá
Secretaria Municipal De Agricultura
SEAGRI-LICITAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo nº 050505028.000003/2026-61

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1 OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA CASA DE APOIO AO PRODUTOR RURAL DA FEIRA 7 DE JUNHO,

1.2 FINALIDADE: Atender a demanda e suporte logístico e operacional aos feirantes da agricultura familiar da Casa de Apoio ao Produtor Rural.

1.3 NATUREZA DO OBJETO: Comum

1.4 NATUREZA DA CONTRATAÇÃO: Contínuo.

A contratação tem por finalidade manter a utilização do imóvel atualmente ocupado pela Administração, o qual vem atendendo de forma adequada às necessidades de suporte logístico e operacional dos feirantes da agricultura familiar vinculados à Casa de Apoio ao Produtor Rural. O espaço já se encontra estruturado para as atividades desempenhadas, possibilitando o recebimento, armazenamento, organização e distribuição dos produtos provenientes das comunidades rurais, além de garantir fluxo eficiente de cargas, equipamentos e veículos.

A manutenção do mesmo imóvel mostra-se indispensável, uma vez que sua localização estratégica, acessibilidade e infraestrutura existente já se encontram plenamente integradas às rotinas de atendimento dos feirantes e às operações da Casa de Apoio. A mudança para outro local implicaria interrupções, custos adicionais de adaptação e prejuízos ao serviço prestado aos produtores rurais.

Considerando que as características físicas, funcionais e operacionais do imóvel são específicas e já alinhadas às demandas permanentes da agricultura familiar, verifica-se inviabilidade de competição, dada a impossibilidade de padronização e substituição por outro espaço com iguais condições.

Dessa forma, a contratação por inexigibilidade, mediante novo processo administrativo, assegura a continuidade das atividades essenciais, preserva a estrutura logística já consolidada e atende plenamente às necessidades institucionais da Casa de Apoio ao Produtor Rural.

2. ÁREA REQUISITANTE

DAD - Departamento Administrativo da Secretaria Municipal de Agricultura - SEAGRI.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel atualmente utilizado pela Administração deverá manter as mesmas condições funcionais que justificaram sua contratação anterior, demonstrando plena adequação às necessidades operacionais da Casa de Apoio ao Produtor Rural e ao armazenamento dos itens dos feirantes da agricultura familiar.

Por já se encontrar em funcionamento e atender de forma satisfatória a logística, recepção, organização e armazenamento dos produtos dos feirantes, a contratação deverá assegurar a continuidade dos serviços, evitando descontinuidade das atividades essenciais da SEAGRI.

A localização do imóvel, já reconhecida como estratégica para os produtores e equipes da SEAGRI, deve ser mantida, considerando facilidade de acesso, redução de custos operacionais e integração com as rotinas existentes.

Deverá ser atestado que o imóvel preserva suas condições estruturais, segurança, integridade física, instalações elétricas e hidráulicas funcionais, cobertura íntegra, ventilação adequada e demais requisitos necessários ao uso como galpão.

A metragem e estrutura interna do imóvel devem continuar compatíveis com o volume de materiais, equipamentos e produtos movimentados pelos feirantes, sem necessidade de adaptações significativas.

O proprietário deverá apresentar comprovação de propriedade, certidões negativas fiscais e demais documentos legais para formalização da contratação nos termos da legislação vigente.

Considerando que o imóvel já é utilizado com pleno atendimento da demanda, e possui características específicas de localização, estrutura e dimensão, deverá ser demonstrado que sua substituição comprometeria a operação, justificando a inviabilidade de competição conforme art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Embora se trate de renovação mediante novo processo, deverá ser demonstrado que o valor proposto permanece compatível com o mercado, mediante avaliação técnica ou pesquisa de mercado.

Como o imóvel já está em uso, deverá permanecer disponível sem interrupção, garantindo continuidade plena das operações logísticas e de apoio aos feirantes.

A escolha do imóvel supracitado se dá devido à inexistência de outro imóvel com características mínimas adequadas ao apoio logístico e operacional aos produtores rurais.

Por não haver naquela localidade outro imóvel disponível com o mesmo espaço físico, para atender as necessidades da administração, ressaltamos a essencialidade da locação do imóvel supramencionado, pois o mesmo apresenta dimensões e condições mínimas de estabilidade, segurança, instalações elétricas e hidrossanitárias adequadas, que atende ao interesse público pretendido.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução adotada consiste na manutenção da locação do imóvel atualmente utilizado pela SEAGRI como Casa de Apoio ao Produtor Rural da Feira 07 de Junho, destinado ao funcionamento de galpão para armazenamento, organização e suporte logístico aos itens provenientes dos feirantes da agricultura familiar. O imóvel já se encontra plenamente adequado às necessidades operacionais da Secretaria, apresentando estrutura física compatível com a finalidade proposta, localização estratégica, facilidade de acesso e condições de segurança e integridade necessárias ao desenvolvimento das atividades.

A continuidade de sua utilização constitui a alternativa mais eficiente para o interesse público, uma vez que o espaço já está integrado à rotina operacional da SEAGRI e atende satisfatoriamente às demandas de armazenamento e logística. A troca do imóvel implicaria risco de descontinuidade das atividades, custos adicionais com mudanças e adaptações, além de prejuízos à dinâmica consolidada de atendimento aos produtores rurais.

Dessa forma, a solução como um todo contempla a permanência no imóvel já utilizado, garantindo a continuidade dos serviços, a eficiência administrativa e a manutenção das ações de apoio aos feirantes da agricultura familiar.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A presente contratação refere-se à locação de **1 (um) imóvel** destinado ao funcionamento da Casa de Apoio ao Produtor Rural da SEAGRI, utilizado como galpão para armazenamento e suporte logístico aos feirantes da agricultura familiar.

A estimativa de quantidade contempla:

01 (um) imóvel com as características estruturais e funcionais necessárias para o desenvolvimento das atividades;

Período de vigência previsto: **12 (doze) meses**, com prorrogação de contrato conforme necessidade administrativa;

Locação contínua, pelo prazo estabelecido, garantindo disponibilidade integral do espaço durante todo o período contratado.

A quantidade estimada é fixa, considerando que o imóvel já é utilizado pela Administração e atende integralmente às necessidades operacionais existentes, não havendo demanda por unidades adicionais.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação é de **R\$ 29.320,02 (vinte e nove mil, trezentos e vinte reais e dois centavos)**, referente à locação do imóvel pelo período de **12 (doze) meses**, conforme detalhamento abaixo:

Item	Especificação	CATSERV	Unidade de Medida	Quantidade	Valor unitário	Valor total
1	Locação de imóvel	4316	Meses	12	R\$2.443,34	R\$29.320,02

O valor mensal de **R\$ 2.443,34 (dois mil, quatrocentos e quarenta e três reais e trinta e quatro centavos)** foi apurado com base em pesquisa de mercado, mostrando-se compatível com os valores praticados para imóveis de características similares na localidade, em atendimento ao princípio da economicidade.

7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A solução não será parcelada, uma vez que a locação de um único imóvel atenderá integralmente às necessidades operacionais, estratégicas e estruturais da Casa de Apoio ao Produtor Rural da feira 7 de Junho.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há contratações correlatas diretamente vinculadas a este processo.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A execução do objeto desta licitação está elencada como uma das prioridades, visto que é de suma importância para o cumprimento das metas estabelecidas para este governo, e encontra-se em total acordo com as disposições dos recursos destinados ao seu cumprimento.

O planejamento estratégico engloba várias contratações indispensáveis, visando atender aos anseios e necessidades da população marabaense, e com total controle para evitar desperdício dos recursos públicos. Os quantitativos dispostos nesta solicitação estão calculados para desenvolver as necessidades sem que haja desperdício dos recursos públicos municipais. Foram definidas prioridades, onde para cada uma delas foram detalhados objetivos estratégicos e resultados finalísticos que serão perseguidos pelo governo municipal visando resultados efetivos para a população.

Na execução dos programas estabelecidos, a administração terá como premissas aplicar os recursos municipais de forma planejada e com desperdício zero, fazer gestão e controle intensivo com foco em resultados para a comunidade e definir os programas estruturantes.

Com base no planejamento estratégico a administração municipal formulou o Plano Plurianual (PPA) do período 2022-2025, em consonância com a visão de futuro estabelecida para o município.

O Plano Plurianual - PPA é o principal instrumento de Planejamento Estratégico para implementação de políticas públicas. Estabelece, de forma regionalizada, as diretrizes, objetivos e metas da Administração Pública para as despesas de capital e outras delas decorrentes, e para as relativas aos Programas de duração continuada, para um período de 04 (quatro) anos, conforme disposto no artigo 165 da Constituição Federal de 1988.

O Plano Plurianual tem os seguintes objetivos:

1. Buscar a eficiência do gasto público, a eficácia e efetividade da ação governamental;
2. Definir com clareza as metas e prioridades da Administração Pública Municipal, conferindo transparência aos objetivos e ações de governo, em parceria com a sociedade civil organizada;

3. Criar condições efetivas para a formulação, a gestão e a implementação das políticas públicas;

4. Integrar planejamento, orçamento e gestão, orientando a Administração Pública Municipal para o cumprimento de metas e resultados;

5. Viabilizar o monitoramento e a avaliação das ações de governo executadas pela Administração Pública Municipal, fornecendo parâmetros para a mensuração dos resultados dessas ações no cumprimento de suas atribuições, bem como a melhoria dos Programas governamentais, com ênfase na Gestão por Resultados.

O Plano apresenta todas as ações, orçamentárias e não-orçamentária, que serão executadas pelos órgãos, entidades, fundos e empresas governamentais, de todos os Poderes constituídos, no espaço territorial do Município de Marabá, cabendo à Lei Orçamentária Anual (LOA) o detalhamento e a classificação da despesa segundo as normas da Lei Federal nº 4.320/64.

Entende-se por planejamento estratégico o processo utilizado para a administração de objetivos alinhados com as políticas, metas e princípios, bem como os fatores de relevância ao meio-ambiente organizacional, levando-se em conta o meio externo. Isto implica em uma constante disposição proativa, analisando as tendências do macro ambiente utilizando, em ocasião oportuna, as suas vantagens e os possíveis impactos para a Unidade de Informação, buscando a constante melhoria institucional.

Desta forma, a abordagem estratégica inclui o envolvimento organizacional através do comprometimento em agir estrategicamente, e o planejamento é a metodologia gerencial que o efetiva. Define-se como um conjunto de providências a serem tomadas pela administração para a situação em que o futuro tende a ser diferente do passado. O planejamento estratégico pressupõe que a administração deseja desenvolver-se positivamente para o futuro, implicando, portanto, no conhecimento de sua área de eficácia e eficiência, bem como dos limites da organização e das variáveis que compõem o ambiente externo, relacionado à comunidade, às tecnologias e aos valores do qual a Unidade de Informação está inserida.

A utilização do planejamento estratégico pressupõe a adoção de pontos que direcionem as atitudes que a Unidade de Informação seguirá e, uma vez efetivadas, seu objetivo é acentuar sua participação no meio-ambiente onde atua considerando as variações deste ambiente.

O planejamento é fundamentalmente compreendido como um exercício intelectual onde os processos estão concentrados na disponibilidade dos recursos como forma de antecipar o futuro. O planejamento estratégico exige condução disciplinada de esforços para produzir decisões e ações fundamentais para conduzir a organização aonde ela deseja chegar.

Plano de Contratações Anual 2026 (https://pncp.gov.br/app/pca/27993108000189/2026/1)	
Id do item no PCA	Classe/Grupo
20	721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO

10. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

A contratação proporcionará a continuidade dos serviços prestados pela Casa de Apoio ao Produtor Rural, assegurando que as atividades de suporte logístico aos feirantes da agricultura familiar permaneçam ininterruptas. A manutenção do imóvel já utilizado pela SEAGRI garante eficiência operacional, uma vez que o espaço se encontra estruturado e plenamente adequado às rotinas estabelecidas.

A permanência no local otimiza todo o fluxo logístico, permitindo o recebimento, armazenamento, organização e distribuição dos produtos de forma segura e ordenada. Além disso, evita-se a geração de custos adicionais e riscos administrativos decorrentes de mudança de endereço, adaptações estruturais ou interrupções das atividades.

O imóvel oferece condições adequadas e seguras de trabalho para servidores, colaboradores e produtores, contribuindo para a melhoria do atendimento e para o fortalecimento das políticas públicas de incentivo à agricultura familiar, por meio da disponibilização de infraestrutura compatível com as demandas operacionais da Secretaria.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

As providências prévias relacionadas a este processo foram devidamente destacadas e analisadas no âmbito da análise de risco, garantindo que todos os aspectos essenciais para a mitigação de possíveis impactos e para a conformidade legal e administrativa estejam contemplados antes do prosseguimento do procedimento.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A utilização do imóvel como galpão para armazenamento e suporte logístico aos produtos dos feirantes da agricultura familiar apresenta impactos ambientais considerados **baixos**, por tratar-se de atividade sem geração significativa de resíduos, ruídos ou emissões poluentes. Contudo, a operação pode gerar alguns impactos indiretos, tais como o acúmulo de resíduos sólidos provenientes de embalagens e materiais de acondicionamento, aumento pontual no consumo de energia elétrica e água, além do tráfego de veículos vinculados ao transporte dos produtos.

Tais impactos, entretanto, são de **baixa magnitude** e podem ser adequadamente mitigados por meio de práticas de organização, segregação e descarte correto de resíduos, uso racional de recursos naturais, manutenção regular das instalações e observância das normas de segurança e higiene aplicáveis. A atividade, por sua natureza, não implica riscos relevantes ao meio ambiente e é compatível com a legislação ambiental vigente, sobretudo por se tratar de armazenamento temporário de produtos de origem agrícola sem manipulação industrial.

13. ANÁLISE DE RISCO

Nesta análise referente a locação do imóvel destinado ao funcionamento da CASA DE APOIO AO PRODUTOR RURAL DA FEIRA 7 DE JUNHO, devem ser considerados três aspectos resultante dos riscos e probabilidades apontados na referida análise:

1. Rescisão do Contrato à pedido do locador antes do prazo previsto.
2. Devolução do Imóvel no encerramento do prazo contratual.
3. Transtornos com manutenção predial.

Risco 1 - foi considerado baixa possibilidade desta ocorrência, considerando que pelas contratações anteriores foram cumpridos os prazos na ampla maioria dos contratos de locação de imóveis, e nos casos que ocorreram a situação foi revertida através de acordo entre as partes (locador e locatário).

Risco 2 - sobre o aspecto de devolução do imóvel o risco é considerado médio, porque ao final do contrato o locatário deve receber o imóvel nas condições que entregou, e portanto o locador tem como obrigação realizar revitalizações, reparos, reformas pontuais apenas considerando as condições iniciais da ocupação do imóvel, entretanto houveram situações em contratações anteriores em que o proprietário exigiu a execução de obras e serviços de reversão das condições iniciais do imóvel que não estavam realizadas na época.

Risco 3 - São inerentes o aparecimento de patologias, desgaste pelo uso e ocupação do imóvel que só poderão ser mitigadas com manutenções periódicas, estas podem ser realizadas por ambas as partes a depender do tipo e da gravidade do problema detectado, desta forma, esse risco foi considerado alto, haja vista que o surgimento desse tipo de situação é recorrente.

Como resultado desta análise, esta contratação classifica-se como de **RISCO MÉDIO**.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Por se tratar de um imóvel com características únicas e específicas, notadamente sua localização estratégica nas proximidades da Feira 7 de Junho, a escolha do imóvel levou em consideração critérios indispensáveis, como segurança, acessibilidade, infraestrutura adequada.

Ademais, o valor estimado da locação encontra-se em conformidade com os parâmetros praticados pelo mercado imobiliário local, sendo compatível com a média observada em contratações similares já realizadas pela Administração Pública.

A equipe de planejamento declara que a contratação da locação do referido imóvel é viável e razoável, uma vez que atende plenamente às necessidades da Administração. A escolha se justifica pela localização estratégica, acessibilidade e infraestrutura existente já se encontram plenamente integradas às

rotinas de atendimento dos feirantes e às operações da Casa de Apoio.

15. **RESPONSÁVEIS**

Marabá - PA, 26 de março de 2026.

Documento assinado eletronicamente

Bianca Teixeira Araujo

Agente de Conservação

Documento assinado eletronicamente

Jaila Moraes Lima

Chefe de Divisão

Documento assinado eletronicamente

Barbara Cordeiro dos Santos

Coordenadora I

Documento assinado eletronicamente

Marcos de Jesus Miranda de Oliveira

Técnico Agrícola

Documento assinado eletronicamente

Bruno Roberto Souza Lima

Agente de Conservação

De acordo. Aprovo o Estudo Técnico Preliminar.

Documento Assinado Eletronicamente

Norberto Ferreira Cardoso Junior

Secretário Municipal de Administração

Portaria nº 5945/2025-GP

Documento assinado eletronicamente

Marcone Walvenarque Nunes Leite

Secretário Municipal de Agricultura

Portaria nº 874/2026-GP



Documento assinado eletronicamente por **Jaila Moraes Lima, Chefe de Divisão**, em 27/03/2026, às 09:50, 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, Agente de Conservação**, em 27/03/2026, às 09:53, 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 **Bárbara Cordeiro dos Santos, Agente de Portaria**, em 27/03/2026, às 10:29, 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 **Marcos de Jesus Miranda de Oliveira, Técnico Agrícola**, em 27/03/2026, às 10:30, 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 **Bruno Roberto Souza Lima, Agente de Serviço de Conservação**, em 27/03/2026, às 14:56, 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 **Marcone Walvenarque Nunes Leite, Chefe de Gabinete**, em 30/03/2026, às 09:33, 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 **Norberto Ferreira Cardoso Junior, Secretario Municipal de Administração**, em 30/03/2026, às 11:29, 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 **1722330** e o código CRC **4F69C39C**.

Folha 31, Paço Municipal - Bairro Nova Marabá - Marabá/PA - CEP 68508-970

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

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505028.000003/2026-61

SEI nº 1722330