ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR LOCAÇÃO IMÓVEL

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Inicialmente informamos que a Secretaria Municipal de Assistência Social – SEMTRAS não possui um espaço próprio que esteja possibilitado de atender às necessidades especificas para o PROJETO TRANSFORMAR.

A escolha recaiu no imóvel situado na Rua Angélica, nº 2194, bairro: Jardim Santarém – CEP: 68040-510, por ser o único que apresenta características compatíveis com as necessidades da Administração. A locação do novo imóvel faz-se necessária em razão da necessidade de garantir ao Projeto Transformar um espaço próprio e adequado para o desenvolvimento de suas atividades. Atualmente, o Projeto encontra-se funcionando em uma sala anexa ao CREAS, espaço que, embora tenha possibilitado a continuidade dos atendimentos, mostra-se insuficiente para atender de forma adequada às demandas do Projeto, especialmente no que se refere à realização de atendimentos individualizados, reuniões, atividades coletivas e demais ações inerentes à sua finalidade.

Nesse contexto, a disponibilização de um imóvel próprio proporcionará melhores condições estruturais e funcionais para a execução das atividades do Projeto Transformar, assegurando maior privacidade e organização dos atendimentos, bem como ambiente adequado para a realização de reuniões e demais ações desenvolvidas pela equipe. A locação, portanto, mostra-se necessária para garantir a continuidade e o adequado funcionamento dos serviços, proporcionando um espaço compatível com as necessidades dos usuários e profissionais envolvidos.

Considerando a necessidade de assegurar a adequada estrutura física para o pleno funcionamento do PROJETO TRANSFORMAR, vem justificar a locação de imóvel específico para este fim. Nesse sentido, estabelece-se como requisito que o imóvel esteja situado em área urbana, em local de fácil acesso e com condições adequadas para o desenvolvimento das atividades do Projeto Transformar, de modo a garantir fácil acesso e mobilidade tanto para veículos quanto para o transporte coletivo, assegurando o atendimento da população da área de abrangência.

Trata-se de prédio térreo, com boa estrutura, de alvenaria, está em boas condições estruturais, e dispor, minimamente, de 01 (uma) sala de atendimento individualizado, 01 (uma) sala para equipe técnica, 01 (uma) sala de reuniões, 01 (uma) recepção, 01 (uma) cozinha, 3 (três) banheiros equipados com vaso sanitário, sendo um desses destinado às pessoas com deficiência

(PCD), 01 (uma) área equipada e destinada à brinquedoteca. Tal configuração possibilita o desenvolvimento pleno das atividades do órgão, garantindo a continuidade dos serviços essenciais prestados.

O imóvel referido possui o valor de locação mensal de **R$ 6.450,00 (Seis Mil Quatrocentos e Cinquenta Reais),** valor aceito pelo ordenador de despesas.

CONSIDERANDO o exposto acima, a Administração entende, que o imóvel possui condições para atendimento as necessidades DA SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTENCIA SOCIAL – SEMTRAS na cidade de Santarém(PA) com a ressalva de que a finalidade precípua da Administração é o atendimento da necessidade da população.

O imóvel que é objeto do presente processo é localizado na área urbana de Santarém (PA), com fácil acessibilidade, é valido ressaltar a inexistência de outros imóveis com características apropriadas para o serviço em tela. O imóvel apresenta tributos altamente diferenciados em face dos demais. Outro fator de suma importância é a localização do imóvel que é estratégico para a atender as necessidades dos usuários, entre outros fatores.

Ainda o imóvel é escolhido constatado a avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos.

Assim, diante do exposto restou comprovado através de Laudo de avaliação do imóvel ser o valor médio de mercado praticado com a Administração.

Em relação ao preço ainda, verifica-se que os mesmos estão compatíveis com a realidade do mercado em se tratando de produto similar, podendo a Administração contratar sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

Foi certificado da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

A justificativa demonstra a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem na locação do referido imóvel.

No caso em questão verificamos, como já foi dito, trata-se de situação pertinente a inexigibilidade de Licitação.

A contratação encontra ainda fundamento no art. 74, inciso V, e § 5º, da Lei nº 14.133/2021**.**

> Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
> [...]
> V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Diante da necessidade de proporcionar ao Projeto Transformar um espaço próprio e adequado para o desenvolvimento de suas atividades, torna-se necessária a locação de um imóvel que disponha de condições apropriadas para a realização dos atendimentos, reuniões e demais ações vinculadas ao Projeto. A disponibilização de um imóvel próprio mostra-se, portanto, necessária para assegurar melhores condições de funcionamento, organização e execução das atividades do Projeto Transformar, proporcionando ambiente adequado tanto aos usuários quanto aos profissionais envolvidos.

Ressalta-se que o valor do aluguel do novo imóvel encontra-se abaixo da média praticada na região, evidenciando a vantajosidade econômica da contratação, sendo a locação essencial para garantir a continuidade, a qualidade e a adequada prestação dos serviços ofertados à população.

Ressalta-se, ainda, que a presente locação consta no Plano Anual de Contratação de 2026. A manutenção deste imóvel é essencial para a continuidade das atividades e serviços prestados à população.https://transparencia.santarem.pa.gov.br/licitacao-contratos-convenios/pcasemtras/semtras-plano-de-contracao-anual-2026-ret-11-08-26-CIH4EP

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E MODELO DE EXECUÇÃO DOS CONTRATOS

O Termo de Referência elaborado a partir das recomendações deste Estudo Técnico Preliminar deverá prever a **INEXIGIBILIDADE PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, LOCALIZADO NA RUA ANGÉLICA, Nº 2194, BAIRRO: JARDIM SANTARÉM**, **CEP:68040-510 PARA O FUNCIONAMENTO DO ESPAÇO DO PROJETO TRANSFORMAR.**

O processo de contrato de locação deverá ser instruído com a seguinte documentação:

I - Identificação do locador, através da apresentação dos seguintes documentos:

a) Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;
b) Registro comercial, no caso de microempresário individual;
c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores.
d) comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal.
e) Documentação da imobiliária com identificação do responsável legal e documentação comprobatória, incluindo contrato de prestação de serviço com o proprietário do imóvel.

II - Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do proprietário e a edificação existente averbada/registrada no

respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal no 6.015, de 31 de dezembro de 1973:
a) caso a edificação não esteja averbada na matrícula/transcrição do imóvel e não seja localizado na região outro imóvel com edificação averbada que atenda às necessidades do órgão ou entidade, poderá ser efetivada a locação do imóvel nestas condições desde que devidamente justificada e comprovada tal circunstância;
b) no caso previsto na alínea "a", em caso de prorrogação de contrato, previamente a formalização do termo aditivo, o locador deverá apresentar a averbação da edificação, sob pena de rescisão do contrato.

III - documentação comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista em nome do locador;

IV- Instrumento de mandato contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado, em caso de procurador;

V - Formulário contendo a descrição das condições gerais do imóvel, preenchido e assinado por profissional habilitado, pelo locador e pelo representante legal do PREVINA;

VI - Documentação comprobatória da disponibilidade financeira e orçamentária para fazer frente a despesa prevista para o exercício financeiro em que foi iniciado o período locatício;

VII - minuta do contrato de locação;

VIII - parecer jurídico sobre a minuta do contrato, do edital de licitação ou de sua dispensa ou inexigibilidade.
A Contratada, durante toda a execução do contrato, deverá manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

Constatada a situação de irregularidade em quaisquer das certidões da Contratada, a mesma será notificada, por escrito, sem prejuízo do pagamento pelo objeto já executado, para, num prazo de **05 (cinco) dias úteis**, regularizar tal situação ou, no mesmo prazo, apresentar defesa, em processo administrativo instaurado para esse fim específico.

O prazo para regularização ou encaminhamento de defesa de que trata o subitem anterior poderá ser prorrogado uma vez e por igual período, a critério da Contratante.

Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a Contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal e trabalhista quanto à inadimplência do fornecedor, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado pela Administração, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

Persistindo a irregularidade, a Contratante, em decisão fundamentada, deverá aplicar a penalidade cabível nos autos do processo administrativo correspondente.

A referida contratação terá vigência de 12 (doze) meses a contar da assinatura do contrato ou documento similar.

O contrato ou documento similar deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, *caput*).

Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, a execução será prorrogada automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

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

O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/2021, art. 118).

O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

As comunicações entre o órgão e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim;

3 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

01(um) Imóvel localizado Rua Angélica, nº 2194, Bairro: Jardim Santarém, CEP: 68040-510.

4 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

O imóvel referido possui o valor de locação mensal de **R$ 6.450,00 (seis mil quatrocentos e cinquenta reais)**, valor aceito pelo ordenador de despesas.

CONSIDERANDO o exposto acima, a Administração entende, que o imóvel possui condições para atendimento as necessidades da SECRETARIA DE ASSISTENCIA PARA O

FUNCIONAMENTO DO PROJETO TRANSFORMAR, com a ressalva de que a finalidade é suprir a necessidade da população.

5 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

5.1. O valor estimado da contratação anual: **R$ 77.400,00 (setenta e sete mil e quatrocentos reais).**

6 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

7 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

7.1. Não será adotado o parcelamento do objeto, uma vez que a solução consiste na locação de um único imóvel, cuja utilização integrada dos ambientes é necessária ao funcionamento do Projeto Transformar. O pagamento do aluguel será realizado mensalmente, constituindo forma de remuneração pelo uso do imóvel, sem caracterizar parcelamento do objeto.

7.1.1. Considerando ainda que a contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, proporcionando celeridade e economicidade ao processo dos serviços supracitados, procedimento maximiza o princípio da eficiência.

7.2. Diante do exposto, a melhor solução encontrada para atendimento da necessidade em questão, será a contratação por inexigibilidade.

8 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
b) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
c) Obter estrutura adaptada para atendimentos de PCD;
d) Não paralização das atividades essenciais desenvolvidas pela Instituição.

9– CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

9.1. Não há contratações correlatas e/ou interdependentes com a contratação pretendida.

10 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

10.1 A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.

10.2. Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

11 – ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social.

11.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

SEMTRAS
08.122.0004.2071 – Manutenção Atividades da Semtras
3.3.90.36.00 Outros serv. de terceiros - Pessoa Física
Fonte/Ficha: 1500/554

Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

12 – RESPONSAVEL PELO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Santarém/PA, 21 de setembro de 2026

ELIS SILVIA REBELO FREITAS:80782922287
Assinado de forma digital por ELIS SILVIA REBELO FREITAS:80782922287

ELIS SILVIA REBELO FREITAS
Secretária Municipal de Trabalho e Assistência Social
Decreto nº 333/2026 – GAP/PMS

ROSELENE MARIA DUARTE ANDRADE:49616757253
Assinado de forma digital por ROSELENE MARIA DUARTE ANDRADE:49616757253

ROSELENE MARIA DUARTE ANDRADE
Chefe do Núcleo de Planejamento e Políticas Públicas
Decreto nº 341/2026 – GAP/PMS