



## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

**ÓRGÃO: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**

**SERVIÇO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL, PARA O FUNCIONAMENTO DA CAMARA MUNICIPAL DE NOVA ESPERANÇA DO PIRIÁ.**

### **1. Informações básicas – Processo Administrativo**

Este Estudo Técnico tem por objetivo a análise, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública, da solução mais vantajosa para a LOCAÇÃO DE IMÓVEL, PARA O FUNCIONAMENTO DA CAMARA MUNICIPAL DE NOVA ESPERANÇA DO PIRIÁ. Atualmente, a prefeitura não possui disponível prédio para o funcionamento, fazendo assim necessária a locação de imóvel.

### **2. Área requisitante**

CAMARA MUNICIPAL DE NOVA ESPERANÇA DO PIRIÁ.

### **3. Descrição da necessidade da contratação (problema a ser resolvido)**

A demanda ora em análise refere-se à LOCAÇÃO DE IMÓVEL, PARA O FUNCIONAMENTO DA CAMARA MUNICIPAL DE NOVA ESPERANÇA DO PIRIÁ. , visto que a Secretaria ainda não dispõe de prédio próprio para o desenvolvimento das atividades realizadas, conforme consta documento de formalização de demanda – DFD. Ainda de acordo com o devido documento, o imóvel a ser alugado dispõe de espaço e localização favoráveis para a alocação de móveis e dos servidores lotados no devido departamento. Desta feita, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a manutenção da referida locação. Mesmo já foi objeto de contratação nos anos 2017 a 2020 e 2023, 2024, cuja proposta em anexo é aceito por ambas as partes.

O objeto da locação de bem imóvel, de propriedade do LOCADOR Antonio Ediva Alves de Souza, localizado nesta cidade, na AVENIDA 27 DE DEZEMBRO, S/N, Bairro Vila Nova, inscrito no Registro de Imóveis desta cidade, sendo que o mesmo será utilizado pelo LOCATÁRIO para a instalação da Câmara Municipal de Nova Esperança do Piriá, por ser um ponto bem localizado, com salas e espaço completamente adequado para compor todos os quadros de funcionamento do Poder Legislativo, com livre acesso tanto pelos fundos como a frente. Tendo espaços para estacionamentos nos fundos, lateral e frente do prédio, evitando assim bloquear o tráfego da avenida principal nos dias de sessões. Vale ressaltar ainda que o atual prédio possui piso grosso com pintura pintado, o que causa além de dificuldades para a limpeza, deixa um ambiente menos agradável esteticamente, bem como torna-se prejudicial para pessoas com alergia respiratórias. Tais problemas se tornam mais preocupantes ainda, pois o prédio não dispõe de janelas para ventilação, tornando-se um ambiente abafado onde necessita do uso contínuo de ar condicionado e iluminação.



Considerando que o valor proposto e aceito pelo as partes pela locação do imóvel, mantém os valores do mercado.

#### **4. Estimativa das quantidades a serem contratadas**

A contratação não deve ser parcelada, devendo a unidade estar localizada em apenas 1 (um) imóvel, e possuir vigência de doze meses, a partir de janeiro de 2025.

#### **5. Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução**

Os requisitos de área, localização e infraestrutura (pontos elétricos e lógicos, iluminação, climatização, divisão dos espaços etc) adequadas para atender à demanda da Secretaria são indispensáveis.

#### **6. 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 dos munícipes e qualidade no atendimento;
- d) Garantir a continuidade dos serviços fornecidos pelo LEGISLATIVO.

#### **7. Levantamento de mercado (prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções)**

Não há outro imóvel que atenda, nas condições atuais, sem necessidade de reformas e adaptações, às premissas da devida Secretaria, considerando a área disponível e os requisitos de conforto, funcionalidade, segurança e acessibilidade.

#### **8. Estimativa do valor da contratação**

No caso de locação de imóveis de terceiros por órgão da administração direta para utilização própria, a pesquisa de mercado é realizada por meio de laudo de avaliação, emitido pelo setor de engenharia do município, anexado ao Documento de Formalização de Demanda. Desta forma, a contratação em questão corresponderá ao valor total de R\$ 96.000,00 (Noventa e seis mil.)

#### **9. Contratações correlatas e/ou interdependentes**

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pelo(a) Câmara Municipal de Nova Esperança do Piriá.

#### **10. Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato.**

A fiscalização do contrato será de responsabilidade do(a) Câmara Municipal de Nova Esperança do Piriá, responsável por atestar as despesas inerentes ao imóvel e encaminhá-las aos setores competentes. Não serão necessárias adequações no ambiente organizacional. Os serviços a serem prestados, com a permanência no imóvel locado, também não exigem nenhuma modificação na estrutura organizacional e nas instalações físicas. As manutenções, a serem realizadas ao longo da



locação, serão de responsabilidade da Secretaria de EDUCAÇÃO.

### **11. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras**

Nas locações de imóveis, dar-se-á preferência àqueles que atendam aos requisitos de acessibilidade, de forma a assegurar o direito de ir e vir das pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida, conforme Guia nacional de contratações sustentáveis.

### **12. Descrição da solução**

Não há outro imóvel que atenda, nas condições atuais, sem necessidade de reformas e adaptações, às premissas da devida Secretaria, considerando a área disponível, adaptações e os requisitos de conforto, funcionalidade, segurança e acessibilidade.

### **13. Da Fundamentação Legal**

A contratação pretendida fundamenta-se no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 e na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

### **14. Planejamento orçamentário**

A contratação pretendida deve estar alinhada com a Lei Orçamentária Anual do Município, bem como com o Quadro de Detalhamento de Despesas.

### **15. Análise de riscos**

#### **RISCO 01: Seleção de imóvel inadequado**

Nível do risco: baixo

CAUSA: Avaliação técnica inadequada FASE: Seleção do Fornecedor

IMPACTOS: Seleção inadequada do imóvel junto aos requisitos institucionais ou com condições piores que a locação atual.

AÇÕES PREVENTIVAS: Análise técnica do imóvel feita por servidor engenheiro do município e emissão de Laudo técnico de avaliação do imóvel, considerando todos os custos de locação, mudança, adequações, localização e outros relacionados ao novo imóvel.

Responsável: Engenheiro técnico.

Ações de Contingência: Prorrogação do contrato atual até encontrar novo imóvel adequado.

#### **RISCO 02: Alienação do imóvel durante a locação**

Nível do risco: médio

CAUSA: Possibilidade de venda do imóvel pelo proprietário. FASE: Gestão do Contrato

IMPACTOS: Encerramento do contrato de aluguel, caso o novo proprietário não tenha interesse em seu prosseguimento.

AÇÕES PREVENTIVAS: Cláusula contratual que mantém o contrato vigente após alienação, desde que o contrato seja registrado no cartório de imóveis. Responsável: Agente de contratação

Ações de Contingência: Negociação extrajudicial ou judicial para manutenção do contrato, ou prazo para deixar o imóvel após encontrar outro, em último caso.

#### **RISCO 03: Encerramento prematuro do contrato**





**Câmara Municipal de Nova Esperança do Piriá**

**== CNPJ: 84.263.847/0001-59 ==**



Nível do risco: alto

CAUSA: Encerramento do contrato por decisão do locador. FASE: Gestão do contrato

IMPACTOS: Encerramento do contrato, com necessidade de localização de novo imóvel e mudança.

AÇÕES PREVENTIVAS: Inclusão de cláusula de sanções no contrato e multas para encerramento prematuro do contrato, suficiente para desestimular a rescisão antecipada.

Responsável: Agente de Contratação e/ou Fiscal do contrato

Ações de Contingência: Iniciar processo de nova locação de imóvel.

**RISCO 04: Certidões vencidas no decorrer do contrato, impedindo empenho e pagamento do aluguel**

Nível do risco: médio

CAUSA: Pendências do locador com o Município, obrigação da Administração Pública consultar as certidões antes de cada empenho e pagamento.

FASE: Gestão de contrato

IMPACTOS: Suspensão de empenhos e pagamentos até que seja regularizada a situação fiscal, obrigação de rescindir o contrato caso a pendência persista.

AÇÕES PREVENTIVAS: Alertar, antes do início do contrato, o locador sobre as condições contratuais com a Administração Pública, orientando que mantenha sempre as certidões regulares e atualizadas.

Responsável: Câmara Municipal de Nova Esperança do Piriá

Ações de Contingência: Dar prazo para regularização, sob risco de rescisão contratual.

Declaração de viabilidade

Com base nos elementos do presente estudo, declaramos expressamente que a contratação ora pretendida é viável.

NOVA ESPERANÇA DO PIRIÁ - PA, 03 de Janeiro de 2025.

Equipe de Planejamento da Contratação:

Julia Roselys Nascimento Costa  
Secretária