



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1. DA UNIDADE REQUISITANTE

1.1. Prefeitura Municipal de Tomé-Açu/PA.

2. OBJETO

2.1. LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO A SERVIR DE ALOJAMENTO PARA POLICIAIS MILITARES EM ATENDIMENTO A PARCERIA FIRMADA ENTRE A PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU E A POLÍCIA MILITAR.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVA

3.1. Necessidade da Contratação

A presente contratação decorre da necessidade administrativa de disponibilizar imóvel adequado para servir de alojamento a policiais militares que atuam no Município de Tomé-Açu/PA, em atendimento à parceria firmada entre a Prefeitura Municipal e a Polícia Militar.

A demanda surge da necessidade de assegurar suporte estrutural mínimo ao efetivo policial vinculado às ações de segurança pública desenvolvidas em cooperação com o Município, de modo a garantir condições adequadas de permanência, repouso, organização e apoio logístico aos agentes públicos envolvidos na execução das atividades de policiamento ostensivo e preservação da ordem pública. A inexistência de estrutura própria municipal apta a atender, de forma imediata e satisfatória, à finalidade específica de alojamento do efetivo policial torna necessária a adoção de solução administrativa compatível com a urgência e a relevância da demanda, de forma a não comprometer a continuidade do apoio institucional prestado à Polícia Militar.

Assim, a contratação se mostra necessária para atender demanda concreta, atual e vinculada ao interesse público, permitindo à Administração prover condições materiais adequadas ao cumprimento da parceria firmada e ao fortalecimento das ações de segurança pública no território municipal.

3.2. Fundamento da Necessidade



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

O fundamento da necessidade da contratação está diretamente relacionado ao dever da Administração de adotar providências aptas a viabilizar o adequado atendimento das demandas públicas sob sua responsabilidade, especialmente quando vinculadas à promoção do interesse coletivo, à eficiência administrativa e ao suporte a ações institucionais de interesse local.

A Lei nº 14.133/2021 estabelece que a fase preparatória da contratação deve ser orientada pelo planejamento, compreendendo a descrição da necessidade, a definição da solução adequada, a estimativa de valor, a análise de viabilidade e os demais elementos capazes de demonstrar a legitimidade e a adequação da contratação pretendida. O estudo técnico preliminar, nesse contexto, deve evidenciar o problema a ser resolvido e a melhor solução para o atendimento da necessidade administrativa identificada.

No caso em análise, a necessidade encontra fundamento na obrigação de fornecer suporte material à parceria firmada com a Polícia Militar, tornando possível a permanência do efetivo em imóvel com condições adequadas de habitação e uso funcional. Não se trata de providência acessória ou secundária, mas de medida administrativa necessária ao atendimento da finalidade pública pretendida.

Além disso, a própria Lei nº 14.133/2021 contempla expressamente a locação de imóveis no âmbito das contratações administrativas, exigindo avaliação prévia do bem, análise de seu estado de conservação, dos custos de adaptação e da adequação da solução à necessidade da Administração. Quando as características de instalação e localização tornarem necessária a escolha de imóvel específico, a contratação deverá ser devidamente justificada, com demonstração da singularidade do bem e da vantagem para a Administração.

3.3. Viabilidade da Locação e Interesse Público

A locação do imóvel revela-se medida viável sob os aspectos técnico, administrativo e econômico, por constituir solução apta a atender, de forma imediata e eficiente, à necessidade de disponibilização de espaço destinado ao alojamento de policiais militares.

Sob o aspecto técnico, a solução locatícia se mostra adequada porque permite à Administração utilizar imóvel já existente, com estrutura física apta ou passível de uso compatível com a finalidade pretendida, sem a necessidade de execução de obra pública, aquisição patrimonial ou implantação de estrutura própria, providências estas que demandariam maior tempo, maior custo e tramitação mais complexa.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

Sob o aspecto administrativo, a locação apresenta-se como medida funcional e proporcional à necessidade identificada, pois permite resposta célere à demanda concreta da Administração, garantindo o suporte necessário à permanência do efetivo policial e à continuidade da parceria institucional firmada com a Polícia Militar.

Sob o aspecto econômico, a locação também se mostra viável, uma vez que representa alternativa menos onerosa e mais imediata em comparação com outras soluções possíveis, especialmente a construção ou aquisição de imóvel próprio, que implicariam maior impacto orçamentário, maior prazo de implementação e maior complexidade procedimental.

Quanto ao interesse público, este se encontra claramente configurado, tendo em vista que a contratação visa criar condições materiais adequadas para apoio às atividades de segurança pública desenvolvidas no Município, favorecendo a permanência do efetivo policial, a organização operacional e, em última análise, o atendimento da coletividade. A solução pretendida, portanto, não se destina à satisfação de interesse privado, mas ao atendimento de finalidade administrativa legítima, relacionada à proteção social, à ordem pública e à melhoria indireta das condições de segurança da população local.

3.4. Razão da Escolha, Localização e Estrutura

A escolha da solução locatícia decorre da constatação de que, para o atendimento da necessidade administrativa identificada, a disponibilização de imóvel específico constitui a alternativa mais adequada e proporcional ao interesse público envolvido. No caso concreto, a escolha do imóvel deve estar vinculada à sua aptidão para servir como alojamento de policiais militares, considerando fatores como localização, dimensão, condições de habitabilidade, segurança, acesso e funcionalidade dos ambientes. Tais elementos não possuem caráter meramente acessório, mas integram o próprio núcleo da necessidade administrativa, pois influenciam diretamente a utilidade do imóvel para o fim a que se destina.

Quanto à localização, exige-se que o imóvel esteja situado em área que permita acesso facilitado, deslocamento funcional do efetivo e compatibilidade com a dinâmica operacional decorrente da parceria firmada com a Polícia Militar. A localização adequada, nesse contexto, representa elemento essencial da escolha, uma vez que interfere na logística de permanência e atuação dos agentes públicos.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-ACU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

No tocante à estrutura, o imóvel objeto da análise possui área de 126 m², conforme laudo de vistoria, apresentando dimensão compatível com a finalidade de alojamento, desde que mantidas condições adequadas de uso, conservação, ventilação, iluminação, instalações sanitárias e demais requisitos mínimos de habitabilidade. A área disponível permite a organização dos espaços de acomodação, descanso, higiene pessoal e guarda de pertences, atendendo às necessidades essenciais relacionadas à permanência do efetivo policial no local. A razão da escolha, portanto, deve ser compreendida a partir da conjugação entre adequação estrutural, compatibilidade locacional e aptidão funcional do imóvel, elementos que justificam sua seleção para atendimento da finalidade pública pretendida. Nos termos da Lei nº 14.133/2021, a locação de imóvel depende de motivação específica quanto às características de instalação e localização, bem como da demonstração de que a escolha representa solução vantajosa para a Administração.

4. JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

Conforme dispõe o art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, a contratação direta, na forma de inexigibilidade de licitação, justifica-se pela inviabilidade de competição, especialmente nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária à sua escolha pela Administração Pública.

Nos termos da referida legislação:

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.

Ainda de acordo com o § 5º do mesmo artigo, nas contratações fundamentadas no inciso V deverão ser observados os seguintes requisitos:

I – Avaliação prévia do bem, considerando seu estado de conservação, os custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, bem como o prazo de amortização dos investimentos;

II – Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto da contratação;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

III – Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser adquirido ou locado pela Administração, evidenciando a vantagem da contratação.

Ressalta-se que a presente locação observará, ainda, as disposições da Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, bem como da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

O instrumento contratual será formalizado em conformidade com o art. 95 da Lei nº 14.133/2021, que estabelece a obrigatoriedade da formalização de contrato administrativo, aplicando-se, no que couber, as disposições previstas no art. 92 da referida Lei.

Dessa forma, serão observados no presente processo os seguintes requisitos:

- Avaliação prévia do imóvel e de seu estado de conservação;
- Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam à necessidade da Administração;
- Justificativa técnica demonstrando a adequação do imóvel e a vantagem da locação para a Administração Pública.

Assim, restam atendidos os pressupostos legais que justificam a contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos da legislação vigente.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para o atendimento da necessidade administrativa identificada, a contratação deverá observar requisitos mínimos indispensáveis à adequada utilização do imóvel como alojamento de policiais militares, em consonância com a finalidade pública pretendida e com as exigências legais aplicáveis à locação de imóveis pela Administração Pública.

O imóvel a ser contratado deverá possuir destinação compatível com uso de alojamento, apresentando condições adequadas de habitabilidade, segurança, salubridade, funcionalidade e conservação, de modo a permitir a permanência regular do efetivo policial durante a vigência contratual.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

Deverá, ainda, estar situado em localização compatível com a finalidade institucional da contratação, possibilitando acesso adequado, deslocamento funcional e apoio logístico às atividades decorrentes da parceria firmada com a Polícia Militar, de forma a não comprometer a eficiência operacional do objeto pretendido.

Constituem requisitos essenciais da contratação:

- a) imóvel com estrutura física apta à acomodação de policiais militares, com ambientes compatíveis com descanso, higiene pessoal, convívio e organização de pertences;
- b) existência de instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em regular funcionamento;
- c) condições adequadas de ventilação, iluminação, salubridade e segurança;
- d) disponibilidade contínua do imóvel durante toda a vigência contratual;
- e) apresentação de documentação comprobatória da titularidade ou posse legítima do imóvel pelo locador, bem como da regularidade jurídica necessária à celebração do contrato;
- f) prévia avaliação do imóvel, contemplando estado de conservação, adequação ao uso pretendido e compatibilidade do valor locatício com os preços praticados no mercado;
- g) manutenção do imóvel em condições normais de uso para a finalidade contratada, observado o regime de responsabilidades a ser definido no instrumento contratual.

Além dos requisitos físicos e locacionais, a contratação deverá observar os pressupostos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto ao planejamento da contratação, à instrução processual, à justificativa da escolha do imóvel e à demonstração de compatibilidade entre o valor da locação e o mercado. A lei também prevê, para os casos de locação de imóvel, a necessidade de avaliação prévia do bem e, quando a escolha decorrer das características de instalação e localização, a devida motivação quanto à singularidade e à vantagem da solução para a Administração.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa das quantidades foi definida a partir da natureza da necessidade administrativa identificada, a qual não demanda pluralidade de unidades imobiliárias, mas sim



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

a disponibilização de 01 (um) imóvel apto a atender, de forma suficiente e adequada, à finalidade de servir como alojamento para policiais militares.

Considerando que a demanda consiste na disponibilização contínua de espaço físico para apoio à permanência do efetivo policial no Município de Tomé-Açu/PA, a contratação foi dimensionada em 12 (doze) meses, correspondendo, portanto, a 12 (doze) parcelas mensais de locação.

A definição quantitativa decorre da própria característica do objeto, pois a necessidade administrativa não se relaciona à aquisição fracionada ou ao fornecimento de múltiplas unidades, mas à utilização continuada de um único imóvel com condições estruturais e locacionais compatíveis com a finalidade pública pretendida.

Nesse contexto, a estimativa de quantidades corresponde a:

01 (um) imóvel, para utilização exclusiva como alojamento de policiais militares;

12 (doze) meses de locação, no período inicial da contratação.

Tal quantitativo mostra-se suficiente para o atendimento da necessidade atualmente identificada pela Administração, podendo a vigência contratual ser mantida ou prorrogada, desde que presentes os requisitos legais, a persistência da necessidade pública e a demonstração de vantagem para a Administração.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO E PESQUISA DE PREÇO

O valor foi definido com base:

- Na proposta apresentada pelo proprietário;
- Em avaliação técnica mercadológica;
- Na compatibilidade com valores praticados na região central do Município.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

Valor mensal: R\$ 1.700,00;

Valor global (12 meses): R\$ 20.400,00.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de 01 (um) imóvel, com área aproximada de 126 m², conforme laudo de vistoria, destinado exclusivamente a servir de alojamento para policiais militares, em atendimento à parceria firmada entre a Prefeitura Municipal de Tomé-Açu/PA e a Polícia Militar.

A solução contempla a disponibilização contínua do imóvel durante a vigência contratual, em condições adequadas de habitabilidade, segurança, salubridade e funcionalidade, de modo a permitir sua utilização regular para acomodação, descanso, higiene pessoal, organização de pertences e demais necessidades correlatas à permanência do efetivo policial no local.

Como parte da solução, o imóvel deverá apresentar estrutura compatível com a finalidade pública pretendida, incluindo instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em regular funcionamento, além de condições adequadas de ventilação, iluminação, acesso e conservação. A localização do imóvel também integra a solução, por constituir elemento relevante para o adequado atendimento da parceria institucional e para a logística de permanência e deslocamento do efetivo policial.

A solução como um todo não se limita à simples cessão de uso do bem, mas abrange a disponibilização de espaço físico apto e compatível com a necessidade administrativa identificada, permitindo à Administração atender de forma imediata e eficiente à demanda por suporte estrutural ao efetivo da Polícia Militar, sem necessidade de aquisição patrimonial ou execução de obra para construção de unidade própria.

Nos termos da Lei nº 14.133/2021, o estudo técnico preliminar deve descrever a solução de forma integral, considerando sua adequação ao interesse público e sua aptidão para atender a necessidade identificada, ao passo que a locação de imóveis exige avaliação prévia do bem, de seu estado de conservação, dos custos de adaptação e da motivação quanto à escolha do imóvel quando suas características de instalação e localização forem determinantes

10. PARCELAMENTO



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

A contratação será paga mensalmente, conforme valor estipulado na proposta apresentada.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Resultados Diretos

Com a implementação da solução proposta, pretende-se assegurar a disponibilização de imóvel adequado para servir de alojamento de policiais militares, garantindo suporte material mínimo à permanência do efetivo no Município de Tomé-Açu/PA.

Busca-se, de forma direta, oferecer estrutura compatível com as necessidades de acomodação, descanso, higiene e organização dos agentes públicos vinculados à parceria firmada com a Polícia Militar, contribuindo para a regularidade da permanência do efetivo e para a adequada execução das atividades relacionadas à segurança pública.

Pretende-se, ainda, viabilizar o cumprimento da finalidade administrativa da contratação por meio da utilização contínua de imóvel apto, com localização e estrutura compatíveis com o interesse público envolvido, permitindo resposta imediata à necessidade identificada pela Administração.

Como resultado direto, espera-se também a formalização de solução juridicamente adequada, devidamente planejada e compatível com as exigências da Lei nº 14.133/2021, mediante contratação instruída com avaliação prévia do imóvel, justificativa da escolha, demonstração da adequação da solução e compatibilidade do preço com o mercado.

11.2. Benefícios Indiretos

Como benefícios indiretos da contratação, espera-se o fortalecimento do apoio institucional prestado pelo Município à Polícia Militar, com reflexos positivos na logística operacional do efetivo e na organização das ações desenvolvidas no âmbito da segurança pública local.

A disponibilização de alojamento adequado tende a repercutir favoravelmente nas condições de permanência e atuação dos policiais militares, promovendo maior estabilidade operacional, melhor suporte às escalas de serviço e ambiente mais apropriado ao repouso dos



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

agentes, circunstâncias que podem contribuir para a eficiência do serviço prestado à coletividade.

Além disso, a contratação poderá gerar benefícios indiretos à população do Município, na medida em que o adequado suporte estrutural ao efetivo policial favorece a continuidade das ações de policiamento ostensivo e preservação da ordem pública, ainda que tais efeitos se manifestem de forma reflexa e não imediata.

Há, também, benefício indireto de ordem administrativa, uma vez que a adoção da solução locatícia evita, no cenário atual, dispêndios mais elevados e maior complexidade procedimental associados à aquisição ou construção de imóvel próprio, permitindo atendimento mais célere, proporcional e economicamente racional da necessidade pública identificada.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS

Antes da celebração do contrato deverão ser realizados:

Laudo de vistoria e avaliação do imóvel;

Certificação de inexistência de imóvel público disponível;

Conferência documental do locador.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Não há contratações interdependentes.

14. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não foram identificados impactos ambientais relevantes, limitando-se a contratação à utilização regular do imóvel.

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Considerando os levantamentos realizados, conclui-se pela viabilidade da contratação mediante Inexigibilidade de Licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOMÉ-AÇU
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

Declara-se a viabilidade técnica e administrativa da contratação.

16. ANEXOS

- Anexo I – Proposta Financeira;
- Anexo II – Laudo de Vistoria e Avaliação do Imóvel.

Tomé-Açu/PA, 11 de março de 2026.


GLEYDSON SANTA BRÍGIDA QUADROS
Equipe de Planejamento

CARLOS ANTONIO VIEIRA:1591311217
2
Assinado de forma digital por CARLOS ANTONIO VIEIRA:15913112172
CARLOS ANTÔNIO VIEIRA
Prefeito Municipal

ANEXO I

(Conforme documento constante nos autos)

ANEXO II

(Conforme documento constante nos autos)