



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP) - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0901001/2026/PMTA

1. Da Unidade Requisitante

1.1. Secretaria Municipal de Educação – SEMED.

2. Objeto

2.1. Locação de imóvel destinado ao funcionamento do depósito da Secretaria Municipal de Educação (SEMED), com recebimento, armazenamento, controle e distribuição de materiais, produtos e insumos utilizados nas operações da SEMED.

3. Descrição da Necessidade da Contratação e Justificativa

3.1. Necessidade da contratação

Para a adequada execução das atividades da Secretaria Municipal de Educação (SEMED), torna-se indispensável a manutenção de estrutura física específica para recebimento, guarda, organização, controle e distribuição de materiais pedagógicos, itens de consumo e apoio, equipamentos, mobiliários e demais insumos que abastecem unidades escolares, setores administrativos e programas educacionais.

A inexistência de espaço apropriado e exclusivo para depósito compromete o controle de estoque e a rastreabilidade dos bens, dificulta a conferência e o armazenamento em condições seguras e salubres, e gera risco concreto de perdas por avarias, extravios, deterioração por intempéries ou acondicionamento inadequado, além de atrasos no atendimento às demandas das escolas e de prejuízos à eficiência da Administração.

A locação de imóvel com perfil de galpão comercial, com área e condições compatíveis com a operação logística da SEMED, permite assegurar a continuidade do serviço público educacional, reduzindo improvisações, otimizando rotas de entrega e garantindo padrão mínimo de segurança e conservação dos materiais sob guarda da Administração, em consonância com os princípios do planejamento, eficiência, economicidade e interesse público.

3.2. Fundamento da necessidade



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

A política pública educacional depende de fluxo contínuo de materiais e insumos, especialmente em períodos de maior movimentação (início de ano letivo, reposições, manutenção e atendimento a projetos). A Administração deve assegurar meios logísticos mínimos para que tais bens cheguem, em tempo oportuno, às unidades escolares e setores responsáveis, evitando interrupções que repercutem diretamente no funcionamento da rede municipal.

Do ponto de vista do planejamento, a Lei Federal n.º 14.133/2021 exige identificação clara da necessidade e escolha da solução mais vantajosa, com observância aos princípios da eficiência, economicidade e continuidade do serviço público. Neste contexto, a locação de imóvel destinado a depósito configura providência de suporte essencial para a operacionalização das ações da SEMED, promovendo governança, controle e adequada gestão de bens e materiais.

3.3. Viabilidade da locação e interesse público

A locação mostra-se tecnicamente adequada e juridicamente pertinente para atendimento imediato da necessidade, uma vez que a constituição de depósito exige área ampla, cobertura adequada, piso resistente, facilidade de carga e descarga, segurança e localização que favoreça a distribuição.

Alternativas como construção de novo espaço ou reforma estrutural de prédio existente demandariam tempo, recursos e etapas administrativas que não se compatibilizam com a necessidade operacional corrente, além de elevarem o custo total do ciclo de vida da solução. A utilização de espaços compartilhados ou improvisados, por sua vez, tende a aumentar perdas, reduzir a eficiência do controle de estoque e intensificar riscos ao patrimônio público.

Assim, a locação de imóvel comercial com características apropriadas atende ao interesse público com rapidez, previsibilidade de custo e menor risco operacional, permitindo que a SEMED concentre esforços na atividade-fim e mantenha regularidade no abastecimento das unidades.

3.4. Razão da escolha, localização e estrutura

A escolha do imóvel decorre da compatibilidade entre a localização e as instalações necessárias à operação do depósito, com disponibilidade imediata e condições físicas aderentes à finalidade pública. Para a atividade logística de recebimento e distribuição, a localização no Distrito de Quatro Bocas, em área de fácil acesso e circulação, reduz tempo de deslocamento e custo de



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

transporte, facilitando o atendimento às demandas das unidades da rede municipal.

Quanto às instalações, o Laudo Técnico de Vistoria e Avaliação do Imóvel, com data-base em 18/12/2025, elaborado no âmbito da Administração, descreve o bem como imóvel comercial tipo galpão, com estrutura em alvenaria, piso em concreto, cobertura metálica com telha trapezoidal, portas compatíveis com o uso comercial e condições gerais adequadas ao armazenamento. O mesmo laudo adota área construída de aproximadamente 382,58 m² e avalia o estado de conservação e a funcionalidade do espaço para a finalidade pretendida.

Além de confirmar a adequação técnica, o laudo subsidia a decisão administrativa ao indicar parâmetros de mercado e custos associados, permitindo comparar a proposta com o valor locativo estimado e avaliar a vantajosidade. Eventuais ajustes pontuais e não estruturais, se necessários ao uso específico, poderão ser tratados em vistoria prévia e nas cláusulas contratuais, sem descaracterizar o atendimento imediato da necessidade.

3.5. Justificativa da Inexigibilidade

Nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal n.º 14.133/2021, é inexigível a licitação para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, hipótese em que a competição se revela inviável. Na presente contratação, a finalidade de depósito exige imóvel com perfil de galpão, área compatível, facilidade logística e localização que permita fluxo de recebimento e distribuição com eficiência e segurança.

O enquadramento demanda demonstração objetiva dos requisitos legais, com avaliação técnica prévia e justificativas que evidenciem a singularidade do imóvel para o atendimento da necessidade administrativa e a vantagem para a Administração, em conformidade com o § 5º do art. 74.

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.

§ 5º *Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*



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

I - 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;

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

III - Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

A locação observará, no que couber, a Lei n.º 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e o Código Civil, além das disposições pertinentes da Lei n.º 14.133/2021, especialmente quanto à formalização, gestão e fiscalização do ajuste.

Registra-se que o Laudo Técnico de Vistoria e Avaliação do Imóvel, integrante do planejamento, realizou avaliação prévia do bem e de seu estado de conservação e estimou valor locativo mensal de R\$ 6.670,00, ao passo que a proposta apresentada estabelece aluguel mensal de R\$ 6.500,00, evidenciando compatibilidade com o mercado e vantajosidade econômica para a Administração, além da pronta disponibilidade do imóvel para uso como depósito.

4. Demonstração da Previsão da Contratação no Plano de Contratações Anual

4.1. A contratação não consta, até o presente momento, no Plano de Contratações Anual do Município, o qual encontra-se em fase de consolidação e atualização junto às Secretarias e Fundos Municipais.

5. Requisitos da Contratação

5.1. O imóvel indicado apresenta as seguintes características:

- Endereço de referência: Avenida Cametá, Quadra 161, Lote 0038, Distrito Quatro Bocas, Tomé-Açu/PA (conforme cadastro imobiliário e documentos do processo).
- Estrutura: imóvel comercial tipo galpão/depósito, com área construída compatível com a operação (aprox. 382,58 m² conforme laudo técnico), pé-direito e portas adequadas ao recebimento de materiais.
- Condições: piso resistente (concreto), cobertura íntegra, ventilação e iluminação suficientes, pontos de energia elétrica e segurança mínima, em condições de uso imediato, sem necessidade de reformas estruturais relevantes.



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

- Adequação: ambiente apropriado ao armazenamento organizado e ao controle de estoque, com possibilidade de setorização interna (prateleiras, pallets e área de conferência), preservando integridade e rastreabilidade dos materiais.
- Acessibilidade: fácil acesso por vias públicas, com condições para manobra e estacionamento temporário de veículos de entrega e retirada.

6. Estimativas das Quantidades para a Contratação

6.1 Quantidade Estimada

- 01 (um) imóvel comercial destinado a depósito/almojarifado, com área mínima compatível com a necessidade operacional da SEMED (referência: área adotada no laudo técnico de aproximadamente 382,58 m²).
- Prazo estimado: 12 (doze) meses, com pagamento mensal, para garantir previsibilidade, continuidade e adequada gestão do espaço.

7. Levantamento de Mercado e Pesquisa de Preço

7.1. Pesquisa de Preço

- O parâmetro de mercado foi aferido por meio do Laudo Técnico de Vistoria e Avaliação do Imóvel (data-base 18/12/2025), que realizou avaliação prévia do bem, seu estado de conservação e características relevantes para o uso como depósito, apresentando estimativa de valor locativo mensal de R\$ 6.670,00. A proposta apresentada para a locação fixa aluguel mensal de R\$ 6.500,00, o que se mostra compatível com o valor estimado e vantajoso para a Administração.

7.2. Inexistência de Equivalentes

- A inviabilidade de competição, no caso concreto, decorre da conjugação de fatores de localização e instalações necessárias ao atendimento imediato da necessidade, em especial a disponibilidade de imóvel com perfil de galpão, área compatível, condições de uso e acesso logístico no Distrito de Quatro Bocas. Em mercado local com oferta limitada de imóveis com tais características, a substituição por bem diverso tende a impor custos adicionais (adaptações, deslocamentos e perdas de eficiência) ou inviabilizar o atendimento oportuno às unidades escolares. Assim, a escolha fundamenta-se na adequação técnica e no interesse público demonstrados no planejamento, sem prejuízo da vistoria prévia e da conferência documental.



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

8. Estimativa do Valor da Contratação

8.1. Valor Estimado

- O valor estimado para a contratação corresponde ao aluguel mensal proposto de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), pelo prazo de 12 (doze) meses, totalizando R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais).
- Base de cálculo: proposta apresentada pela proprietária do imóvel e Laudo Técnico de Vistoria e Avaliação (data-base 18/12/2025), que estimou valor locativo mensal de R\$ 6.670,00, demonstrando que a proposta está abaixo do parâmetro técnico adotado e, portanto, revela vantajosidade econômica.

9. Descrição da Solução como um Todo

9.1. A solução adotada consiste na locação de imóvel comercial tipo galpão, localizado no Distrito de Quatro Bocas, Município de Tomé-Açu/PA, destinado ao funcionamento do depósito/almojarifado da SEMED.

9.2. A locação apresenta-se como a solução mais adequada e vantajosa para atendimento imediato da necessidade, considerando-se:

- Alternativas consideradas e descartadas:
 - a) Utilização de imóvel próprio: inexistência de imóvel público vago e disponível, com área e condições necessárias para depósito, de modo a evitar improvisações e riscos ao patrimônio público.
 - b) Construção ou reforma de imóvel: solução de maior prazo e custo, com necessidade de projeto, licenças, execução e amortização, incompatível com a demanda operacional atual.
 - c) Locação por competição ampla: inadequada diante da necessidade de imóvel com características específicas de instalações e localização, em mercado local com oferta restrita, o que orienta o enquadramento no art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021.

Vantagem da solução: disponibilidade imediata de espaço adequado, com valor proposto inferior ao estimado no laudo técnico, permitindo controle de estoque, preservação dos materiais e eficiência na distribuição às unidades escolares.

10. Justificativas para o Parcelamento ou Não da Contratação

10.1. A contratação não comporta parcelamento do objeto, pois consiste na locação de um único imóvel necessário ao funcionamento do depósito. O pagamento ocorrerá em parcelas mensais,



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

conforme valor de R\$ 6.500,00, o que já representa forma de desembolso escalonada e compatível com a execução contratual.

11. Demonstrativo dos Resultados Pretendidos

11.1. O resultado pretendido é assegurar, no âmbito da SEMED, a existência de depósito/almojarifado com estrutura adequada para recebimento, armazenamento, controle e distribuição de materiais, produtos e insumos, garantindo abastecimento regular das unidades escolares, integridade do patrimônio sob guarda da Administração e eficiência na logística de atendimento.

11.2 Benefícios Diretos:

- Disponibilização imediata de espaço compatível com a finalidade de depósito, com área e condições de uso validadas por laudo técnico.
- Melhoria do controle de estoque, com organização e rastreabilidade dos materiais, reduzindo extravios e perdas.
- Conservação e segurança dos materiais e bens, com armazenamento em ambiente coberto e com piso resistente.
- Maior previsibilidade e continuidade no abastecimento das unidades escolares, evitando atrasos e soluções improvisadas.

Racionalização de custos operacionais e redução de desperdícios, com base em planejamento e fiscalização do contrato.

11.3. Benefícios Indiretos:

- Fortalecimento da governança e da transparência na gestão de bens e materiais, com registros e rotinas de controle mais estáveis.
- Redução de riscos operacionais e administrativos associados a armazenamento inadequado, com impactos positivos na continuidade do serviço público educacional.
- Melhoria do atendimento às escolas e aos programas educacionais, ao assegurar disponibilidade oportuna de materiais e insumos.

Contribuição para a preservação do patrimônio público e para a eficiência do gasto, ao alinhar o valor contratado ao parâmetro técnico de avaliação.



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

12. Providências a Serem Adotadas pela Administração Previamente à Celebração

12.1. A contratação deve ser precedida de:

- Ajuste final da documentação do imóvel e da comprovação de legitimidade para locação, com juntada das certidões pertinentes.
- Realização de vistoria prévia e elaboração de termo de vistoria inicial, com registro fotográfico e descrição do estado de conservação, conforme parâmetros do laudo técnico.
- Definição de layout básico do depósito (setorização, prateleiras, pallets e área de conferência) e planejamento de mudança/instalação, quando necessário.

Designação formal de gestor e fiscal do contrato, com rotinas mínimas de acompanhamento e registro.

Previsão e controle de despesas de consumo (energia elétrica, água e esgoto), conforme condições contratuais.

Entrega das chaves e início da vigência com termo de recebimento, condicionando efeitos financeiros à disponibilidade do imóvel para uso.

13. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

13.1. Podem existir contratações correlatas de apoio (ex.: aquisição de prateleiras, pallets, materiais de organização, serviços de mudança ou manutenção), sem caráter interdependente obrigatório. A locação do imóvel, contudo, é autônoma e suficiente para viabilizar a estrutura básica do depósito.

14. Descrição de Possíveis Impactos Ambientais e Respectivas Medidas

14.1. A locação, por si, não gera impactos ambientais significativos. Como medidas de boas práticas, a Administração deverá promover uso racional de energia e água, realizar descarte correto de resíduos decorrentes de embalagens e organização do estoque, evitar armazenamento inadequado que possa gerar contaminações e manter a conservação do imóvel, conforme obrigações contratuais.

15. Posicionamento Conclusivo e Escolha da Solução/Modalidade

15.1. Posicionamento Conclusivo

15.1.1. Considerando a necessidade administrativa de estrutura física para depósito/almojarifado da SEMED, os levantamentos realizados e o Laudo Técnico de Vistoria



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

e Avaliação que atesta a adequação do imóvel às condições de uso e estima valor locativo de referência, conclui-se que a locação do imóvel atende aos requisitos de localização e instalações e apresenta vantajosidade econômica, sendo solução adequada para assegurar a continuidade e a eficiência das operações logísticas da Secretaria.

15.2. Modalidade de Contratação

15.2.1. Conforme art. 74, inciso V, da Lei Federal n.º 14.133/2021, diante da inviabilidade de competição em razão das características singulares de localização e instalações do imóvel, e considerando a avaliação prévia constante do laudo técnico, recomenda-se a adoção de Inexigibilidade de Licitação para a contratação pretendida.

15.2.2. Pelo exposto, declara-se a viabilidade da contratação nos termos dispostos neste Estudo Técnico Preliminar.

16. Anexos

Anexo I - Proposta Financeira/Proposta de Locação.

Anexo II - Laudo Técnico de Vistoria e Avaliação do Imóvel (data-base 18/12/2025).

Tomé-Açu/PA, 12 de janeiro de 2026.

GLEYDSON SANTA BRÍGIDA QUADROS
Equipe de Planejamento

LUCIENE PANCIERI DONADIA NARUSE
Secretária Municipal de Educação de Tomé-Açu/PA