



Poder Executivo Prefeitura Municipal de Novo Progresso

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 08
Rúbrica

A execução do presente estudo visa fundamentar tecnicamente o processo de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, diante da singularidade do imóvel e da inviabilidade de competição, em razão de suas características específicas de localização e estrutura.

1 - OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel urbano destinado ao alojamento de máquinas, equipamentos e acomodação de colaboradores que atuam nas frentes de trabalho da Secretaria de Obras, na região da Vila Isol/Distrito do KM Mil.

2 - ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO A INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO / PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL - PCA

2.1. A futura contratação do presente objeto encontra-se compatível com as seguintes peças de planejamento:

- () Plano Plurianual – PPA;
- () Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO/2025; e
- (x) Lei Orçamentária Anual – LOA/2025 / Quadro de Detalhamento de Despesa - QDD.

2.1.1. A despesa ocorrerá na seguinte rubrica orçamentária para o exercício financeiro vigente:

Órgão 09 – Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Serviços Urbanos.

Unidade Orçamentária: 01 Secretaria de Gabinete

Projeto/Atividade: 2.022 – Manutenção da Secretaria de Obras, Transp. Serv. Urbanos.

Classificação Econômica: 3.3.90.36.00 – Outros serv. de terceiros pessoa física.

Subelemento: 15000000– Recursos não vinculados de impostos.

2.2.2. O objeto encontra-se previsto no Plano de Contratação Anual – PCA de 2025 nos seguintes termos:

3 - RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação da locação do imóvel, a Administração Pública pretende alcançar os seguintes resultados: garantir local adequado, seguro e estrategicamente localizado para o alojamento de máquinas, equipamentos e acomodação de colaboradores; promover maior eficiência logística e operacional nas frentes de trabalho da Secretaria de Obras; reduzir custos com deslocamento, transporte e consumo de combustível; aumentar a produtividade das equipes; assegurar a continuidade dos serviços públicos essenciais; proporcionar melhores condições de trabalho aos colaboradores; e garantir a otimização



Poder Executivo

Prefeitura Municipal de Novo Progresso

dos recursos públicos, em observância aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO

Fis. 09

Rúbrica

4 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel deverá estar em perfeito estado de uso, livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

O locador deverá atender às condições elementares de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista, técnica e econômico-financeira, nos termos da legislação e conforme serem definidas pelo Termo de Referência, em especial as seguintes:

- Comprovação da propriedade do imóvel ou posse legal para fins de locação;
- Regularidade fiscal perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal;
- Regularidade perante o FGTS e Justiça do Trabalho, quando aplicável;
- Comprovação de capacidade técnica quanto à adequação do imóvel;
- Disponibilizar o imóvel em perfeitas condições de uso, segurança e salubridade;
- Realizar as manutenções estruturais necessárias;
- Permitir vistorias técnicas da Administração;
- Manter regularidade jurídica, fiscal, trabalhista, técnica e econômica durante toda a vigência contratual;

5- DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel deverá possuir:

- Área compatível para estacionamento, guarda e manobra de máquinas e equipamentos pesados;
- Infraestrutura adequada para acomodação dos colaboradores;
- Acessos apropriados para veículos de grande porte;
- Condições de segurança, salubridade e funcionalidade;
- Localização estratégica próxima às frentes de serviço.

6 - LEVANTAMENTO DA DEMANDA / QUANTITATIVOS

O levantamento da demanda foi realizado pela Secretaria de Obras a partir da necessidade operacional das frentes de serviço instaladas na região da Vila Isol/Distrito do KM Mil, considerando a quantidade de máquinas, equipamentos e colaboradores envolvidos nas atividades de manutenção, obras e serviços públicos.

ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	UNIDADE	QTD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
1	LOCAÇÃO DE BARRACÃO PARA ALOJAMENTO DE	MESES	12	3.500,00	42.000,00



Poder Executivo

Prefeitura Municipal de Novo Progresso

	MAQUINAS, EQUIPAMENTOS E ACOMODAÇÃO DOS COLABORADORES				
--	--	--	--	--	--

6.1. Justificativa do quantitativo solicitado

No que se refere ao prazo de locação, a definição do período de 12 (doze) meses revela-se mais adequada, vantajosa e alinhada ao interesse público quando comparada a prazos mais extensos, em observância aos princípios da razoabilidade, economicidade, eficiência e planejamento administrativo. O prazo anual permite à Administração Pública avaliar de forma periódica a permanência da necessidade, a adequação do imóvel às atividades desenvolvidas e a compatibilidade do valor locatício com os preços de mercado, possibilitando ajustes ou a adoção de soluções mais vantajosas, caso surjam alternativas futuras na região. Um prazo mais extenso, por sua vez, poderia engessar a Administração, limitando sua capacidade de adaptação a mudanças operacionais, orçamentárias ou estratégicas. Ressalta-se, ainda, que a Vila Isol/KM Mil se trata de uma região mais distante do município, com características logísticas próprias, o que exige maior cautela na assunção de compromissos contratuais de longo prazo. Nesse contexto, o prazo de 12 meses mostra-se mais prudente, pois permite reavaliações periódicas quanto à necessidade de permanência no local, à evolução da demanda administrativa e às condições de acesso e operação, evitando a vinculação prolongada da Administração a um imóvel que, futuramente, possa deixar de atender de forma eficiente ao interesse público.

Dessa forma, a contratação direta, com prazo de 12 (doze) meses, mostra-se mais prudente, flexível e vantajosa à Administração Pública, especialmente diante das particularidades da região da Vila Isol/KM Mil, assegurando a continuidade dos serviços sem prejuízo de futuras reavaliações quanto à conveniência e oportunidade da locação.

6.2. Metodologia da escolha do local:

A metodologia aplicada para a escolha do imóvel foi realizada por meio do Método Comparativo de Dados de Mercado, levando em consideração os seguintes critérios:

Análise de imóveis similares

Análise das características do imóvel

Análise do mercado imobiliário local.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO

Fls. 010

Rúbrica

7 - SOLUÇÕES EXISTENTES NO MERCADO

7.1. Em avaliação prévia ao mercado, verifica-se que o produto/serviço encontra-se no mercado na condição de produto:

(X) COMUM

— () ESPECIAL.

7.2. A solução descrita no objeto, é aquela que mais atende os resultados almejados, que, aliados, as condições de habilitação, fornecimento, prazo de entrega, descrição do objeto, quantidade e resultados esperados, atenderão os resultados almejados.



Poder Executivo

Prefeitura Municipal de Novo Progresso

7.3. As soluções existentes no mercado, encontram-se apuradas em:

a) () larga escala – (x) mercado restrito;

COMISSÃO DE LICITAÇÃO

Fis. 011

Rúbrica

8 - ESCOLHA DA SOLUÇÃO MAIS ADEQUADA

8.1. A escolha do imóvel, deu-se pela compatibilidade de sua descrição técnica, finalidade e disponibilidade ao atendimento ao interesse público buscado neste ETP, em especial pelos seguintes parâmetros:

- **Localização estratégica**, em ponto diretamente vinculado às frentes de trabalho da Secretaria de Obras, fator indispensável para garantir agilidade operacional;
- **Ampla área física**, compatível com o estacionamento, guarda e manobra de máquinas e equipamentos pesados, sem necessidade de adaptações estruturais;
- **Infraestrutura adequada** para acomodação segura de colaboradores, atendendo às exigências mínimas de salubridade, segurança e funcionalidade

9 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

9.1. () A presente contratação, por se tratar de objeto comum aos mais diversos órgãos públicos que compõe o Poder Executivo Municipal de Novo Progresso/PA, será processado com a participação dos seguintes setores:

a) Considerando a especificidade do objeto a ser contratado, entendemos que cabe o parcelamento do mesmo, em razão de tratar-se de uma intermediação direta entre a Administração Pública e o proprietário do imóvel possibilitando o controle dos gastos combinando a eficiência logística e a vantajosidade econômica.

9.2. A presente contratação, por referir-se a objeto de interesse exclusivo de um determinado órgão, atenderá apenas ao interesse do seguinte órgão requisitante:
Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Serviços Urbanos

9.3. Para fins da definição da economia em escala, sugere-se a definição do critério em:

- a) (x) item/unitário;
- b) () Grupo/lote;
- c) () Geral/global.

10 - PROVIDÊNCIAS ANTERIORES À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Em se tratando de atos preparatórios, recomenda-se as seguintes providências:

- a) (x) Nenhuma;
- b) () Capacitação de Gestor e/ou Fiscal do Contrato;
- c) () Licença Ambiental;



Poder Executivo

Prefeitura Municipal de Novo Progresso

- d) ☐ Estudo de Impacto Ambiental;
- e) ☐ Audiência Pública (art. 21, caput da Lei Federal n.º 14.133/2021);
- f) ☐ Consulta Pública (art. 21, §Único da Lei Federal n.º 14.133/2021);
- g) ☐ Outras a especificar:

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 02
Rúbrica

11 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

11.1 ☐ O presente objeto possui contratação correlata ou interdependente com o seguinte objeto acessório: Não cabe parcelamento, tendo em vista que a pretensa contratação trata-se de um imóvel, cujos preços seguem de acordo com a disponibilidade orçamentária.

11.2 ☒ O presente imóvel não possui contratação correlata ou interdependente, sendo considerada autônoma ou suficiente aos fins a que se destina.

12 - LOCAL DE ENTREGA

12.1. O imóvel a ser contratado e fornecido segundo este ETP, deverá ser fornecido, no endereço: Rua Débora Miquele, Distrito do Km Mil, Novo Progresso-PA.

13 - POLÍTICA DE REALOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E DESCARTE

13.1. Em relação a realocação de equipamentos e descarte, quando da aquisição dos objetos constantes neste ETP, serão necessárias as seguintes providências.

- a) ☒ Nenhuma;
- b) ☐ Remanejamento do mesmo material a outros órgãos públicos;
- c) ☐ Redistribuição interna do produto;
- d) ☐ Doação a terceiros (interesse público e com lei autorizativa);
- e) ☐ Leilão;
- f) ☐ Reforma;
- g) ☐ Outras a especificar:

14 - RISCOS INERENTES AO CONTRATO

14.1. Considerando os riscos vinculados e inerentes a execução do objeto, recomenda-se a exigências das seguintes condições de mitigação de sinistros e gestão de riscos:

- a) ☒ nenhum;
- b) ☐ seguro;
- c) ☐ seguro para si e terceiros;
- d) ☐ garantia da proposta;
- e) ☐ garantia do contrato;
- f) ☐ assistência técnica do objeto;
- h) ☐ manutenção/revisão periódica e certificada;
- h) ☐ fiscalização com apoio técnico especializado;
- i) ☐ outros a especificar:



Poder Executivo Prefeitura Municipal de Novo Progresso

15 - PROVIDÊNCIAS PARA A ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO ÓRGÃO

15.1 Diante das peculiaridades do objeto, características, estimativas, volumes e periodicidades da execução/fornecimento, recomenda-se as seguintes adequações nos locais de recebimento e/ou órgão demandantes:

- a) (☒) Nenhuma;

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 013
Rúbrica

16 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

16.1. Após estudos e avaliações necessárias, os funcionários públicos designados para a confecção do presente ETP, deliberam pela sua:

- a) (☒) Viabilidade e seguimento do procedimento, para a elaboração do respectivo Termo de Referência;
b) (☐) Viabilidade com ressalva, devendo serem adotadas as previamente as seguintes medidas: -; ou
c) (☐) Inviabilidade plena, considerando as seguintes razões:

Andreia Quevedo Alves

Responsável Técnico

(Matrícula n.º 1278627)

17. AUTORIZAÇÃO DE EXECUÇÃO

17.1. Ante as considerações acima, na condição de autoridade máxima do(s) órgão(s) demandante(s) com poder decisório, concluo(ímos) pela:

- a) (☒) Autorização do prosseguimento da contratação, expedindo-se o respectivo Termo de Referência e/ou Projeto Básico ou Executivo;
b) (☐) Determinação de saneamento das pendências, medidas de saneadoras ou de integridade elencadas acima, e, após, com retorno dos procedimentos para nova deliberação; ou
c) (☐) Arquivamento do feito, diante do teor conclusivo pela sua inviabilidade.

Novo Progresso/PA; 04 de dezembro de 2025.

Marconi Petrolini de Lima

Port. n.º 004/2025 – GPM/NP

Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Serviços Urbanos