



Prefeitura Municipal de Marabá
Secretaria Municipal De Administração
Departamento de Avaliação e Controle

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Dispensa: inciso I do art. 72 da Lei 14.133/2021 - Decreto Municipal nº 383/2023, art. 85, inciso I e art.101, inciso I

1.1 OBJETO: Locação de Imóvel

1.2 FINALIDADE: Garantir o funcionamento das secretarias para desenvolverem suas atribuições administrativas.

1.3 NATUREZA DO OBJETO: comum.

1.4 NATUREZA DA CONTRATAÇÃO: contínuo.

Havendo a necessidade da centralização dos serviços da Administração Pública direta e indireta, em facilitar o atendimento tanto dos servidores, quanto dos contribuintes garantindo-lhes a acessibilidade e mobilidade entre as pastas, presta-se a Locação parcial do Edifício Ernesto Frota, localizado na VP 08- Folha 26 Quadra 07 Lote 04-Nova Marabá. Sendo que, a Administração Municipal não possui prédios próprios que atendem as suas atividades em um mesmo espaço, onde se faz necessário a locação do referido imóvel de ponto estratégico econômico.

2. ÁREA REQUISITANTE

Departamento de Avaliação e Controle

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A execução do objeto desta licitação está elencado como uma das prioridades, visto que é de suma importância para o cumprimento das metas estabelecidas para este governo, e encontra-se em total acordo com as disposições dos recursos destinados ao seu cumprimento. O planejamento estratégico engloba várias contratações indispensáveis, visando atender aos anseios e necessidades da população marabaense, e com total controle para evitar desperdício dos recursos públicos. Os quantitativos dispostos nesta solicitação podem registrar na real necessidade, estão calculados para desenvolver as necessidades sem que haja desperdício dos recursos públicos municipais. Foram definidas prioridades, onde para cada uma delas foram detalhados objetivos estratégicos e resultados finalísticos que serão perseguidos pelo governo municipal visando resultados efetivos para a população.

Na execução dos programas estabelecidos, a administração terá como premissas aplicar os recursos municipais de forma planejada e com desperdício zero, fazer gestão e controle intensivo com foco em resultados para a comunidade e definir os programas estruturantes.

Com base no planejamento estratégico a administração municipal formulou o Plano Plurianual (PPA) do período 2022-2025, em consonância com a visão de futuro estabelecida para o município.

O Plano Plurianual - PPA é o principal instrumento de Planejamento Estratégico para implementação de políticas públicas. Estabelece, de forma regionalizada, as diretrizes, objetivos e metas da Administração Pública para as despesas de capital e outras delas decorrentes, e para as relativas aos Programas de duração continuada, para um período de 04 (quatro) anos, conforme disposto no artigo 165 da Constituição Federal de 1988.

O Plano Plurianual tem os seguintes objetivos:

1. Buscar a eficiência do gasto público, a eficácia e efetividade da ação governamental;
2. Definir com clareza as metas e prioridades da Administração Pública Municipal, conferindo transparência aos objetivos e ações de governo, em parceria com a sociedade civil organizada;
3. Criar condições efetivas para a formulação, a gestão e a implementação das políticas públicas;
4. Integrar planejamento, orçamento e gestão, orientando a Administração Pública Municipal para o cumprimento de metas e resultados;
5. Viabilizar o monitoramento e a avaliação das ações de governo executadas pela Administração Pública Municipal, fornecendo parâmetros para a mensuração dos resultados dessas ações no cumprimento de suas atribuições, bem como a melhoria dos Programas governamentais, com ênfase na Gestão por Resultados.

O Plano apresenta todas as ações, orçamentárias e não-orçamentárias, que serão executadas pelos órgãos, entidades, fundos e empresas governamentais, de todos os Poderes constituídos, no espaço territorial do Município de Marabá, cabendo à Lei Orçamentária Anual (LOA) o detalhamento e a classificação da despesa segundo as normas da Lei Federal nº 4.320/64.

Entende-se por planejamento estratégico o processo utilizado para a administração de objetivos alinhados com as políticas, metas e princípios, bem como os fatores de relevância ao meio-ambiente organizacional, levando-se em conta o meio externo. Isto implica em uma constante disposição proativa, analisando as tendências do macro ambiente utilizando, em ocasião oportuna, as suas vantagens e os possíveis impactos para a Unidade de Informação, buscando a constante melhoria institucional.

Desta forma, a abordagem estratégica inclui o envolvimento organizacional através do comprometimento em agir estrategicamente, e o planejamento é a metodologia gerencial que o efetiva. Define-se como um conjunto de providências a serem tomadas pela administração para a situação em que o futuro tende a ser diferente do passado. O planejamento estratégico pressupõe que a administração deseja desenvolver-se positivamente para o futuro, implicando, portanto, no conhecimento de sua área de eficácia e eficiência, bem como dos limites da organização e das variáveis que compõem o ambiente externo, relacionado à comunidade, às tecnologias e aos valores do qual a Unidade de Informação está inserida.

A utilização do planejamento estratégico pressupõe a adoção de pontos que direcionem as atitudes que a Unidade de Informação seguirá e, uma vez efetivadas, seu objetivo é acentuar sua participação no meio-ambiente onde atua considerando as variações deste ambiente.

O planejamento é fundamentalmente compreendido como um exercício intelectual onde os processos estão concentrados na disponibilidade dos recursos como forma de antecipar o futuro. O planejamento estratégico exige condução disciplinada de esforços para produzir decisões e ações fundamentais para conduzir a organização aonde ela deseja chegar.

A presente contratação está alinhada ao Plano de Contratações Anual do Município de Marabá - Locação de Imóveis - Item 7, publicado no Portal da Transparência de Marabá/PA (<https://transparencia.maraba.pa.gov.br/files/2023/07/PlanContratAnual-2024.pdf>).

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução. (inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

e Art. 9º, inciso II da IN 58/2022 SEGES/ME, art. 86 e 102 do DEC nº 383/2023).

- Necessidade de disponibilizar imóvel para o funcionamento das secretarias (SEMAD/SEGEFAZ/SEFIN/CONGEM), que compõem o Centro Administrativo da Prefeitura de Marabá.

- Com a locação espera-se alcançar a obtenção de estrutura adaptada para atendimento, facilidade no acesso ao público e inclusão social, garantir a não paralisação das atividades desenvolvidas pelas secretarias e oferecendo-se melhor adequação de trabalho para os servidores lotados nas mencionadas repartições públicas.

- Frisa-se que o imóvel em questão atende as necessidades para o funcionamento das referidas secretarias, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para os atendimento plenamente ao interesse público pretendido.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

- Dois salões comerciais de 730m² cada unidade, edificados em alvenaria com as instalações elétricas e hidráulicas em perfeitas condições, 3 (três) banheiros cada, com repartições internas inerentes as necessidades de cada secretaria e acessos por escada e elevador.

- Subsolo de 700m² edificado em alvenaria com as instalações elétricas e hidráulicas em perfeitas condições, 2 (dois) banheiros, com repartições internas inerentes as necessidades de cada secretaria e acessos por escadas e elevador e um pátio de estacionamento misto de 600 m².

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração Municipal, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Observando-se a ausência de imóveis para aquisição sem custos elevados dentro do perímetro urbano que atendam os critérios e necessidades da Administração, adota-se a opção de locação de imóveis para a execução da contratação. Assim, em pesquisas no mercado imobiliário local, sob as avaliações apresentadas, as tais:

-Avaliação 1: CHAVES ARANTES E SILVA LTDA - ME, CNPJ: 20.491.661/0001-74, CJ: 1014/PA - Valor Mensal R\$ 16.060,00 x 3, no total de R\$ 48.180,00, excetuando taxa de condomínio;

-Avaliação 2: Carlos César Marinho e Silva, CRECI 8408-PA - Valor Mensal R\$ 18.980,00 x 3, no valor total de R\$ 56.940,00, excetuando taxa de condomínio;

-Avaliação 3: Maria do Amparo Cabral Ferreira, CRECI 12042-PA/AP - Valor Mensal R\$ 17.000,00 x 3, no valor total de R\$ 51.000,00, excetuando taxa de condomínio.

Portanto, a opção de locação pelo critério da economicidade e conveniência, evidencia-se, favoravelmente a proposta do proprietário (**Antonio Pedro Carneiro - ME, CNPJ nº 11.552.248/0001-81**) - No valor mensal R\$ 15.828,00 para cada piso, vezes 3 unidades do prédio, pelo valor total de **R\$ 47.484,00 ao mês**, incluída taxa de condomínio. A contratação mostra-se mais vantajosa quando se comparado com modelo de aquisição.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

CONTRATO	ANO	VALOR MENSAL R\$	TAXA DE CONDOMINIO R\$	REAJUSTE ANUAL	TOTAL ANUAL R\$
028/2018-SEMAD/DAC	2018	31.385,00	1.500,00	-----	394.620,00
1º TERMO ADITIVO	2019	33.776,00	1.614,00	7,62% - IGP-M	424.680,00
2º TERMO ADITIVO	2020	36.086,00	1.724,00	6,84% - IGP-M	453.720,00
3º TERMO ADITIVO	2021	39.694,60	1.896,40	* 10%	499.092,00
4º TERMO ADITIVO	2022	43.664,00	2.086,00	* 10%	549.000,00
5º TERMO ADITIVO	2023	45.319,00	2.165,00	** 3,79% - IGP-M	569.808,00
PROPOSTA PARA CONTRATAÇÃO A CONSOLIDAR	2024	45.319,00	2.165,00	*** BASE DE CAUCULO PELO IPCA	569.808,00

* Para o 3º e 4º Termos Aditivos houve acordo bilateral da alíquota de 10%, conforme Contrato Administrativo nº 028/2018-SEMAD/D.A.C. de 09.02.2022.

** No acumulado do período 2022/2023, houve o declínio da alíquota do IGP-M (02/2022 a 02/2023) mi

*** Aplicar-se-á a base de calculo do IPCA, para o vigente contrato.

Com base nos cálculos das contratações anteriores (Contrato **nº 028/2018-SEMAD/D.A.C. e Aditivos 1º, 2º, 3º, 4º e 5º respectivos**), mesmo havendo a variação anual no contrato, percebe-se que é mais vantajosa a locação do empreendimento, ao invés da aquisição por compra apresentada pela equação seguinte:

Vacum a.a. = valor acumulado ao ano.

Vf= valor final

Vi= Valor inicial

T= tempo

V.a.a.=Valor ao ano.

Vacum.= Vf-Vi

Vacum.=47.484,00 -32.885,00

Vacum a.a.. =14.599,00

V.a.a.=Vacum/t

Sendo que, R\$ 2.919,80 é a media dos reajustes dos aditivos anual, ao período de cinco anos.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Diante do estudo realizado na elaboração do presente ETP, a melhor solução para a Administração Pública é a locação do imóvel, por meio de Inexigibilidade de Licitação, visto que a aquisição de um imóvel com as mesmas peculiaridades não esta alinhado ao planejamento desta administração para o ano corrente, o que acarretaria um ônus inestimável em razão do grande vulto no valor da aquisição.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

NÃO SE APLICA.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Possuir facilidade de acesso ao público, servidores e inclusão social;
Garantir a não paralisação das atividades desenvolvidas pelas secretarias;
Melhor localização espacial do imóvel;
Motivação da higiene ocupacional.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

NÃO SE APLICA.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

NÃO SE APLICA.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

NÃO SE APLICA.

14. ANÁLISE DE RISCO

Nesta análise referente a locação do imóvel destinado ao funcionamento das secretarias SEMAD/SEGFAZ/SEFIN e CONGEM, devem ser considerados três aspectos resultante dos riscos e probabilidades apontados na referida análise:

- 1- RESCISÃO DO CONTRATO A PEDIDO DO LOCADOR;
- 2- ALTO RUÍDOS EM MANUTENÇÃO PREDIAL;
- 3-DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS.

RISCO 1- É considerado baixa a possibilidade da ocorrência e os casos que ocorreram, as situações foram sanadas, tempestivamente, através de acordo entre as partes.

RISCO 2- Alto ruído em manutenções periódicas, eventualmente pelo uso de equipamento vibrantes/sonoros, realizadas no prédio em horário funcional.

RISCO 3- A suspensão unilateral do contrato pelo eventual descumprimento da cláusula das obrigações inerentes a pagamento.

15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A locação do Imóvel demonstra viabilidade na modalidade prevista na lei vigente. Haja vista que se trata de locação essencial para a prestação dos serviços contínuos à sociedade pela Administração Pública Municipal.

Marabá - PA, 04 de março de 2024.

Documento assinado eletronicamente

Jove Nilson Mendes Costa

Membro da Equipe de Planejamento

Documento assinado eletronicamente

Marcia Tellys Pereira de Sousa

Membro da Equipe de Planejamento

De acordo. Aprovo o Estudo Técnico Preliminar.

Documento assinado eletronicamente

José Nilton de Medeiros

Secretário Municipal de Administração





Documento assinado eletronicamente por **MARCIA TELLYS PEREIRA DE SOUSA**, **Coordenadora**, em 02/04/2024, às 16:10, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Jove Nilson mendes Costa**, **Coordenador de Gestão**, em 03/04/2024, às 10:34, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 397, de 2 de agosto de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maraba.pa.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0016817** e o código CRC **058382D5**.

Av. VP - 08, Folha 26, Quadra 07, Lote 04, Edifício Ernesto Frota - Bairro Nova Marabá - Marabá/PA - CEP 68.509-060
semad.dac@maraba.pa.gov.br, - Site - maraba.pa.gov.br

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 050505120.000003/2024-41

SEI nº 0016817