



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TÉCNICO E
CONTRATAÇÕES ANUAL



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. OBJETO:

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a realização de estudo de viabilidade técnica e econômica para locação de 01 (um) imóvel para funcionamento do Projeto Dançar para Sonhar, para atender as demandas da Secretaria da Mulher do Município de Viséu/PA.

2. INTRODUÇÃO:

2.1. O presente documento constitui a primeira etapa do planejamento administrativo municipal para fins de consolidação das contratações governamentais que manifestem o interesse e a necessidade pública para garantia das prestações de serviços públicos de forma continuada.

2.2. Dentre outras finalidades o presente estudo técnico preliminar visa primeiramente delimitar o interesse público envolvido e a melhor solução administrativa para o atendimento da finalidade pretendida, sendo, portanto, elemento de estudo basilar para a manifestação sobre a viabilidade da contratação pela autoridade interessada, e sendo viável, sobre a consolidação da segunda etapa de contratação, qual seja, termo de referência.

2.3. Neste sentido, para que a autoridade competente possa manifestar-se de forma consciente sobre a viabilidade da contratação pretendida, o presente estudo técnico preliminar deverá observar obrigatoriamente o disposto no Capítulo II da Lei nº 14.133/2021, artigos 18 e seguintes, abaixo sintetizados:

a) O estudo técnico preliminar deverá conter a descrição da necessidade da contratação fundamentada de modo a demonstrar de forma clara o interesse público envolvido;

b) O estudo técnico preliminar deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

- I - Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;
- II - Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;
- III - Requisitos da contratação;
- IV - Estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;
- V - Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;
- VI - Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

VII - Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;

VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

IX - Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

X - Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;

XI - Contratações correlatas e/ou interdependentes;

XII - Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;

XIII - Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

- O estudo técnico preliminar deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII e, quando não contemplar os demais elementos previstos, apresentar as devidas justificativas.

- Em se tratando de estudo técnico preliminar para contratação de obras e serviços comuns de engenharia, se demonstrada a inexistência de prejuízo para a aferição dos padrões de desempenho e qualidade almejados, a especificação do objeto poderá ser realizada apenas em termo de referência ou em projeto básico, dispensada a elaboração de projetos.

2.4. Sendo assim, conclui-se que além dos elementos obrigatórios a serem observados na formulação do presente instrumento de contratação, o Estudo Técnico Preliminar deve considerar e descrever todas as alternativas existentes no mercado capazes de atender a demanda administrativa que motiva a contratação e, com fundamento em análise valorativa-comparativa, apontar qual é a melhor opção sob o ponto de vista técnico e econômico para solucionar o problema/demanda apresentada pela administração.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

3.1. Justifica-se a contratação de 01 (um) imóvel para atender o Projeto Dançar para Sonhar da Secretaria Municipal da Mulher, cuja a finalidade baseia-se na educação e ensino do público feminino no eixo da dança a partir de um processo de formação de crianças e adolescentes de faixa etária de 06 a 17 anos, que vivam em situação de vulnerabilidade socioeconômica, estando expostas a situações de riscos, por falta de boas expectativas, seja no âmbito social, econômico, cultural, artístico, profissional entre outras.

3.2. O Projeto Dançar para Sonhar foi idealizado com o propósito de proporcionar às crianças e adolescentes acesso a oportunidades que contribuam para o seu desenvolvimento integral como cidadãos. Por meio da dança, eles podem adquirir habilidades artísticas, culturais e sociais, além de encontrarem um ambiente seguro e enriquecedor para crescerem e se expressarem.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TÉCNICO E
CONTRATAÇÕES ANUAL



3.3. O imóvel deverá estar localizado na Sede do Município de Viseu - Estado do Pará, CEP: 68620-000.

3.4. Portanto, conforme delineado no Documento de Formalização de Demanda (DFD), fornecido pela Secretaria solicitante. Este Estudo Técnico Preliminar abrange os seguintes componentes:

ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	UND.	QUANT.
01	Locação de 01 (um) imóvel para funcionamento do Projeto Dançar para Sonhar, no município de Viseu/PA, para atender as demandas da Secretaria Municipal da Mulher.	Mês	60

4. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

4.1. O item demandado não consta na listagem do Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Viseu/PA.

4.2. Justifica-se a inclusão deste objeto em razão da natureza da necessidade da locação do imóvel que surgiu após a elaboração do Plano de Contratações Anual (PCA-2024) inicial. Portanto, a inclusão da locação do imóvel no PCA é crucial para garantir a continuidade dessas atividades sendo uma necessidade estratégica que não estava prevista, mas que agora se faz necessária. Conforme descrito no Documento de Formalização de Demanda – DFD.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

5.1. O imóvel será escolhido para servir como funcionamento do Projeto Dançar para Sonhar, satisfazendo uma série de critérios fundamentais. No qual deverá estar situado na Sede do Município de Viseu - Estado do Pará, devendo possuir uma infraestrutura apropriada para funcionamento. Além disso, o imóvel terá que dispor de condições adequadas para funcionamento do projeto, tendo o imóvel em um alto padrão de conservação. A pintura devendo está bem preservada, realçando a estética do ambiente. Os acabamentos estando intactos, contribuindo para a sofisticação do espaço. A parte elétrica, essencial para a funcionalidade do imóvel, estando em perfeito estado de funcionamento. Trincos e fechaduras devendo estar seguros e operantes, garantindo a segurança do local. O teto do imóvel deverá estar com forro. Além disso, os pisos bem conservados, o que reforça a qualidade do imóvel. Sendo essas características importante para a elaboração de pesquisas de imóveis na região que atendam melhor a necessidade e servindo como base para o laudo de avaliação técnica elaborado pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, com o local estando em excelentes condições de uso e atendendo a todos os critérios de uma propriedade bem mantida e pronta para uso.

5.2. A documentação do proprietário, previamente fornecida, será submetida a uma análise pela comissão de contratação para garantir a conformidade legal. O contrato de locação, ainda em fase de elaboração, será projetado com flexibilidade para permitir ajustes e proporcionar clareza nas responsabilidades das partes envolvidas.

5.3. A documentação necessária para a regularização do imóvel e a verificação da identidade do proprietário é um componente crucial do processo de contratação. Esses documentos garantem a transparência e a legalidade do processo, além de assegurar que o imóvel atende aos critérios estabelecidos. Documentação Necessária:

5.3.1. Carteira de Identidade – Registro Geral – R.G.: Este documento é necessário para confirmar a identidade do proprietário do imóvel.

5.3.2. Cadastro da Pessoa Física – C.P.F.: Este documento é necessário para confirmar a situação fiscal do proprietário do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TÉCNICO E
CONTRATAÇÕES ANUAL



- 5.3.3. Carteira Nacional de Habilitação – CNH: Este documento pode ser usado como uma alternativa ao R.G. e C.P.F. para confirmar a identidade e a situação fiscal do proprietário do imóvel.
- 5.3.4. Comprovante de Endereço Atualizado de Titularidade do Proprietário do Imóvel: Este documento é necessário para confirmar que o proprietário reside no endereço fornecido.
- 5.3.5. Comprovante de Endereço Atualizado do Imóvel: Este documento é necessário para confirmar a localização exata do imóvel.
- 5.3.6. Dados Bancários de Titularidade do Proprietário do Imóvel – (Banco, Agência e Conta Corrente): Estes dados são necessários para realizar transações financeiras relacionadas à locação do imóvel.
- 5.3.7. Certidão Negativa da Fazenda Municipal, emitida pela Secretaria Municipal de Finanças, através do Setor de Tributos do Município de Viseu/PA: Este documento é necessário para confirmar que não há débitos municipais pendentes relacionados ao imóvel.
- 5.3.8. Certidão Negativa de Natureza Tributária – SEFA: Este documento é necessário para confirmar que não há débitos tributários pendentes relacionados ao imóvel.
- 5.3.9. Certidão Negativa de Natureza não Tributária – SEFA: Este documento é necessário para confirmar que não há débitos não tributários pendentes relacionados ao imóvel.
- 5.3.10. Documentação do Imóvel: Estes documentos são necessários para confirmar a propriedade legal do imóvel e garantir que o imóvel atende a todos os critérios necessários para a locação.
- 5.4. O objeto a ser licitado, pelas suas características e com base nas justificativas acima mencionadas, possui natureza continuada, o prazo da contratação é de 60 (sessenta) meses, e podendo ter prorrogação contratual para além de sua vigência desde que seja justificado.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

- 6.1. A precisão na mensuração da estimativa é de vital importância. Ela é a base para a definição do objeto e desempenha um papel crucial na avaliação da previsão orçamentária e na realização de análises correlatas.
- 6.2. O planejamento adequado é uma ferramenta eficaz para evitar o fracionamento desnecessário de despesas. Um plano bem elaborado pode garantir a utilização eficiente dos recursos.
- 6.3. Com base no Documento de Formalização de Demanda – DFD, foi realizada uma estimativa quantitativa. Os detalhes desta estimativa estão descritos na tabela a seguir.

Cômodo	Quantidade	Justificativa
Salão	01	Um salão exclusivo para o público feminino é fundamental para a realização das atividades inerentes ao Projeto Dançar para Sonhar. Esse espaço proporcionará um ambiente seguro e acolhedor, permitindo que as participantes se concentrem nas aulas de dança, desenvolvam suas habilidades e se sintam à vontade para expressar sua criatividade, praticando movimentos coreográficos e explorando sua expressão artística. Além disso, o salão contribuirá para a promoção da igualdade de gênero, incentivando a participação ativa das mulheres no projeto e auxiliando nas atividades de dança do Projeto Dançar para Sonhar. Além disso, a interação entre as alunas no salão contribuirá para o fortalecimento do grupo e para o desenvolvimento de laços de amizade e apoio mútuo.
Banheiro	01	Justifica-se a necessidade de um banheiro para uso de público feminino, que farão parte do Projeto Dançar para Sonhar, tanto para alunas, como equipe de profissionais que coordenarão o referido projeto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TÉCNICO E
CONTRATAÇÕES ANUAL



7. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR:

7.1. Diante da necessidade de funcionamento do Projeto Dançar para Sonhar, foi realizado uma análise abrangente para explorar as opções disponíveis. As alternativas consideradas foram a locação e a aquisição de um imóvel. Cada opção tem suas próprias vantagens e desvantagens, e ambas foram analisadas cuidadosamente para determinar a melhor escolha para a Prefeitura de Viséu.

7.1.1. Locação de Imóvel: A locação de um imóvel é uma opção que oferece uma série de vantagens. A principal delas é a flexibilidade, pois permite a mudança para um novo local caso as necessidades do projeto se alterem no futuro. Isso pode ser especialmente útil em um ambiente de inclusão social, onde as demandas podem mudar rapidamente. Além disso, a locação não requer um grande desembolso inicial, o que pode ser benéfico para o orçamento da Prefeitura, permitindo a alocação de recursos para outras necessidades urgentes.

7.1.2. Aquisição de Imóvel: A aquisição de um imóvel é um investimento a longo prazo que pode proporcionar estabilidade, pois o imóvel será de propriedade da Prefeitura. Isso pode ser uma vantagem em termos de planejamento a longo prazo e controle sobre o espaço. No entanto, a aquisição requer um grande investimento inicial, o que pode ser um desafio para o orçamento da Prefeitura. Além disso, a propriedade de um imóvel pode levar a custos adicionais com manutenção e reparos, que devem ser considerados.

7.2. Justificativa Técnica e Econômica da Escolha do Tipo de Solução a Contratar:

7.2.1. Após uma análise cuidadosa, a opção de locação de imóvel foi escolhida por várias razões. Primeiramente, a locação oferece maior flexibilidade, permitindo que a Prefeitura se adapte rapidamente às mudanças nas necessidades sociais. Em segundo lugar, a locação é mais viável economicamente, pois não requer um grande desembolso inicial. Isso permite que a Prefeitura preserve seus recursos financeiros para outras necessidades. Finalmente, a locação do imóvel está em conformidade para funcionamento do Projeto Dançar para Sonhar e atende às necessidades da Secretaria da Mulher. Portanto, a locação do imóvel é tanto uma solução prática quanto econômica para a Prefeitura de Viséu.

7.3. Todos estes fatores justificam a solução apresentada.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

8.1. De acordo com o Decreto Municipal N° 006/2024, de 01 de fevereiro de 2024, que regulamenta a Lei 14.133/21 no município, a estimativa do valor da contratação será determinada no laudo de vistoria do imóvel para locação.

8.2. Como citado no Art. 35 do referido decreto, o preço máximo da locação de imóveis em que a Administração Pública seja locatária será definido por uma avaliação oficial da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo do Município de Viséu/PA. Esta avaliação será indicada em um laudo oficial. Conforme o §2° do Art. 35, o valor indicado no laudo oficial é o preço máximo pelo qual o contrato poderá ser firmado. Portanto, os órgãos e entidades da Administração Pública devem se esforçar para ajustar valores mais vantajosos para a Administração Municipal.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TÉCNICO E
CONTRATAÇÕES ANUAL



9.1. O Laudo de Vistoria deverá conter a descrição detalhada da solução, conforme previsto na legislação aplicável. Este documento será elaborado de forma organizada e com o uso de terminologia técnica para garantir precisão e clareza.

10. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

10.1. Via de regra, não se aplica o parcelamento aos contratos de locação.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

11.1. O Projeto Dançar para Sonhar, idealizado pela Secretaria Municipal da Mulher, visa proporcionar educação e ensino do público feminino por meio da dança a crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade socioeconômica, almejando beneficiar um número significativo de participantes, acompanhando seu crescimento ao longo do projeto. Avaliando o progresso individual em habilidades de dança, documentando coreografias aprendidas e desenvolvimento artístico. Coletando depoimentos detalhados sobre o impacto social e emocional, medindo o aumento da autoestima, confiança e senso de pertencimento, assim, promovendo o desenvolvimento integral dessas jovens.

11.2. Diante disso, com base na análise criteriosa das opções disponíveis e considerando a necessidade do Projeto Dançar para Sonhar, identificamos uma série de resultados esperados com a implementação da estratégia de locação de imóvel. Abrangem aspectos de adaptabilidade, sustentabilidade financeira e foco no serviço.

11.2.1. Adaptabilidade: A locação de um imóvel permite uma rápida adaptação às mudanças nas necessidades do projeto. Isso pode ser especialmente útil em um ambiente de inclusão social, onde as demandas podem mudar rapidamente.

11.2.2. Sustentabilidade Financeira: A locação de um imóvel é uma opção que favorece a sustentabilidade financeira da Prefeitura. Ela evita um grande desembolso inicial e, geralmente, os custos de manutenção e reparos são responsabilidade do proprietário.

11.2.3. Foco no Serviço: Ao optar pela locação, a Prefeitura pode focar seus esforços e recursos na melhoria dos serviços prestados à comunidade, em vez de se preocupar com a aquisição de um imóvel.

12. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

12.1. Ao planejar a Locação de 01 (um) imóvel, é crucial considerar várias etapas e elementos importantes antes de iniciar o contrato. Essas etapas garantem que a locação seja realizada de maneira eficiente e eficaz, cumprindo todas as obrigações contratuais e técnicas. Aqui estão alguns pontos-chaves que devem ser considerados:

12.1.1. Gestores de Contrato: Eles são responsáveis pela administração geral do contrato, garantindo que ambas as partes cumpram suas obrigações e que seja concluído conforme planejado.

12.1.2. Fiscais de Contrato: Eles monitoram de perto o desempenho do contratado, garantindo que o trabalho esteja de acordo com os termos do contrato. Eles também são responsáveis por relatar quaisquer problemas à gestão do contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TÉCNICO E
CONTRATAÇÕES ANUAL



12.1.3. Capacitação do Gestor e Fiscal do Contrato: É fundamental que o gestor e o fiscal do contrato sejam devidamente capacitados. Eles devem ter o conhecimento e a experiência necessários para lidar com os desafios que possam surgir durante a execução do contrato.

12.1.4. Responsabilidades da Prefeitura (Contratante): Conforme estipulado na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991), durante a vigência do contrato de locação, a Prefeitura, enquanto contratante, será responsável pela manutenção e reparos decorrentes do uso do imóvel. Isso engloba a manutenção preventiva e corretiva, bem como quaisquer intervenções necessárias para assegurar que o imóvel se mantenha em condições adequadas para o uso pretendido.

12.1.5. Responsabilidades do Proprietário (Locador): Ainda segundo a Lei do Inquilinato, o locador é geralmente responsável pela manutenção estrutural do imóvel. Isso inclui elementos como a estrutura do edifício, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, e quaisquer outros componentes que sejam parte integrante da estrutura do imóvel.

12.1.6. Alterações e Devolução do Imóvel: Durante a vigência do contrato, a Prefeitura tem permissão para realizar alterações no imóvel para eventuais renovações ou melhorias que possam ser necessárias para adaptar o imóvel às necessidades do Projeto Dançar para Sonhar. No entanto, é importante notar que, após o término do contrato, a Prefeitura deve devolver o imóvel ao proprietário no mesmo estado em que foi entregue inicialmente, levando em consideração o desgaste normal pelo uso. Qualquer alteração ou melhoria feita no imóvel que não possa ser removida sem danos deve ser aprovada pelo proprietário e, a menos que acordado de outra forma, permanecerá como parte do imóvel após a conclusão do contrato.

12.1.7. Revisão Jurídica: Faça uma revisão jurídica do contrato de locação para garantir que ele esteja em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis.

12.1.8. Aprovação do Contrato: Obtenha a aprovação do contrato pelas autoridades competentes.

12.1.9. Assinatura do Contrato: Após a aprovação, o contrato pode ser assinado pelas partes envolvidas.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:

13.1. Na vigência do contrato, existem algumas etapas subsequentes que a prefeitura deve levar em consideração para assegurar a manutenção adequada. Aqui estão alguns aspectos importantes a serem observados:

13.1.1. Serviço de Energia: A Prefeitura se responsabilizará pela contratação e despesas pelo serviço de energia elétrica adequado para o imóvel. Este serviço garantirá que o imóvel tenha um fornecimento adequado de energia elétrica para atender às necessidades do projeto Dançar para Sonhar incluindo a iluminação adequada e o funcionamento de equipamentos eletrônicos e sistemas de segurança.

13.1.2. Serviço de Água Encanada: Além disso, a Prefeitura se responsabilizará pela contratação e despesas pelo serviço de água encanada para o imóvel. Este serviço garantirá que o imóvel tenha um fornecimento contínuo e confiável de água encanada, essencial para as necessidades básicas, como saneamento e limpeza, bem como para o bem-estar dos funcionários.

14. IMPACTOS AMBIENTAIS:



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISEU
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO TÉCNICO E
CONTRATAÇÕES ANUAL



14.1. A locação de 01 (um) imóvel para funcionamento do Projeto Dançar para Sonhar, não causa ou causará qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

15.1. O projeto visa atender público feminino sendo crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade socioeconômica, oferecendo educação e ensino por meio da dança. A contratação de 01 (um) imóvel é justificada para criar um espaço seguro e adequado, onde essas jovens possam desenvolver habilidades artísticas, culturais e sociais. O objetivo é proporcionar oportunidades que contribuam para seu crescimento integral como cidadãos, promovendo a autoestima, confiança e expressão.

15.2. A Locação do Imóvel ocorrerá por meio da modalidade de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, conforme previsto na Lei Nacional 14.133/21. Importante ressaltar que, neste caso, a aquisição não será realizada por meio do Sistema de Registro de Preços, devido à natureza específica do item que justifica a inexigibilidade de licitação.

15.3. Diante do exposto, declara-se VIÁVEL esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar – E.T.P.

Viseu/PA, em 08 de julho de 2024


WESLEY GABRIEL RODRIGUES CARDOSO
Técnico de Planejamento
Decreto nº 008/2024 – GP/PMV