



## 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 a locação de 01 (um) imóvel para funcionamento da casa de apoio e hospedagem da Polícia Militar na Sede do Município, conforme Acordo de Cooperação Técnica nº 010/2021, no município de Viseu/PA, para atender a demanda da Secretaria Municipal de Administração.

### 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. A necessidade de um imóvel adequado para a Polícia Militar do Estado do Pará na Sede do Município, conforme estipulado no Acordo de Cooperação nº 010/2021, é uma questão de extrema importância que transcende a mera obrigação contratual. A Prefeitura de Viseu tem a responsabilidade de fornecer um imóvel com infraestrutura adequada e condições suficientes para abrigar os efetivos da Polícia Militar. Este imóvel, que servirá como uma casa de apoio e hospedagem, é um elemento fundamental para a operacionalização eficaz das atividades de segurança pública. O crescimento



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



populacional de Viseu trouxe consigo um aumento proporcional nas mazelas sociais, tornando-se imperativo a ampliação e o aprimoramento das ações de proteção e assistência policial.

3.2. A disponibilização de um imóvel adequado para a Polícia Militar não só atende ao Acordo de Cooperação, mas também contribui para a melhoria da segurança pública, proporcionando um ambiente mais seguro e tranquilo para os cidadãos de Viseu. Além disso, a presença de uma instalação policial adequada pode atuar como um forte dissuasor para atividades criminosas, aumentando assim a percepção de segurança entre os cidadãos. A implementação deste projeto demonstrará o compromisso da Prefeitura de Viseu em investir em medidas proativas de segurança, reafirmando seu compromisso com a proteção e o bem-estar de seus cidadãos. Portanto, a justificativa para a locação de um imóvel para a Polícia Militar é tanto uma necessidade prática quanto uma demonstração do compromisso da Prefeitura com a segurança e a qualidade de vida em Viseu.

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 da casa de apoio e hospedagem da Polícia Militar na Sede do Município, conforme Acordo de Cooperação Técnica nº 010/2021, no município de Viseu/PA, para atender a demanda da Secretaria Municipal de Administração.	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 base para a Polícia Militar do Estado do Pará, 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 funcionar como uma casa de apoio e hospedagem para os efetivos da Polícia Militar. Além disso, o imóvel terá que dispor de condições adequadas para acomodar os efetivos da Polícia Militar, 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.

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
Quartos	05	A 19ª Companhia Independente de Polícia Militar (19ªCIPM) em Viseu/PA expandiu seu efetivo para 54 militares. Este aumento ocorreu após a formatura do Curso de Formação



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



		de Praças em 2022 e transferências subsequentes de outras unidades. Atualmente, na sede do município de Viseu/PA, o efetivo � composto por 16 pessoas durante o expediente e serviço. Isso inclui 8 militares na guarni�o de serviço, 1 oficial supervisor com motorista, o comandante da unidade também com motorista e patrulheiro, 2 voluntários civis e uma auxiliar de serviço geral. Essa composi�o garante uma cobertura eficaz e abrangente das necessidades de segurança pública na área. � importante ressaltar a necessidade de alojamento e banheiro exclusivos para a policial feminina no turno de serviço, garantindo sua integridade e privacidade. Nesse contexto, a necessidade de cinco quartos � para acomodar o efetivo aumentado da Polícia Militar, permitindo que cada membro tenha seu próprio espaço pessoal, o que � crucial para o descanso e a recupera�o após longas horas de serviço.
Sala	01	A sala servirá como um espaço comum onde os membros da equipe podem se reunir para discussões, instru�es e momentos de relaxamento. � um espaço essencial para promover a coordena�o da equipe.
Banheiro	03	Tr�s banheiros garantem que as necessidades sanitárias dos membros da equipe possam ser atendidas de maneira oportuna e eficiente. Isso também inclui acomoda�es adequadas para a policial feminina.
Cozinha	01	Uma cozinha � necessária para a prepara�o de refei�es. Ter uma cozinha no local permite que a equipe prepare suas próprias refei�es de acordo com suas necessidades dietéticas e horários.
Garagem	01	Uma garagem � necessária para o estacionamento seguro de veículos da Polícia Militar. Isso garante que os veículos estejam sempre prontos para uso e protegidos contra danos potenciais.

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

7.1. Diante da necessidade de acomoda o adequada para a Polícia Militar do Estado do Pará, foi realizado uma análise abrangente para explorar as op es disponíveis. As alternativas consideradas foram a loca o e a aquisi o de um imóvel. Cada op o tem suas próprias vantagens e desvantagens, e ambas foram analisadas cuidadosamente para determinar a melhor escolha para a Prefeitura de Viseu.

7.1.1. Loca o de Imóvel: A loca o de um imóvel   uma op o que oferece uma série de vantagens. A principal delas   a flexibilidade, pois permite a mudança para um novo local caso as necessidades operacionais da Polícia Militar se alterem no futuro. Isso pode ser especialmente útil em um ambiente de segurança pública, onde as demandas podem mudar rapidamente. Além disso, a loca o não requer um grande desembolso inicial, o que pode ser benéfico para o orçamento da Prefeitura, permitindo a aloca o de recursos para outras necessidades urgentes.

7.1.2. Aquisi o de Imóvel: A aquisi o de um imóvel   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 aquisi o 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 manuten o e reparos, que devem ser considerados.



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



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, o que é crucial dada a natureza dinâmica das operações de segurança pública. Isso permite que a Prefeitura se adapte rapidamente às mudanças nas necessidades operacionais. 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 com o Acordo de Cooperação nº010/2021 e atende às necessidades da Polícia Militar do Estado do Pará. Portanto, a locação do imóvel é tanto uma solução prática quanto econômica para a Prefeitura de Viseu.

7.3. Todos estes fatores justificam a solução apresentada.

## 8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

8.1. De acordo com o Decreto Municipal Nº 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 Viseu/PA. Esta avaliação será indicada em um laudo oficial. Conforme o §2º 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:

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. Com base na análise criteriosa das opções disponíveis e considerando as necessidades operacionais da Polícia Militar do Estado do Pará, identificamos uma série de resultados esperados com a implementação da estratégia de locação de imóvel. Esses resultados, que serão detalhados a seguir, abrangem aspectos de adaptabilidade, sustentabilidade financeira, conformidade legal, melhoria contínua e foco no serviço.

11.1.1. Adaptabilidade: A locação de um imóvel permite uma rápida adaptação às mudanças nas necessidades operacionais da Polícia Militar. Isso pode ser especialmente útil em um ambiente de segurança pública, onde as demandas podem mudar rapidamente.

11.1.2. 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.



11.1.3. Conformidade Legal: A locação do imóvel está em conformidade com o Acordo de Cooperação nº010/2021, garantindo que todas as atividades estejam de acordo com as regulamentações aplicáveis.

11.1.4. Melhoria Contínua: A locação de um imóvel permite uma melhoria contínua no serviço prestado pela Polícia Militar. Com a possibilidade de mudar para um novo local caso as necessidades operacionais mudem, a Polícia Militar pode sempre operar em um ambiente que atenda às suas necessidades.

11.1.5. 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.

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 da Polícia Militar. 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.



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



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

Viseu/PA, em 12 de abril de 2024

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