



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº041/2025

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

**QUAL A NECESSIDADE
A SER ATENDIDA?**

A locação de um imóvel para funcionar como base da Guarda Municipal de Mãe do Rio deve atender à necessidade de um espaço adequado para a execução das atividades da corporação, garantindo estrutura física que comporte salas administrativas, alojamentos, banheiros, refeitório e estacionamento para viaturas.

Além disso, é fundamental que o imóvel esteja em uma localização estratégica, facilitando o deslocamento rápido das equipes e o monitoramento da cidade. A base deve proporcionar segurança, acessibilidade e conforto para os agentes, além de condições adequadas para o armazenamento de equipamentos e materiais. Essa estrutura visa melhorar a eficiência operacional da Guarda Municipal, atendendo às demandas da Secretaria Municipal de Administração e contribuindo para a segurança pública e o ordenamento urbano do município.

Após levantamento e análise técnica, foi constatado que não existem imóveis públicos disponíveis ou vagos para o funcionamento adequado.

DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

**QUAL O TIPO
DE OBJETO?**

- Bem.
 Serviço.

**QUAL A
NATUREZA?**

- Continuada. Com monopólio.
 Sem monopólio.
 Não continuada.



É REGISTRO DE PREÇO ?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	
QUAL A MODALIDADE DESSE PROCESSO?	Especificar: A Modalidade adotada será a INEXIGIBILIDADE , em conformidade com o disposto nos Art. 51 e 74 da Lei nº 14.133 de 2021;	
QUAL A VIGÊNCIA?	<input type="checkbox"/> 30 dias (pronta entrega). <input type="checkbox"/> 180 dias. <input type="checkbox"/> 12 meses. <input type="checkbox"/> Indeterminado. <input type="checkbox"/> dias. <input checked="" type="checkbox"/> Outro: 10 meses. <input checked="" type="checkbox"/> meses. <input type="checkbox"/> anos. Especificar: Pelo período de 10 meses.	
PODERÁ HAVER PRORROGAÇÃO?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim. <input type="checkbox"/> Não. <input type="checkbox"/> Não se aplica porque o prazo é indeterminado.	
HÁ TRANSIÇÃO COM CONTRATO ANTERIOR?	<input type="checkbox"/> Sim. <input checked="" type="checkbox"/> Não.	
PADRÃO MÍNIMO DE QUALIDADE	Item	Descrição detalhada
	1	ALUGUEL DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA BASE DA GUARDA MUNICIPAL DE MÃE DO RIO.



		Especificações: Locação de imóvel para fins não residenciais, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Administração.
HÁ CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE?	<input type="checkbox"/> Sim. <input checked="" type="checkbox"/> Não.	
HÁ NECESSIDADE DE TREINAMENTO?	<input type="checkbox"/> Sim. <input checked="" type="checkbox"/> Não.	
LEVANTAMENTO DE MERCADO		
ONDE FORAM PESQUISADAS AS POSSÍVEIS SOLUÇÕES?	<input type="checkbox"/> Consulta a fornecedores. <input type="checkbox"/> Internet. <input checked="" type="checkbox"/> Outro.	<input checked="" type="checkbox"/> Contratações similares. <input type="checkbox"/> Audiência pública. Especificar: Foi conduzida uma pesquisa específica no município, especialmente na área onde se pretende contratar um imóvel.
JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA PARA A ESCOLHA DA MELHOR SOLUÇÃO	<p>A justificativa técnica e econômica para a escolha da melhor solução na locação de um imóvel para a base da Guarda Municipal de Mãe do Rio deve considerar critérios que garantam eficiência operacional, viabilidade financeira e atendimento adequado às demandas da Secretaria Municipal de Administração.</p> <p>Do ponto de vista técnico, o imóvel deve apresentar localização estratégica que facilite o deslocamento rápido das equipes, contribuindo para a eficiência no atendimento de ocorrências e monitoramento da cidade. Além disso, a infraestrutura deve ser compatível com as necessidades da corporação. A estrutura também deve possibilitar futuras expansões e adaptações, evitando investimentos elevados em reformas ou adequações.</p> <p>Sob a perspectiva econômica, a locação deve ser mais vantajosa</p>	





	<p>em comparação com a construção de um novo espaço, considerando custos de aquisição de terreno, projeto, materiais e mão de obra. A escolha do imóvel deve levar em conta o equilíbrio entre custo e benefício, optando por um espaço que reduza gastos com reformas e adaptações, minimizando despesas futuras com manutenção.</p> <p>Dessa forma, a solução mais adequada é aquela que atende às exigências técnicas da Guarda Municipal e apresenta melhor relação custo-benefício para a administração pública, garantindo eficiência operacional sem comprometer o orçamento municipal.</p> <p>O imóvel escolhido fica localizado na Rua Raimundo Alves de Oliveira, nº298, Bairro Nazareé, Mãe do Rio – PA, conforme Parecer Técnico de Vistoria (relatório fotográfico) e Laudo de Avaliação Locatícia em anexo.</p>
HÁ RESTRIÇÃO DE FORNECEDORES?	<input type="checkbox"/> Sim. <input checked="" type="checkbox"/> Não.
DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO	
O QUE SERÁ CONTRATADO?	Locação de imóvel para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Administração – BASE DA GUARDA MUNICIPAL.
PREVISÃO DE DISPONIBILIDADE DOS SERVIÇOS	A partir da assinatura do contrato.
QUAL O PRAZO DA GARANTIA CONTRATUAL?	<input checked="" type="checkbox"/> Não há. <input type="checkbox"/> 90 dias. <input type="checkbox"/> 12 meses. <input type="checkbox"/> dias. <input type="checkbox"/> Outro: <input type="checkbox"/> meses. <input type="checkbox"/> anos.



HÁ NECESSIDADE DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA?	<input type="checkbox"/> Sim. <input checked="" type="checkbox"/> Não.
HÁ NECESSIDADE DE MANUTENÇÃO?	<input type="checkbox"/> Sim. <input checked="" type="checkbox"/> Não.

ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO NECESSÁRIO

COMO SE OBTVE O QUANTITATIVO ESTIMADO?	<input type="checkbox"/> Análise de contratações anteriores. <input checked="" type="checkbox"/> Outro.	<input type="checkbox"/> Análise de contratações similares.
---	--	---

ESPECIFICAÇÃO	Item	Descrição detalhada	Meses
	1	ALUGUEL DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA BASE DA GUARDA MUNICIPAL DE MÃE DO RIO. Especificações: Locação de imóvel para fins não residenciais, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Administração.	10

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

MEIOS USADOS NA PESQUISA	<input type="checkbox"/> Pannel de preços. <input type="checkbox"/> Simas. <input type="checkbox"/> Internet.	<input type="checkbox"/> Contratações similares. <input checked="" type="checkbox"/> Fornecedores. <input checked="" type="checkbox"/> Outro.	Especificar: Proposta de fornecedor e pesquisa específica no município, especialmente na área onde se pretende
---------------------------------	---	---	---



contratar um imóvel.

**ESTIMATIVA
DE PREÇO**

Item	Descrição detalhada	Meses
1	ALUGUEL DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA BASE DA GUARDA MUNICIPAL DE MÃE DO RIO. Especificações: Locação de imóvel para fins não residenciais, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Administração. LOCALIZADO NA RUA PEDRO VIEIRA, N°48, BAIRRO SEVERINO OLIVEIRA.	10

O valor estimado da locação solicitada pelo futuro contratante é de R\$ 1.700,00 (mil e setecentos reais) mensais, com valor total de R\$17.000,00 (dezesete mil) conforme laudo de avaliação locatício assinado pelo arquiteto e urbanista Paulo Kelvin Costa Ramos CAU-PA A 266136-5.

JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

**A SOLUÇÃO SERÁ
DIVIDIDA EM ITENS?**

Sim.

Não. **Por quê?**

Objeto indivisível.

Tecnicamente

inviável.

Aproveitamento da
competitividade.

Perda de escala.

Economicamente

inviável.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

**HÁ CONTRATAÇÕES
CORRELATAS OU
INTERDEPENDENTES?**

- Sim.
 Não.

RESULTADOS PRETENDIDOS

**QUAIS OS BENEFÍCIOS
PRETENDIDOS NA
CONTRATAÇÃO?**

- Manutenção do Funcionamento Administrativo
 Redução dos Riscos do Trabalho
 Serviço/Bem de Consumo
- Redução de Custos
 Aproveitamento de Recursos Humanos
 Ganho de Eficiência
 Realização de Política Pública

Especificar: A locação de um imóvel para a base da Guarda Municipal de Mãe do Rio proporciona diversos benefícios, como rapidez na implementação, garantindo que a corporação tenha uma estrutura operacional imediata sem a necessidade de tempo prolongado para construção. Além disso, reduz custos em comparação com a aquisição ou edificação de um imóvel próprio, evitando despesas com compra de terreno, projetos e materiais. A flexibilidade também é um fator positivo, permitindo adaptações futuras conforme a necessidade da administração pública, sem comprometer recursos em uma estrutura fixa que pode se tornar inadequada ao longo do tempo. Outro benefício é a localização estratégica, possibilitando a escolha de um ponto que facilite o deslocamento das equipes, otimizando tempo e reduzindo gastos operacionais com transporte e combustível. A segurança dos agentes também é garantida ao oferecer um ambiente estruturado e adequado ao

Outro.



desempenho das funções, promovendo melhores condições de trabalho. Além disso, a locação possibilita a rápida adequação do espaço às necessidades da Guarda Municipal com investimentos reduzidos, sem a necessidade de grandes reformas. Dessa forma, a escolha de um imóvel locado representa uma solução eficiente, econômica e funcional para atender às demandas da Secretaria Municipal de Administração, garantindo uma melhor prestação de serviços à população.

PROVIDÊNCIAS PENDENTES

**HÁ PROVIDÊNCIAS
PENDENTES PARA O
SUCESSO DA
CONTRATAÇÃO?**

- Sim.
 Não.

IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO

**HÁ PREVISÃO DE
IMPACTO AMBIENTAL NA
CONTRATAÇÃO?**

- Sim.
 Não.

ANÁLISE DE RISCO

A análise de risco da locação de um imóvel para a base da Guarda Municipal de Mãe do Rio deve considerar fatores que possam impactar a operação, a eficiência e a sustentabilidade financeira da escolha. Os principais riscos identificados são:

1. Risco estrutural e de adequação – O imóvel pode apresentar problemas estruturais não identificados inicialmente, exigindo reformas e adaptações que aumentem os custos operacionais. Para mitigar esse risco, é essencial realizar uma vistoria técnica detalhada antes da locação.
2. Risco contratual – O contrato de locação pode conter cláusulas que dificultem a



continuidade da operação, como reajustes abusivos, prazo insuficiente ou ausência de garantias legais para rescisão ou renovação. A mitigação envolve a elaboração de um contrato bem estruturado, prevendo condições claras e vantajosas para a administração pública.

3. Risco de localização inadequada – A escolha de um local pouco estratégico pode comprometer a eficiência operacional da Guarda Municipal, aumentando o tempo de resposta a ocorrências e os custos com deslocamento. Para minimizar esse risco, é necessário um estudo de viabilidade considerando a demanda operacional e a logística da cidade.

4. Risco financeiro – A locação pode gerar despesas recorrentes que, a longo prazo, superem o custo de construção de uma sede própria. A mitigação envolve uma análise financeira detalhada, comparando os custos de locação com outras alternativas disponíveis.

5. Risco de rescisão antecipada – O proprietário pode decidir não renovar o contrato ou vender o imóvel, exigindo a busca por uma nova sede e gerando descontinuidade nas operações. Para reduzir esse risco, é recomendável um contrato com prazo adequado e cláusulas que garantam estabilidade na ocupação.

6. Risco de manutenção – O imóvel pode exigir constantes manutenções corretivas, aumentando os custos e afetando a funcionalidade do espaço. Esse risco pode ser minimizado com uma avaliação técnica antes da locação e a negociação de responsabilidades de manutenção no contrato.

Dessa forma, a análise de risco reforça a importância de uma escolha criteriosa do imóvel, considerando aspectos técnicos, operacionais, financeiros e contratuais para garantir que a locação seja uma solução eficiente e sustentável para a administração pública.

CONCLUSÃO

**A CONTRATAÇÃO POSSUI VIABILIDADE
TÉCNICA, SOCIOECONÔMICA E AMBIENTAL?**

Sim.

Do ponto de vista técnico, a escolha do imóvel é viável se ele atender às exigências de infraestrutura, segurança, acessibilidade



e localização estratégica, essenciais para o pleno funcionamento das atividades da Guarda Municipal. Em termos socioeconômicos, a locação permite uma implementação mais rápida e com menor investimento inicial se comparada à construção de uma nova sede, contribuindo para a otimização dos recursos do orçamento público e possibilitando uma resposta eficiente às demandas da segurança local. a viabilidade ambiental se evidencia.

Dessa forma, a contratação, é bem planejada e acompanhada de estudos complementares, apresentando uma solução integrada e vantajosa para atender às necessidades operacionais, financeiras e ambientais do município.

Não.

Mãe do Rio, 28 de fevereiro de 2025.


RESPONSÁVEL / SETOR DE PLANEJAMENTO

Emily Lais Souza e Souza

Portaria N°288/2025.





Maria Graziela Matos Santos

RESPONSÁVEL / SETOR DE PLANEJAMENTO

Maria Graziela Matos Santos

Portaria N°288/2025.

Cassio Franco de Lima

RESPONSÁVEL / SETOR DE PLANEJAMENTO

Cassio Franco de Lima

Portaria N°288/2025.