

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
PROCESSO Nº 015/ 2025- SEHAB

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP (SEHAB)

1. IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE

Unidade Demandante: Administrativo
Ordenador de despesa: Alexandre Cesar Santos Gomes
Responsável Pela Elaboração do ETP: Kevelyn Aldair Correa Macedo Lisboa

2. INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

3. DEFINIÇÃO DO OBJETO

O objeto trata-se de **contratação referente ao objeto de locação do prédio destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB.**

3.1- Este Estudo Técnico segue as diretrizes da Lei nº14.133 de 1º de abril de 2021 e da Lei Municipal nº3.294 de 24 de janeiro de 2023.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DO OBJETO

A **contratação referente ao objeto de locação do prédio destinado ao funcionamento desta Secretaria Municipal de Habitação- SEHAB**, necessária devido às limitações do atual prédio, que não atende mais às necessidades operacionais da Secretaria e apresenta problemas de acessibilidade, comprometendo a qualidade do atendimento e a segurança.

A SEHAB desempenha funções essenciais como a gestão de políticas habitacionais e projetos de regularização fundiária, exigindo um espaço adequado. A mudança para um novo imóvel permitirá uma organização mais eficiente dos serviços e melhor atendimento à população, garantindo a continuidade e qualidade das atividades da Secretaria.

5. A DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DO OBJETO

Os bens a serem adquiridos não constam na previsão do Plano de Contratação Anual de 2024, mas já foram encaminhados para o Plano de Contratação de 2025, bem como no planejamento estratégico das Secretarias Municipais de Ananindeua, nos termos do art.42. II, da Lei Municipal nº 3.294 de 24 de janeiro de 2023.

6. DESCRIÇÃO DOS ITENS A SEREM CONTRATADOS

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Locação do imóvel destinado para o funcionamento da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB.	MÊS	R\$ 12.000,00	R\$ 144.000,00

A contratação visa assegurar a qualidade e a eficiência na realização da locação,

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
PROCESSO Nº 015/ 2025- SEHAB

contemplando todos os aspectos técnicos necessários para o cumprimento das exigências estabelecidas.

7. PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE

Conforme a Lei **14.133/2021** em seu art. 18. § 1º. 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*”;

Os critérios de sustentabilidade, adotados a contratação referente ao objeto de locação do prédio destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Habitação,

devem considerar diversos aspectos relacionados ao meio ambiente, à economia de recursos e à responsabilidade social. Envolvem diversas práticas para minimizar impactos ambientais e promover a eficiência no uso dos recursos.

O imóvel será selecionado com foco em eficiência energética, utilizando sistemas de iluminação LED e climatização que reduzam o consumo de energia. A escolha considerará ainda a acessibilidade para todas as pessoas, com adaptações necessárias para garantir a inclusão. O uso racional de água será incentivado por meio de sistemas de captação de águas pluviais e dispositivos para redução do consumo. Além disso, a gestão de resíduos será uma prioridade, com práticas de reciclagem e descarte responsável. A preferência será dada a imóveis com certificações ambientais, como o LEED, que garantem altos padrões de sustentabilidade. Também será considerada a proximidade de transporte público e infraestrutura para bicicletas, promovendo a mobilidade sustentável.

8. REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

Documentação técnica necessária para **HABILITAÇÃO** e quais critérios técnicos essa documentação deve atender.

8.1 Documentação do Proprietário;

8.2 Documentação do Imóvel;

8.3 Espelho do IPTU;

8.4 Comprovante de residência do imóvel.

9. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

A estimativa da quantidade foi levantada levando-se em consideração o histórico de aquisição dos anos anteriores, tomando por base as requisições encaminhadas as Secretarias Municipais de Ananindeua solicitando o levantamento da demanda ou da provável utilização. Assim, chegou-se à estimativa da demanda que se encontra consignada na tabela abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QTD	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
1	Locação do imóvel destinado para o funcionamento da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB.	MÊS	12	R\$ 12.000,00	R\$ 144.000,00

10. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi realizado um levantamento de mercado para identificar as soluções disponíveis que atendem aos requisitos estabelecidos para a contratação, sendo efetuado a identificação de imóveis que atendam às necessidades da SEHAB, considerando critérios como localização,

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
PROCESSO Nº 015/ 2025- SEHAB

infraestrutura e adequação às atividades da Secretaria, respeitando os princípios da legalidade, eficiência e economicidade, de acordo com a nova legislação.

O objeto em questão refere-se à inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, conforme a Lei nº 14.133/2021, por meio de contratação direta foi realizada em razão da impossibilidade de competição, conforme disposto no artigo 74, § 1º, inciso I da Lei nº 14.133/2021.

Com as disposições da Lei Municipal nº 3.294, de 24 de janeiro de 2023, especialmente no Art. 19, para garantir a adequação dos valores de mercado.

11. ESTIMATIVA PRELIMINAR DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor mensal estimado para a presente contratação, referente à locação do prédio destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), é de **R\$12.000,00 (doze mil reais) e valor total de R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais)** com base na análise preliminar das condições de mercado e dos parâmetros de locação de imóveis com as características exigidas.

12. DESCRIÇÃO DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO A CONTRATAR

Este Estudo Técnico Preliminar tem como o objeto em questão refere-se à inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, conforme a Lei nº 14.133/2021, por meio de contratação direta foi realizada em razão da impossibilidade de competição, conforme disposto no artigo 74, § 1º, inciso I da Lei nº 14.133/2021.

A solução selecionada para atender à demanda referente ao objeto **contratação referente ao objeto de locação do prédio destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Habitação**. A modalidade de contratação será em modo de **CONTRATAÇÃO DIRETA por meio de inexigibilidade**, no inciso V do art. 74, da Lei n. 14.133/2021, com critério de julgamento pelo **menor preço Global**, conforme as orientações e as exigências legais e técnicas aplicáveis.

12.1. Fundamentação legal: Art. 75, II, da Lei Federal 14.133/2021 em conjunto com Decreto Municipal nº 1.816/2024 e artigos pertinentes.

13. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Justificamos, considerando a natureza interligada dos serviços previstos para a Contratação de serviços para a **contratação referente ao objeto de locação do prédio destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Habitação**, onde as atividades são complementares e não podem ser realizadas de forma isolada, recomenda-se que a licitação seja realizada como **Único Item**. Esta abordagem permitirá uma execução mais eficiente e integrada, garantindo que o serviço seja prestado de maneira coordenada. O critério de **inexigibilidade** será adotado, sendo realizada em razão da impossibilidade de competição, garantindo o melhor custo-benefício para a **Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB)**.

14. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação de uma empresa especializada tem como objetivo melhorar a eficiência operacional e a qualidade dos serviços prestados à população. A mudança para um imóvel adequado permitirá um ambiente de trabalho mais funcional, ampliando a capacidade de atendimento e agilizando os processos administrativos. Espera-se, também, a otimização dos processos internos da SEHAB, aumentando a produtividade e reduzindo custos.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
PROCESSO Nº 015/ 2025- SEHAB

Financeiramente, a locação busca um equilíbrio entre os custos e o orçamento da Secretaria, garantindo que os gastos sejam compatíveis e sustentáveis ao longo do tempo, com a possibilidade de ajustes conforme necessário.

Além dos benefícios diretos, a locação também trará ganhos indiretos, como a melhoria da imagem institucional da SEHAB e um ambiente de trabalho mais saudável para os servidores, o que impacta positivamente na qualidade do atendimento à população.

Em resumo, a locação do imóvel visa proporcionar um ambiente adequado para o funcionamento da SEHAB, gerando eficiência, controle de custos e uma melhor qualidade de serviços públicos.

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base, nas informações apresentadas ao longo do Estudo Técnico Preliminar, a Kevelyn Aldair Correa Macedo Lisboa, recomenda a contratação, estando a necessidade clara e, adequadamente, justificada. Considerando todos os aspectos já mencionados, avalia-se que a contratação atenderá a Administração de forma satisfatória, portanto é viável.

16. ANÁLISE DE RISCOS

A análise de riscos demonstra quais os riscos relativos a contratação e a gestão do contrato, incluindo as ações para mitigar os riscos identificados. Segue anexo (II), quadro com a identificação dos principais riscos associados a contratação.

Ananindeua 25 de junho de 2025.

ORDENADOR DE DESPESA
Alexandre Cesar Santos Gomes

TÉCNICO RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ETP:
Kevelyn Aldair Correa Macedo Lisboa