PREFEITURA DE CAROEBE FL:

ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

Processo n°: **047/2026**
Inexigibilidade n°: **003/2026**

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS DO ETP

ÁREA REQUISITANTE

SECRETARIA DEMANDANTE:	RESPONSÁVEL PELA DEMANDA:
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS	JOSÉ ROBERTO PEREIRA DOS SANTOS - Decr. 004/2025

2. OBJETO

2.1 **Locação de imóvel, para escritório de representação da Administração Pública do Município de Caroebe na Cidade de Boa Vista-RR.**

3. INTRODUÇÃO

3.1 O presente Estudo Técnico Preliminar – ETP tem por finalidade subsidiar a contratação de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Escritório de Representação da Administração Pública do Município de Caroebe/RR na cidade de Boa Vista/RR, visando atender às necessidades administrativas, institucionais e operacionais do Município perante órgãos estaduais, federais, instituições bancárias, fornecedores, prestadores de serviços e demais entidades públicas e privadas sediadas na capital do Estado.

3.2 A contratação pretendida encontra fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, desde que devidamente demonstrada a singularidade do bem e a adequação às necessidades da Administração Pública.

3.3 A manutenção de um espaço físico de apoio institucional em Boa Vista/RR mostra-se necessária em razão da constante demanda administrativa do Município junto aos órgãos de controle, secretarias estaduais, ministérios, autarquias, instituições financeiras, empresas prestadoras de serviços e demais entidades com atuação concentrada na capital, permitindo maior celeridade, eficiência e economicidade na condução dos assuntos administrativos municipais.

3.4 Nesse contexto, o presente estudo busca demonstrar a necessidade da contratação, os requisitos da futura locação, a justificativa da escolha do imóvel, a compatibilidade do preço praticado no mercado imobiliário local, bem como os benefícios institucionais e administrativos decorrentes da instalação do escritório de representação do Município na cidade de Boa Vista/RR, observando os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

4. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

4.1 A presente contratação tem como objetivo viabilizar a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Escritório de Representação da Administração Pública do Município de Caroebe/RR na cidade de Boa Vista/RR, visando assegurar suporte administrativo, institucional e operacional às atividades desenvolvidas junto aos órgãos estaduais, federais e demais instituições sediadas na capital do Estado.

4.2 A necessidade da contratação decorre do fato de que grande parte das demandas administrativas do Município é realizada diretamente em Boa Vista/RR, especialmente junto às secretarias estaduais, órgãos de controle externo, instituições financeiras, repartições públicas, fornecedores, empresas prestadoras de serviços, cartórios, instituições de ensino, além de órgãos vinculados aos Governos Estadual e Federal. Dessa forma, a existência de um espaço físico adequado para apoio administrativo torna-se indispensável para garantir maior eficiência, agilidade e continuidade na execução das atividades institucionais da Administração Municipal.

PREFEITURA DE CAROEBE
FL.:

4.3 A manutenção de um escritório de representação proporciona melhores condições de atendimento às necessidades administrativas do Município, reduzindo deslocamentos frequentes entre Caroebe e Boa Vista, minimizando custos operacionais relacionados a diárias, locomoção e permanência de servidores na capital, além de otimizar o acompanhamento de processos administrativos, convênios, projetos, captação de recursos e demais demandas institucionais.

4.4 A contratação também se justifica pela necessidade de disponibilização de ambiente adequado para reuniões institucionais, apoio técnico e administrativo aos servidores municipais em trânsito na capital, guarda temporária de documentos administrativos e atendimento de representantes de órgãos públicos e privados relacionados aos interesses do Município.

4.5 Considerando as especificidades da necessidade administrativa, verifica-se que o imóvel pretendido deverá possuir localização estratégica, facilidade de acesso, condições adequadas de funcionamento, infraestrutura compatível com as atividades administrativas a serem desempenhadas, segurança, disponibilidade de serviços essenciais e espaço suficiente para acomodação das demandas operacionais do escritório de representação de acordo com laude vistoria técnica.

4.6 Dessa forma, a locação do imóvel apresenta-se como solução mais adequada e vantajosa ao interesse público, uma vez que o Município não dispõe de imóvel próprio em Boa Vista/RR capaz de atender às necessidades administrativas existentes, tornando necessária a contratação pretendida, em conformidade com o disposto no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

5. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

5.1 A Administração Pública do Município de Caroebe/RR necessita dispor de imóvel locado na cidade de Boa Vista/RR para instalação e funcionamento de escritório de representação institucional, destinado ao apoio das atividades administrativas desenvolvidas junto aos órgãos públicos estaduais e federais, instituições financeiras, entidades de controle, fornecedores e demais instituições com sede na capital do Estado.

5.2 A necessidade decorre da elevada demanda de serviços administrativos executados em Boa Vista/RR, considerando que diversos procedimentos indispensáveis à gestão municipal dependem de acompanhamento presencial, reuniões técnicas, protocolização de documentos, articulação institucional, tratativas administrativas e acompanhamento de convênios, projetos e processos junto aos órgãos competentes.

5.3 A inexistência de imóvel próprio do Município na capital inviabiliza a instalação adequada de estrutura permanente de apoio administrativo, o que ocasiona dificuldades operacionais, aumento de custos com deslocamentos contínuos de servidores, limitações no atendimento das demandas institucionais e prejuízos à eficiência administrativa.

5.4 Diante disso, faz-se necessária a locação de imóvel que possua características compatíveis com as necessidades da Administração Municipal, especialmente quanto à localização estratégica, acessibilidade, segurança, disponibilidade de infraestrutura básica, condições adequadas de uso e espaço suficiente para acomodação das atividades administrativas do escritório de representação.

5.5 O imóvel deverá possibilitar o funcionamento de ambiente administrativo adequado para atendimento institucional, realização de reuniões, apoio aos servidores municipais em deslocamento para a capital, guarda de documentos e desenvolvimento das atividades administrativas relacionadas aos interesses do Município de Caroebe/RR.

5.6 Assim, a contratação pretendida visa garantir melhores condições operacionais para atuação administrativa do Município na capital do Estado, promovendo maior eficiência, economicidade, celeridade e continuidade dos serviços públicos, em conformidade com os princípios da Administração Pública e com as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1 Para atendimento das necessidades administrativas do Município de Caroebe/RR, o imóvel a ser locado deverá apresentar condições estruturais, funcionais e de localização compatíveis com a finalidade pública pretendida, observando os requisitos mínimos necessários ao adequado funcionamento do Escritório de Representação da Administração Municipal na cidade de Boa Vista/RR.

6.2 O imóvel deverá estar localizado em área urbana da cidade de Boa Vista/RR, preferencialmente em região de fácil acesso aos principais órgãos públicos estaduais e federais, instituições financeiras, cartórios, empresas prestadoras de serviços e demais entidades com as quais o Município mantenha relação administrativa e institucional.

6.3 A estrutura física do imóvel deverá possuir condições adequadas de habitabilidade, segurança, salubridade e conservação, incluindo instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, cobertura em boas condições, acesso regular aos serviços públicos essenciais, tais como abastecimento de água, energia elétrica, rede de internet e coleta de resíduos.

6.4 O espaço interno deverá ser compatível com as necessidades administrativas do Município, contemplando ambientes destinados ao atendimento administrativo, realização de reuniões, acomodação de servidores e guarda de documentos, permitindo o desenvolvimento regular das atividades institucionais do escritório de representação.

6.5 O imóvel deverá possuir condições de acessibilidade e segurança adequadas ao funcionamento administrativo, bem como disponibilidade imediata para ocupação pela Administração Pública, sem necessidade de intervenções estruturais significativas que possam comprometer o início das atividades.

6.6 A contratação deverá observar as disposições do artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante demonstração de que as características de localização e instalações do imóvel tornam necessária sua escolha, bem como comprovação da compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado imobiliário local, por meio de avaliação prévia.

6.7 Além disso, o proprietário deverá apresentar documentação comprobatória da regularidade jurídica do imóvel, incluindo comprovação de propriedade ou posse legítima, certidões pertinentes e demais documentos exigidos pela legislação aplicável à formalização da contratação pública.

6.8 A futura contratação deverá atender aos princípios da legalidade, economicidade, eficiência, interesse público e continuidade dos serviços administrativos da Administração Municipal.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

7.1 Para subsidiar a contratação e garantir a adequação do valor de locação às condições de mercado, foi realizado levantamento técnico de preços com base em Laudo de Avaliação Imobiliária elaborado pela Prefeitura Municipal de Caroebe – RR, por meio de seu setor competente.

7.2 O laudo em questão considerou critérios técnicos de avaliação de imóveis urbanos, conforme as diretrizes estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens), levando em conta fatores como:

7.2.1 Localização e acessibilidade do imóvel;

7.2.2 Condições construtivas e de conservação;

7.2.3 Área total e área útil;

7.2.4 Infraestrutura urbana disponível (asfalto, iluminação, saneamento, etc.);

7.2.5 Finalidade de uso compatível com as atividades administrativas do Município de Caroebe;

7.2.6 Valores médios praticados no mercado imobiliário local para imóveis de padrão e localização semelhantes.

PREFEITURA DE CAROEBE FL:

7.3 O levantamento apontou que o valor mensal de locação estimado é compatível com a média de mercado vigente no Município de Boa Vista – RR, atendendo aos princípios da economicidade, razoabilidade e eficiência administrativa.

7.4 Dessa forma, o Laudo de Avaliação emitido pela Prefeitura constitui o documento técnico que embasa a definição do valor de referência para a contratação, demonstrando a adequação da proposta ao mercado local e assegurando a transparência e legitimidade do processo de locação.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1 A solução proposta consiste na locação de imóvel urbano localizado na Rua Colibri, 362, Bairro São Bento, Cep. 69.315-609, na cidade de Boa Vista/RR, destinado ao funcionamento do Escritório de Representação da Administração Pública do Município de Caroebe/RR, com a finalidade de atender às demandas administrativas, institucionais e operacionais desenvolvidas junto aos órgãos públicos estaduais e federais, instituições financeiras, fornecedores e demais entidades sediadas na capital do Estado.

8.2 A contratação compreenderá a disponibilização de imóvel com características compatíveis às necessidades administrativas do Município, devendo possuir localização estratégica, infraestrutura adequada, condições de acessibilidade, segurança, salubridade e espaço suficiente para acomodação das atividades administrativas e institucionais desenvolvidas pelo escritório de representação.

8.3 O imóvel deverá permitir a instalação de ambientes destinados ao atendimento administrativo, realização de reuniões institucionais, apoio aos servidores municipais em deslocamento à capital, guarda temporária de documentos e desenvolvimento das atividades de articulação administrativa do Município junto aos diversos órgãos e entidades públicas e privadas.

8.4 A solução contempla ainda a utilização contínua do imóvel durante a vigência contratual, garantindo suporte permanente às atividades da Administração Municipal na capital do Estado, proporcionando maior eficiência operacional, redução de deslocamentos desnecessários, melhoria no acompanhamento de processos administrativos e maior celeridade nas demandas institucionais.

8.5 A contratação será realizada mediante inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando que as características de localização e instalações do imóvel escolhido serão determinantes para atendimento da necessidade administrativa do Município.

8.6 Além disso, a solução deverá observar critérios de economicidade e vantajosidade para a Administração Pública, mediante avaliação prévia do valor locatício compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, bem como apresentação da documentação necessária à comprovação da regularidade jurídica do imóvel e de seu proprietário.

8.7 Dessa forma, a locação pretendida apresenta-se como solução adequada, eficiente e necessária para garantir a continuidade das atividades administrativas e institucionais do Município de Caroebe/RR na cidade de Boa Vista/RR, assegurando melhores condições operacionais à gestão pública municipal.

9. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

9.1 A presente contratação refere-se à locação de 01 (um) imóvel urbano destinado ao funcionamento do Escritório de Representação da Administração Pública do Município de Caroebe/RR na cidade de Boa Vista/RR, localizado na Rua Colibri, 362, Bairro São Bento, Cep. 69.315-609.

9.2 A estimativa foi definida considerando a necessidade de manutenção de espaço físico permanente para atendimento das demandas administrativas e institucionais do Município na capital do Estado, contemplando ambiente adequado para funcionamento das atividades administrativas, atendimento institucional, realização de reuniões e apoio operacional aos servidores municipais.

9.3 Dessa forma, estima-se a contratação conforme descrito abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO DO OBJETO	UND.	QUANT.	VAL. UNITÁRIO	VALOR TOTAL

PREFEITURA DE CAROEBE
FL:

PREFEITURA DE CAROEBE
FL:

01	Locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento do Escritório de Representação da Administração Pública do Município de Caroebe/RR na cidade de Boa Vista/RR, com 150m².	Serviço/Mês	12	3.000,00	36.000,00

10. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1 A estimativa de valor da contratação foi elaborada com base no Laudo de Avaliação Imobiliária emitido pela Prefeitura Municipal de Caroebe – RR, que considerou parâmetros técnicos e de mercado, conforme as normas da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos.

10.2 O referido laudo levou em conta:

10.2.1 A localização do imóvel e sua acessibilidade;

10.2.2 As condições físicas e estruturais (estado de conservação, acabamento e infraestrutura);

10.2.3 A área construída e área útil disponíveis;

10.2.4 O padrão construtivo e a adequação ao uso administrativo;

10.2.5 Os valores de mercado praticados na região para imóveis com características semelhantes;

10.2.6 As necessidades específicas da Administração do Município de Caroebe-RR.

10.3 Com base nessas informações, o valor de referência determinado para a locação foi considerado compatível com os preços médios de mercado, atendendo aos princípios da economicidade e eficiência que norteiam a administração pública.

10.4 Assim, o valor estimado mensal de locação foi fixado em: **R$ 3.000,00 (três mil reais).** O que corresponde a um valor anual estimado de **R$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais)**, podendo haver reajuste anual conforme a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) ou outro índice oficial previsto contratualmente.

10.5 O montante previsto encontra-se dentro dos limites orçamentários do exercício vigente, e a despesa será custeada por meio da dotação orçamentária específica da Secretaria Municipal de Planejamento Administração e Finanças, destinada à manutenção de suas atividades administrativas.

10.6 A presente estimativa de valor visa assegurar que a contratação atenda aos princípios da legalidade, transparência e razoabilidade, garantindo que o valor a ser pago pela Administração esteja em consonância com a realidade do mercado imobiliário local.

11. ANÁLISE DE RISCOS

11.1 Imóvel indisponível ou desistência do locador.

11.2 Valor da locação acima do mercado.

11.3 Imóvel com infraestrutura inadequada (salas insuficientes, falta de acessibilidade, problemas elétricos ou hidráulicos).

11.4 Atraso na assinatura do contrato.

11.5 Problemas legais ou de documentação do imóvel (IPTU, registro).

11.6 Mudanças na demanda de espaço da secretaria.

12. MITIGAÇÃO DE RISCOS

12.1 Confirmar contrato com cláusulas de garantia e notificação prévia; manter lista de imóveis alternativos.

12.2 Realizar levantamento de mercado detalhado antes da contratação; incluir justificativa no ETP.

12.3 Inspeção prévia do imóvel; exigir condições mínimas de infraestrutura no contrato; cláusula de manutenção.

12.4 Planejar cronograma de contratação com antecedência; acompanhamento próximo do processo de formalização.

12.5 Verificação documental completa do imóvel antes da contratação; exigir regularidade legal como condição de locação.

12.6 Prever cláusula de adaptação ou expansão; estimativa correta das necessidades atuais e futuras da Administração.

13. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO OU SIM PARCELAMENTO

13.1 Considerando a natureza do objeto **Locação de imóvel, para escritório de representação da Administração Pública do Município de Caroebe na Cidade de Boa Vista-RR**, não se mostra viável o parcelamento da contratação. Isso porque a necessidade administrativa e operacional da Administração exige a utilização de um único espaço físico contínuo, capaz de comportar, de forma integrada, todos os setores, equipes e atividades da pasta, garantindo eficiência e economia na gestão pública.

14. DEMONSTRAÇÃO DO ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO

14.1 A demanda está prevista no Planejamento de Contratações Anual – PCA 2026, e alinha-se aos objetivos da Secretaria Municipal Planejamento Administração e Finanças.

15. RESULTADOS PRETENDIDOS

15.1 Com a realização da contratação pretendida, a Administração Pública do Município de Caroebe/RR busca alcançar melhores condições operacionais e administrativas para o desenvolvimento das atividades institucionais junto aos órgãos e entidades sediados na cidade de Boa Vista/RR.

15.2 Entre os principais resultados esperados, destaca-se a melhoria da eficiência administrativa, mediante disponibilização de espaço físico adequado para apoio às atividades institucionais do Município na capital do Estado, permitindo maior agilidade no acompanhamento de processos, convênios, projetos e demandas administrativas perante órgãos estaduais e federais.

15.3 Pretende-se ainda proporcionar redução de custos operacionais relacionados aos deslocamentos frequentes de servidores entre Caroebe e Boa Vista, especialmente despesas com transporte, hospedagem, diárias e logística administrativa, promovendo maior economicidade à Administração Pública.

15.4 Outro resultado esperado consiste no fortalecimento da articulação institucional do Município junto aos órgãos públicos, instituições financeiras, entidades de controle e demais organizações com atuação na capital, contribuindo para melhoria da gestão administrativa e ampliação da capacidade de atendimento das demandas municipais.

15.5 A contratação também visa garantir melhores condições de suporte aos servidores municipais em trânsito na capital, disponibilizando ambiente apropriado para reuniões, atividades administrativas, atendimento institucional e guarda temporária de documentos relacionados às ações da Administração Pública Municipal.

15.6 Espera-se, ainda, assegurar maior continuidade, organização e celeridade na execução das atividades administrativas desenvolvidas pelo Município de Caroebe/RR, contribuindo diretamente para o aprimoramento da prestação dos serviços públicos e para o atendimento do interesse público.

15.7 Dessa forma, a locação do imóvel apresenta-se como medida necessária para fortalecimento da estrutura administrativa municipal, proporcionando melhores condições de funcionamento das atividades institucionais e maior eficiência na gestão pública.

PREFEITURA DE CAROEBE
MAIS TRABALHO, COMPROMISSO E AMOR
FL.

16. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

16.1 Será designado fiscal do contrato, mediante portaria, para acompanhar e atestar os serviços prestados. A contratação observará os princípios da legalidade, publicidade, economicidade, moralidade e eficiência.

17. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

17.1 Após a realização dos estudos técnicos e análise das alternativas disponíveis para atendimento da necessidade administrativa do Município de Caroebe/RR, conclui-se que a locação de imóvel na cidade de Boa Vista/RR mostra-se adequada, necessária e plenamente compatível com o interesse público, atendendo aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e continuidade administrativa.

17.2 Os levantamentos realizados demonstraram que o Município não dispõe de imóvel próprio na capital do Estado apto a atender às necessidades operacionais do Escritório de Representação da Administração Pública Municipal, tornando necessária a contratação de imóvel por meio de locação.

17.3 Verificou-se ainda que a solução de locação apresenta maior viabilidade técnica e econômica em comparação às demais alternativas analisadas, especialmente em razão da disponibilidade imediata do imóvel, menor impacto financeiro para a Administração, flexibilidade contratual e capacidade de atendimento das demandas administrativas existentes.

17.4 A contratação pretendida permitirá melhores condições de atuação institucional do Município junto aos órgãos estaduais, federais e demais entidades sediadas em Boa Vista/RR, contribuindo para maior agilidade administrativa, otimização de recursos públicos e fortalecimento da gestão municipal.

17.5 Dessa forma, este Estudo Técnico Preliminar conclui favoravelmente pela viabilidade e adequação da contratação pretendida, recomendando a continuidade dos procedimentos administrativos para formalização da locação do imóvel, mediante inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, observadas as exigências legais pertinentes, especialmente quanto à avaliação prévia do imóvel, justificativa de escolha, compatibilidade do valor locatício com o mercado e comprovação da regularidade jurídica da contratação.

18. CONCLUSÃO

18.1 O presente Estudo Técnico Preliminar demonstrou a necessidade da locação de imóvel destinado ao funcionamento do Escritório de Representação da Administração Pública do Município de Caroebe/RR na cidade de Boa Vista/RR, considerando a relevância das atividades administrativas e institucionais desenvolvidas junto aos órgãos públicos, instituições financeiras e demais entidades sediadas na capital do Estado.

18.2 As análises realizadas evidenciaram que o Município não possui imóvel próprio apto a suprir a demanda existente, bem como que a solução de locação apresenta-se como alternativa mais viável, eficiente e economicamente vantajosa para atendimento do interesse público, proporcionando melhores condições operacionais para execução das atividades administrativas municipais.

18.3 Com base no Laudo de Avaliação Imobiliária emitido pela Prefeitura, verifica-se que o valor estimado para a locação está em conformidade com os preços de mercado, respeitando os princípios da economicidade, eficiência e razoabilidade.

18.4 Verificou-se ainda que a contratação pretendida atende aos requisitos estabelecidos pela Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente quanto à possibilidade de realização por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, desde que devidamente demonstradas as características de localização e instalações do imóvel escolhido, a compatibilidade do valor de mercado e a regularidade jurídica da contratação.

18.5 Diante disso, conclui-se pela viabilidade técnica e administrativa da contratação pretendida, recomendando-se o prosseguimento dos procedimentos necessários à formalização da locação do imóvel, observando-se todas as exigências legais, administrativas e orçamentárias aplicáveis.

18.6 Assim, entende-se que a contratação contribuirá diretamente para o fortalecimento da estrutura administrativa municipal, melhoria da eficiência operacional e continuidade das ações institucionais do Município de Caroebe/RR na cidade de Boa Vista/RR, em benefício do interesse público e da boa gestão administrativa.

Caroebe-RR, 30 Abril de 2026

JOSÉ ROBERTO PEREIRA DOS SANTOS
Secretário Municipal de Planejamento Administração e Finanças
Dec. nº004/2025

Osmar Serra Bomfim Filho
Prefeito Municipal de Coroebe-RR

Elaborado por,

Fernanda Maíra Oliveira da Silva

Fernanda Maíra Oliveira da Silva
Responsável pela elaboração.

PREFEITURA DE CAROEBE
FL:_____