



**ESTADO DE RORAIMA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS**

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**  
Instrução Normativa nº 58, de 08 de agosto de 2022

**UNIDADE REQUISITANTE**

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ - RR

**1. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO - art. 18, § 1º, I da Lei n. 14.133/21**

- 1.1 A Secretaria Municipal de Infraestrutura identificou a necessidade imperativa de obter um novo espaço físico para o pleno desenvolvimento de suas atividades operacionais, administrativas e de atendimento ao público.
- 1.2 A demanda surge em virtude de realocação por término de contrato de locação anterior.
- 1.3 Esta necessidade impacta diretamente na eficiência dos serviços públicos, na qualidade do ambiente de trabalho para os servidores e na acessibilidade para os cidadãos que buscam atendimento junto à pasta. O registro desta necessidade visa subsidiar futura instrução processual e orientar a definição da melhor solução, conforme preceitua o art. 18, §1º, I da Lei nº 14.133/2021.

**2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL - art. 18, § 1º, II da Lei n. 14.133/21**

- 2.1 Nos termos do art. 11, parágrafo único, e do art. 40 da Lei nº 14.133/2021, informamos que o Plano de Contratações Anual (PCA) da Prefeitura Municipal de Cantá para o exercício de 2025 encontra-se em fase de elaboração.
- 2.2 Os setores requisitantes estão em processo de levantamento das demandas, com vistas à estruturação dos processos de contratação que serão formalizados ao longo do exercício, incluindo a presente necessidade, já registrada por meio do Documento de Formalização da Demanda (DFD) e deste Estudo Técnico Preliminar (ETP).
- 2.3 A contratação está alinhada ao planejamento institucional vigente e será formalmente incorporada ao PCA, tão logo este seja consolidado.



**ESTADO DE RORAIMA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS**

**3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO - art. 18, § 1º, III da Lei 14.133/21)**

**3.1** Para a referida contratação deverá conter as seguintes documentações para pessoa física e /ou jurídica:

**3.1.1 Quando for Pessoa física:**

**3.1.1.1** Cópia da Cédula de identidade, se casado, cópia do documento do cônjuge ou anuência;

**3.1.1.2** Cadastro de Pessoas Física (CPF, se casado, cópia do documento do cônjuge ou anuência);

**3.1.1.3** Procuração dando poderes para realizar a locação (se for o caso);

**3.1.1.4** Certidões de regularidade fiscal atualizada, conforme art. 62 da lei 14.133/21:

- a) Fazenda Estadual;
- b) Fazenda Municipal;
- c) Fazenda Federal;
- d) Certidão Negativa de débitos Trabalhista – CNDT, em cumprimento à Lei nº 12.440/2011;

**3.2 Da documentação do imóvel:**

**3.2.1** Cópia do título definitivo **ou** da certidão de registro do imóvel válido **ou**, na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade do imóvel como por exemplo (certidão de lançamento de tributos que comprove cadastro imobiliário na prefeitura municipal de Cantá ou extrato completo de movimentação) a serem avaliados no caso concreto;

**3.2.2** Declaração do locador atestando que não pesa, sobre o imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação.

**3.2.3** Declaração do locador de inexistência de débitos com relação ao imóvel, no que se refere a taxa de água e luz.



**ESTADO DE RORAIMA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS**

**3.3 Da proposta:**

**3.3.1** Os proponentes deverão apresentar a proposta em conformidade com os modelos:

**3.3.2 Formulação para apresentação de proposta de preços;**

**3.3.3** A proposta deverá conter: Nome completo, número da cédula de identidade, e CPF, endereço, prazo proposto para locação, informações bancárias, estado civil, (pessoa física, se casado os dados do cônjuge devem constar da proposta, bem como sua anuência, através de documento anexado a proposta), descrição do imóvel, localização, área física, instalações existentes, bem como, projeto onde constem:

**3.3.3.1** Dados do locador, inclusive bancários para realização do pagamento;

**3.3.3.2** Proposta do valor da locação conforme valor do mercado;

**3.3.3.3** A proposta deverá conter validade de no mínimo 90 dias corridos;

**3.3.3.4** Deverá constar na proposta o valor mensal do aluguel, que deve computar todos os custos necessários para a realização do objeto desta locação, tais como impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos, seguros, exigências de adequação previstas nesta convocação e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato;

**3.3.3.5** Juntamente com a proposta deverá ser anexado a documentação do imóvel da pessoa física.

**3.4 Do recebimento do imóvel:**

**3.4.1** O imóvel deverá ser recebimento provisoriamente mediante a disponibilização das chaves no prazo de até 05 (cinco) dias corridos após assinatura do Contrato, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar da equipe técnica do órgão/entidade solicitante;

**3.4.2** Confirmada as condições no item supramencionado, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel que poderá ocorrer em até 10 (dez) dias corridos após o recebimento provisório, caso não necessite de adequações;



**ESTADO DE RORAIMA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS**

**3.4.3** Se caso houver a necessidade de adequações, o recebimento definitivo se dará após o prazo de adequações.

**4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES - art. 18, §1º, IV da Lei nº 14.133/2021**

**4.1** O quantitativo e especificação foi estabelecido com base na demanda informada pela Secretaria Municipal de Infraestrutura - SINFRA, conforme documento de formalização de demanda – DFD.

Item	Especificação	Und.	Qtd.
01	<p>Locação de imóvel para sediar as instalações da Sede Administrativa da Secretaria Municipal de Infraestrutura – SINFRA, devendo o imóvel conter aproximadamente 300 m² de área construída, para ter capacidade <b>mínima</b> para comportar: 02 salas para atender o gabinete e setores administrativos; 02 banheiros; 01 copa/cozinha; espaço para recepção/espera; 01 depósito; 01 garagem coberta e Portão eletrônico.</p> <p><b>Localização do imóvel:</b> Deverá ser na área urbana do município de Cantá/RR, devendo o mesmo está localizado preferencialmente em região de fácil acesso, boa infraestrutura de transporte público, preferencialmente estar localizado próximo a prefeitura e outras secretarias, em ruas e avenidas pavimentada, com rede de esgoto, energia elétrica e água potável, visando facilitar o acesso ao público, promovendo maior eficiência no atendimento ao cidadão e contribuindo para a melhoria institucional da Administração Pública.</p>	Locação	01



**ESTADO DE RORAIMA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS**

**5. LEVANTAMENTO DE MERCADO - art. 18, § 1º, V da Lei n. 14.133/21**

**5.1** Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência;

**5.2 Foram analisadas as seguintes soluções para atender à necessidade da Secretaria Municipal de Infraestrutura:**

- a) Construção de Imóvel Próprio:** Esta opção foi descartada em virtude do elevado custo inicial de investimento, do longo prazo para conclusão da obra e da indisponibilidade de recursos orçamentários e terrenos adequados a curto e médio prazo;
- b) Aquisição de Imóvel Existente:** Embora represente um ativo para o município, a aquisição de um imóvel demanda um alto dispêndio financeiro imediato e um tempo considerável para tramitação burocrática, não atendendo à urgência da necessidade identificada. Além disso, a disponibilidade de imóveis no mercado que atendam a todas as especificações e localização desejadas pode ser limitada;
- c) Locação de Imóvel:** Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado, e descartando a possibilidade de aquisição e construção, a locação se apresenta como a solução mais vantajosa e viável para a administração pública neste momento.

**5.3** Das opções elencadas acima a que melhor atende a administração é a locação tradicional, permitindo uma ocupação mais rápida do espaço, flexibilidade contratual e menor impacto no orçamento de investimento, transformando o custo em despesa corrente. A Lei nº 14.133/2021 prevê a locação de imóveis em seu artigo 74, inciso V, como uma das hipóteses de inexigibilidade de licitação, desde que haja inviabilidade de competição e a escolha recaia sobre um imóvel cujas características de instalações e localização o tornem apto a atender às finalidades administrativas.

**5.4** A solução de locação é técnica e economicamente viável, alinhando-se com os princípios da economicidade e eficiência.



**ESTADO DE RORAIMA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS**

**6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO - art. 18, § 1º, VI da Lei n. 14.133/21**

**6.1** A estimativa de custos para a locação do imóvel será realizada por meio de uma pesquisa de mercado abrangente direta com o locador, considerando o contrato anterior nº 011/22 celebrado entre a prefeitura municipal de Cantá, bem como laudo de avaliação técnica. O critério de julgamento será o de "menor preço para o valor do aluguel mensal", em consonância com o Termo de Referência.

**6.2 Para a formação do preço de referência, serão consultados:**

- a) Laudos de avaliação emitidos por profissionais habilitados;
- b) Contratos anteriores celebrados pela própria administração pública ou por outras entidades.

**6.3** Este valor deverá estar em conformidade com os procedimentos de cálculo em moeda brasileira, baseado no LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA, tomando por base as recomendações da NBR 14.653 – Avaliação de Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

**6.4** A dotação orçamentária prevista para as despesas decorrentes deste contrato é a seguinte, conforme Termo de Referência:

- ✓ Programa de Trabalho: 04 122 2300 2022 0000 - Manutenção das Atividades da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos.
- ✓ Fonte de Recursos: Recurso Próprio
- ✓ Elemento de Despesa: 3.3.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

**6.5 Vigência do Contrato**

**6.5.1** O contrato de locação terá vigência inicial de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura, em consonância com o Termo de Referência posteriormente. Poderá ser prorrogado sucessivamente, mediante termo aditivo, respeitados os limites e condições estabelecidas na Lei nº 14.133/2021, que permite a prorrogação de contratos de locação de imóveis no limite de 10 (dez) anos.



**ESTADO DE RORAIMA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS**

**7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO GLOBAL (COMO UM TODO) - art. 18, § 1º, VII da Lei n. 14.133/21**

**7.1** Para o modelo de locação elegido o qual é o tradicional, sem contemplar serviços ou adequações acessórias, exceto, se houver, necessidade de adequações de ordem estrutural do imóvel, deve-se conter as características abaixo.

**7.2 Localização do imóvel:**

**7.2.1** O imóvel deverá ser na área urbana do município de Cantá/RR, devendo o mesmo está localizado preferencialmente em região de fácil acesso, boa infraestrutura de transporte público, preferencialmente estar localizado próximo a prefeitura e outras secretarias, em ruas e avenidas pavimentada, com rede de esgoto, energia elétrica e água potável, visando facilitar o acesso ao público, promovendo maior eficiência no atendimento ao cidadão e contribuindo para a melhoria institucional da Administração Pública.

**7.3 Características mínimas necessárias do imóvel a ser locado:**

**7.3.1** O imóvel deverá comportar em sua área construída:

- a) Mínimo de 2 salas para gabinetes e setores administrativos;
- b) Mínimo de 2 banheiros (separados por gênero);
- c) Espaço para atendimento ao público (recepção/espera);
- d) Salão/área ampla para almoxarifado, arquivo, sala de reuniões, etc;
- e) Copa/cozinha;
- f) Depósito/Arquivo.

**7.3.2** O imóvel ofertado deverá atender as especificações descritas no item 4 deste estudo, seja por meio da condição em que se encontra no momento da proposta, seja por meio de compromisso do proponente em atender às exigências no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis;

**7.4** O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

- a) Área construída total deverá abranger aproximadamente 300 m<sup>2</sup> em único imóvel concluído;



**ESTADO DE RORAIMA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS**

- b) Teto, piso e paredes com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas, trincas ou fissuras e rachaduras, que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- c) Instalações hidrosanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;
- d) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento;
- e) O imóvel deverá estar de acordo com as normas de segurança exigidas pelo Corpo de Bombeiros e legislação municipal análoga;
- f) Os cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;

**7.5 Da locação, vistoria e condições de execução:**

- 7.5.1 O proponente deverá oferecer o imóvel já construído, apresentando as condições estabelecidas neste Estudo para instalação da Secretaria;
- 7.5.2 Todas as instalações e acessórios pertencentes ao imóvel deverão estar em perfeitas condições de uso;
- 7.5.3 Após encontrado o imóvel, a equipe técnica de engenharia da SINFRAPrefeitura Municipal de Cantá realizou visita técnica no local do imóvel encontrado na Avenida Renato Costa de Almeida, nº 540, Bairro Centro, para fins de verificar as condições do imóvel, e avaliação do valor de mercado do imóvel;
- 7.5.4 O imóvel deverá estar em conformidade com especificações do Estudo Técnico Preliminar, contemplando todos os ambientes propostos, contendo iluminação, rede elétrica, seja por meio de condição em que se encontra no momento da proposta, seja por meio de compromisso do ofertante em atender as exigências no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato.

**7.6 Das obrigações do locatário:** Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes, se caso existir;

- 7.6.1 Pagar as despesas de consumo de energia elétrica;





**ESTADO DE RORAIMA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS**

**7.7. Das obrigações do locador:**

**7.7.1** Pagar os impostos e taxas (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e taxa de lixo), que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

**7.7.2** Pagar as despesas de consumo de água.

**8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO - art. 18, § 1º, VIII da Lei n. 14.133/21**

**8.1** A pretensa contratação é de apenas um item para locação de 01 imóvel para atender Secretaria Municipal de Infraestrutura, não havendo possibilidade de parcelamento, não sendo aplicável parcelamento da solução.

**9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS - art. 18, § 1º, IX da Lei n. 14133/21**

**9.1 A contratação do imóvel trará os seguintes benefícios e resultados:**

- a)** Melhora significativa das condições de trabalho para os servidores da Secretaria Municipal de Infraestrutura;
- b)** Ampliação e adequação do espaço para o atendimento ao público, com maior conforto e acessibilidade;
- c)** Otimização dos fluxos de trabalho e armazenamento de materiais e documentos;
- d)** Atendimento pleno às normas de acessibilidade e segurança, garantindo um ambiente seguro e inclusivo;
- e)** Conformidade com a legislação vigente, evitando riscos de ações judiciais e passivos para o município;
- f)** Garantia da continuidade e melhoria dos serviços públicos essenciais prestados à população pelo órgão.

**10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO - art. 18, § 1º, X da Lei n. 14.133/21**

**10.1** A estrutura atual mostra-se adequada para o uso a que se destina, garantindo as condições físicas necessárias para o pleno funcionamento das atividades da



**ESTADO DE RORAIMA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS**

Secretaria Municipal de Infraestrutura, bem como para a correta execução, acompanhamento e fiscalização contratual, inclusive no que se refere à gestão do futuro contrato.

**11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES - art. 18, § 1º, XI da Lei n. 14.133/21**

11.1 Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes, passadas, vigentes ou previstas, que afetem a viabilidade ou execução da presente solução. A contratação ora em estudo é autônoma e plenamente capaz de atender ao interesse público, de forma isolada.

**12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS - art. 18, § 1º, XII da Lei n. 14.133/21**

12.1 Não foram identificados possíveis impactos ambientais devido à execução deste serviço.

**13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO - art. 18, § 1º, XIII da Lei n. 14.133/21**

13.1 Considerando a análise da necessidade, as especificações do imóvel, a viabilidade da solução de locação, a estimativa de custos e a gestão de riscos, declara-se a viabilidade técnica e econômica da contratação de serviço de locação de imóvel urbano para a Secretaria Municipal de Infraestrutura, conforme os termos deste Estudo Técnico Preliminar e do Termo de Referência anexo.

Cantá - RR, 15 de agosto de 2025.

**PABLO FERNANDES**  
Assessor Especial

**APROVADO POR:**

**RONALD BRASIL PINHEIRO**  
Secretário Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos  
Prefeitura Municipal de Cantá/RR



**ESTADO DE RORAIMA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS**

O documento visa a elaboração de um **MAPA DE ANÁLISE DE RISCOS E MITIGAÇÃO** para a futura locação de imóvel para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos.

<b>Risco Identificado</b>	<b>Possíveis Consequências</b>	<b>Estratégias de Mitigação</b>
Preço de Aluguel Acima do Mercado	Onerar o erário, questionamento de economicidade	Pesquisa de mercado robusta, negociação, estabelecimento de preço máximo aceitável (teto)
Imóvel não atende às especificações	Inviabilidade do uso, necessidade de novas adaptações	Vistoria técnica detalhada pré-contrato, laudo de vistoria rigoroso, cláusulas contratuais de conformidade
Problemas Estruturais/Manutenção durante o Contrato	Interrupção de serviços, custos adicionais	Cláusulas contratuais claras sobre responsabilidades de manutenção (Locador x Locatária), vistoria periódica, canais de comunicação para reports rápidos. Conforme <i>Termo de Referência</i> , o Locador deve "Garantir a manutenção estrutural do imóvel, arcando com os custos de reparos decorrentes de vícios construtivos ou desgaste natural da estrutura."
Indisponibilidade de Imóveis Adequados no Mercado	Atraso na solução da necessidade, manutenção da situação atual	Ampla divulgação da intenção de locação, pesquisa contínua e proativa de imóveis.



**ESTADO DE RORAIMA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CANTÁ**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS**

<b>Risco Identificado</b>	<b>Possíveis Consequências</b>	<b>Estratégias de Mitigação</b>
Problemas com Documentação do Imóvel/Locador	Impedimento da contratação, litígios jurídicos	Exigência de toda a documentação legal e fiscal, conforme <i>Termo de Referência</i> , incluindo certidões negativas e matrícula atualizada do imóvel. Análise jurídica prévia da documentação.
Descumprimento de Obrigações Contratuais	Prejuízo para a administração, necessidade de rescisão	Aplicação de sanções administrativas e contratuais previstas na Lei nº 14.133/2021, conforme <i>Termo de Referência</i> . Fiscalização e acompanhamento rigoroso do contrato.

Cantá - RR, 15 de agosto de 2025.

**PABLO FERNANDES**  
Assessor Especial  
Secretaria Municipal de Infraestrutura

**APROVADO POR:**

**RONALD BRASIL PINHEIRO**  
Secretário Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos  
Prefeitura Municipal de Cantá/RR