

ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

Órgão:	SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GOVERNO
Uasg:	980044
Objeto:	OBJETO: LOCAÇÃO DE ESPAÇO PARA ACOMODAÇÃO.
Proc. Adm.	Nº 088/2025

1. Informações básicas – Processo Administrativo

O presente processo administrativo tem como finalidade demonstrar a viabilidade técnica, econômica e jurídica da contratação de pessoa jurídica para a locação de espaço destinado à acomodação, visando atender às necessidades institucionais do Município de Belterra/PA, especialmente no suporte à realização de eventos, competições esportivas, atividades oficiais e demais ações promovidas ou apoiadas pela Administração Pública Municipal.

A contratação do espaço para acomodação mostra-se essencial para assegurar condições adequadas de hospedagem a atletas, delegações, comissões técnicas, árbitros, servidores e demais participantes envolvidos nas atividades institucionais, contribuindo para a boa execução das ações públicas, para a eficiência administrativa e para a adequada representação do Município.

Dessa forma, a locação do espaço apresenta-se como medida necessária, estratégica e alinhada ao interesse público, considerando a inexistência de estrutura própria suficiente para suprir a demanda identificada.

2. Área requisitante

A demanda foi formalizada pelo Gabinete da Prefeitura Municipal, por intermédio da Secretaria Municipal de Administração e Governo (SEMAG), com vistas a atender necessidades estratégicas do município.

3. Descrição da necessidade da contratação

A Prefeitura Municipal de Belterra/PA identificou a necessidade de contratar a locação de espaço para acomodação temporária, com infraestrutura adequada, segurança e condições de habitabilidade, a fim de garantir suporte logístico aos participantes de eventos, competições e atividades institucionais realizadas no município.

O Município não dispõe de rede própria de hospedagem institucional capaz de atender, de forma imediata e contínua, à demanda existente, o que torna imprescindível a locação de imóvel já edificado e em pleno funcionamento. A solução proposta permite atendimento célere da necessidade, evita investimentos elevados em construção ou manutenção de imóveis públicos e assegura maior flexibilidade administrativa.

A escolha do imóvel fundamenta-se na singularidade de sua localização, situada no centro da cidade de Belterra/PA, característica essencial para atender às necessidades da Secretaria requisitante, considerando a proximidade dos locais de realização das atividades, a facilidade de deslocamento, a otimização da logística, a redução de custos com transporte e o aumento da segurança dos usuários.

A presente descrição atende ao disposto no inciso I do §1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, evidenciando a necessidade da contratação sob a perspectiva do interesse público municipal.

4. Estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala*

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QTD	Valor Unitário	Valor Total
01	LOCAÇÃO DE ESPAÇO PARA ACOMODAÇÃO.	Mês	02	R\$ 20.000,00	R\$ 40.000,00

5. Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução

O espaço a ser locado deverá atender aos seguintes requisitos técnicos e operacionais: localização central no Município de Belterra/PA; destinação específica para acomodação; infraestrutura adequada, incluindo quartos, banheiros e áreas comuns em condições regulares de uso; condições de segurança, higiene e conforto; e disponibilidade compatível com o período de realização das atividades institucionais.

A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando que as características de localização e instalação do imóvel tornam necessária a sua escolha, restando inviável a competição com outros imóveis que não atendam simultaneamente às mesmas condições.

Fundamentação: inciso III do §1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

6. Resultados pretendidos, em termos de efetividade e de desenvolvimento nacional sustentável

A locação de espaço para acomodação, espera-se garantir suporte logístico adequado às ações institucionais do Município, assegurar melhores condições de permanência e segurança aos participantes, otimizar a logística de deslocamento, reduzir custos indiretos e

promover maior eficiência administrativa, em consonância com os princípios da legalidade, economicidade e interesse público.

Eixo 2 – Das soluções:

7. Levantamento de mercado (prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções)

Conforme anexo foi realizado levantamento de mercado considerou imóveis disponíveis no Município de Belterra/PA aptos à locação para acomodação, avaliando critérios como localização, estrutura, capacidade, segurança e funcionalidade. Constatou-se que o imóvel selecionado apresenta características singulares, especialmente quanto à sua localização central e adequação imediata à finalidade pretendida, se tratando do único imóvel na sede do município com a capacidade necessária, o que inviabiliza a competição, configurando hipótese legal de inexigibilidade, sendo ele pousada.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO	UND	QTD	Pesquisa 01	Pesquisa 02	Pesquisa 03	Média de Preço
01	LOCAÇÃO DE ESPAÇO PARA ACOMODAÇÃO.	Mês	02	R\$ 25.855,00	R\$ 21.330,00	R\$ 20.000,00	R\$ 22.395,00

Dessa forma, a presente contratação direta da **Pesquisa 03**, é considerada a única solução tecnicamente viável e vantajosa para o interesse público, uma vez que se mostrou ser a pesquisa com menor valor mensal. Além disso, apresenta boa acomodação para os participantes de eventos, competições e atividades institucionais do Município de Belterra/PA, se mantendo dentro dos critérios definidos pela entidade organizadora, com transparência, legitimidade e alinhamento ao planejamento estratégico institucional.

A contratação pretendida enquadra-se na hipótese de inexigibilidade de licitação, prevista no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, devido a sua localização na área urbana municipal, uma vez que o objeto consiste em serviços de locação e acomodação.

Fundamentação: Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. (inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

8. 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*

O valor estimado da contratação é de **R\$ 22.395,00 (vinte e dois mil, trezentos e noventa e cinco reais)**, definido com base em avaliação prévia de mercado, considerando preços praticados para imóveis com características semelhantes na região central do município e pesquisa no Banco de Preço e Portal de Compras do Governo Federal.

O pagamento será efetuado de forma parcelada em duas parcelas mensais conforme estabelecido no contrato administrativo.

9. Contratações correlatas e/ou interdependentes

No município de Belterra, não há contratações correlatas e/ou interdependentes previstas, uma vez que a locação para acomodação é suficiente para atender ao objetivo proposto.

10. 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 ou adequação do ambiente da organização

Antes da formalização e execução do contrato de locação de espaço para acomodação no Município de Belterra/PA, serão adotadas as seguintes providências, em estrita conformidade com a Lei nº 14.133/2021, com o objetivo de assegurar a legalidade, a eficiência administrativa e a transparência do processo:

1. Elaboração do Estudo Técnico Preliminar (ETP)

Foi elaborado o ETP detalhando a motivação da contratação, os objetivos estratégicos para acomodação, a natureza da solução proposta, os requisitos necessários e as justificativas técnicas e legais para a escolha do fornecedor exclusivo.

2. Elaboração do Documento de Formalização da Demanda (DFD)

Solicitação de documentação da empresa.

3. Verificação de Regularidade Jurídico-Fiscal da Empresa

Serão exigidas e analisadas as certidões e documentos que atestem a regularidade fiscal, trabalhista e jurídica da contratada, incluindo certidões negativas de débitos federais, estaduais e municipais, além de comprovações junto ao FGTS, INSS e demais exigências legais.

4. Comprovação de que a empresa está apta para contratar com a Administração Pública

Será verificado o registro da empresa em cadastro de fornecedores compatível com o disposto nos artigos 69 e 70 da Lei nº 14.133/2021, atestando sua aptidão para contratação com a Administração Pública.

5. Definição do Valor Contratual

O valor global proposto para a locação do espaço deve ser igual ou menor ao avaliado no mercado com base na tabela oficial praticada. O valor encontra-se compatível com o mercado e com os parâmetros estabelecidos para a contratação.

6. Justificativa da Inexigibilidade de Licitação

Será instruído processo administrativo de inexigibilidade de licitação, com base no art. 74, inciso v, da Lei nº 14.133/2021, acompanhado de manifestação técnica e jurídica quanto à inviabilidade de competição e à singularidade da contratação, conforme orientação oficial.

7. Designação de Fiscal da Contratação Será designado formalmente o servidor responsável pela fiscalização e acompanhamento da execução contratual, conforme o art. 117 da Lei nº 14.133/2021, incumbido de zelar pelo cumprimento das obrigações pactuadas e pela adequada utilização do espaço contratado.

11. 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

1. A contratação não gera impactos ambientais significativos, uma vez que se trata de locação de imóvel já existente, sem execução de obras. Recomenda-se, contudo, a adoção de práticas sustentáveis, como o uso racional de energia e água durante o período de utilização do espaço

Eixo 3 – Da solução:

12. Descrição da solução, acompanhada das justificativas técnica e econômica da escolha do tipo de solução

A solução adotada consiste na locação temporária de espaço para acomodação, por inexigibilidade de licitação, por se tratar da alternativa mais viável, eficiente e economicamente adequada para atender à necessidade identificada, assegurando atendimento imediato e regular às demandas institucionais do Município.

13. Justificativas para o parcelamento ou não da solução, se aplicável*

O parcelamento do pagamento em duas parcelas mensais de R\$ 20.000,00 justifica-se pela natureza continuada da locação, permitindo melhor controle da execução contratual, adequação ao fluxo orçamentário e vinculação do pagamento à efetiva disponibilização do espaço.

14. Demonstração do alinhamento entre a contratação e o planejamento do órgão ou entidade, identificando a previsão no Plano Anual de Contratações ou, se for o caso, justificando a ausência de previsão

A presente contratação, que trata da locação de espaço para acomodação para no Município de Belterra/PA, encontra-se prevista no Plano Anual de Contratações (PAC) para o exercício de 2026, o que abrange contratações diversas de natureza estratégica institucional, destinadas a suprir demandas específicas de todas as secretarias do Município, incluindo ações vinculadas à divulgação, representação institucional e participação em eventos de interesse público. A inclusão da demanda no PAC evidencia o compromisso da Administração Municipal com a gestão planejada das contratações públicas, em observância ao art. 11 da Lei nº 14.133/2021, promovendo transparência, previsibilidade, economicidade e eficiência.

A execução orçamentária será realizada de acordo com as diretrizes da Lei Orçamentária Anual (LOA) e da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), assegurando o pleno atendimento ao interesse público, com base na legalidade, responsabilidade fiscal e eficiência administrativa.

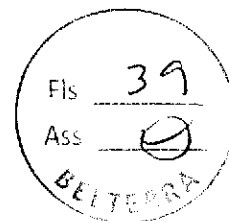
15. Declaração de viabilidade*

Declaramos, considerando todo o exposto nestes Estudos Preliminares, que a contratação:
[x] é viável [] não é viável

16. Há necessidade de classificar os Estudos Preliminares como sigiloso, nos termos da Lei nº 12.527/2011? Caso negativo, estes Estudos Preliminares devem ser anexos do TR/PB.

Não há necessidade.

Belterra/PA, 18 de dezembro de 2025.



Responsáveis pela elaboração dos ETP	
Nome: CLEUTON ALESSANDRO BATISTA PEREIRA	<i>Cleuton Alessandro Batista Pereira</i>
Matricula 2054-1	
Nome: ELIZÂNGELA CALDEIRA DE OLIVEIRA	<i>Elizângela Caldeira de Oliveira</i>
Matricula: 945	



CNPJ: 11.186.410/0001-95

Relatório Resumido de Cotação: cotação rápida 3

Pesquisa realizada entre 17/12/2025 11:22:22 e 17/12/2025 11:22:22

Relatório gerado no dia 17/12/2025 11:22:38 (IP: 204.235.1.4656 cc3f8a97 cbae907)

Em conformidade com a Instrução Normativa Nº 65 de 07 de Julho de 2021 (Lei nº 14.133).

Método Matemático Aplicado: Média Aritmética dos preços obtidos - Preço calculado com base na média aritmética de todos os preços selecionados pelo usuário para aquele determinado item.

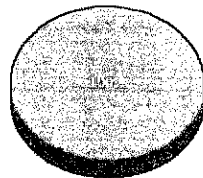
Conforme Instrução Normativa Nº 65 de 07 de Julho de 2021 (Lei nº 14.133), no Artigo 3º, "A pesquisa de preços será materializada em documento que conste: LVC - Método matemático aplicado para a definição do valor estimado."

Item	Preços	Quantidade	Preço Estimado	Percentual	Preço Estimado Calculado	% Valor Global	Total
1) locação de espaço	1	1 Unidade	R\$ 25.855,00 (un)	-	R\$ 25.855,00	100%	R\$ 25.855,00

Valor Global: R\$ 25.855,00

Valor do item em relação ao total

○ 1) locação de



1.00

Quantidade de preços por item

0.75

0.50

0.25

0.00

Item 1



Relatório gerado no dia 17/12/2025 11:22:38 (IP: 204.235.1.4656 cc3f8a97 cbae907)
 Código Validação: kLCSQb%2tJUA%2tOm1WavOvmOBfIp5gsB3pQgEuq2%2fVnQqHU8nPm6WA%3d%43d
http://www.bancodeprecos.com.br/CertificadoAutenticidade?token=kt_C50f%25%2tJUA%25%2tOm1WavOvmOBfIp5gsB3pQgEuq2%25%2fVnQqHU8nPm6WA%25%253e%253e



Relatório de pesquisa de preço

Relatório Resumido

Informações básicas

Número da Pesquisa 84/2025 **UASG** 980044 **Status** Rascunho **Editado por** ELIZANGELA DE OLIVEIRA CALDEIRA

Título: hospedagem

Observações:

Total de itens cotados: 1 **Valor total da pesquisa de preços:** R\$ 0.0000

Itens cotados

Item: 1

Descrição do item	Unidade de Fornecimento	Quantidade
3980 - Exploração comercial de hotéis / pousadas	UNIDADE	1

Consolidação dos preços cotados

Métri Preço Média Mediana

Método de cálculo adotado: Média

Filtro Aplicado
Período: 12 Meses

Nº	Inciso	Nome	Quantidade	Unidade	Preço unitário	Data	Compõe
1	i	ESTADO DE MINAS GERAIS - Compras.gov.br	170	UNIDADE	R\$ 79.0000	15/07/2025	Não

Legenda:

Δ Compra ou item com evento alteração de situação após homologação.
i Compra ou item sofreu atualização após homologação.

Relatório emitido em 18/12/2025 10:09

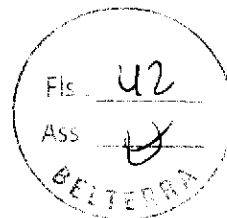
Memoria de cálculo (Art.3º, inciso VII - IN SEGES/ME nº 65 de 7 de julho de 2021)

- Média: corresponde a soma dos valores das amostras que compõem a pesquisa, dividida pelo número de amostras que compõem a pesquisa.

- Mediana: medida de tendência central das amostras que compõem a pesquisa que corresponde ao valor central do conjunto de valores extraídos.

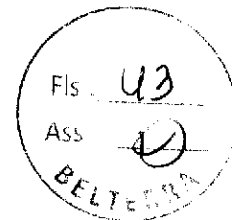
- Desvio Padrão: É a raiz quadrada da variância de X ou também conhecido como a raiz quadrada do valor médio entre $(X-\mu)^2$ onde μ representa a média aritmética dos valores que compõem a pesquisa.

$$D = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \mu)^2}{n}}$$



- Coeficiente de variação: É uma medida de dispersão calculada entre a divisão do desvio padrão e a média aritmética dos valores que compõem a pesquisa.


$$CV = \frac{D}{E}$$



CERTIDÃO

Ressalta-se, ainda, que uma das pesquisas foi realizada no Banco de Preço pelo servidor Paulo, integrante da mesma Administração Pública, garantindo a fidedignidade das informações coletadas e a observância dos princípios da impessoalidade, transparência e legalidade.

Belterra/PA, 22 de dezembro de 2025.


ELIZÂNGELA CALDEIRA DE OLIVEIRA
Matricula nº 945



Memorando nº. 026/2025 – Coordenadoria Fazendária

Belterra, 22 de Dezembro de 2025.

De: Coordenadoria Fazendária

Para: Secretaria Municipal de Administração e Governo - SEMAG

Assunto: Informações sobre empresas de hospedagem

Sr.(a) Secretária

Após análise no cadastro municipal, verificou-se a existência de duas pessoas jurídicas, que possuem a atividade **CNAE 5510-8/10 - hotéis**, com endereço dentro dos limites da área urbana municipal, sendo as seguintes:

NOME/RAZÃO SOCIAL	CNPJ	ENDEREÇO
POUSADA JUVENCIA LTDA	13.382.900/0001-92	ESTRADA 04, 2817, CENTRO
PAMELA KATRINE AZULAY RAYOL - ME	57.917.063/0001-24	ESTRADA 01, S/Nº, CENTRO

Dentre as quais, a POUSADA JUVENCIA LTDA, possui como características uma área de 450 m² de estabelecimento e 9 acomodações totais.

Já PAMELA KATRINE AZULAY RAYOL – ME, possui uma área total de 50 m² e 4 acomodações disponíveis.

Ressalta-se que essas são informações extraídas do cadastro econômico municipal

Atenciosamente,


VITOR ROBINSON SENA PANTOJA
COORDENADOR FAZENDÁRIO.

DECRETO 096/2025




DECLARAÇÃO

Trata-se de locação de espaço para acomodação, localizado no centro do Município de Belterra, sendo este o único imóvel existente na sede municipal com capacidade de 9 (nove) dormitórios, apto a atender às necessidades da Administração Pública, especialmente para acomodação de clubes, equipes técnicas e apoio a eventos institucionais.

Ressalta-se que a contratação será realizada com fundamento na Lei nº 14.133/2021, artigo 74, inciso V, tendo em vista a inviabilidade de competição, uma vez que o imóvel possui características singulares e exclusivas que atendem ao interesse público. O presente documento substitui a análise de engenharia, considerando que se trata do único imóvel na sede do município com essa capacidade, conforme comprovação constante em documento emitido pelo Setor de Tributos da Prefeitura Municipal de Belterra.

Belterra/PA, 22 de dezembro de 2025.


Simone Braga Monteiro
Secretária de Administração e Governo
Decreto Nº 001/2025

SIMONE BRAGA MONTEIRO
Secretária Municipal de Administração e Governo.
Decreto nº 001/2025.



ANÁLISE DE RISCO

Processo Administrativo: 088/2025

RISCOS DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO

Objeto: LOCAÇÃO DE ESPAÇO PARA ACOMODAÇÃO

RISCOS - FASE DE PLANEJAMENTO

Risco 1	Deficiência na definição da demanda	
Probabilidade	Média	Dano potencial
		Superdimensionamento ou subdimensionamento da demanda
Ação Preventiva		Responsável
Qualificação da equipe de planejamento; conhecimento de tal procedimento.		Equipe de Planejamento da Contratação
Ação de Contingência		Responsável
Restabelecimento da demanda		Equipe de Planejamento da Contratação

Risco 2	Não aprovação do Estudo Técnico ou do Termo de Referência.	
Probabilidade:	Baixa	Dano potencial
		Atraso no processo de contratação e, conseqüentemente, atraso no início da prestação do serviço.
Ação Preventiva		Responsável
Instruir o Estudo Técnico e o Termo de Referência em estrita aderência às disposições dos normativos aplicados à contratação.		Equipe de Planejamento da Contratação
Ação de Contingência		Responsável
Demonstração legal conforme legislação o qual tal processo deverá seguir		Equipe de Planejamento da Contratação

1- RISCOS - FASE DE LICITAÇÃO

Risco 3	Inércia frente a descumprimento de obrigações contratuais. Falha ou omissão no registro dos atos e fatos do contrato.	
Probabilidade	Baixa	Dano potencial
		Encerramento da Licitação.
Ação Preventiva		Responsável

Capacitação de servidores; incorporar as atualizações da legislação (lei 14.133/21); estabelecer rotinas de revisão.	Equipe de Licitação
Ação de Contingência	Responsável
Suspensão da licitação	Equipe de Licitação

3 - RISCOS – GESTÃO DO CONTRATO

Risco 4	Inércia frente a descumprimento de obrigações contratuais. Falha ou omissão no registro dos atos e fatos do contrato.	
Probabilidade	Média	Dano potencial
		Deficiência na prestação dos serviços. Prejuízos financeiros a Administração.
Ação Preventiva		Responsável
Capacitação de servidores; Conhecimento dos termos contratuais e do serviço a ser executado, e fiscalização de contrato. Conhecimentos das responsabilidades dos fiscais. Estabelecer modelos e rotinas de acompanhamento contratual		Fiscal técnico e administrativo, Gestor do Contrato
Ação de Contingência		Responsável
Sanções administrativas. Responsabilização da Gestão e fiscalização contratual.		Fiscal técnico e administrativo, Gestor do Contrato

Risco 5	Descumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias e com FGTS da Contratada.	
Probabilidade	Alta	Dano potencial
		Responsabilização subsidiária da Administração
Ação Preventiva		Responsável
Capacitação de servidores; Previsão expressa no termo de contrato. Conhecimento dos termos contratuais. Conhecimentos das responsabilidades dos fiscais. Estabelecer modelos e rotinas de acompanhamento contratual		Fiscal técnico e administrativo, Gestor do Contrato.
Ação de Contingência		Responsável
Conferência rotineira do cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias e com FGTS da Contratada. Estabelecer modelos e rotinas de acompanhamento contratual		Fiscal técnico e administrativo, Gestor do Contrato.

Avaliação Qualitativa dos Riscos

A seguir encontra-se a matriz de avaliação qualitativa dos riscos identificados na contratação.

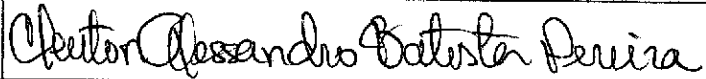

PROBABILIDADE DE RISCOS		
BAIXA	MODERADA	ALTA
Risco 2	Risco 1	Risco 5
Risco 3	Risco 4	-

Gravidade nas consequências

Através da minuciosa análise verificou-se que os Riscos 1, 4, 5 poderão comprometer o resultado da contratação. Desse modo esse risco deve ser mitigado por meio de ações de prevenção registradas nesse processo administrativo. Os Riscos 2 e 3 devem ser aceitos, providenciando-se as medidas de mitigação.

Ademais, para elaboração da matriz de risco foram identificados os principais riscos que podem afetar o serviço, tal instrumento passa a ser parte deste procedimento.

Belterra – Pará, 22 de dezembro de 2025

Responsáveis pela elaboração	
Nome: CLEUTON ALESSANDRO BATISTA PEREIRA	
Matricula 2054-1	
Nome: ELIZÂNGELA CALDEIRA DE OLIVEIRA	
Matricula: 945	