



ESTADO DO MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA BELA DA SANTÍSSIMA
TRINDADE
SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO



Processo Administrativo nº XXXXX.XXXXXX/XXXX-XX

Estudo Técnico Preliminar nº XX/XXXX

1. Informações básicas

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.

No presente documento será avaliada a viabilidade da contratação pretendida, apresentando-se os elementos essenciais que servirão para compor os documentos do processo de contratação, de modo a melhor atender às necessidades, em conformidade com o artigo 18 da Lei n. 14.133, de 2021, com o decreto municipal n. 023, de 2023 e em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

2.1. Equipe de Planejamento:

Aurelio dos Santos Nakashima, Douglas Unger

2.2. Documentos de Formalização da Demanda:

DFD nº 7/2026

3. Descrição da necessidade

A Secretaria Municipal de Turismo do Município de Vila Bela da Santíssima Trindade enfrenta limitações estruturais decorrentes da inexistência de imóvel público próprio apto a comportar, de forma adequada, suas atividades administrativas, operacionais e de atendimento ao público, comprometendo a eficiência dos serviços prestados, a organização interna e a acessibilidade dos usuários.

A ausência de um espaço físico compatível impacta diretamente o desenvolvimento das ações institucionais voltadas à promoção turística, cultural e histórica do município, prejudicando o atendimento aos munícipes, turistas, agentes culturais, empreendedores do setor e demais usuários dos serviços ofertados pela Secretaria. Considerando a relevância estratégica do turismo para o fortalecimento da economia local, torna-se indispensável a





ESTADO DO MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA BELA DA SANTÍSSIMA
TRINDADE
SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO



disponibilização de uma estrutura adequada, acessível e funcional para a execução das competências administrativas e técnicas do órgão.

Diante dessa necessidade, foi realizada análise das condições do mercado imobiliário local, considerando critérios técnicos indispensáveis ao interesse público, tais como localização, acessibilidade, infraestrutura, segurança, funcionalidade do espaço, adequação às atividades administrativas e facilidade de acesso pela população e visitantes.

Nesse contexto, o imóvel localizado na **Rua Municipal, nº 773, Centro, Vila Bela da Santíssima Trindade/MT, CEP 78245-000**, mostrou-se a alternativa mais adequada para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Turismo, considerando suas características específicas e singularidades que o tornam compatível com a finalidade pública pretendida.

A escolha do referido imóvel justifica-se especialmente por sua **localização centralizada e estratégica**, situada em região de fácil acesso, próxima aos principais pontos administrativos, comerciais e de circulação do município, favorecendo o atendimento ao público, o acesso de turistas e a articulação institucional com demais órgãos públicos e parceiros do setor turístico. Sua posição geográfica contribui significativamente para a visibilidade da Secretaria, ampliando o alcance das ações de promoção turística e facilitando o suporte às atividades culturais e eventos locais.

Além da localização privilegiada, o imóvel apresenta condições estruturais adequadas às necessidades da Secretaria, dispondo de espaço compatível para instalação dos setores administrativos, atendimento ao público, organização documental e execução das atividades técnicas inerentes à política municipal de turismo, sem a necessidade de adaptações excessivas que possam gerar custos adicionais ao erário.

Dessa forma, evidencia-se a **singularidade do imóvel escolhido**, considerando sua localização específica, características estruturais e adequação às necessidades da Administração Pública, circunstâncias que inviabilizam a competição objetiva entre possíveis imóveis existentes no mercado local.

Assim, a contratação por **inexigibilidade de licitação** encontra respaldo legal, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, aplicável aos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e localização





tornem necessária sua escolha, desde que devidamente demonstrada a compatibilidade do imóvel com as necessidades da Administração e a justificativa do preço, conforme avaliação mercadológica pertinente.

Portanto, a locação do imóvel em questão revela-se medida necessária, adequada e alinhada ao interesse público, garantindo melhores condições de funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo, fortalecimento das políticas públicas do setor, melhoria na prestação dos serviços e maior acessibilidade aos cidadãos e visitantes do município.

4. Área Requisitante

Secretaria Municipal de Turismo

5. Descrição dos requisitos da contratação

Para garantir que a futura locação atenda de forma eficiente às necessidades operacionais, administrativas e de atendimento da Secretaria Municipal de Turismo, foram estabelecidos requisitos mínimos e cumulativos, indispensáveis à adequada execução das atividades institucionais, os quais fundamentaram a escolha do imóvel localizado na **Rua Municipal, nº 773, Centro, Vila Bela da Santíssima Trindade/MT, CEP 78245-000.**

• **Localização Estratégica e Acessibilidade:**

O imóvel deve estar situado em área central ou de fácil acesso, possibilitando melhor atendimento aos cidadãos, turistas, agentes culturais e demais usuários dos serviços da Secretaria. Nesse sentido, o imóvel escolhido atende plenamente ao requisito, por localizar-se em região central do município, com facilidade de deslocamento, proximidade dos principais órgãos públicos, estabelecimentos comerciais e áreas de circulação, favorecendo o acesso da população e fortalecendo as ações de promoção do turismo local.

• **Compatibilidade Estrutural e Funcional:**

O imóvel deve possuir espaço físico compatível com o desenvolvimento das atividades administrativas e técnicas da Secretaria Municipal de Turismo, incluindo áreas destinadas ao atendimento ao público, organização administrativa, planejamento de ações, reuniões e suporte às atividades relacionadas ao desenvolvimento turístico e cultural do município. O imóvel





selecionado apresenta configuração estrutural apta ao funcionamento da unidade administrativa, sem necessidade de intervenções significativas.

• **Condições de Uso Imediato:**

O imóvel deverá apresentar condições adequadas para ocupação imediata, dispondo de instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento, ambiente conservado e condições mínimas de segurança, higiene e salubridade, permitindo a continuidade dos serviços públicos sem prejuízos decorrentes de reformas estruturais relevantes.

• **Infraestrutura Compatível com a Necessidade Administrativa:**

O imóvel deve possuir infraestrutura mínima necessária ao desempenho das atividades institucionais, incluindo fornecimento regular de água e energia elétrica, instalações sanitárias adequadas, ventilação, iluminação, acessibilidade e espaço suficiente para acomodação dos servidores, equipamentos e atendimento ao público.

• **Regularidade Jurídica e Documental do Imóvel:**

O proprietário deverá comprovar a posse, propriedade ou legitimidade para formalização da locação, mediante apresentação da documentação pertinente, assegurando a regularidade jurídica da contratação e a formalização do instrumento contratual conforme as exigências legais.

• **Singularidade e Adequação ao Interesse Público:**

Considerando as características específicas de localização, acessibilidade e funcionalidade exigidas para o adequado funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo, verificou-se que o imóvel situado na Rua Municipal, nº 373, Centro, apresenta condições que atendem de forma satisfatória às necessidades da Administração Pública, circunstância que justifica sua escolha para fins de locação por inexigibilidade, nos termos da legislação vigente.

6. Levantamento de mercado

Com o objetivo de suprir a necessidade de instalação adequada da Secretaria Municipal de Turismo de Vila Bela da Santíssima Trindade, foram analisadas as possíveis soluções disponíveis, considerando critérios de economicidade, viabilidade técnica, prazo de implementação, localização e interesse público.

1. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PRIVADO (SOLUÇÃO ESCOLHIDA)





Descrição:

Consiste na locação de imóvel privado situado em área central ou de fácil acesso, apto a atender às necessidades administrativas, operacionais e de atendimento ao público da Secretaria Municipal de Turismo.

Após análise das opções existentes no município, verificou-se que o imóvel localizado na **Rua Municipal, nº 773, Centro, Vila Bela da Santíssima Trindade/MT, CEP 78245-000**, apresenta características compatíveis com as necessidades da Administração, especialmente quanto à localização estratégica, acessibilidade, funcionalidade e condições de uso imediato, sendo considerado o mais adequado ao interesse público.

Vantagens:

- Implementação imediata dos serviços, sem necessidade de construção ou intervenções estruturais relevantes;
- Localização centralizada, favorecendo o acesso de munícipes, turistas e parceiros institucionais;
- Espaço compatível com as atividades administrativas e de atendimento ao público;
- Menor impacto financeiro inicial, evitando elevados custos de investimento em construção;
- Continuidade dos serviços públicos de forma célere e eficiente.

Desvantagens:

- Existência de custo recorrente decorrente da locação;
- Dependência do imóvel pertencente a terceiro;
- Eventuais limitações quanto a adaptações estruturais no espaço locado.

Conclusão da análise:

A solução mostrou-se a mais viável sob os aspectos técnico, operacional e econômico, sobretudo diante da necessidade imediata de instalação da Secretaria em imóvel com localização estratégica e condições adequadas de funcionamento, justificando a contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

2. CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL PRÓPRIO

Descrição:

Consiste na construção de prédio público em área pertencente ao município,



ESTADO DO MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA BELA DA SANTÍSSIMA
TRINDADE
SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO



projetado especificamente para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Turismo.

Vantagens:

- Possibilidade de planejamento integral do espaço conforme as necessidades administrativas;
- Eliminação de despesas futuras com aluguel;
- Maior autonomia da Administração sobre manutenção e uso do imóvel.

Desvantagens:

- Elevado custo inicial de investimento;
- Necessidade de disponibilidade orçamentária e financeira;
- Longo prazo de execução, inviabilizando o atendimento imediato da demanda;
- Dependência de processos licitatórios para projeto, obra e fiscalização.

Conclusão da análise:

Embora represente uma solução permanente, não se mostra viável no momento, em razão do alto custo e da impossibilidade de atendimento imediato às necessidades da Secretaria Municipal de Turismo.

3. ADAPTAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO EXISTENTE

Descrição:

Consiste na utilização e eventual reforma de imóvel pertencente ao patrimônio municipal para adequação às necessidades administrativas da Secretaria.

Vantagens:

- Aproveitamento do patrimônio público existente;
- Possível redução de custos com locação no longo prazo;
- Maior controle administrativo sobre o imóvel.

Desvantagens:

- Inexistência de imóvel público disponível com características adequadas;
- Necessidade de reformas e adaptações estruturais;
- Possível inadequação de localização e acessibilidade.

Conclusão da análise:

Após verificação das condições locais, constatou-se a inexistência de imóvel público municipal que reúna simultaneamente localização estratégica,





estrutura funcional e disponibilidade imediata para atender às necessidades da Secretaria.

4. PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP)

Descrição:

Consiste na formalização de parceria com a iniciativa privada para construção, disponibilização e eventual gestão de espaço destinado às atividades administrativas da Secretaria.

Vantagens:

- Compartilhamento de custos e responsabilidades;
- Possibilidade de investimento privado em infraestrutura;
- Potencial modernização do espaço físico.

Desvantagens:

- Complexidade jurídica e administrativa;
- Longo tempo para estruturação e contratação;
- Solução incompatível com a necessidade imediata do órgão;
- Possíveis custos contratuais de longo prazo.

Conclusão da análise:

A alternativa não se mostra proporcional nem adequada à dimensão da demanda da Secretaria Municipal de Turismo, além de não atender à necessidade imediata de funcionamento administrativo.

SOLUÇÃO ESCOLHIDA

Após análise comparativa das alternativas disponíveis, conclui-se que a **locação do imóvel situado na Rua Municipal, nº 773, Centro, Vila Bela da Santíssima Trindade/MT**, representa a solução mais vantajosa e adequada ao interesse público, considerando a necessidade de instalação imediata da Secretaria Municipal de Turismo, sua localização estratégica, acessibilidade, funcionalidade e compatibilidade com as atividades desenvolvidas, razão pela qual se justifica a contratação por **inexigibilidade de licitação**, em razão das características singulares do imóvel e da inviabilidade de competição objetiva.



7. Descrição da solução como um todo

A solução escolhida consiste na **locação do imóvel localizado na Rua Municipal, nº 773, Centro, Vila Bela da Santíssima Trindade/MT, CEP 78245-000**, destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo, por apresentar características de localização e estrutura compatíveis com as necessidades da Administração Pública, mostrando-se a alternativa mais adequada ao interesse público.

A escolha do referido imóvel fundamenta-se em critérios técnicos e operacionais, considerando sua **localização centralizada e estratégica**, fator essencial para garantir acessibilidade à população, turistas, agentes culturais, empreendedores do setor e demais usuários dos serviços prestados pela Secretaria Municipal de Turismo. Sua inserção em região de fácil acesso favorece a integração com outros órgãos públicos, fortalece a articulação institucional e amplia a visibilidade das ações voltadas ao desenvolvimento turístico do município.

Sob o aspecto funcional, o imóvel apresenta **compatibilidade estrutural com as atividades administrativas e de atendimento ao público**, dispondo de espaço adequado para instalação dos setores administrativos, organização documental, planejamento de ações, reuniões institucionais e execução das atividades técnicas inerentes à política pública de turismo, sem necessidade de intervenções estruturais relevantes ou adaptações excessivas.

Quanto à implementação da solução, destaca-se a **possibilidade de ocupação imediata do imóvel**, uma vez que este apresenta condições adequadas de uso, infraestrutura básica instalada e ambiente apto ao funcionamento da Secretaria, garantindo maior celeridade na continuidade dos serviços públicos e evitando custos adicionais com obras, reformas ou adequações estruturais significativas.

Nos aspectos operacionais, a localização do imóvel no centro do município favorece o acesso dos usuários e facilita a logística administrativa, proporcionando melhores condições para atendimento, suporte técnico e execução das atividades institucionais. Além disso, sua estrutura oferece condições adequadas de funcionalidade, segurança, salubridade e organização do ambiente de trabalho.



ESTADO DO MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA BELA DA SANTÍSSIMA
TRINDADE
SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO



Sob a perspectiva econômica, a solução demonstra-se mais vantajosa quando comparada a alternativas como construção de imóvel próprio ou adaptação de espaços públicos indisponíveis ou inadequados, especialmente diante da necessidade imediata de funcionamento da Secretaria. A locação do imóvel selecionado reduz custos indiretos relacionados à adaptação estrutural, deslocamento e reorganização administrativa, promovendo maior eficiência na aplicação dos recursos públicos.

A escolha do imóvel também se justifica pela **singularidade de suas características**, especialmente quanto à localização específica, acessibilidade, funcionalidade e adequação ao atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Turismo, circunstâncias que inviabilizam uma competição objetiva entre imóveis disponíveis no mercado local.

Dessa forma, conclui-se que a locação do imóvel situado na **Rua Municipal, nº 773, Centro, Vila Bela da Santíssima Trindade/MT**, representa a solução que melhor atende às necessidades da Administração Pública, garantindo a continuidade dos serviços, melhoria do atendimento ao público e fortalecimento das ações de promoção turística, em conformidade com o interesse público e com os pressupostos da **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

8. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO					
Lote 1					
Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unid.	R\$ Total
1	23566 - Locação do imóvel urbano, tipo casa, situado na Rua Municipal, nº 373, Centro, Vila Bela da Santíssima Trindade/MT, CEP 78245-000, com estrutura física compatível às necessidades da Secretaria Municipal de Turismo, destinado à instalação e funcionamento de suas atividades administrativas e de atendimento ao público, em razão da singularidade de sua localização e das características do imóvel que atendem de forma específica ao interesse da Administração Pública.	mes	12,00	R\$ 1.800,00	R\$ 21.600,00
Valor Total				R\$ 21.600,00	

9. Estimativa do valor da contratação



ESTADO DO MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA BELA DA SANTÍSSIMA
TRINDADE
SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO



A estimativa do valor da presente contratação foi definida considerando as características do imóvel selecionado, sua localização, estado de conservação, funcionalidade e compatibilidade com as necessidades administrativas da Secretaria Municipal de Turismo.

Para a locação do imóvel situado na **Rua Municipal, nº 773, Centro, Vila Bela da Santíssima Trindade/MT, CEP 78245-000**, destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo, estima-se o valor mensal de **R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais)**.

Considerando a vigência contratual de **12 (doze) meses**, o valor total estimado da contratação corresponde a **R\$21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais)**.

O valor estimado mostra-se compatível com a realidade do mercado local e proporcional às características do imóvel e à finalidade pública pretendida, observando os princípios da economicidade e da vantajosidade para a Administração Pública.

10. Justificativa para o parcelamento ou não da solução

A contratação não será parcelada.

A inviabilidade do parcelamento decorre da própria natureza do objeto, que consiste na **locação de imóvel específico, individualizado e determinado**, destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo do Município de Vila Bela da Santíssima Trindade.

O objeto da contratação exige a disponibilização integral de um único imóvel, situado na **Rua Municipal, nº 773, Centro, Vila Bela da Santíssima Trindade/MT, CEP 78245-000**, cuja escolha fundamenta-se em características particulares de localização, acessibilidade, funcionalidade e adequação às necessidades administrativas e operacionais da Secretaria, tornando inviável qualquer divisão material ou formal da contratação.

O parcelamento comprometeria a eficiência administrativa e a finalidade pública da contratação, uma vez que as atividades da Secretaria demandam funcionamento integrado em um único espaço físico, garantindo unidade operacional, melhor organização dos serviços, atendimento centralizado ao público, economicidade na gestão e maior eficiência no desempenho das atividades institucionais.

Além disso, considerando tratar-se de contratação por **inexigibilidade de licitação**, fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, o objeto possui natureza singular e vinculada às características específicas do imóvel





selecionado, inexistindo possibilidade técnica, operacional ou econômica de fracionamento sem prejuízo ao interesse público.

Dessa forma, conclui-se que o **não parcelamento da contratação** é a medida mais adequada e necessária para assegurar a efetividade da solução pretendida, a continuidade dos serviços públicos e o pleno atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Turismo.

11. Contratações correlatas e/ou interdependentes

A presente contratação não possui interdependência com outras contratações.

A locação do imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo constitui solução administrativa autônoma e independente, sendo suficiente, por si só, para atender à necessidade identificada pela Administração Pública, qual seja, a disponibilização de espaço físico adequado ao desenvolvimento das atividades administrativas, operacionais e de atendimento ao público.

Embora possam existir contratações acessórias ou complementares relacionadas ao regular funcionamento da unidade administrativa, tais como fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água, serviços de internet, limpeza, manutenção predial, mobiliário ou equipamentos, estas não configuram condição de dependência para a formalização da presente contratação, tratando-se de demandas administrativas ordinárias e independentes.

Dessa forma, conclui-se que a contratação referente à locação do imóvel situado na **Rua Municipal, nº 773, Centro, Vila Bela da Santíssima Trindade/MT, CEP 78245-000**, não está vinculada, condicionada ou subordinada à realização prévia ou concomitante de outras contratações, possuindo viabilidade plena e execução independente, em conformidade com o interesse público e as necessidades da Administração Municipal.

12. Alinhamento entre a contratação e o planejamento





A necessidade objeto do presente estudo possui previsão no plano de contratações anual elaborado na Organização para o exercício 2026 e está formalizado no DFD nº 7

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A presente contratação tem como objetivo assegurar a adequada instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo, por meio da locação do imóvel situado na **Rua Municipal, nº 773, Centro, Vila Bela da Santíssima Trindade/MT, CEP 78245-000**, proporcionando melhores condições estruturais, administrativas e operacionais para a execução das competências institucionais do órgão.

Com a implementação da solução proposta, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

- **Assegurar infraestrutura física adequada e compatível** com as necessidades administrativas, operacionais e de atendimento ao público da Secretaria Municipal de Turismo, garantindo ambiente funcional e apropriado ao desempenho das atividades institucionais;
- **Promover a melhoria da qualidade e da eficiência dos serviços públicos prestados**, mediante a centralização das atividades administrativas em imóvel estrategicamente localizado, proporcionando maior organização, acessibilidade e efetividade no atendimento à população, turistas, agentes culturais, empreendedores e demais usuários dos serviços;
- **Garantir melhores condições de acessibilidade e atendimento ao público**, considerando a localização central do imóvel, favorecendo o deslocamento dos usuários, ampliando o alcance dos serviços ofertados e fortalecendo a relação institucional entre Administração Pública e comunidade;
- **Viabilizar a continuidade das atividades da Secretaria Municipal de Turismo**, evitando prejuízos à execução das políticas públicas do setor, bem como interrupções nos serviços administrativos e nas ações de promoção turística, cultural e histórica do município;
- **Proporcionar condições adequadas de trabalho aos servidores públicos**, mediante disponibilização de espaço físico compatível com as demandas administrativas, planejamento de ações, reuniões institucionais, organização documental e desenvolvimento das atividades técnicas inerentes ao órgão;





- **Fortalecer as políticas públicas voltadas ao desenvolvimento do turismo municipal**, ampliando a capacidade de planejamento, articulação institucional, recepção e orientação de visitantes, apoio às manifestações culturais e incentivo à valorização do patrimônio histórico e turístico local;
- **Assegurar maior eficiência na aplicação dos recursos públicos**, mediante a utilização de imóvel apto ao uso imediato, reduzindo custos adicionais com adaptações estruturais significativas, reformas ou medidas emergenciais de adequação;
- **Consolidar ambiente institucional adequado à promoção do turismo local**, contribuindo para o fortalecimento da identidade cultural do município, o desenvolvimento econômico e a valorização das potencialidades turísticas de Vila Bela da Santíssima Trindade.

Dessa forma, os resultados pretendidos consistem não apenas na disponibilização de espaço físico para funcionamento administrativo da Secretaria, mas, sobretudo, no fortalecimento da capacidade institucional do órgão, garantindo maior eficiência, continuidade e qualidade na prestação dos serviços públicos relacionados ao desenvolvimento turístico municipal.

14. Providências a serem adotadas

Para a efetiva formalização e execução da presente contratação, deverão ser adotadas as providências administrativas, técnicas e legais necessárias à regularização da locação do imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo, observando-se os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

Nesse sentido, deverão ser realizadas as seguintes providências:

- **Formalização do processo administrativo de contratação**, contendo os documentos técnicos e jurídicos indispensáveis à instrução processual, incluindo Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, justificativa da escolha do imóvel, justificativa de preço, documentação do imóvel e demais atos pertinentes;
- **Verificação da regularidade documental do imóvel e do proprietário**, mediante apresentação de documentos comprobatórios de propriedade, posse





ESTADO DO MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA BELA DA SANTÍSSIMA
TRINDADE
SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO



ou legitimidade para locação, bem como demais certidões e documentos necessários à formalização contratual;

- **Elaboração de avaliação mercadológica ou laudo de avaliação do imóvel**, visando demonstrar a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado local, assegurando a vantajosidade econômica da contratação;
- **Comprovação da adequação do imóvel às necessidades da Administração Pública**, mediante análise técnica das condições de localização, acessibilidade, estrutura física, funcionalidade e compatibilidade com as atividades administrativas e de atendimento da Secretaria Municipal de Turismo;
- **Adoção das medidas orçamentárias e financeiras cabíveis**, assegurando a disponibilidade de dotação orçamentária suficiente para suportar as despesas decorrentes da contratação;
- **Elaboração e formalização do contrato de locação**, contendo as obrigações das partes, prazo de vigência, responsabilidades quanto à manutenção, condições de uso, forma de pagamento e demais cláusulas necessárias à segurança jurídica da contratação;
- **Realização de vistoria prévia do imóvel**, para registro formal das condições estruturais, físicas e funcionais do espaço no momento da ocupação, resguardando os interesses da Administração Pública;
- **Planejamento da instalação da Secretaria Municipal de Turismo no imóvel locado**, contemplando organização do espaço físico, alocação de mobiliários, equipamentos e adequação administrativa necessária ao início das atividades.

Ressalta-se que, considerando tratar-se de contratação por **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, as providências adotadas deverão demonstrar, de forma clara e fundamentada, a singularidade do imóvel escolhido, a compatibilidade entre suas características e as necessidades da Administração, bem como a adequação do valor contratado ao mercado, em observância ao interesse público e à boa gestão dos recursos públicos.





15. Possíveis impactos ambientais

A presente contratação possui **baixo potencial de impacto ambiental**, considerando que o objeto consiste na **locação de imóvel já edificado e em condições de uso**, destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo, não envolvendo execução de obras, supressão vegetal, movimentação de solo ou intervenções estruturais de significativo impacto ao meio ambiente.

A utilização do imóvel localizado na **Rua Municipal, nº 773, Centro, Vila Bela da Santíssima Trindade/MT, CEP 78245-000**, contribui para o aproveitamento de infraestrutura urbana já existente, evitando a necessidade de novas construções e, conseqüentemente, reduzindo impactos ambientais relacionados ao consumo de materiais, geração de resíduos da construção civil e utilização de recursos naturais.

Ainda assim, no âmbito da ocupação e utilização do imóvel, deverão ser observadas práticas administrativas voltadas à sustentabilidade e ao uso racional dos recursos, especialmente:

- **Uso consciente de energia elétrica**, promovendo o desligamento de equipamentos quando não utilizados e incentivo à eficiência energética;
- **Consumo racional de água**, evitando desperdícios e incentivando boas práticas de utilização dos recursos hídricos;
- **Gestão adequada de resíduos sólidos**, com correta destinação de materiais recicláveis e descarte ambientalmente adequado dos resíduos produzidos nas atividades administrativas;
- **Redução do consumo de papel e materiais de expediente**, mediante incentivo à digitalização de documentos e tramitação eletrônica de processos administrativos, sempre que possível;
- **Preservação e conservação do imóvel**, visando prolongar sua vida útil e evitar intervenções corretivas desnecessárias.

Dessa forma, conclui-se que a contratação apresenta **impacto ambiental reduzido**, sendo compatível com os princípios da sustentabilidade e da responsabilidade ambiental previstos na Administração Pública, ao mesmo





ESTADO DO MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA BELA DA SANTÍSSIMA
TRINDADE
SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO



tempo em que contribui para a continuidade e melhoria dos serviços prestados pela Secretaria Municipal de Turismo de Vila Bela da Santíssima Trindade.

16. Classificação quanto ao sigilo deste documento

Fundamentação: ao final da elaboração do ETP, deve-se avaliar a necessidade de classificá-lo nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, conforme artigo 12 do Decreto Municipal n. 23, de 2023.

As informações contidas no presente estudo poderão estar disponíveis para qualquer interessado, pois não se caracterizam como sigilosas na forma da Lei nº 12.527/2011.

17. Declaração de viabilidade

As análises iniciais demonstraram que a contratação da solução aqui referida é viável e tecnicamente indispensável. Portanto, com base no que foi apresentado, podemos DECLARAR que a contratação em questão é **PLENAMENTE VIÁVEL**.

18. Responsáveis

Elaborado por: Aline Adelaide Pinto dos Santos

Aprovado por: Douglas Unger

Vila Bela da Santíssima Trindade – MT, 22 de Maio de 2026

Douglas Unger
Secretário Municipal de Turismo
134/2025



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas



Código: 2958b7c6-8b61-469f-bb16-b4a298091e13

URL: <https://www.bid.startgov.com.br/validacao>

Lista de Assinaturas

Aurelio dos Santos Nakashima

CPF: 035.XXX.XXX-84

Tipo de assinatura: Assinatura Simples

Assinado em: 25/05/2026 17:34:46 (GMT-03:00)

Douglas Unger

CPF: 372.XXX.XXX-61

Tipo de assinatura: Assinatura Simples

Assinado em: 26/05/2026 12:49:55 (GMT-03:00)

Aline Adelaide Pinto dos Santos

CPF: 019.XXX.XXX-83

Tipo de assinatura: Assinatura Simples

Assinado em: 27/05/2026 14:45:33 (GMT-03:00)