



Estudo Técnico Preliminar

Processo: 1-5762/2024

Município de Ji-Paraná

Secretaria Municipal de Educação

Necessidade da Administração: Locação de Imóvel para o Funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Educação - SEMED.

1. Descrição da necessidade

A busca pela locação de um imóvel, tipo galpão, é motivada pela necessidade urgente de atender às demandas relacionadas ao almoxarifado da Secretaria Municipal de Educação (SEMED) e suas unidades escolares. O aumento significativo no volume de estoque de materiais e mobiliários torna essencial essa medida. A locação do galpão desempenha um papel crucial ao garantir o armazenamento adequado dos recursos essenciais para as unidades escolares, proporcionando espaço adicional e contribuindo para a eficiência na gestão do estoque da SEMED.

Portanto, a busca por uma nova locação de imóvel (galpão) surge devido ao vencimento do contrato do imóvel atual onde o almoxarifado da Secretaria Municipal de Educação está situado. Nesse contexto, uma nova contratação torna-se necessária para garantir a continuidade do espaço de armazenamento e a operação eficiente do almoxarifado.

2. Descrição dos Requisitos da locação

Requisitos fundamentais para garantir o bom andamento das funções nas edificações avaliadas:

- **Metragem Mínima:** A área mínima desejada é entre 800 a 1000 m², a fim de acomodar eficientemente o fluxo de entradas e saídas de materiais no almoxarifado, bem como facilitar o trabalho contínuo de controle de materiais.
- **Condições Adequadas para Estocagem:** As instalações devem oferecer condições apropriadas para o armazenamento de materiais escolar e mobiliários.
- **Acesso por vias pavimentadas:** A localização deve ser acessível por vias pavimentadas para facilitar a logística de entrada e saída de materiais.
- **Infraestrutura de Água:** É necessário que o local disponha de uma rede de abastecimento de água ou poço.
- **Energia elétrica Disponível:** Deve haver acesso à rede de energia elétrica para suportar as necessidades operacionais.
- **Iluminação Pública nas Proximidades:** A presença de iluminação pública nas redondezas é importante para garantir a segurança e facilitar atividades noturnas, se necessário.
- **Infraestrutura de Telecomunicação:** O local deve ser coberto por redes de telefonia e internet.
- **Quanto ao contrato:** A proposta é que tenha uma vigência inicial de 12 meses a partir da assinatura, com a possibilidade de renovação por até 60 meses mediante a assinatura de um Termo Aditivo. Isso proporciona flexibilidade para adaptações futuras, se necessário.

3. Levantamento de Mercado

Dentre as possíveis soluções para viabilizar um novo espaço que possa ser adequado ao funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Educação - SEMED, encontram-se:

- a) Aquisição de um imóvel adequado para o funcionamento do almoxarifado da Secretaria Municipal de Educação.

b) Aquisição de terreno para construção de um novo almoxarifado da Secretária Municipal de Educação.

c) Locação de um novo espaço para o funcionamento almoxarifado da Secretária Municipal de Educação.

3.1 Análise da solução a) e c).

Devido à urgência de obter capital para adquirir um imóvel adequado que abrigará o almoxarifado da Secretaria Municipal de Educação, considerando a atual contenção de gastos, a opção de locação apresenta-se como uma alternativa vantajosa. Isso se deve ao fato de que demanda um investimento inicial menor em comparação com a aquisição, proporcionando à SEMED a vantagem de distribuir as despesas ao longo dos primeiros 12 meses.

É importante ressaltar que a responsabilidade pela adaptação e manutenção estrutural fica a cargo do proprietário do imóvel, resultando em economias significativas para a Secretaria de Educação. Além disso, o contrato estipulado por um período determinado e passível de prorrogação confere à SEMED a flexibilidade necessária para ajustar sua localização ou tamanho conforme as demandas e necessidades da instituição se alterem.

3.2 Análise da solução b).

Considerando a necessidade iminente de implementação devido à falta de espaço apropriado para armazenar os produtos da secretaria e a ausência de um processo de construção em andamento, essa alternativa não parece ser apropriada. Isso se deve ao fato de que envolve um prazo mais prolongado para formalizar o processo de construção e sua execução, sendo imperativo incluir a construção em seu planejamento.

Vale ressaltar, a importância dessa solução a longo prazo, sendo necessário um planejamento para uma futura construção.

3.3 Da escolha.

Foi montada uma comissão de avaliadores para vistorias e levantamentos de dados no mercado imobiliário, onde apresentaram suas conclusões com base nas especificações mínimas para a locação do imóvel, exigidas no item 2 desse ETP.

Com disponibilidade para locação no período de 12 meses, com possibilidade de prorrogação por igual período.

4. Descrição da solução como um todo

Locação de um imóvel que melhor atenderá a necessidade atual, tendo, portanto, o valor justo de mercado para locação do imóvel, e as especificações mínimas exigidas no item 2 desse ETP. Com capacidade para atender toda a demanda do almoxarifado da Secretária Municipal de Educação.

5. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O documento de formalização de demanda DFD consta sob o número ([ID 831831](#)), devidamente previsto no Plano de Contratação Anual.

6. Benefícios a serem alcançados com a locação

Ao assegurar a locação imediata de um novo espaço, alinhado às demandas específicas do almoxarifado da Secretaria Municipal de Educação, busca-se preservar a capacidade contínua de atendimento às necessidades dessa instituição educacional.

7. Declaração de Viabilidade

Dada a necessidade de atender às características essenciais exigidas pela Secretaria Municipal de Educação - SEMED, a equipe de planejamento conclui que a contratação é viável, sendo justificada pela

Inexigibilidade de Licitação conforme respaldo legal no art. 74 da Lei 14133/21.

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

*§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*

I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

8. Do imóvel

Considerando a Laudo da Comissão ([ID 831966](#)) nomeada mediante o Decreto Nº 3312/GAB/PM/JP/2024 ([ID 831391](#)).

Os avaliadores, com base nas vistorias e levantamentos de dados no mercado imobiliário e diante das condições apontadas no item 2 deste ETP, e com base no custo médio mensal por metro quadrado, concluíram que, o imóvel identificado no Laudo Técnico ([ID 831966](#)) como **imóvel 02**, encontra-se em bom estado de conservação, apto a locação, com amplo espaço, boa localidade no setor industrial saída para Porto Velho, sendo 6,37km de distância da Secretaria de Educação, considerando o fator segurança o imóvel está próximo de residências e demais empresas, atendera perfeitamente a necessidade do referido Depósito/Almoxarifado.

O **Imóvel 02**, tem o seu diferencial uma estrutura ideal para realizar as atividades relacionadas ao almoxarifado, é o melhor que atende gerencialmente a todas as necessidades, tendo, portanto, o valor justo de mercado para a locação dos imóveis, sendo o mais vantajoso para contratação.

9. Justificativa da Viabilidade

Os estudos preliminares indicam que a locação do imóvel desejado, com o objetivo de atender à demanda da Secretaria Municipal de Educação, é viável do ponto de vista técnico e demonstra ser necessária de maneira fundamentada.

A aquisição de um imóvel e a construção de um edifício demanda um procedimento licitatório demorado de no mínimo 06 (seis) meses.

A necessidade da locação do imóvel é de extrema urgência, pois não existe imóvel da Administração disponível para guardar os materiais escolares e de consumo desta Secretaria.

Consta a Pesquisa de mercado no Laudo Técnico acostado sob o número de ID ([ID 831966](#)).

Custo inicial dentro de 12 meses: R\$240.000,00.

Devido à urgência de obter capital para adquirir um imóvel adequado que abrigará o almoxarifado da Secretaria Municipal de Educação, a opção de locação apresenta-se como uma alternativa vantajosa. Isso se deve ao fato de que demanda um investimento inicial menor em comparação com a aquisição, proporcionando à SEMED a vantagem de distribuir as despesas ao longo dos primeiros 12 meses.

10. Número de funcionários que atuarão no local

Quatro vigias e o manuseio dos objetos móveis em geral que são adquiridas pela secretaria é feita pela equipe da SEMED.

11. Necessidade e número de vagas de estacionamento

Em média de 6 a 8 vagas.

12. Necessidade de área externa livre e respectivo tamanho;

Fotografias da área externa do imóvel a ser locado e sua metragem externa do imóvel disponível para circulação de veículos e estacionamento constam no Laudo Técnico ([ID 831966](#)).

13. Os custos que envolvem a locação, a manutenção e a restituição do imóvel.

Os custos que envolvem a locação, a manutenção e a restituição do imóvel.

O valor mensal da locação será de R\$ 20.000,00.

A manutenção e a restituição do imóvel ficarão definidas segundo o Termo de Referência no campo das obrigações da contratada conforme a seguir:

*"Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
Fornecer declaração 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 por parte da Administração;
Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;"*

Consta no Laudo Técnico ([ID 831966](#)) que o imóvel se encontra em bom estado de conservação e que atenderá perfeitamente a necessidade do referido depósito/almoxarifado, ou seja, para entrar de imediato não será necessário realizar nenhuma obra de manutenção.

"Desta forma, considerando a localização, fácil acesso, vias pavimentadas e o fator segurança, optamos pelo imóvel 2, o imóvel se encontra em bom estado de conservação, apto a locação, com amplo espaço, boa localidade no setor industrial saída para Porto Velho, sendo 6,5km de distância da Secretaria de Educação, considerando o fator segurança o imóvel está próximo de residências e demais empresas, atendera perfeitamente a necessidade do referido Depósito/Almoxarifado. Concluimos que o imóvel 2, localizado na Rua Orestes Matana Nº76 e Nº90 primeiro distrito, Bairro setor industrial saída para Porto Velho, e o melhor atende gerencialmente a todas as necessidades, tendo, portanto, o valor justo de mercado para a locação dos imóveis citados acima e considerando os fatores levantados, no valor R\$ 20.000,00 e totalizando 870 m2 com o valor médio de R\$ 22,98 por m2."

14. Art. 60 Recebido o Estudo de que trata o artigo anterior, a Secretaria Municipal responsável pela gestão do patrimônio do Município verificará a existência de imóvel ocioso que atenda às necessidades apresentadas, que será imediatamente informada ao interessado caso localizada.

Consta aos autos o Memorando: 76/PATRIMÔNIO/2024 ([ID 832053](#)) informando a não existência de prédio disponível para utilização desta Secretária como almoxarifado.

15. Responsáveis

(assinado eletronicamente)
Elecimar Batista da Silveira
Secretário Municipal de Educação
Decreto n. 2830/GAB/PM/JP/2024

Avenida 02 de Abril, 1701 - Urupá - Ji-Paraná/RO - Caixa Postal 268 - CEP 76.900-149
Fone: (69) 3416-4000 - CNPJ 04.092.672/0001-25 - site: www.ji-parana.ro.gov.br



Documento assinado eletronicamente por **ELECIMAR BATISTA DA SILVEIRA, SECRETÁRIO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, em 03/05/2024 às 12:36, horário de Ji-Paraná/RO, com fulcro no art. 19 do [Decreto nº 435 de 27/02/2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site eproc.ji-parana.ro.gov.br, informando o ID **832203** e o código verificador **F299FA2C**.

Referência: [Processo nº 1-5762/2024](#).

Docto ID: 832203 v1