



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto: Locação de imóvel para implantação da Rádio FM Cultura de Teresina (PI)

Processo Administrativo: SEI nº 00086.000154/2025-18

Área Requisitante: Gabinete da SEMCOM

Área de Planejamento: Gabinete do Secretário

Responsável pela Elaboração: Virgílio Machado de Oliveira Neto

Contato: semcom@pmt.pi.gov.br | (86) 9 9492-8670

Rito Processual: Comum (Inciso II, Art. 3º, Dec. 25.530/2024)

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.

NOTA TÉCNICA - Decreto Municipal nº 24.006/2023, Art. 3º, VII:

“Estudo Técnico Preliminar - ETP, é o documento construtivo da primeira etapa do planejamento da contratação, que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução, e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação.”

O ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento de demanda registrada no Documento de Formalização da Demanda - DFD (0000000), bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação.

1- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A **Secretaria Municipal de Comunicação Social - SEMCOM** identificou a necessidade de implantação da **Rádio FM Cultura de Teresina**, com a finalidade de ampliar o acesso da população à comunicação pública, promover a integração cultural, social e informativa, e fortalecer a transparência na relação entre gestão municipal e sociedade. Tal medida contribui diretamente para o controle social das políticas públicas, bem como para a promoção e integração das atividades culturais, sociais e informativas desenvolvidas pelo Município. Ademais, a devida estruturação desse equipamento público possibilitará a criação de um espaço adequado para o desempenho das funções administrativas e operacionais da emissora, assegurando melhoria na qualidade dos serviços prestados, fortalecimento institucional e eficiência na execução das atividades da Rádio FM Cultura. Dessa forma, a contratação/aquisição proposta revela-se imprescindível para o fortalecimento da comunicação pública municipal, garantindo maior alcance, transparência e efetividade na interação entre a gestão pública e a sociedade. Estudo Técnico (13173653) SEI 00086.000154/2025-18. A estruturação de tal equipamento propiciará um espaço adequado para reuniões e demais atividades da Rádio supramencionados, fortalecendo o caráter administrativo e funcional dos mesmos. Todavia, a SEMCOM não dispõe de espaço adequados para implantação e implementação da RÁDIO FM CULTURA, sendo pertinente o levantamento de mercado com vistas à satisfação das necessidades apontadas neste Estudo.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

2.1. A necessidade de planejamento nas contratações públicas é essencial para garantir a eficiência, a transparência e a legalidade no processo de aquisição de bens e serviços pelos órgãos públicos. Um planejamento adequado é imprescindível para evitar falhas e minimizar riscos, além de possibilitar o melhor aproveitamento dos recursos públicos.

2.2. Para tanto, a nova lei de licitações instituiu o Plano de Contratações Anual. O PCA é o documento que consolida todas as compras e contratações que o órgão ou entidade pretende realizar ou prorrogar, no ano seguinte, e contempla bens, serviços, obras e soluções de tecnologia da informação.

2.3. Não obstante a sua importância, a Lei nº 14.133/2021 menciona a possibilidade e não obrigatoriedade do ente federativo de elaborá-lo, vejamos:

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:

(...)

2.4. Assim, para o presente exercício, não foi elaborado o PCA. No entanto, o alinhamento do objeto do presente ETP com os objetivos institucionais do SEMCOM podem ser extraídos da LDO para o corrente exercício.

3 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A CONTRATAR

O imóvel capaz de satisfazer as necessidades da administração pública relativa à implantação e implementação da Rádio FM Cultura com toda sua estrutura funcional, deve possuir minimamente 100m² de uso livre, fracionados ou não, conforme descrito a seguir:

Nº de imóveis: 01

Área mínima (m²): 100

De acordo com o regimento e as leis de criação da Rádio Possui uma possui uma estrutura administrativa composta por uma recepção 01, banheiro da recepção, sala de jornalismo, sala de estúdio A e B, sala da diretoria, copa. De acordo com ABNT 9050/2015 as dimensões mínimas necessárias para o atendimento das estruturas físicas da Rádio deve considerar área de circulação (corredores), instalação de mobiliários, além de estúdio para atender a necessidade, sala de jornalismo e recepção para atender a população em geral. acessibilidade dentre outros fatores que interferem nas dimensões do espaço. Ademais, cada conselho elege um colegiado que se reúne ordinariamente 01 (uma) vez por mês, e extraordinariamente sempre que necessário, evidenciando a necessidade de um espaço mais amplo e coletivo para realização de reuniões programadas ou não, além da possibilidade de realização de atividades excepcionais.

4 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi realizada uma pesquisa de mercado para identificar imóveis similares à locação proposta. Foram analisados imóveis na região central de Teresina que atendem aos requisitos técnicos de tamanho e localização. A pesquisa apontou que o Edifício Saraiva Center oferece a melhor combinação de preço, localização e infraestrutura, sendo o único imóvel que atende integralmente às necessidades dos conselhos municipais. Não foram encontradas outras ofertas que apresentassem condições mais vantajosas e adequadas, justificando a escolha do imóvel.

5- ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para a locação da Rádio FM Cultura de Teresina, será necessário o aluguel de uma sala comercial no Edifício Saraiva Center, **totalizando 89 m²**. O valor do aluguel mensal será de R\$ 2.847,83 (dois mil, oitocentos e quarenta sete reais e trinta e três centavos) já incluído o valor do condomínio de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais), e uma vaga de estacionamento R\$ 200,00 por sala, referente a quantia necessária para manutenção predial, e manutenção das áreas comuns do edifício, serviço de vigilância, administração e recepção. Este valor foi obtido a partir da pesquisa de mercado e considera a localização estratégica do imóvel, bem como a adequação do espaço às necessidades da Rádio FM Cultura, conforme o Memorando 4 (). Nº da Sala Área (m²) Preço Base Sala 327 36 R\$ 2.847,83 Estudo Técnico SEI 00086.000154/2025.

6 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A contratação do imóvel no Edifício Saraiva Center visa atender à necessidade de centralizar as atividades da Rádio municipais, oferecendo um local adequado para a realização de suas atividades, estúdios com proteção acústica, sistema de som modernizado, câmeras, rede de internet, ar-condicionado, instalações elétricas e hidráulicas adequadas. A solução contratada proporcionará:

1. A centralização da Rádio FM Cultura em um único local, facilitando a gestão administrativa e o atendimento ao público;
2. A escolha de um imóvel com infraestrutura e localização adequadas, garantindo a boa execução das atividades da Rádio FM Cultura de Teresina;
3. A redução de custos logísticos, uma vez que a localização centralizada diminuirá os deslocamentos de servidores e usuários.

7 - JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Em razão da natureza do objeto, que se refere à locação de um imóvel específico e já determinado, não é possível parcelar a solução. A locação do imóvel requer um único contrato, sem a possibilidade de divisão em partes, considerando a necessidade de um espaço contínuo para a instalação Rádio.

8 - MANIFESTAÇÃO CONCLUSIVA

Considerando que a locação do imóvel atende às necessidades da Rádio FM Cultura Teresina em que a pesquisa de mercado foi realizada conforme as disposições legais, manifesta-se pela viabilidade da contratação do aluguel do imóvel para a Rádio FM Cultura, conforme os termos apresentados. A locação do imóvel segue em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, visando garantir a eficiência, transparência e economicidade no processo.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

9.1. A solução identificada para atendimento da necessidade apresentada é a realização da contratação direta, conforme a hipótese legal prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, enquadrando-se o objeto do pleito como locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornam necessária sua escolha.

9.2. A Constituição Federal estabelece como regra geral e condição básica à compra de bens e contratação de serviços, quando realizadas para a Administração Pública, o dever de licitar (art. 37, XXI, da CF/88).

"Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações **serão contratados mediante processo de licitação pública** que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômicas indispensáveis à garante a do cumprimento das obrigações." (grifo nosso)

9.3. A lei que regulamenta o dispositivo constitucional acima, Lei nº 14.133/21, no seu art. 2º, também ratifica o comando constitucional.

"Art. 2º As obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações, concessões, permissões e locações da Administração Pública, quando contratadas com terceiros, **serão necessariamente precedidas de licitação**, ressalvadas as hipóteses previstas nesta lei." (grifo nosso)

9.4. Contudo, o legislador previu situações em que as licitações poderiam ser dispensadas ou inexigibilidade, permitindo-se, a contratação direta de produtos e serviços, respeitados os requisitos legais. São as chamadas contratações por dispensa ou por inexigibilidade de licitação. Os casos em que há inexigibilidade de licitação estão previstos no art. 74 da Lei nº 14.133/21 e em alguns outros dispositivos espalhados na legislação ordinária: Estudo Técnico Preliminar (xxxxxxx) SEI xxxxxx/2025-xxx.

"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."

9.5. Com efeito, a presente contratação diferencia-se pela especificidade da sala locada que possui infraestrutura e localização adequadas, materializando a inviabilidade de competição ante a impossibilidade de se fixar critérios objetivos de julgamento para eventual disputa em procedimento licitatório, especialmente pelo fato de que a escolha envolve certo grau de subjetividade, ficando justificada a inexigibilidade.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. Do ponto de vista microprocessual, pretende-se a locação de espaço para estacionamento de veículos.

10.2. Do ponto de vista macroprocessual, pretende-se:

- a) Proporcionar um ambiente adequado para a atividade de radiocomunicação, aumentando a satisfação e a produtividade;
- c) Garantia que os recursos disponíveis sejam utilizados da melhor forma possível;
- d) Melhoria do clima organizacional, suprindo as necessidades operacionais e estratégicas da secretaria;
- e) A locação, em vez da compra, pode ser uma solução mais econômica a curto prazo, permitindo que recursos sejam alocados em outras áreas prioritárias.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. Não se verifica a existência de qualquer contratação correlata e/ou interdependente à presente contratação.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

12.1. Deverão ser observados os critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devendo serem atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Plano de Logística Sustentável do órgão/entidade:

- a) A sala em questão será previamente analisada para garantir que não interfira em ecossistemas locais ou áreas de preservação;
- b) A infraestrutura necessária será implantada de maneira a respeitar as normas ambientais vigentes, evitando a impermeabilização excessiva do solo e promovendo a manutenção do espaço;
- c) Deve-se apoiar empresas que adotem práticas de responsabilidade social e ambiental e que possuam certificações ambientais e que adotem práticas de sustentabilidade.

12.2. Assim, a iniciativa se mostra sustentável e alinhada com as práticas de preservação ambiental.

12.3. Entretanto, constata-se que a contratação visada não ensejará alteração significativa das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

13.1. A contratação da sala para implantação da **Rádio FM Cultura de Teresina** é de suma importância para a qualidade dos serviços da secretaria

13.2. Considerando as necessidades identificadas e as especificidades já evidenciadas no âmbito destes Estudos Preliminares, conclui-se que a locação para a presente secretaria mostra-se viável e adequada para atender às demandas da Rádio FM Cultura.

13.3. Isto posto, declaro viável esta contratação.



Documento assinado eletronicamente por **Ellyo José Teixeira Pio, Secretário Municipal de Comunicação Social**, em 17/09/2025, às 12:42, com fundamento no Decreto nº 24.514/2023 - PMT.



Documento assinado eletronicamente por **Virgílio Machado de Oliveira Neto, Assistente de Apoio à Divisão**, em 16/10/2025, às 13:30, com fundamento no Decreto nº 24.514/2023 - PMT.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site

[https://sei.teresina.pi.gov.br/sei/controlador_externo.php?](https://sei.teresina.pi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **13222642** e o código CRC **6449FC99**.

Referência: Processo nº 00086.000154/2025-18

SEI nº 13222642

Praça Mal. Deodoro, 860 - Bairro Centro - Palácio da Cidade - CEP 64000-160 - Teresina - PI