



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda ora em análise refere-se ao processo administrativo que tem como objeto a locação de imóvel destinado a realização da Festa de Agosto 2024, como ponto de referência logístico e de manutenção preventiva e corretiva. Vez que a municipalidade não possui terreno para atender as necessidades, conforme consta no Documento de Formalização de Demanda (DFD) nº 012/2024.

É importante frisar que o imóvel objeto da locação serve como estrutura para viabilizar o evento, e que de acordo com a demandante o mesmo atenderá as finalidades precípuas da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento de suas atividades finalísticas.

Desta feita, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a locação do terreno em questão, para dar continuidade e aprimorar os serviços e atividades realizadas pelo setor cultural do município.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A locação de terreno se justifica pela necessidade de ter um local para que a Festa de Agosto seja ofertada com conforto, sendo o ponto de referência logístico que melhor atende os munícipes, estando em uma área acessível e conveniente para os frequentadores do evento, com boa infraestrutura de transporte.



PREFEITURA DE SÃO LOURENÇO DA MATA

Paço Municipal

O terreno foi escolhido com base na necessidade informada pela Diretora de Projetos, Programas e Convênios, em atenção ao preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente, conforme documentos contidos nos autos deste processo administrativo.

Ressalta-se ainda que consta na DFD nº 012/2024, a informação da relevância da necessidade do aluguel do terreno para a realização da Festa de Agosto 2024, e do porquê precisará de um espaço maior para atender suas demandas.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

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.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado dos terrenos municipais constando laudo de avaliação elaborado pela engenharia civil (anexo), observou-se que, em matéria de soluções para justificar tal aluguel de terreno, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

3.1. Aquisição

No modelo de aquisição de terreno, a Administração Pública adquire o terreno e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum terreno que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

3.2. Locação

No modelo de locação de terreno, o serviço consiste na disponibilização de terreno pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da Administração Pública que seja compatível com a sua necessidade.

Página 2 de 6



PREFEITURA DE SÃO LOURENÇO DA MATA

Paço Municipal

Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

3.3. Análise da Solução

Para fins da definição da forma da contratação, foi realizada publicação no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Pernambuco no dia 15/04/2024. Edição 3570, conforme comprovante apresenta nos autos, convocando proprietários de imóveis a apresentarem manifestação no sentido de locar os respectivos terrenos, com as características mínimas indicadas pela secretaria de infraestrutura, para comportar a festividade.

Atendeu ao chamado desta edilidade apenas o proprietário do imóvel localizado aos fundos do Residencial Francisco de Paula, o qual faz parte das terras do engenho Cancaá.

Na intenção apresentada, o pretendente locador pondera que o imóvel será entregue ao município com limpeza geral, remoção de entulhos, terraplanagem e drenagem para que possa atender a realização dos eventos.

Ante o exposto, observa-se que não haverá custos para o município na adaptação da área as necessidades do município, caso seja formalizada a locação.

Nesse contexto, solicitamos a secretaria de infraestrutura vistoria no sentido de verificar se o imóvel em comento atenderia aos requisitos indicados no Ofício nº 019/2024, fato este que foi registrado positivamente pelo Secretário da pasta conforme fixado no OFICIO SEINFRA PMSLM N.º 026/2024 em anexo.

Se faz necessário pontuar, que também foi solicitado a Secretaria e Finanças, planejamento, Gestão e Tecnologia, solicitando informações acerca de imóveis de propriedade do município compatível com a área necessária para a realização do evento. Por meio de declaração, O Diretor do Departamento de Cadastro Técnico, na pessoa do Sr. João Bosco Rangel dos Santos, registrou que este município não dispõe de propriedade compatível par realização do evento em questão.

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Página 3 de 6



PREFEITURA DE SÃO LOURENÇO DA MATA

Paço Municipal

Solução: A locação do terreno destinado a realização da Festa de Agosto 2024, será realizada por Inexigibilidade de Licitação, com base no inciso V, do Art. 74, da Lei 14.133/2021, para Locação do terreno situado na Rua Alcântara, S/N, Centro, São Lourenço da Mata/PE, utilizando-se o critério de singularidade do terreno a ser locado pela Administração, por estar evidenciado como sendo o único imóvel para atender as necessidades da administração.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de terreno. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição do terreno.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do terreno baseia-se por este ser o único terreno em uma distância de um raio de 1000 m da sede da Prefeitura Municipal, que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento do evento "Festa de Agosto".

Ademais o terreno escolhido é localizado em área estratégica da solicitada pela demandante, para prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla estrutura para comportar os serviços oriundos do referido setor.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Não se aplica.

5. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

Página 4 de 6



PREFEITURA DE SÃO LOURENÇO DA MATA

Paço Municipal

6. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Cultura e suas unidades vinculadas.

7. ALINHAMENTO COM O PCA

A locação pretendida encontra-se alinhando com a Lei Orçamentária Anual do município, bem como o Quadro de Detalhamento de Despesas, conforme códigos orçamentários enviada pela Contabilidade deste município.

8. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Ao garantir um terreno adequado para sediar a festa, a expectativa é de que haja mais espaço para atividades culturais, apresentações musicais, feiras de artesanato e gastronomia típica, além de melhorias na infraestrutura para acomodar o grande fluxo de pessoas;
- b) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- c) Propor uma experiência mais confortável e segura para os participantes, ao mesmo tempo em que promoverá o fortalecimento das tradições locais e a celebração da cultura da região durante a Festa de Agosto;

9. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O terreno deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento da realização da Festa de Agosto, durante a vigência do contrato.

10. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica.

Página 5 de 6



PREFEITURA DE SÃO LOURENÇO DA MATA

Paço Municipal

11. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

- Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:
- Relação custo-benefício da contratação é considerada favorável;
- Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

12. EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Amanda Luane Ferreira da Silva

Amanda Luane Ferreira da Silva

Matrícula: nº 875837

Servidora da Secretaria Municipal de Cultura

De acordo, aprovo o presente Estudo Técnico Preliminar da Contratação ora referida.

São Lourenço da Mata, 27 de maio de 2024.

Elaborado por:

Maria Eduarda Abreu Wanderley Feitosa

Maria Eduarda Abreu Wanderley

Feitosa

Matrícula: 478203

Aprovado por:

Adalberto Epaminondas Leopoldino

Adalberto Epaminondas Leopoldino

Secretário de Cultura

Portaria nº 009/2021