



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

OBJETO:	Locação de imóvel destinado à realização de eventos, conferências e treinamentos promovidos pela Secretaria Municipal de Educação de Timbaúba/PE.
----------------	--

INTRODUÇÃO:

Trata-se de documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação caracterizada pelo interesse público, com o objetivo de encontrar uma melhor solução que satisfaça esse interesse e justifique a necessidade dessa contratação. O presente estudo técnico preliminar servirá de base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação.

O bem necessário para suprir a demanda da respectiva unidade da Administração Pública Municipal, ora Unidade Requisitante, deve preencher os requisitos apresentados no inciso V do *caput* e §5º do art. 74 da L. 14.133/2021.

Sua estrutura segue os padrões e exigências da Lei Federal 14.133/2021, regulamentada no âmbito Municipal pelo art. 8º do Decreto 05/2024. Por se tratar de hipótese de **inexigibilidade de licitação**, nos termos e justificativas apresentadas neste artefato, opta-se pela estrutura simplificada regulada no §3º do art. 8º do respectivo decreto municipal n.º 05/2021.



1. UNIDADES REQUISITANTES E EQUIPES DE PLANEJAMENTO:

UNIDADE REQUISITANTE	RESPONSÁVEL PELO PLANEJAMENTO
Secretaria Municipal de Educação	Jorge Eduardo Tenório Pessoa Guedes

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

- 2.1. A Secretaria Municipal de Educação de Timbaúba/PE identificou a necessidade de dispor de espaço físico adequado para a realização de eventos institucionais, conferências, capacitações, oficinas pedagógicas, reuniões ampliadas, entre outras atividades formativas e administrativas vinculadas às ações da gestão educacional, para utilização de 02(dois) dias por mês.
- 2.2. A estrutura atualmente disponível na rede pública municipal é insuficiente para atender às exigências físicas e técnicas necessárias à condução desses eventos de forma adequada, segura e confortável, especialmente quanto à capacidade de acomodação de participantes e à infraestrutura para atividades em grupo.
- 2.3. Dessa forma, torna-se necessária a contratação de imóvel térreo, construído em alvenaria cerâmica, com instalações elétricas e hidráulicas conservadas, que disponha de:
- 2.3.1. Área de lazer com no mínimo 700m²;
 - 2.3.2. Salão amplo com capacidade para acomodar público em eventos diversos;
 - 2.3.3. Pelo menos 01 (um) banheiro social funcional.
- 2.4. A contratação visa garantir condições adequadas para a execução das atividades formativas, administrativas e institucionais da Secretaria de Educação, promovendo a melhoria contínua dos serviços públicos ofertados.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

- 3.1. Considerando as características estruturais mínimas necessárias, apresentadas no tópico anterior.



- 3.2. Considerando que objeto deste ETP se enquadra na hipótese de inexigibilidade de licitação trazida no inciso V do *caput* art. 74 da L. 14.133/2021, foi feita uma prospecção do mercado imobiliário por meio de publicação para a cotação de imóveis compatíveis.
- 3.3. Considerando, por fim, que o presente levantamento de mercado consiste, além da respectiva prospecção mercadológica, na análise das alternativas possíveis de soluções para o atendimento da necessidade administrativa, observando-se procedimentos comuns de outros órgãos e municipalidades.
- 3.4. Apresentam-se como soluções possíveis para para suprir a necessidade administrativa, nos termos da legislação vigente, seriam:
- 6.4.1. SOLUÇÃO 01 - Aquisição de propriedade imobiliária que atenda as necessidades mínimas administrativas;
- 6.4.2. SOLUÇÃO 02 - Construção ou adaptação de imóvel público para o funcionamento do órgão municipal, observando-se as necessidades mínimas administrativas;
- 6.4.3. SOLUÇÃO 03 - Locação imobiliária que atenda as necessidades mínimas administrativas.
- 3.5. As soluções 01 e 02 se apresentam como resoluções definitivas a longo prazo, entretanto não são necessariamente viáveis ante a necessidade imediata da Administração. A aquisição imobiliária nestes termos, se mostra economicamente inviável para os cofres públicos. Assim, para evitar a paralisação do órgão por falta de local de funcionamento, providências urgentes deverão ser tomadas.
- 3.6. Considerando a inexistência de imóveis públicos com tais características e a urgência na prestação do serviço, a locação de imóvel privado configura-se como a solução viável e imediata, nos termos do inciso V do *caput* do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, logo a **SOLUÇÃO 03**, observando-se o princípio da economicidade, eficácia, eficiência e o caráter de urgência apresentado, apresenta-se como a **solução viável** ao apreciar as soluções possíveis, ponderando-se entre as vantagens e encargos de cada uma delas.
- 3.7. Para todos os fins, verificou-se, ainda, o resultado de contratações anteriores de naturezas similares feitas por outros órgãos e entidades, por meio de consultas a outros



editais, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendessem às necessidades da Administração, concluindo-se que resolução de problemas afins, os órgãos públicos efetivaram a contratação de forma semelhante à que se pretende adotar, cumprindo as respectivas exigências legais.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

- 4.1. Considerando que o Município de Timbaúba não dispõe de imóveis públicos que atendam adequadamente ao objeto e, conforme explanado, constata-se que a solução mais adequada ao atendimento da necessidade da Secretaria de Educação é a locação de imóvel que atenda as necessidades mínimas administrativas.
- 4.2. Para a locação pretendida informamos que as opções no município para locação são limitadas, considerando o levantamento de mercado, sendo assim, o único imóvel disponível e com as características que atendem à Administração é o situado na Rua Senador Roberto Kennedy, S/N, bairro Mocossinho, em Timbaúba/PE, CEP 55870-000.
- 4.3. Visa-se com a presente escolha, garantir condições adequadas para a execução das atividades formativas, administrativas e institucionais da Secretaria de Educação no município.

5. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

- 5.1. O imóvel situado na Rua Senador Roberto Kennedy, S/N, bairro Mocossinho, em Timbaúba/PE, CEP 55870-000, possui os seguintes características: construído em alvenaria de tijolo cerâmico, térreo, em bom estado de uso, instalações elétricas e hidráulicas conservadas que apresente área de lazer de no mínimo 700m², com pelo menos 01(um) banheiro social e salão amplo para realização de conferências, treinamentos e eventos diversos de interesse da Secretaria de Educação, atendendo satisfatoriamente às necessidades da Secretaria demandante.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.

- 6.1. Considerando que o prazo da contratação será de doze meses, contados da data de assinatura do contrato.
- 6.2. Considerando o levantamento de mercado e cotação realizada, o aluguel mensal estimado é de R\$ 3.000,00 (quatro mil reais).
- 6.3. O valor total da contratação é de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) oriundos dos recursos próprios do Município.



7. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

7.1. Pela natureza do objeto não há a possibilidade de parcelamento.

8. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 8.1. Os requisitos basilares para a presente contratação, tendo em vista se tratar de imóvel em propriedade urbana se resume a:
- 8.2. Comprovação de propriedade do bem, através de escritura ou outro instrumento hábil de comprovação de posse do imóvel;
- 8.3. Documentos do responsável legal;
- 8.4. Regularidade junto aos tributos municipais.

9. CONCLUSÃO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO.

- 9.1. Verifica-se que a presente contratação atende adequadamente à demanda formulada, os benefícios a serem alcançados são adequados, os custos previstos são compatíveis e os riscos administráveis.
- 9.2. Considerando as informações do presente Estudo Técnico Preliminar, entende-se que a presente contratação se configura tecnicamente VIÁVEL.
- 9.3. Para tanto, submete-se à apreciação superior, destacando que o presente documento foi elaborado em observância às normas vigentes.

10. RESPONSÁVEIS PELA DEMANDA

Documento elaborado em 07 de julho de 2025.

Jorge Eduardo Tenório Pessoa Guedes
Secretário de Educação do Município de
Timbaúba/PE

Kleber Salgado Bandeira Filho
Coordenador
da Fase Preparatória da Licitação