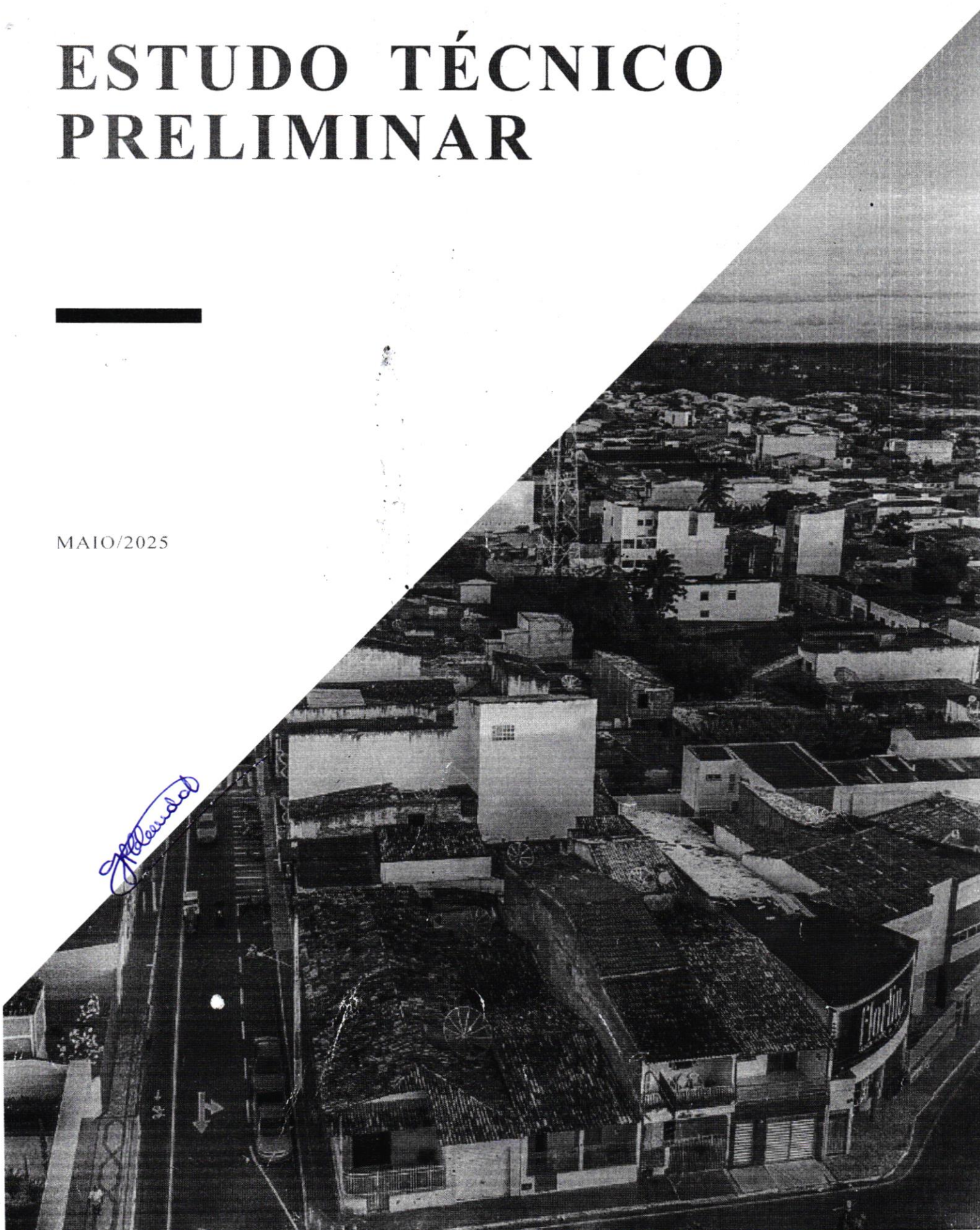




ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

MAIO/2025

Handwritten signature in blue ink.





INTRODUÇÃO



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.

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.

Handwritten signature in blue ink.



DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda ora em análise, refere-se a necessidade de um imóvel com o objetivo de funcionar como anexo da Secretaria Municipal de Educação para acomodar os Técnicos de Informática que consertam os equipamentos de informática bem como para guardar os materiais destes, tendo em vista que o município certifica através de Declaração (anexo) a inexistência de patrimônio (imóvel) público disponível com a estrutura física e com cômodos suficientes para atender as demandas apresentadas.

Portanto a necessidade de imóveis tipo anexo possui grande importância para empresas de diversos setores. Esse tipo de imóvel é fundamental para acomodar os técnicos, guardar e proteger os diferentes equipamentos e materiais de informática, mas além disso para que os os técnicos desenvolvam suas atividades laborais com efetividade e segurança e os equipamentos e materiais sejam mantidos de forma organizada para fins de acomodação e demais bens que compõem o acervo desta secretaria.

Assim, a necessidade de um imóvel que atenda aos critérios necessários para sua finalidade é uma medida indispensável para o pleno desempenho das atividades desta secretaria e para garantir a eficiência na gestão dos recursos públicos.

DESCRIÇÃO DE CONTRATAÇÃO

- 1) Modelo de execução contratual (arts. 6º, XXIII, alínea "e" da Lei n. 14.133/2021).
- 2) O prazo de execução dos serviços será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de sua assinatura com término previsto para o junho de 2026.
- 3) O imóvel deve estar localizado na zona urbana deste município.

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, observou-se que, em matéria de soluções para funcionamento de um anexo, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos três opções, são elas:

Handwritten signature in blue ink.

SOLUÇÃO Nº 01: AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel 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 imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

SOLUÇÃO Nº 02: LOCAÇÃO DE IMÓVEL

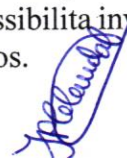
No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos Órgãos da Administração Pública Municipal atualmente.

SOLUÇÃO Nº 03: CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL

No modelo de construção de imóvel, a Administração Pública tem alguns desafios, sendo eles: estar de posse de um terreno com aptidão (área em tamanho apropriado, ou fazer aquisição da mesma) e bem localizado assim como, construir através da equipe de engenharia todo o processo para encaminhar ao agente de contratação para realização de licitação, ordem de serviço até a entrega total do prédio. Esta solução é extremamente morosa e não pode ser aplicada a curto ou médio prazo. Como o caso desse objeto é imediato, esta solução é completamente inviável.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

No caso específico para a administração pública municipal, a Solução 02 (Locação de Imóvel) é a mais vantajosa pois apresenta as seguintes características:

1. **Redução de Custos:** A locação de um anexo permite que as empresas evitem os custos elevados relacionados à compra e manutenção de imóveis próprios. A locação oferece maior flexibilidade financeira e possibilita investir em outros aspectos da empresa, como melhoria de processos e aquisição de equipamentos.
- 



2) Disponibilidade de Imóvel: após busca ativa em local próximo à Secretaria Municipal de Educação e de fácil acesso, por se encontrar nas proximidades o mais próximo possível dos arredores desta secretaria e com infraestrutura adequada para manter os técnicos, equipamentos e materiais, encontramos o imóvel localizado na sede desta cidade, com as características necessárias para acomodar os técnicos, equipamentos e materiais de informática.

3) Baixo Custo/Economicidade: uma das principais vantagens apresentadas por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição ou construção de imóvel.

4) Uso, apropriação imediata: como nos referimos a um espaço para acomodar os técnicos de informática, bem como para guarda os equipamentos e materias necessários se faz, o uso imediato do espaço desde o início das atividades laborativas.

5) Prédio com estrutura física em excelentes condições e localização estratégica: o espaço proposto é propício para acomodar o objeto em pauta, espaço este, bem centralizado, próximo à secretaria municipal de educação, escolas, praças, centros comerciais, assim como em excelente estado de conservação e área construída que atende as necessidades da clientela.

6) Prédio alinhado às exigências do órgão demandante: o prédio localizado na sede da cidade de Itabaianinha/SE tem a sua estrutura alinhada às caracterísitcas estruturais.

Importante ratificar que conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da Secretaria Municipal de Educação para acomodar os Técnicos de Informática que consertam os equipamentos de informática bem como para guardar os materiais destes. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores: escolas, praças, supermercados, entre outros. 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.

Assim, as vantagens apontadas demonstram que o interesse da despesa apresentada será assegurado sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Ela oferece uma melhor relação custo-benefício, considerando inclusive benefícios supracitados.

Além disso, no que tange ao aspecto econômico, é essencial observar que a administração pública municipal precisa assegurar recursos orçamentários e financeiros adequados para cobrir as despesas da demanda. Optando pela Solução 02, a prefeitura terá uma base financeira mais sólida e econômica o que aumentará sua capacidade de investimentos em outras demandas.



MUNICÍPIO DE ITABAIANINHA – ESTADO DE SERGIPE
ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Locação de imóvel específico com área aproximada de 140m² localizado na Sede do Município de Itabaianinha/SE.

Ataúdo



ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor da contratação está estimado em R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) mensal, totalizando um valor global dos 12 (doze) meses de R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatorcentos reais) baseando-se nos valores praticados em anos anteriores.

JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não haverá parcelamento em razão das características do contrato, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

Handwritten signature in blue ink.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não se vislumbra outras contratações correlatas ou interdependentes.

ALINHAMENTO COM PCA

A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratações Anual do Município de Itabaianinha 2025, estando assim alinhada com o planejamento desta Administração.

Atestado



DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

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

-
- a) Garantir as mínimas condições de locomoção de móveis e profissionais;
 - b) Deve contar com instalações adequadas para guardar os equipamentos e materiais;
 - c) Conferir boa conservação e manutenção de forma a garantir espaços para receber os técnicos, equipamentos e materiais;
 - e) Garantir infraestrutura adequada para manter os técnicos, equipamentos e materiais.



PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

As Providências Prévias ao Contrato, é essencial para detalhar as ações que a Administração Municipal de Itabaianinha deve executar antes da formalização da futura contratação de aluguel do imóvel em questão. Estas ações são cruciais para garantir que a estrutura administrativa e operacional esteja adequadamente preparada para a correta execução contratual. Entre as providências necessárias, destacam-se:

- 1) Emissão de Laudo de Vistoria pela equipe técnica de engenharia do Município e avaliação do valor do aluguel do imóvel, de acordo com o seu valor de mercado, a ser realizado pela comissão de avaliação de imóveis do Município ou por profissional capacitado para tal, para verificância de possíveis danos que venham a comprometer o uso do mesmo e riscos de acidentes, bem como, avaliação do valor para contratação;
- 2) Visita do fiscal do contrato para se apropriar das condições estruturais para fins de acompanhamento e fiscalização durante o período contratual.



IMPACTOS AMBIENTAIS

- Como trata - se de locação de imóvel não teremos nenhum tipo de agressão ao meio ambiente.

Handwritten signature



ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A viabilidade da contratação de um imóvel tipo anexo depende de uma análise detalhada dos custos envolvidos, da necessidade de espaço, da localização estratégica, da flexibilidade do contrato e dos requisitos operacionais específicos da empresa. É importante que todos esses aspectos sejam considerados de forma equilibrada, de modo que a locação traga mais benefícios do que custos adicionais ou problemas logísticos para o negócio.

Diante de toda a análise desenvolvida no presente instrumento, a contratação mostra-se VIÁVEL em termos de disponibilidade de mercado, consoante o artigo 7º, inciso XIII, da INSEGES/ME n.º 40, de 22 de maio de 2020, não sendo possível observar óbices ao prosseguimento da presente contratação.

Em face do exposto acima, esta Equipe de Planejamento conclui pela viabilidade da contratação.

EQUIPE DE PLANEJAMENTO:

Local e Data *Itabaianinha, 19 de maio de 2025*

Josefa Patricia Costa Cardoso Uiedaf

ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR



Helena

