

Pelo presente instrumento, encaminha-se o **Documento do Estudo Técnico Preliminar**.

ETP- nº006 /2024

1. INFORMAÇÕES INICIAIS

1.1. Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução, em busca de um imóvel com fito de atender as necessidades desta Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável as quais se destinam aos Analistas e Fiscais Ambientais, assim como descrever o conjunto de características e condições necessárias ao desenvolvimento das atividades dos servidores e usuários dos serviços prestados por esta Secretaria, especificando a funcionalidade do imóvel, discriminando a compartimentalização, o dimensionamento dos ambientes.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. A Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável de Itabaiana necessita de um espaço físico com infraestrutura adequada para acomodar suas equipes e aprimorar o atendimento ao público. O crescimento das atividades de fiscalização, licenciamento e educação ambiental exige ambientes que atendam às normas de acessibilidade, ofereçam segurança e permitam a execução eficiente dos serviços, garantindo a continuidade das ações e o avanço das políticas ambientais no município.

2.4. Visando uma acomodação adequada para o atendimento das necessidades relacionadas a espaço físico, dentro de um padrão aceitável, o imóvel a ser identificado deverá atender aos requisitos mínimos de localização estabelecidos por esta Secretaria, quais sejam localização central do município, seguro e de fácil acesso.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante do exposto foram levantadas as seguintes opções de mercado:

3.1. AQUISIÇÃO DE UM IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO

✓ Vantagens:

- Patrimônio: O imóvel se torna um ativo que pode valorizar ao longo do tempo.
- Estabilidade: Não há risco de precisar desocupar o imóvel por decisão do proprietário.
- Personalização: Liberdade para fazer modificações e melhorias.

✓ Desvantagens:

- Alto investimento inicial: Necessidade de um grande capital ou financiamento.
- Manutenção: Responsabilidade total pela manutenção e reparos.
- Liquidez: Pode ser difícil vender o imóvel rapidamente se necessário.
- Localização: Ao adquirir um imóvel, a administração vincula-se, de mais rotundo, aquela localidade, ou seja, doravante, sempre será aquela localidade.

A aquisição de um imóvel para o funcionamento da Secretaria mostra-se desaconselhável, pois, embora a formação de patrimônio público, a estabilidade de uso e a possibilidade de personalização sejam fatores positivos, o elevado investimento inicial compromete verbas que poderiam ser destinadas a outras áreas essenciais, somando-se aos custos de manutenção constantes, que recairiam integralmente sobre a Administração.

Além disso, a baixa liquidez dos bens imóveis pode acarretar dificuldades para eventual venda, inviabilizando uma resposta célere a demandas ou mudanças estruturais, sobretudo se houver necessidade de realocar ou redimensionar as instalações. A localização fixa também constitui empecilho, pois, uma vez vinculado ao imóvel, a secretaria perde flexibilidade para ajustar-se a futuras alterações no planejamento urbano e nas necessidades dos serviços prestados, o que, em seu conjunto, mitiga a conveniência na aquisição do imóvel para os fins propostos.

3.2. CONSTRUÇÃO DE UM IMÓVEL

✓ Vantagens:

- Personalização total: O imóvel pode ser construído exatamente conforme as necessidades.

- Eficiência: Possibilidade de incorporar tecnologias modernas e eficientes.
- Valorização: Potencial de maior valorização dependendo da localização e qualidade da construção.

✓ **Desvantagens:**

- Tempo: O processo de construção pode ser demorado.
- Complexidade: Envolve gestão de projeto, contratação de profissionais e acompanhamento da obra.
- Custo: Pode ser mais caro do que comprar um imóvel pronto, dependendo das especificações.
- Localidade, tal-qualmente o tópico anterior:

"Ao adquirir um imóvel, a administração vincula-se, de mais rotundo, aquela localidade, ou seja, doravante, sempre será aquela localidade.

Considerando a necessidade da Secretaria, que não exige instalações complexas, a construção de um imóvel mostra-se desaconselhável. Embora possibilite total adequação às necessidades e incorporação de tecnologias avançadas, o custo elevado, a complexidade gerencial e o tempo prolongado de execução representam entraves significativos. Ademais, a edificação própria fixa a Administração a uma localidade, restringindo a flexibilidade para realocações ou ajustes futuros. Assim, pesa mais o ônus financeiro e operacional do que as vantagens de personalização e valorização, não se justificando a adoção desse investimento para o fim almejado.

3.3 LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL

✓ **Vantagens:**

- Flexibilidade: Ao enleio do constante nos tópicos anteriores, com a locação permitir-se-á a mudança de local, acaso necessário, com maior celeridade, sem que seja incorporado, ao patrimônio público, futuramente, um imóvel, inservível, que culminará em lesão ao erário público, com valores inerentes a manutenção e regularização imobiliária.

- Menor investimento inicial: Não há necessidade de um grande capital inicial.

- Manutenção: Geralmente, a responsabilidade pela manutenção estrutural é do proprietário.

✓ **Desvantagens:**

- Sem patrimônio: O valor pago em aluguel não se converte em patrimônio.
- Aumento de aluguel: O aluguel pode ser reajustado periodicamente.
- Limitações: Pode haver restrições quanto a modificações no imóvel.

Entretanto, tal efeito, é mitigado, já que, observa-se, indubitavelmente, que já existe um imóvel com condições hábeis para continuação dos serviços prestados por esta Secretaria, do qual apenas se faz necessária, pequenas adaptações, com custos mínimos, no que se refere a infraestrutura, já que possui a quantidade de cômodos ideais, amplo e satisfatório, de modo que seriam incorridos em custos efêmeros, em detrimento aos demais imóveis da localidade. Para mais, o prédio já é atualmente utilizado para o funcionamento da Secretaria, dispensando eventuais gastos com a mudança das instalações e equipamentos.

3.4. Conclusão e definição da escolha de mercada elegida:

Ademais, à luz do exposto, resta justificado o caráter de inexigibilidade que embasa a pretensão de locação do referido imóvel para a Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável. Em primeiro lugar, conforme explanado anteriormente, a aquisição do imóvel não se mostra viável no momento, haja vista que, a médio e longo prazos, é provável que a dinâmica territorial e demográfica sofra alterações significativas, fazendo com que a eventual mudança de sede se tome necessária. Dessa forma, a locação configura alternativa mais adequada, pois possibilita maior flexibilidade para acompanhar as transformações do município.

Ainda, cumpre destacar que, ao definir os requisitos para o imóvel a ser alugado ou adquirido, deve-se considerar tanto as instalações físicas quanto a localização, de modo que o espaço atenda às necessidades de armazenamento e manejo de equipamentos técnicos, bem como aos critérios de segurança e conforto exigidos para as equipes que atuam na preservação ambiental, fiscalização e implementação de projetos de sustentabilidade. Importante ressaltar que já existe um imóvel locado que supre tais requisitos, incluindo áreas amplas e condições compatíveis com a legislação ambiental.

Essas características foram avaliadas no laudo do imóvel localizado na Praça Fausto Cardoso, nº 20, Bairro Centro, ao lado da Prefeitura, conforme documentação anexada ao presente Estudo Técnico Preliminar.

4. REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

4.1. Para que o objeto da contratação seja atendido, alguns requisitos basilares devem ser seguidos, vejamos:

- O imóvel deverá ser preferencialmente do tipo comercial e estar localizado na área urbana.

(Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes)

4.2. Ademais, a estrutura apresentada no imóvel é apta a receber as atividades que serão desempenhadas, atendendo as características determinadas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.

- Possuir quantidade de cômodos suficientes para o desempenho das atividades administrativas;
- Possuir acesso à via que possibilita rápido deslocamento para atender as fiscalizações;
- Possuir proximidade com outras secretarias.

(O LAUDO DO IMÓVEL ESTÁ NO ANEXO I DESTE ETP)

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1. Nesse momento, a locação de imóvel apresenta-se como a alternativa mais viável, considerando a dinâmica imobiliária da região. Além disso, já existe um imóvel locado

que atende às necessidades exigidas, de modo que sua manutenção resultaria em economia, ao evitar custos com mudança e reestruturação em outro local.

6. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

6.1. No caso em estudo será contratado apenas (01) um imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DE CONTRATAÇÃO

7.1. A estimativa do valor da solução será de **R\$ 5.800,00** (cinco mil e oitocentos reais) por mês, ou R\$ 69.600,00 (sessenta e nove mil e seiscentos reais) por ano, conforme item 3156 do PCA.

8. JUSTICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

8.1. A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/O INTERDEPENDENTES

9.1. Não há contratação correlata ou interdependente.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

10.1. A demanda está alinhada ao Planejamento e Gerenciamento de Plano Anual Contratação- PCA 2025 registradas pela Secretaria Municipal da Ordem Pública de Itabaiana/SE.

I. ID PCA no PNCP: 13128798000101-0-000001/2025

II. Data de publicação no PNCP: 16/05/2024

III. ID do item no PCA: 3156

SEJA SEM VINDO

IV. Classe/Grupo: 721

V. Identificador da Futura Contratação: 983157-32/2025

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Pretende-se com essa contratação locar imóvel para proporcionar um local de funcionamento para esta Secretaria, além do atendimento ao público necessário.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. Não se aplica a este item, já que, considerando as opções de mercado vigente na localidade, há um número muito pequeno de imóveis que atendam os preceitos técnicos inerentes à edificações sustentáveis e, considerar tal opção, importaria tanto numa restrição extrema de mercado, bem como elevaria despropositadamente, considerando o fim da presente contratação, o valor a ser despendido, portanto, não sendo viável, na forma dos entendimentos manifestados pelo egrégio Tribunal de Contas da União – TCU, como, o contante nos Acórdãos: N° 1.666/2019 – Plenário e N° 1.359/2024 – Plenário.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

13.1. Diante de todas as considerações citadas nos itens anteriores, a Equipe de Planejamento aponta como viável a locação de um imóvel, considerando a essencialidade da demanda.

13.2. Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

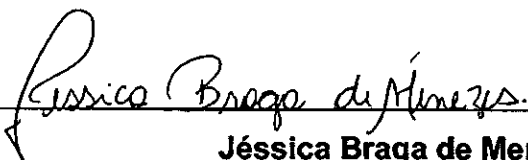
- ✓ A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
- ✓ Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão:

13.3. Salieta-se que o imóvel dispõe de área adequada, isto é, espaço amplo e excelente localização, a saber, no Centro do município de Itabaiana SE. Além disso, o

imóvel apresenta um espaço amplo e que atende as atividades finalísticas, além de ausência de problemas estruturais.

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

Itabaiana/SE, em 06 de fevereiro de 2025



Jéssica Braga de Menezes
Coordenadora de Núcleo