



**ESTADO DE SERGIPE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS**

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

**OBJETIVO DO PRESENTE DOCUMENTO**

Caracterizar, através do Estudo Técnico Preliminar (ETP), determinada necessidade, descrevendo as análises realizadas em termos de requisitos, alternativas, escolhas, resultados pretendidos e demais características, dando base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

**1. INFORMAÇÕES GERAIS**

**1.1 IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO**

**DAMANDANTE:** GABINETE DO PREFEITO

**OBJETO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA CONSTRUTOR JOÃO ANTÔNIO DE SANTANA, NO 485, CENTRO DO MUNICÍPIO DE SIMÃO DIAS/SE, PARA USO DA GUARDA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS, SERGIPE.

**1.2 EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

JUSSIVANIA SANTANA DE JESUS

**2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

Guarda Municipal de Simão Dias desempenha um papel essencial na preservação da ordem pública, na proteção dos bens, serviços e instalações municipais, e no apoio às ações de segurança pública em parceria com outros órgãos. Para que essas atribuições sejam desempenhadas com eficiência, é imprescindível dispor de um espaço físico adequado que atenda às necessidades da corporação. A ausência de uma estrutura apropriada limita a capacidade operacional e administrativa da Guarda Municipal, impactando negativamente o planejamento estratégico, o armazenamento de equipamentos e materiais, além do bem-estar dos profissionais que atuam no serviço. Um espaço inadequado compromete o desenvolvimento de ações fundamentais, como treinamentos e reuniões, que são indispensáveis para o cumprimento de suas funções. A disponibilização de um ambiente apropriado garantirá condições dignas de trabalho, maior organização e eficiência nas respostas às demandas de segurança e proteção no município, fortalecendo assim o papel da Guarda Municipal em benefício da comunidade de Simão Dias.

Nesse contexto, a locação do imóvel situado na Avenida Construtor João Antônio de Santana, nº 485, no Centro de Simão Dias/SE, surge como uma solução estratégica para atender à necessidade de oferecer uma estrutura física adequada ao funcionamento da Guarda Municipal. O referido imóvel apresenta localização privilegiada, facilitando o acesso da população e contribuindo para uma atuação mais eficiente dos agentes de segurança no município. Suas características físicas atendem plenamente às demandas de espaço e funcionalidade, incluindo áreas destinadas ao atendimento ao público, à realização de reuniões e ao planejamento estratégico, além de instalações adequadas para suporte administrativo. Essa medida visa não apenas garantir melhores condições de trabalho para os agentes da Guarda Municipal, mas também fortalecer a eficiência e a qualidade dos serviços de segurança prestados à comunidade, promovendo um ambiente mais seguro e estruturado para todos.

*Handwritten signature*



**ESTADO DE SERGIPE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS**

**3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Diante da necessidade apresentada pela a secretaria demandante, o imóvel a ser utilizado pelo guarda municipal, deve ter no mínimo, 350 M<sup>2</sup> (metros quadrados) de área construída, deve conter no mínimo 10 ambientes, com no mínimo 2 (dois) dormitórios, 1 (uma) garagem, 1 (um) hall, 1 (uma) sala, 1 (uma) despensa, 1 (um) banheiros, 1 (uma) cozinha, 1 (uma) área de serviços, sistema elétrico e fornecimento de água em pleno funcionamento; estado de conservação adequado, acessibilidade, comodidade e melhor localização, devendo o imóvel está em área de maior acesso para a população, além de um local arejado e acolhedor, e também fornecer aos servidores melhores condições para exercerem suas funções. Nesse contexto, para fins de atendimento das necessidades verifica-se como possível solução a ser estudada a locação de imóvel cuja suas características deverão ser suficientes para atender as demandas da GABINETE DO PREFEITO DO MUNÍCIPIO DE SIMÃO DIAS, SERGIPE.

**4. DAS ESPECIFICAÇÕES E LEVANTAMENTO QUANTITATIVO**

A especificação e estimativa exposta na tabela abaixo, são derivadas do levantamento realizado pelo **GABINETE DO PREFEITO** especificamente, para a execução dos serviços pertinentes.

| ITEM | DESCRIÇÃO                                                                                                                                                                   | UNID | QUANT |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|
| 1    | LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA CONSTRUTOR JOÃO ANTÔNIO DE SANTANA, NO 485, CENTRO DO MUNICIPIO DE SIMÃO DIAS/SE, PARA USO DA GUARDA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS, SERGIPE. | MÊS  | 12    |

**5. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Após realização do levantamento de mercado verifica-se que dentre as alternativas possíveis diante da necessidade deste município se tem presente a possibilidade de locação ou aquisição do imóvel. Nesse contexto, a decisão de optar pela locação de um imóvel em detrimento da aquisição demanda uma análise criteriosa, especialmente no contexto da administração pública municipal, onde os recursos financeiros são limitados e devem ser geridos de forma eficiente em prol do interesse coletivo.

Nesse sentido, se faz necessário apresentar as razões pelas quais a locação se mostra mais vantajosa em relação ao processo de aquisição:

- **Flexibilidade:** A locação oferece flexibilidade para a administração pública, permitindo ajustar o espaço conforme as necessidades específicas de cada momento, sem o comprometimento de recursos a longo prazo.

*Handwritten signature: J. G. Jesus*



**ESTADO DE SERGIPE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS**

- **Custos Iniciais Reduzidos:** A aquisição de um imóvel demanda um investimento inicial considerável, incluindo despesas com aquisição, impostos e taxas. Já na locação, os custos iniciais são significativamente menores, permitindo uma alocação mais eficiente dos recursos.
- **Manutenção e Reparos:** Ao optar pela locação, a responsabilidade pela manutenção e eventuais reparos normalmente fica a cargo do proprietário do imóvel, aliviando a administração pública de possíveis encargos adicionais.
- **Atualização Tecnológica e Infraestrutura:** Em um contexto de rápidas mudanças tecnológicas e necessidades infraestruturais, a locação permite à administração pública acessar imóveis modernos e atualizados, sem o ônus de investimentos constantes em atualizações.
- **Foco no Interesse Público:** Ao evitar o processo de aquisição de imóveis, a administração pública pode concentrar seus esforços e recursos no cumprimento de suas responsabilidades essenciais, sem se desviar de suas atividades-fim.
- **Riscos de Desvalorização Imobiliária:** A propriedade imobiliária está sujeita a flutuações no mercado, podendo sofrer desvalorizações que impactam o patrimônio público. A locação transfere esse risco para o locador.
- **Agilidade e Desburocratização:** O processo de locação tende a ser mais ágil e menos burocrático do que o de aquisição, permitindo uma resposta mais rápida às necessidades imediatas da administração pública.
- **Oportunidade de Teste:** A locação permite que a administração teste a adequação do imóvel para suas necessidades antes de tomar uma decisão definitiva de aquisição, mitigando possíveis arrependimentos futuros.

## **5.1 ANALISANDO CASO A CASO, TEMOS:**

### **5.1.1 Aquisição de Imóvel de Terceiros:**

Após identificar imóvel cuja suas características de instalações e localização cumprem com os requisitos mínimos para uso da guarda municipal, o **DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA**

*Handwritten signature*



**ESTADO DE SERGIPE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS**

**PROJETO E URBANISMO** mediante avaliação, como pode ser observado no laudo emitido pelo engenheiro civil, estimou que o custo de aquisição do imóvel seria de aproximadamente R\$ 400,000.00 (quatrocentos mil reais).

**5.1.2 Ocupação de Imóvel do Município:**

Conforme declaração, em anexo, do setor de PATRIMÔNIO do município não dispõe de imóvel que atenda às necessidades.

**5.1.3 Locação de Imóvel:**

Por se tratar de um imóvel a ser ocupado até que o município possa dispor de um espaço próprio. De acordo com o levantamento feito pelo setor competente o custo desta solução equivale a **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)** no seu valor total.

**5.1.4 Da Análise (Aquisição x Locação)**

No caso em questão, deriva do fato que o imóvel identificado como mais adequado foi vistoriado pela Engenheira Civil, Sra. Christian Santana Matos CREA 2718691115, que emitiu parecer técnico de avaliação imobiliária, destacando a impossibilidade de o interesse público ser satisfatório através de outros imóveis, que não o escolhido, tendo em vista as características do imóvel, tais como localização, dimensões, destinação, entre outras, sendo relevantes de tal modo que a administração não tem outra escolha.

Nesse contexto, além da adequação do imóvel eleito para a satisfação do interesse público específico, existe a compatibilidade do valor do aluguel com os parâmetros do mercado, conforme consta no Laudo de Avaliação emitido pelo engenheiro. Sendo assim, a escolha recai sobre o imóvel localizado no AVENIDA CONSTRUTOR JOÃO ANTÔNIO DE SANTANA, NO 485, CENTRO DO MUNICÍPIO DE SIMÃO DIAS/SE, de propriedade da Senhora **JOSE GABRIEL ROCHA SANTOS**.

**6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO**

Considerando que o município não dispõe de **RECURSOS FINANCEIROS** suficientes conforme demonstrado em consulta realizada a secretaria municipal de finanças para arcar com a aquisição de



**ESTADO DE SERGIPE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS**

imóvel, bem como não possui imóvel disponível nas características necessárias, para a acomodar toda estrutura do órgão requerente. Se torna mais vantajoso e melhor alternativa a ser escolhida em termos de flexibilidade, redução de custos iniciais, transferência de responsabilidades, acesso a infraestrutura atualizada e foco nas atividades essenciais, a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** proporcionando como a opção mais adequada para a administração pública em diversos cenários, promovendo uma gestão mais eficiente e responsável dos recursos públicos.

**7. DOS PRODUTOS A SEREM REGISTRADOS EM PROCESSO**

| ITEM | DESCRIÇÃO                                                                                                                                                                   | UNID | QUANT | VALOR MENSAL | VALOR ANUAL   |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|--------------|---------------|
| 1    | LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA CONSTRUTOR JOÃO ANTÔNIO DE SANTANA, NO 485, CENTRO DO MUNICIPIO DE SIMÃO DIAS/SE, PARA USO DA GUARDA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS, SERGIPE. | MÊS  | 12    | R\$ 2500,00  | R\$ 30.000,00 |

**8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

O custo da contratação foi determinado mediante análise do departamento de engenharia, no qual o diagnóstico técnico considerou fatores de preservação do bem, estrutura e localização e determinou como custo mensal o valor **R\$ 2500,00 (DOIS MIL E QUINHENTOS REAIS)**, tendo assim um **custo total estimado em R\$ 30.000,00 (TRINTA MIL REAIS)**, estando de acordo com os parâmetros de preço local e fundamento legal conforme art. 74, §5º, I, da Lei 14.133/2021.

**9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO**

NÃO SE APLICA AO OBJETO DESTE PROCESSO.

**10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS**

Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para a contratação pretendida.

**11. ALINHAMENTO COM O PCA**

Essa contratação está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS, CALENDÁRIO DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**.

**12. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO**

Pretende-se contratar os serviços descritos no presente ETP, com vista a manter o atendimento ao público em suas mais diversas necessidades sendo imprescindível a locação do imóvel.

**13. PROVIDÊNCIAS A SEREM TOMADAS**

*Kalpus*



**ESTADO DE SERGIPE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÃO DIAS**

Após a realização desse Estudo Preliminar, o Termo de Referência será elaborado e caso aprovado pela Administração será celebrado contrato através de **CONTRATAÇÃO DIRETA – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**.

**14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE**

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação. A pretensa contratação se mostrou viável a partir da análise do presente Estudo Técnico Preliminar e de acordo com os termos pretendidos, como já vem sendo realizada pelo **PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**.

Simão Dias, Sergipe, 02 de janeiro de 2025.

  
**JUSSIVANIA SANTANA DE JESUS**  
MEMBRO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO