

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DEMANDA

1.1 O presente Estudo Técnico Preliminar, fundamentado na Lei nº 14.133/2021, destina-se a subsidiar a contratação mais vantajosa para sanar a necessidade de **imóvel amplo destinado à instalação do almoxarifado central**, da Prefeitura Municipal de Nossa Senhora da Glória, Estado de Sergipe.

1.2 A elaboração dos estudos técnicos preliminares constitui a primeira etapa do planejamento de uma contratação (planejamento preliminar) e tem como objetivo assegurar a viabilidade técnica da contratação e embasar o termo de referência, que somente é elaborado se a contratação for considerada viável.

1.3 UNIDADES ORÇAMENTÁRIAS REQUISITANTES:

UG	UO	
2000	2026	Secretaria Municipal de Finanças.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1 A Prefeitura identificou a necessidade de contratar imóvel com estrutura física ampla e adequada para instalação **do almoxarifado central**.

2.2 A contratação de um imóvel para o almoxarifado central do município de Nossa Senhora da Glória é fundamental para garantir a organização, segurança e eficiência na gestão dos materiais e equipamentos utilizados pelas diversas secretarias e setores do município.

2.3 A ausência de um espaço adequado tem dificultado o armazenamento adequado dos itens, aumentando o risco de perdas, deterioração e dificultando o acesso rápido às mercadorias quando necessário. Portanto, a locação de um imóvel adequado permitirá uma melhor administração do estoque, otimizará os processos logísticos e contribuirá para a prestação de serviços públicos de qualidade à população.

2.4 Faz-se necessário ressaltar a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, conforme prevê o § 5º do art. 74 da lei 14.133/2024;

2.5 .

3. ALINHAMENTO COM O PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

3.1 A contratação está prevista no Plano Anual de Contratações 2025, o que indica alinhamento com o planejamento da Administração.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO.

4.1 A demanda, segundo art. 6º da Lei 14.133/2021-XIII, se refere a bens ou serviços comuns (...), já que os padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.

4.2 As soluções que o mercado apresenta são:

a) Aquisição do imóvel;

b) Locação do imóvel;

4.3 A solução mais viável é a "b", tendo em vista que não há disponibilidade financeira para aquisição de um imóvel de tal natureza, bem como não há tal previsão do PCA 2025.

4.4 A escolha pela locação de imóvel já existente e pronto para uso decorre da inexistência, no momento, de prédio público com capacidade física suficiente para abrigar a extensão do almoxarifado.

4.5 A construção ou reforma de imóvel público demandaria tempo e recursos incompatíveis com a necessidade atual, tornando a locação a opção mais eficiente, econômica e imediata.

4.6 Recomenda-se a utilização de procedimento auxiliar de **Credenciamento/Chamamento Público** para prospecção de mercado imobiliário local.

4.7 Caso não haja interessados credenciados, recomenda-se busca ativa pelas equipes da Secretarias demandante.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1 Localização de fácil acesso na cidade de Nossa Senhora da Glória;

5.2 Estrutura física em boas condições, para o armazenamento dos produtos recebidos;

5.3 Ambientes com ventilação adequada ou estrutura para climatização;

5.4 Instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado;

5.5 Banheiro em boas condições;

5.6 Disponibilidade de copa;

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1 A estimativa de preços se baseia em pesquisas de mercado junto a imobiliárias locais;

- 6.2 Consulta a contratos similares realizados por outros entes públicos;
- 6.3 Propostas de imóveis disponíveis para locação na localidade com características semelhantes às demandadas.
- 6.4 As cotações consideram a metragem das salas, a localização do imóvel, seu estado de conservação, infraestrutura e demais exigências do item anterior.

ITEM	CÓD.	ESPECIFICAÇÃO	UNID	QUANT	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
1	4168	Locação de imóvel de pessoa física.	mês	12	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00

7 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

- 7.1 A solução consiste na locação de imóvel urbano com espaço e infraestrutura adequados para instalação do almoxarifado da Prefeitura.
- 7.2 A medida visa garantir a organização, segurança e eficiência na gestão dos materiais e equipamentos utilizados pelas diversas secretarias e setores do município.
- 7.3 O imóvel deverá estar localizado em área de fácil acesso para os servidores responsáveis pela operação e controle dos setores.
- 7.4 A opção pela locação é a alternativa mais rápida e viável frente à construção ou reforma de prédios públicos, atendendo com economicidade, eficiência e funcionalidade a demanda da Administração.

8 JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

- 8.1 O parcelamento da contratação não é viável por se tratar um conjunto integrado. A divisão da demanda em itens separados **comprometeria a eficiência, a economicidade e a finalidade pública da solução adotada**, contrariando os princípios da Lei nº 14.133/2021.

9 PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE

- 9.1 Designar e treinar um representante para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, que deverá anotar em registro próprio, todas as ocorrências verificadas;

10 CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

- 10.1 Não há contratações que guardam relação com o objeto principal ou que precisam ser contratadas juntamente para sua completa prestação.

11 DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

- 11.1 Não foram observados.

12 POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

- 12.1 Considerando que os últimos contratos nesses moldes atenderam adequadamente às demandas da Administração.
- 12.2 Considerando que os benefícios a serem alcançados são adequados com custos compatíveis e caracterizados com economicidade.
- 12.3 Considerando que os riscos envolvidos são administráveis.
- 12.4 Considerando as informações do presente estudo.
- 12.5 Declara-se viável a contratação da solução pretendida.

Nossa Senhora da Glória, 31 de julho de 2025

Linia Carla Azevedo de Oliveira
Membro da Equipe de Planejamento
Coordenadoria de Compras

Beatriz Sousa Oliveira
Secretária Municipal de Finanças