



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO

Praça 09 de Maio - CEP: 44695-000
Novo Morada - Capim Grosso - Bahia
CNPJ. 13.230.982/0001-50

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO E OBJETO

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) têm por finalidade identificar o(s) problema(s) e estudar a(s) solução(ões) aplicável(eis), por meio da documentação e reunião de elementos técnicos, mercadológicos, econômicos e ambientais necessários e suficientes para permitir a escolha de solução adequada para a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL, LOCALIZADO NA RUA BETANIA, Nº 257 - BAIRRO OLIVEIRA, CAPIM GROSSO - BA, PARA FINS DE FUNCIONAMENTO DE DEPÓSITO E ALMOXARIFADO, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO DESSE MUNICÍPIO**, possibilitando ainda, na hipótese de conclusão pela viabilidade da solução escolhida, fundamentar a elaboração do respectivo PROJETO BÁSICO, à luz do disposto no art. 6º, inc. XV, XX e XXV da Lei nº 14.133/2021, bem como, o Decreto Municipal nº 086/2023.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA

Considerando o compromisso da Prefeitura Municipal de Capim Grosso - BA em fornecer serviços eficientes e de qualidade à comunidade, identificamos uma necessidade premente para otimização dos processos administrativos. Neste contexto, justifica-se a continuidade da locação de um imóvel situado na Rua Betania, nº 257, no bairro Oliveira, Capim Grosso - BA, destinado ao funcionamento de depósito e almoxarifado, visando atender às demandas da Secretaria Municipal de Administração.

O município de Capim Grosso - BA vem experimentando um crescimento significativo em suas atividades administrativas, refletindo diretamente na demanda por espaços adequados para armazenamento e gestão de materiais, equipamentos e documentos. Há mais de dois anos, a atual locação deste imóvel tem desempenhado um papel fundamental na operação eficiente das atividades da Secretaria Municipal de Administração.

A continuidade da locação deste imóvel já consolidado como depósito e almoxarifado centralizado oferecerá inúmeros benefícios à gestão municipal, proporcionando uma organização mais eficaz dos recursos materiais, facilitando o controle de estoque, agilizando o processo de distribuição de materiais para as diferentes secretarias e garantindo a integridade e segurança dos bens públicos. Além disso, contribuirá para a redução de custos operacionais, uma vez que permite a manutenção de procedimentos já estabelecidos e a otimização do espaço físico já adaptado às necessidades da administração pública.

Ademais, a localização estratégica do imóvel na Rua Betania, no bairro Oliveira, oferece fácil acesso às principais vias de transporte, otimizando o fluxo de entrada e saída de materiais, bem como o deslocamento dos servidores responsáveis pela gestão do almoxarifado. Essa proximidade também facilitará a supervisão e manutenção das instalações, garantindo um ambiente seguro e adequado para o armazenamento dos bens públicos.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO

Praça 09 de Maio - CEP: 44695-000
Novo Morada - Capim Grosso - Bahia
CNPJ. 13.230.982/0001-50

Portanto, a continuidade da locação deste imóvel para fins de depósito e almoxarifado, destinado à Secretaria Municipal de Administração, é uma medida essencial para fortalecer a capacidade operacional do município de Capim Grosso - BA, promovendo uma gestão mais eficiente e transparente dos recursos públicos, em conformidade com os princípios da legalidade, economicidade, e interesse público.

ITEM	QUANT	UNID	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
01	12	Meses	1) O imóvel deverá ser construído em alvenaria de bloco, com fundação e estruturas em concreto armado, imóvel comercial com um pavimento térreo, com aproximadamente 150,00m², cobertura com telha cerâmica, sem forro, pintura látex PVA, janelas em blindex, portas de madeira e aço e piso cimentado; 2) Estar localizado no município de Capim Grosso - BA, com disponibilidade de água, energia elétrica, rede de internet, esgotamento sanitário, iluminação pública, drenagem e pavimentação; 3) O imóvel deverá possuir espaço amplo suficiente para alojar os materiais e equipamentos pertencentes a Prefeitura de Capim Grosso, também possuir ao menos 01 (um) banheiro para uso do servidor responsável pelo depósito e demais pessoas que possam frequentar o lugar, como entregadores.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A Lei Federal nº 14.133/21, teve a sua vigência iniciada recentemente, ocorrendo que, o Plano de Contratação Anual, ainda será regulamentado e, iniciada a sua elaboração, conforme, atendimento à referida legislação, sendo que, mesmo assim, a futura realização da contratação/despesa, constará no Plano de Contratações Anual, tendo em vista que se trata de uma despesa de rotina e/ou recorrente, a depender do caso.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Em consonância com a legislação e normas que regulam o processo de contratação e visando a racionalização e eficácia da gestão, controle e fiscalização contratual, o contratado deve seguir alguns requisitos básicos, como:

- a) **Localização estratégica:** O imóvel deve estar situado em uma área de fácil acesso e que proporcione rápido deslocamento para atender demandas da Secretaria de Administração para instalação do depósito.
- b) **Infraestrutura adequada:** O imóvel precisa oferecer condições estruturais que atendam às necessidades da Secretaria, incluindo espaço para armazenamento de diversos materiais e equipamentos, além de garantir a acessibilidade e segurança das instalações.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO

Praça 09 de Maio - CEP: 44695-000
Novo Morada - Capim Grosso - Bahia
CNPJ. 13.230.982/0001-50

- c) **Dimensionamento do espaço:** O imóvel deve possuir a metragem suficiente para abrigar as atividades do depósito e almoxarifado, bem como proporcionar o conforto e a integridade física dos servidores que irão trabalhar no local.
- d) **Condições de manutenção:** O imóvel deve apresentar boas condições de conservação e manutenção, com serviços regularizados de água, energia e internet, de modo a garantir o pleno funcionamento das atividades do depósito e almoxarifado.
- e) **Conformidade com Normas de Acessibilidade:** Garantir a conformidade do imóvel com as normas de acessibilidade, para assegurar a igualdade de oportunidades no acesso e utilização das instalações por todas as pessoas, incluindo aquelas com mobilidade reduzida.
- f) **Documentação Legal e Regularidade Fiscal:** O imóvel proposto deve possuir toda a documentação legal em dia, incluindo escritura, registro, e demais certidões pertinentes. Além disso, a locação deve ser efetuada de acordo com a legislação vigente, respeitando as exigências fiscais e tributárias.
- g) **Cláusulas Contratuais Específicas para Manutenção e Assistência Técnica:** O contrato de locação deve conter cláusulas específicas que definam as responsabilidades e obrigações tanto do locador quanto do locatário em relação à manutenção preventiva e corretiva do imóvel. Essas cláusulas visam garantir a preservação das condições estruturais ao longo do período de locação.
- h) **Transparência e Conformidade com a Lei 14.133/2021:** O processo de contratação deve ser conduzido com total transparência, observando as diretrizes estabelecidas na Lei 14.133/2021, que regulamenta os procedimentos de contratação pela administração pública. Todos os passos do processo devem ser realizados de acordo com as normas legais, assegurando a conformidade e legalidade do procedimento.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

- 4.1 A locação de um imóvel por um período de 12 (doze) meses, proporciona estabilidade e continuidade aos serviços do **depósito e almoxarifado**, tendo em vista que, se trata de uma locação que irá atender à Secretaria Municipal de Administração.
- 4.2 Durante esse período, não haverá interrupções abruptas devido a questões relacionadas à disponibilidade do espaço físico, permitindo que as atividades planejadas sejam executadas de forma ininterrupta.
- 4.3 O período de 12 (doze) meses é considerado um prazo razoável e estável do ponto de vista financeiro e orçamentário do município.
- 4.4 Custos de desmobilização e restituição: O custo de desmobilização incluirá despesas como a devolução do imóvel em condições adequadas de uso, reparos necessários para restaurar o imóvel ao estado original (caso haja danos causados durante a ocupação), pagamento de multas contratuais por rescisão antecipada, e eventual pagamento de indenização ao locador por quebra de contrato.
- 4.5 Custo mensal de locação: consta no item 06.
- 4.6 Custo de adaptação: não será necessário.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO

Praça 09 de Maio - CEP: 44695-000
Novo Morada - Capim Grosso - Bahia
CNPJ. 13.230.982/0001-50

A pesquisa de mercado não fora realizada em Pannel de Preços Públicos do Governo Federal, nos bancos de preços públicos e no PNCP, tendo em vista que, o valor estimado será balizado, mediante, laudo de avaliação do imóvel a ser locado.

O levantamento de mercado se configura como um passo fundamental nesse processo, uma vez que possibilita a análise detalhada e criteriosa do cenário de fornecedores, serviços e produtos disponíveis no mercado. Entretanto, nesta etapa, o § 4º do Art. 23 e o Art. 72 e 74 da Lei nº14.133/2021, oferece subsídios para a comprovação da inviabilidade de competição, mostrando que o objeto a ser contratado possui características singulares que o torna único para atender às demandas específicas do órgão contratante.

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado para atender à demanda é de **R\$ 35.337,72 (trinta e cinco mil, trezentos e trinta e sete reais e setenta e dois centavos)**.

Os valores estimados são de acordo com o valor estabelecido no laudo de avaliação, onde comprova os preços praticados no município de Capim Grosso/BA.

ITEM	Cód. CATSER	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	QNT.	UNID DE FORNEC.	QNT. DE MESES	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
1	4316	Contratação de locação de imóvel, localizado na Rua Betania, nº 257 - bairro oliveira, Capim Grosso - BA, para fins de funcionamento de depósito e almoxarifado, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Administração.	01	Mês	12	R\$ 2.944,81	R\$ 35.337,72
TOTAL:							R\$ 35.337,72

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A proposta de solução envolve a contratação de locação de imóvel, para funcionamento do **depósito e almoxarifado**, reflete o compromisso da Prefeitura de Capim Grosso em fortalecer a capacidade operacional do município, promovendo uma gestão mais eficiente e transparente dos recursos públicos, em conformidade com os princípios da legalidade, economicidade, e interesse público. Esta iniciativa abrange não apenas a seleção de um espaço adequado, mas também considera as exigências legais relacionadas à manutenção e assistência técnica, conforme estabelecido pela legislação vigente.

De acordo com o Art. 3º do Decreto Municipal nº 086/2023, a Administração Pública municipal direta, autárquica e fundacional poderá firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza,



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO

Praça 09 de Maio - CEP: 44695-000
Novo Morada - Capim Grosso - Bahia
CNPJ. 13.230.982/0001-50

administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros, conforme, o caso.

II - locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

III - locação built to suit - BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de **locação tradicional**. Isso porque uma das principais vantagens apresentadas por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Considerando que o Secretaria Municipal de Administração não dispõe de recursos suficientes para compra do imóvel e a modalidade de locação sob medida não é opção viável no momento, pois necessitaria de tempo considerável para construção do imóvel, que implicaria na interrupção do serviço prestado pela mesma.

Logo, conclui-se que a locação do imóvel, será a solução mais viável para o momento, destinando-o ao funcionamento das atividades desta Secretaria, levando em consideração a **inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis** no quadro do patrimônio do município. Dada a consulta de imóveis públicos inexistentes, constatou-se também a ausência de imóveis que pudessem ser compartilhados com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública municipal.

Dessa forma, a solução encontrada que abrange todos esses aspectos foi a contratação de locação de imóvel, por meio da **contratação direta**, sendo esta, inexigível de licitação, conforme o artigo 74 inciso V, da Lei nº 14.133/2021, cujas características de instalações e localização torna necessária sua escolha, Marçal Justen Filho esclarece que *"será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais"*.¹

¹ Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei n. 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. pág. 999.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Em razão das características do objeto, haja vista que, se trata de um único item e indivisível, portanto, **NÃO SE APLICA** o parcelamento.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO

Praça 09 de Maio - CEP: 44695-000
Novo Morada - Capim Grosso - Bahia
CNPJ. 13.230.982/0001-50

A decisão de contratar a locação do imóvel localizado na Rua Betania, nº 257, no bairro Oliveira, Capim Grosso - BA, para funcionamento de depósito e almoxarifado, destinado à Secretaria Municipal de Administração, visa alcançar uma série de resultados expressivos em termos de economicidade e melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, tais como:

- a) **Economicidade Financeira:** A locação deste imóvel permite que a Prefeitura Municipal de Capim Grosso aproveite uma solução prontamente disponível, evitando investimentos significativos em construção ou adaptação de novas instalações. Ao optar pela locação, reduzem-se os custos de manutenção e operação em comparação com a aquisição de um imóvel, eliminando despesas associadas à propriedade, como impostos e reparos estruturais.
- b) **Otimização dos Recursos Materiais:** O estabelecimento de um depósito e almoxarifado centralizado proporcionará uma gestão mais eficiente dos recursos materiais, garantindo um controle rigoroso do estoque, reduzindo o risco de perdas, desperdícios e obsolescência. A centralização dos materiais em um único local facilitará o acesso e a distribuição para as diferentes secretarias municipais, promovendo uma alocação mais eficiente dos recursos e evitando duplicidade de estoques.
- c) **Aproveitamento dos Recursos Humanos:** Com a implementação deste depósito e almoxarifado, os funcionários responsáveis pela gestão de materiais poderão desempenhar suas funções de forma mais eficiente e produtiva, concentrando-se em atividades estratégicas de controle de estoque, inventário e planejamento de compras.

Portanto, a contratação da locação deste imóvel demonstra-se não apenas como uma decisão financeiramente vantajosa, mas também como uma medida estratégica para otimizar a utilização dos recursos disponíveis, promover a eficiência operacional e garantir a excelência na prestação dos serviços públicos municipais.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em ótimo estado de serviço e utilização para o uso a que se destina, de forma a garantir as condições o bom funcionamento das atividades desenvolvidas pela Secretaria durante a vigência do Contrato.

Ademais, pela característica do objeto aqui tratado, a capacitação de servidores públicos é fundamental, para a realização da fiscalização e gestão contratual do referido objeto, assim como em qualquer área de compras públicas. Isso garante que os funcionários tenham o conhecimento e as habilidades necessárias para entender os processos de contratação, avaliar contratos, garantir a qualidade dos serviços prestados e evitar irregularidades.

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não se faz necessário proceder a outras contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda, visto que a locação do imóvel atenderá toda necessidade existente.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO

Praça 09 de Maio - CEP: 44695-000
Novo Morada - Capim Grosso - Bahia
CNPJ. 13.230.982/0001-50

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

A CONTRATADA deverá atender, no que couber, os critérios de sustentabilidade ambiental previstos na Lei Federal 14.133 de 01 de abril de 2021.

A nova contratação em nada promove impacto ambiental de relevância. A ação só vem a contribuir para um melhor funcionamento da **Administração Pública**, logo não oferece nenhum impacto ambiental.

Nota: Vale lembrar que a promoção do desenvolvimento nacional sustentável é um dos princípios expressos das licitações públicas, conforme previsto no Art. 5º da Lei 14.133/2021.

13 – ANÁLISES DE RISCOS

MATRIZ DE RISCO				
Ordem	Tipo de Risco	Dano	Ação Preventiva	Probabilidade/impacto
1	Possibilidade de haver outro imóvel com as mesmas características no município	Necessidade de realização de chamada pública e, não aquisição, por meio de inexigibilidade	Verificação e emissão de documentos comprobatórios de único imóvel com as características desejadas	Probabilidade: () Inexistente (X) Baixa () Média () Alta Impacto: (x) Inexistente (X) Baixa () Média () Alta
2	Imóvel sem registro/matricul a legal	Impossibilidade de prosseguimento do processo administrativo e futura aquisição	Análise minuciosa da documentação legal do imóvel, junto aos órgãos competentes	Probabilidade: (x) Inexistente () Baixa () Média () Alta Impacto: (x) Inexistente () Baixa () Média () Alta
3	Dívidas do imóvel, junto às concessionárias de água e energia elétrica, bem como, dívidas de IPTU	Possibilidade de ausência/corte de água e energia elétrica, bem como, processo junto ao Município, por falta de pagamento de IPTU	Solicitação de apresentação de certidões negativas de débitos anteriores	Probabilidade: () Inexistente (x) Baixa () Média () Alta Impacto: () Inexistente (x) Baixa () Média () Alta



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO

Praça 09 de Maio - CEP: 44695-000
Novo Morada - Capim Grosso - Bahia
CNPJ. 13.230.982/0001-50

4	Estrutura depreciação do imóvel	Possibilidade de estrutura antiga, desgastada e, com muitos serviços de reforma e adaptação a serem realizados	Elaboração de Laudo Técnico de Vistoria do Imóvel, por profissional da área de engenharia	Probabilidade: ☐ Inexistente ☒ Baixa ☐ Média ☐ Alta Impacto: ☐ Inexistente ☒ Baixa ☐ Média ☐ Alta
5	Possibilidade do inquilino atual ter o direito de preferência na compra.	Possibilidade de interferência e atraso na negociação/aquisição do imóvel	Verificação da existência do fato, junto aos proprietários	Probabilidade: ☐ Inexistente ☐ Baixa ☒ Média ☐ Alta Impacto: ☐ Inexistente ☐ Baixa ☒ Média ☐ Alta
6	Custo de adaptação e reformas necessárias para a implantação do empreendimento	Atraso nas obras de adaptação e reforma, por ausência de recursos financeiros	Possibilidade de celebração de convênio, junto ao Governo do Estado da Bahia, visando o arrendamento futuro do imóvel, incidindo nos serviços de adaptação e reformas, bem como, gestão, administração e estrutura de equipamentos e mão de obra	Probabilidade: ☐ Inexistente ☒ Baixa ☐ Média ☐ Alta Impacto: ☐ Inexistente ☒ Baixa ☐ Média ☐ Alta
7	Ausência de autorização legal para a aquisição do imóvel	Impossibilidade da aquisição sem a devida autorização legal	Existência de autorização legislativa	Probabilidade: ☒ Inexistente ☐ Baixa ☐ Média ☐ Alta Impacto: ☒ Inexistente ☐ Baixa ☐ Média ☐ Alta
8	Ausência de recursos financeiros para honrar as despesas da futura aquisição do imóvel	Não havendo recursos financeiros disponíveis, a compra não poderá ser executada	Possibilidade de pagamento parcelado, com recursos financeiros do Tesouro Municipal ou pagamento integral com recursos advindos de alienação de imóveis inservíveis	Probabilidade: ☐ Inexistente ☐ Baixa ☒ Média ☐ Alta Impacto: ☐ Inexistente ☐ Baixa ☒ Média ☐ Alta

14 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIM GROSSO

Praça 09 de Maio - CEP: 44695-000
Novo Morada - Capim Grosso - Bahia
CNPJ. 13.230.982/0001-50

Diante dos motivos expostos, a contratação da locação de imóvel, para o funcionamento do **depósito e almoxarifado**, é fundamental para atender às necessidades da Secretaria de Administração, sendo assim, esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

Capim Grosso – BA, 04 de março de 2024.

Renan De Queiroz Rios
Assessor do Secretário de Administração
Responsável pela elaboração do ETP