



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Locação de Imóvel

1. DA UNIDADE REQUISITANTE

- 1.1. Secretaria Municipal de Administração, através do servidor, Sr Arian William Lima Araujo.

2. DO OBJETO

- 2.1. Locação de imóvel mobiliado para suprir as demandas da Assessoria de Comunicação (ASCOM) situado à rua Floriano Peixoto, n.º 89, Centro, Senhor do Bonfim-BA.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVA

3.1. Sabendo que a comunicação pública desempenha um papel fundamental na gestão municipal, sendo responsável por informar a população sobre ações, projetos e serviços essenciais. Nesse contexto, a Assessoria de Comunicação (ASCOM) do município de Senhor do Bonfim necessita de uma estrutura adequada para desempenhar suas funções com eficiência.

3.2. A ASCOM é responsável por elaborar campanhas institucionais, divulgar informações de interesse público e intermediar o relacionamento entre a gestão municipal e os meios de comunicação. Dessa forma, um ambiente estruturado favorece a organização das atividades e aumenta a produtividade da equipe.

3.3. Essas atividades demandam um imóvel com infraestrutura adequada para atender as demandas da equipe, oferecendo conforto, segurança e acessibilidade. Entre os requisitos estruturais estão segurança, espaço e localização central, fatores que garantem a eficácia organizacional das metas estabelecidas.

3.4. Por fim, a contratação do imóvel busca atender ao interesse público, proporcionando um ambiente apropriado para o desenvolvimento de atividades necessárias para informação e conectividade com a população municipal.

4. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

- 4.1. O Plano de Contratações Anual (PCA) está em fase de planejamento e elaboração, é importante destacar que esse plano será utilizado para as aquisições/serviços de 2025, sendo assim, tal plano ainda precisa de regulamentação.
- 4.2. Com isso, conforme publicação da Lei Orçamentária Anual (LOA) de 2025, publicada no dia 23 de dezembro de 2024, edição 4.876/Ano 12, foi alocado um orçamento destinado à necessidade. A presente previsão orçamentária visa proporcionar os recursos necessários para a execução e desenvolvimento das atividades. Portanto, a referida contratação está em consonância com a Lei Orçamentária Anual - LOA, através da dotação conforme ofício expedido pelo setor de contabilidade do Município que seguirá anexo a este Estudo Técnico Preliminar e ao Termo de Referência.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Locação de Imóvel

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressaltando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

5.2. Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

- a) Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- b) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- c) Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

5.3. Para que a **Assessoria de Comunicação (Ascom)** do município funcione adequadamente no imóvel locado, é essencial que o espaço atenda a certos requisitos básicos. Aqui estão alguns pontos importantes a serem considerados:

1. Infraestrutura Física

- **Salas amplas e bem distribuídas** – Para acomodar a equipe de jornalistas, designers, fotógrafos e assessores.
- **Espaço para reuniões** – Para entrevistas coletivas, planejamentos e encontros estratégicos.
- **Capacidade:** O espaço deve acomodar confortavelmente os equipamentos, garantindo segurança e organização.
- **Área de produção audiovisual** – Para gravação e edição de vídeos e podcasts.
- **Boa iluminação e ventilação** – Idealmente com iluminação natural e climatização adequada

2. Tecnologia e Conectividade

- **Internet de alta velocidade** – Essencial para envio de releases, transmissões ao vivo e atualizações em redes sociais.
- **Pontos de energia suficientes** – Para computadores, câmeras, impressoras e demais equipamentos.
- **Infraestrutura para servidores** – Caso a Ascom precise armazenar dados internos.
- **Boa cobertura de telefonia e celular** – Para comunicação ágil.

3. Localização Estratégica

- **Próximo à sede da Prefeitura** – Para facilitar o fluxo de informações oficiais.



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Locação de Imóvel

- **Acesso a transporte público** – Para deslocamento da equipe.
- **Estacionamento ou parcerias com estacionamentos próximos** – Para servidores e visitantes.

4. Finalidade do Espaço

- O local deve ser adequado para acomodar os servidores que desempenharão o serviço de assessoria de comunicação.
- Organização e qualidade nos serviços com espaço bem dividido e que atende as necessidades.

5.4. Documentação e Legalidade

- **Regularidade Fiscal:** Apresentação de certidões negativas e comprovantes de regularidade jurídica e fiscal.
- **Licenças:** Documentos que comprovem a adequação do espaço às normas de segurança, sanitárias e de acessibilidade.

6. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

- 6.1. Entende-se necessária a locação de imóvel para acomodar a equipe de assessoria e comunicação do município, quantitativo e localidade abaixo:

Item	Especificação	Uni	Quant.	Valor diária	Valor total
01	Locação de imóvel para ASCOM à Rua Floriano Peixoto, nº 89, Centro, Senhor do Bonfim.	Mensal	12	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

- 7.1. Perante a 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 Pública sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, foi feita uma pesquisa nas imediações da cidade local onde pretende-se locar o imóvel que atendesse a necessidade. Observou-se que, em matéria de solução para o caso em questão, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para a execução deste serviço, são eles:

7.2. AQUISIÇÃO

- a) Nessa alternativa “a”, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa solução é adotada em situações específicas como,

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Locação de Imóvel

por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável. Contudo, torna-se uma alternativa mais custosa para o município, visto que a finalidade não é permanente e sim temporária.

7.3. LOCAÇÃO

b) Tal medida, consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Tendo em vista que é uma contratação temporária, devido uma reforma no local predestinado para acoplar a ASCOM municipal. Logo, tal alternativa é a que melhor atende os anseios da administração pública economicamente e estrategicamente.

7.4. ANÁLISE DA SOLUÇÃO

Portanto, concluímos pela seguinte solução:

- 7.4.1.** Locação de imóvel destinado à Assessoria de Comunicação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantagem para ela. Foi analisado a localização onde se pretendia locar o imóvel que pudesse atender as necessidades do que se trata o objeto, garantia de local com capacidade e condições adequadas para desenvolver serviço, tanto pela localização geográfica, quanto pela utilização que atende às finalidades precípuas da contratação pretendida; visto que a Prefeitura Municipal não possui imóvel adequado à suprir a necessidade do objeto a opção que mais se adequa é a locação do imóvel e após a realização do levantamento de mercado, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições, assim somente o imóvel aqui apresentado atende os critérios pretendidos e atestamos a inexistência de outros imóveis compatíveis com o padrão pretendido.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

- 8.1.** Diante das alternativas apresentadas pelo mercado, sopesando-se os prós e contras de cada uma delas, entende-se que a melhor solução para a satisfação do interesse público é a contratação de locação de imóvel para a Assessoria em Comunicação (ASCOM), com infraestrutura adequada para atender as necessidades de acomodação, em condições que garantam a otimização de recursos, controle e eficiência, pelo período de 12 (doze) meses:
- 8.2.** A Assessoria de Comunicação (ASCOM) é um setor essencial para a construção e manutenção da imagem institucional, sendo responsável pela divulgação de informações e pelo relacionamento com a imprensa e o público. No entanto, para que suas funções sejam desempenhadas com eficiência, é fundamental que a ASCOM disponha de um espaço físico adequado. A falta de uma estrutura própria pode comprometer a produtividade, a organização e a qualidade da comunicação institucional.
- 8.3.** Nesse sentido, a ASCOM necessita de um ambiente estruturado para realizar suas atividades. Produzir conteúdos audiovisuais, redigir comunicados oficiais e organizar eventos demanda equipamentos específicos, como computadores, câmeras, microfones e softwares especializados. Sem um local apropriado para armazenar e utilizar esses recursos, há o risco de perda de eficiência e dificuldades na execução das tarefas.
- 8.4.** Logo, um espaço físico contribui para a organização do trabalho e a integração da equipe. A comunicação eficaz dentro do setor é essencial para garantir a coerência das informações divulgadas.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Locação de Imóvel

Quando os profissionais trabalham em um ambiente estruturado, há mais facilidade na troca de ideias, no alinhamento das estratégias e na distribuição das responsabilidades, o que reflete diretamente na qualidade do serviço prestado.

8.5. Por fim, a locação de um imóvel mobiliado representa um investimento na qualidade da comunicação institucional. Ao oferecer um ambiente adequado para os profissionais da área, a gestão municipal assegura que as informações cheguem de forma clara e eficiente à sociedade. Dessa maneira, a medida não apenas atende às necessidades da ASCOM, mas também fortalece a transparência e a participação cidadã na administração pública.

8.6. Dessa forma, é evidente que a ASCOM precisa de um local para desenvolver suas atividades de forma eficiente. A infraestrutura adequada não apenas melhora a produtividade e a qualidade do trabalho, mas também fortalece a comunicação institucional e a imagem da organização. Portanto, garantir um espaço físico para a ASCOM não é apenas uma questão de comodidade, mas uma necessidade estratégica para toda instituição que valorize uma comunicação eficaz e limpa.

8.7. Após a reforma da Prefeitura Municipal a ASCOM retornará suas funções normalmente para a sede da prefeitura, logo, há a necessidade provisória da locação, indica-se a contratação através de contrato por um período de 12 (doze) meses.

9. DO PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

9.1. Em razão do exposto e por se tratar de item único, não há qualquer viabilidade de discussão acerca do parcelamento ou não da contratação.

9.2. A descrição da solução consistirá na contratação, por locação, de imóvel em razão da necessidade da Secretaria Municipal de Administração para o funcionamento da Assessoria de Comunicação (ASCOM) do município, oferecendo organização, planejamento e gestão de recursos para o desenvolvimento das atividades municipais.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. O valor total estimado da locação solicitada pelo futuro contratante é de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais), referente a 12 (doze) meses, conforme proposta apresentada.

10.2. A regulamentação quanto a pesquisa de preços está devidamente consignada no Decreto Municipal nº 436/2023 de 18/12/2023 publicado no Diário Oficial do Município em 20 de dezembro de 2023 às páginas 16 a 28, contudo, não se aplica para a locação de imóvel.

10.3. Após a realização do levantamento de mercado, restou identificado que o imóvel estudado apresenta as melhores condições de uso e que melhor atende à necessidade da secretaria de Administração.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Alugar um imóvel mobiliado para a Assessoria de Comunicação (ASCOM) do município de Senhor do Bonfim será necessário por diversos motivos, como:

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Locação de Imóvel

1. **Espaço adequado** – Garantir um ambiente estruturado para o funcionamento eficiente da ASCOM, com salas apropriadas para reuniões, produção de conteúdos e atendimento à imprensa.
2. **Agilidade na operação** – Um imóvel mobiliado possibilita a instalação imediata da equipe, sem a necessidade de grandes adaptações ou investimentos em mobília e equipamentos.
3. **Atendimento às demandas da comunicação** – A ASCOM necessita de um local estratégico para coordenar campanhas, eventos e a divulgação das ações do governo municipal.
4. **Melhor organização e produtividade** – Um espaço exclusivo contribui para o desempenho da equipe, facilitando o planejamento e execução de atividades sem interferências externas.
5. **Facilidade de acesso** – Imóvel bem localizado permite melhor integração com outros setores do governo, veículos de comunicação e a população.

11.2. Os resultados pretendidos com a locação de um imóvel para a ASCOM do município têm como objetivo uma gestão mais eficiente, segura e econômica. Ao decidir locar invés de comprar um imóvel, tendo em vista a locação temporária do imóvel. Com a implementação dessa solução, espera-se uma melhoria significativa nos processos internos, na organização dos recursos e principalmente, na qualidade e continuidade dos serviços prestados à população. Além disso, haverá uma maior transparência e eficiência na gestão dos bens públicos, alinhando-se aos princípios de boa governança.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO.

- 12.1. Para a celebração do contrato exige-se uma análise prévia e criteriosa para garantir sua viabilidade técnica, jurídica e econômica. Inicialmente, é fundamental definir com precisão o escopo dos serviços, especificando as atividades a serem executadas, os materiais ou recursos necessários e as normas aplicáveis, assegurando que as obrigações contratuais sejam cumpridas de maneira eficaz e dentro dos padrões exigidos.
- 12.2. No aspecto jurídico, deve-se assegurar que o processo de contratação atenda às exigências da legislação vigente, especialmente no caso de contratações públicas, que observa-se a Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/2021). Além disso, é essencial a indicação formal do gestor e do fiscal do contrato, responsáveis pelo acompanhamento da execução, verificação do cumprimento das cláusulas pactuadas e adoção de medidas preventivas ou corretivas, minimizando riscos de inexecução ou falhas.
- 12.3. Sob a ótica econômica, a elaboração de um orçamento detalhado é essencial para garantir a viabilidade financeira do contrato. Deve-se considerar os custos envolvidos, possíveis reajustes, bem como a necessidade de recursos adicionais para eventuais adequações. A previsão de um cronograma bem definido permitirá minimizar impactos operacionais e assegurar a execução dentro do prazo estipulado, evitando custos extras decorrentes de atrasos ou retrabalho.
- 12.4. Por fim, a adoção de boas práticas de gestão contratual, aliada a uma fiscalização eficiente, será fundamental para assegurar a qualidade da execução e o cumprimento dos objetivos estabelecidos. Com uma análise prévia bem conduzida e uma gestão estruturada, o contrato pode ser celebrado com maior segurança e eficiência, garantindo melhores resultados e mitigando riscos.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Locação de Imóvel

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

13.1. No caso abordado, não se verificam contratações correlatas e/ou interdependentes, visto que o município detém mão de obra adequada para transporte e organização dos equipamentos para a ASCOM municipal, bem como, possui recursos veiculares para promover o transporte seguro e eficiente.

14. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

14.1. A locação de imóvel para o funcionamento da ASCOM municipal pode gerar alguns impactos ambientais, tanto diretos quanto indiretos.

Impactos Ambientais da Contratação da ASCOM

1. Geração de Resíduos

- A ASCOM pode gerar resíduos sólidos, como papéis impressos, cartazes, panfletos, copos descartáveis e lixo eletrônico.
- O descarte inadequado desses materiais pode causar poluição e degradação ambiental.

Medidas Mitigadoras para Reduzir os Impactos Ambientais

1. Uso de Materiais Sustentáveis

- Optar por móveis e equipamentos recicláveis ou de baixo impacto ambiental.

2. Redução de Resíduos

- Digitalizar documentos e priorizar a comunicação eletrônica para evitar desperdício de papel.
- Implementar programas de reciclagem e descarte correto de equipamentos eletrônicos.

3. Eventos e Comunicação Sustentável

- Reduzir o uso de materiais impressos, dando preferência a campanhas digitais.

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO E ESCOLHA DA SOLUÇÃO/MODALIDADE

- 15.1.** Considerando os levantamentos realizados para a contratação do imóvel para tal, o imóvel citado atende todos os requisitos, no que se refere à localização, capacidade e valor.
- 15.2.** Recomenda-se a utilização da modalidade de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO.



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Locação de Imóvel

- 15.3. Pelo exposto, declaramos a viabilidade da contratação nos termos dispostos nas solicitações, neste Estudo Técnico Preliminar e laudo técnico em anexo da vistoria realizada pelo engenheiro do município.

16. DOS ANEXOS

- 16.1. São anexos do presente ETP os seguintes documentos:

Anexo I – Proposta Financeira;

Anexo II - Dotação orçamentária;

Anexo III – Laudo e ART do responsável técnico;

Anexo VI – Certificação de inexistência de prédios públicos vagos para atender à demanda.

17. DOS RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP

Senhor do Bonfim - Bahia, 22 de janeiro de 2025.

Arian William Lima Araújo

Decreto 437/2024

Assessor Técnico