



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Setor Requisitante: Secretaria Municipal de Administração Geral

Objeto: Imóvel urbano destinado ao funcionamento do almoxarifado municipal, vinculado à Secretaria Municipal de Administração, com a finalidade de armazenar, organizar e conservar materiais de consumo e permanentes diversos.

PARIPIRANGA (BA)

2025



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar (ETP) é o documento que caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada. O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

Dessa forma em atendimento ao § 1º do Artigo 18 da Lei: O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Conforme art. 18, §1º, I, da Lei 14.133/2021, vejamos:

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos: (...) § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos: I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

A Secretaria Municipal de Administração Geral é responsável pela guarda, organização e preservação de materiais de consumo, bens permanentes e demais patrimônios utilizados pela Administração Pública. Atualmente, verifica-se a necessidade de dispor de espaço físico adequado para o armazenamento desses materiais, de modo a assegurar condições apropriadas de conservação, segurança e organização, evitando desgaste prematuro, perdas, danos e comprometimento da possibilidade de reutilização dos bens.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

O espaço requerido deve apresentar características mínimas compatíveis com a natureza dos materiais armazenados, incluindo área suficiente para acomodação adequada, funcionalidade operacional e infraestrutura compatível com as atividades de recebimento, guarda e movimentação dos bens. Ademais, a localização constitui fator relevante, devendo possibilitar fácil acesso para operações de carga e descarga, bem como para o fluxo de entrada e saída dos materiais.

O atendimento dessa necessidade revela-se essencial para a adequada gestão do patrimônio público, contribuindo para a continuidade das atividades administrativas e para a mitigação de riscos de perdas e danos aos bens sob responsabilidade da Secretaria.

3. DA JUSTIFICATIVA DA AUSÊNCIA DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL

Conforme art. 18, §1º, II da Lei nº 14.133/2021, que dispõe sobre as Licitações e Contratos Administrativos, vejamos:

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos: (...) § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos: (...) II - demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;

A Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 18, §1º, inciso II, estabelece a necessidade de alinhamento das contratações públicas ao Plano de Contratações Anual (PCA), sempre que este for elaborado. Contudo, o Município de Paripiranga/BA não elaborou o PCA para o



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

exercício de 2025, diante de entraves operacionais e da priorização de ações urgentes voltadas à continuidade dos serviços públicos essenciais.

A ausência do PCA não configura impedimento legal para o prosseguimento da contratação, uma vez que o próprio texto da lei condiciona essa exigência à efetiva existência do plano. Portanto, nas situações em que o PCA não foi formalizado, como no caso presente, cabe à Administração suprir a lacuna mediante a devida fundamentação técnica, legal e orçamentária, especialmente por meio do Estudo Técnico Preliminar.

É importante destacar que, a presente demanda possui pleno respaldo nas peças orçamentárias do Município, em especial na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e na Lei Orçamentária Anual (LOA).

Assim, a tramitação do processo encontra amparo nos princípios da razoabilidade, da supremacia do interesse público e da continuidade do serviço público.

Dessa forma, o presente Estudo Técnico Preliminar visa suprir formalmente a ausência do PCA para o exercício corrente, permitindo o regular prosseguimento da contratação com a devida justificativa técnica, administrativa e jurídica, observando-se os parâmetros da legalidade, da eficiência e da economicidade que regem a Administração Pública.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Conforme art. 18, §1º, III da Lei nº 14.133/2021, vejamos:

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos: (...) § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos: (...) III - requisitos da contratação;

Para que a solução imobiliária seja eficaz, é vital que cada requisito seja rigorosamente cumprido, assegurando que a necessidade final seja sanada sem lacunas.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

- a) Avaliação prévia do imóvel e análise de seu estado de conservação;
- b) Verificação da necessidade de adaptações e respectivo custo, quando indispensáveis à utilização;
- c) É requisito indispensável que o imóvel possua cômodos de depósito estrategicamente localizadas, permitindo fluxo logístico otimizado (carga e descarga);
- d) O imóvel deverá contemplar áreas exclusivas destinadas ao armazenamento de materiais e suprimentos, dimensionadas de forma a atender plenamente às demandas operacionais e de organização da unidade, garantindo a guarda segura e adequada dos itens.

Para atender a necessidade, o imóvel deve estar em perfeito estado de conservação, atendendo, desta forma, a todas as características requisitadas no documento de formalização de demanda, tais quais: localização, estado de conservação, segurança.

A Contratada deve cumprir todas as obrigações constantes deste Estudo, do Termo de Referência e de sua proposta, assumindo exclusivamente seus riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto.

5. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

Realizou-se levantamento no âmbito desta Secretaria, a fim de identificar a necessidade da locação.

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE
01	IMÓVEL MEDINDO 6M DE LARGURA POR 25M DE COMPRIMENTO (TOTALIZANDO 150M2 DE ÀREA), SITUADO NA PRAÇA JOÃO DE CARVALHO SANTA ROSA, Nº 26, CENTRO, PARIPIRANGA/BA, DESTINADO A INSTALAÇÃO DO ALMOXARIFADO CENTRAL DESTE MUNICÍPIO	12 meses

A sua necessidade se faz pelo período de 12 (doze) meses, tendo caracterizado a sua necessidade habitual e contínua, podendo ser prorrogado por igual período, em períodos sucessivos conforme o Art. 105 e 107 da Lei 14.133/21.



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Nos termos do art. 18, §1º, inciso V da Lei nº 14.133/2021, o levantamento de mercado tem por objetivo avaliar as alternativas existentes para atender à necessidade da Administração Pública, bem como justificar técnica e economicamente a solução escolhida para a contratação pretendida. Com o objetivo de identificar a solução mais adequada e economicamente vantajosa para suprir a necessidade de almoxarifado para armazenamento e organização dos materiais, a Secretaria Municipal de Administração realizou levantamento de mercado considerando três alternativas possíveis: locação de imóvel existente, aquisição ou construção de novo imóvel e locação de outro imóvel.

Para necessidade de imóvel destinado a almoxarifado, as principais opções de mercado são:

Aquisição de um imóvel ou construção: Inviável a curto e médio prazo, considerando custos elevados e tempo de execução. A aquisição ou construção de um imóvel para almoxarifado demonstra-se inviável a curto e médio prazo, uma vez que demanda um alto investimento inicial e enfrenta prazos extensos de execução, que podem superar um ano entre licenças e obras.

Utilização de imóvel próprio: Inviável no momento, devido à inexistência de imóvel com características adequadas. A **utilização de imóvel próprio** revela-se inviável no cenário atual, dada a inexistência de imóveis no município que atendam às especificações técnicas e logísticas exigidas para um almoxarifado.

Locação de imóvel existente: Alternativa mais viável, econômica e imediata para atender à demanda. A locação de imóvel existente apresenta-se como a solução mais estratégica e viável, pois garante a ocupação imediata de uma estrutura já adequada às exigências de armazenagem, como pé-direito elevado e resistência de piso. Ao contrário da construção ou aquisição, este modelo dispensa vultosos investimentos iniciais e longos prazos de espera, permitindo que a empresa direcione seu capital para a operação logística e mantenha a flexibilidade necessária para futuras expansões ou ajustes de localização conforme a demanda do mercado.

5.2. Conclusão do Levantamento de Mercado

Após análise das alternativas, conclui-se que a locação do imóvel identificado representa a melhor solução técnica e economicamente vantajosa para o Município, pois:



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

- Atende integralmente aos requisitos de infraestrutura, acessibilidade e funcionalidade;
- Está em área de fácil acesso;
- Permite o armazenamento adequado dos materiais de consumo e permanente;
- Não há necessidade de obras estruturais significativas.

Assim, o levantamento de mercado indica que a locação do imóvel avaliado pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Administração é a alternativa que melhor atende ao interesse público.

Diante da inviabilidade de competição verificada no caso concreto, constata-se que a contratação pretendida se amolda à hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que a locação do imóvel possui características específicas de instalações e de localização que tornam imprescindível sua escolha, afastando-se, por consequência, a possibilidade de competição. A adoção do procedimento de inexigibilidade revela-se a medida adequada.

A locação do imóvel selecionado configura-se como a única solução viável, visto que o ativo é o único no município que reúne as características técnicas imprescindíveis para a operação de almoxarifado. Diante da inexistência de outras opções no mercado local que atendam aos requisitos de metragem, infraestrutura e localização, a contratação direta torna-se imperativa para garantir a continuidade das atividades, suprimindo a necessidade patrimonial do município com o melhor custo-benefício imediato.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Em cumprimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021, foi realizada a estimativa do valor da contratação com base em metodologia compatível com os parâmetros legais e administrativos vigentes. Para tanto, considerou-se a proposta apresentada por interessada cuja oferta atende aos requisitos técnicos e de localização estabelecidos pela Administração, e encontra-se devidamente registrada nos autos.

A proposta recebida indica valor mensal de **R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais)** resultando em valor global de **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)** para o período estimado de **12 (doze) meses**. A documentação encaminhada foi analisada pela unidade requisitante, que



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

concluiu pela compatibilidade do valor com os preços usualmente praticados no mercado de locações similares em regiões de características equivalentes.

Este valor é compatível com a avaliação que consta no Laudo de Avaliação de Imóvel, o referido laudo concluiu que o valor proposto está de acordo com os preços praticados no mercado imobiliário para imóveis com essas características e localização.

A estimativa formulada servirá como base para definição do valor de referência no processo de contratação, observando os princípios da eficiência, economicidade e legalidade previstos na Lei nº 14.133/2021.

Ressalta-se que, embora se trate de contratação direta por inexigibilidade de licitação, a Administração procedeu com diligência na obtenção de parâmetros comparativos, garantindo a transparência do processo e a vantajosidade da futura contratação.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste **locação de imóvel medindo 6m de largura por 25m de comprimento (totalizando 150m² de área), situado na praça João de Carvalho Santa Rosa, nº 26, centro, Paripiranga/BA, destinado a instalação do almoxarifado central deste Município.**

O imóvel a ser locado foi previamente avaliado pela equipe técnica de engenharia da Prefeitura Municipal, que atestou sua adequação estrutural, funcional e de acessibilidade às necessidades. O espaço possui estrutura física ampla e adaptável, capaz de comportar de os materiais de consumo e permanente.

A localização do imóvel é um aspecto central da solução, situando-se em área de fácil acesso.

A locação possibilitará o armazenamento imediato dos materiais, atendendo plenamente à necessidade administrativa, com menor impacto orçamentário, maior rapidez na implantação e flexibilidade contratual.

A medida representa, portanto, uma resposta eficiente, célere e tecnicamente adequada à necessidade identificada, assegurando um espaço seguro, amplo e acessível.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Nos termos do art. 18, §1º, inciso VIII da Lei nº 14.133/2021, a análise quanto ao parcelamento da solução proposta deve considerar a viabilidade técnica, a economicidade e a obtenção de proposta mais vantajosa para a Administração.

O objeto da presente contratação pública, configura uma solução única e integrada. Dessa forma, a contratação do imóvel único é a medida que melhor resguarda a economicidade, a eficiência e a vantajosidade para o erário.

A fragmentação da contratação, com divisão do espaço em áreas distintas ou locações parciais, não é viável, pois comprometeria a operacionalização das atividades, dificultaria a organização da infraestrutura e poderia resultar na necessidade de múltiplos contratos, aumentando a complexidade da gestão e os custos administrativos.

Dessa forma, a locação do imóvel será realizada integralmente, pois essa é a opção que melhor atende ao interesse público, garantindo eficiência, continuidade dos serviços educacionais e otimização dos recursos financeiros da Administração Pública.

10. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1 Resultados administrativos e operacionais

O funcionamento do almoxarifado Municipal, por meio da locação do imóvel identificado, tem como propósito garantir a Melhoria na organização e controle dos materiais;

- Redução de perdas e desperdícios;
- Maior eficiência logística;
- Atendimento adequado às secretarias municipais;
- Otimização dos recursos públicos.

A locação do presente imóvel visa alcançar resultados administrativos e operacionais essenciais para a eficiência da gestão pública municipal. Administrativamente, o Almoxarifado possibilitará a centralização e o aprimoramento do controle patrimonial, garantindo maior transparência, rastreabilidade e minimização de perdas de bens públicos, em estrita observância aos princípios da legalidade e economicidade. Operacionalmente, a estrutura locada proporcionará a otimização da cadeia de suprimentos, reduzindo o custo logístico de distribuição, além de oferecer uma organização adequada que assegura a segurança, a



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

conformidade normativa e a continuidade ininterrupta dos serviços públicos essenciais à população.

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

Antes da formalização da contratação, deverão ser adotadas as providências administrativas, técnicas e jurídicas necessárias para assegurar a regularidade, a transparência e a economicidade do processo de locação do imóvel destinado ao Almocharifado vinculado à Secretaria Municipal de Administração.

As etapas preparatórias devem garantir a observância dos princípios da legalidade, eficiência, publicidade e isonomia, conforme a Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e demais normativos aplicáveis.

As providências prévias incluem:

11.1 Verificação da Documentação do Imóvel e do Proprietário

- Comprovação de regularidade fiscal e cadastral do locador junto aos órgãos competentes (Receita Federal, Estadual, Municipal e FGTS);
- Verificação da ausência de ônus, litígios ou restrições que possam comprometer o uso do imóvel;
- Comprovação de autorização expressa do proprietário, caso o imóvel seja administrado por terceiros.

11.2 Vistoria e Laudo Técnico de Avaliação

- Realização de vistoria técnica detalhada pela equipe de engenharia da Prefeitura Municipal, para atestar as condições estruturais, elétricas, hidráulicas e de acessibilidade do imóvel;
- Elaboração de laudo técnico de avaliação imobiliária, conforme normas da ABNT NBR 14.653, contendo a estimativa do valor de mercado do aluguel e a justificativa técnica do preço;
- Emissão de parecer técnico conclusivo sobre a adequação do imóvel às necessidades do Almocharifado.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

11.3 Análise Jurídica e Administrativa

- Manifestação da Assessoria Jurídica do Município quanto à legalidade e regularidade da contratação direta (nos casos de locação de imóvel específico com características exclusivas, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021);
- Autorização formal da autoridade competente, fundamentada no Estudo Técnico Preliminar e na Justificativa de Contratação;
- Elaboração e aprovação da Minuta do Contrato de Locação, conforme as disposições da Nova Lei de Licitações e do Código Civil.

11.4 Providências Complementares

Elaboração do Plano de Instalação e Adaptação do espaço, caso sejam necessárias pequenas adequações ou ajustes de layout;

Previsão orçamentária específica, com reserva de dotação para o pagamento dos aluguéis e encargos decorrentes;

Publicação do extrato da contratação e demais atos no Portal da Transparência e no Diário Oficial do Município, em observância aos princípios da publicidade e controle social.

11.5 Conclusão

O cumprimento dessas providências prévias garantirá que a contratação da locação ocorra de forma segura, transparente e tecnicamente fundamentada, assegurando que o imóvel seja plenamente adequado às finalidades públicas do almoxarifado municipal e que o processo atenda às exigências legais, orçamentárias e administrativas vigentes.

12. CONTRATAÇÃO CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Contratações correlatas são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se, mas que não precisam, necessariamente, ser adquiridas para a completa prestação do objeto principal.

Contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas combinada ao objeto principal para sua completa prestação.

No caso em apreço, não se vislumbram contratações correlatas e/ou interdependentes para a solução ser contratada e o serviço ser plenamente prestado.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

**13. DESCRIÇÃO DOS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E
RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS**

A solução identificada neste Estudo Técnico Preliminar consiste na utilização de imóvel edificado, já existente e em condições adequadas de uso, situado na sede do Município de Paripiranga/BA. Por se tratar de ocupação de imóvel já construído e destinado ao Almoxarifado Municipal.

Não haverá intervenção no solo, supressão de vegetação, descarte de resíduos em volume significativo ou atividades que gerem poluição hídrica, atmosférica ou sonora consideráveis.

Ainda assim, a Administração adotará medidas preventivas para assegurar o uso sustentável do espaço, tais como:

- a) Incentivo à economia de água e energia elétrica, com orientações aos usuários quanto ao consumo consciente dos recursos naturais;
- b) Manutenção da limpeza e do adequado acondicionamento de resíduos comuns, com descarte em pontos de coleta compatíveis com a logística urbana da localidade;
- c) Preservação da integridade estrutural e do entorno do imóvel, evitando alterações não autorizadas e zelando pelo uso responsável do bem.

Dessa forma, a execução da solução não compromete o equilíbrio ambiental local e está em conformidade com os princípios da sustentabilidade previstos na Lei nº 14.133/2021 e nas diretrizes da política pública educacional do Município.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Conforme art. 18, §1º, XII da Lei nº 14.133/2021, vejamos:

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar

todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:

(...) § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do **caput** deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

(...) XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

Com base nos elementos anteriores do presente documento de Estudos Preliminares realizado por esta Equipe de Planejamento, **DECLARAMOS** que:

(x) É VIÁVEL a contratação proposta pela unidade requisitante
() NÃO É VIÁVEL a contratação proposta pela unidade requisitante

Diante da análise técnica realizada, conclui-se que a locação do imóvel identificado é a solução mais adequada e economicamente vantajosa para viabilizar o funcionamento do almoxarifado municipal.

O imóvel avaliado apresenta condições estruturais, de acessibilidade e localização compatíveis com as necessidades do serviço, não havendo imóveis públicos vagos ou outros espaços que atendam.

Assim, a contratação proposta revela-se justificada, oportuna e necessária para assegurar a efetiva implementação da política municipal de inclusão e o atendimento de qualidade aos alunos e suas famílias.

Hortência Virgínia Lima Santana Rosário
SETOR DE PLANEJAMENTO