



Estudo Técnico Preliminar

Lei Federal nº 14.133/2021

Processo Administrativo nº 20.840/2025

Locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento da Sala Administrativa da Secretaria de Esporte, Lazer e Turismo.

Saquarema, 24 de outubro de 2025.

Rafael da Costa Castro
SECRETARIO MUNICIPAL DE
ESPORTE, LAZER E TURISMO
MDE-10703



Histórico de Revisões

Data	Versão	Descrição	Autor
24/10/2025	1.0	Finalização da primeira versão do documento	Roberta Ferreira Rosa da Silva

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria de Esporte, Lazer e Turismo do Município de Saquarema identifica a necessidade de locação de uma sala comercial destinada exclusivamente às atividades administrativas internas, com o objetivo de assegurar condições adequadas de trabalho e de gestão das rotinas administrativas do órgão.

Atualmente, a Secretaria dispõe de imóvel próprio, porém com limitações estruturais e de espaço físico que impedem a acomodação de toda a equipe administrativa. O ambiente atual já não comporta adequadamente o número de servidores, mobiliário e equipamentos necessários ao desempenho das funções administrativas, o que vem impactando a eficiência e a organização do trabalho.

Considerando a expansão das atividades institucionais e o aumento das demandas de gestão, tornou-se imprescindível a locação de um novo espaço físico que ofereça infraestrutura compatível com as necessidades da Secretaria, observando critérios de segurança, conforto, acessibilidade e adequação técnica.

Adicionalmente, a proximidade do imóvel em relação ao prédio principal da Prefeitura de Saquarema é fator determinante, uma vez que favorece a integração administrativa, facilita a comunicação intersetorial e reduz o tempo e os custos de deslocamento dos servidores entre as unidades, promovendo maior eficiência nas atividades de gestão pública.

Dessa forma, a contratação visa atender ao interesse público, garantindo melhores condições de trabalho aos servidores e otimização dos recursos administrativos da Secretaria, em conformidade com os princípios da eficiência e continuidade do serviço público.

2. SETOR REQUISITANTE

Rafael da Costa Castro
Secretaria Municipal de Esporte, Lazer e Turismo
MAT. 049703



Identificação da Área Requisitante	Nome do Responsável
Secretaria Municipal de Esporte, Lazer e Turismo	Rafael da Costa Castro

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Visando manter os níveis desta contratação dentro dos padrões adequados, verifica-se a necessidade de estabelecer, no mínimo, as seguintes exigências:

3.1.1. Requisitos de Negócio da Solução

3.1.1.1. A solução proposta deverá assegurar a locação de um imóvel em localidade estratégica no município de Saquarema, preferencialmente, nas proximidades da Prefeitura Municipal, com o objetivo de atender às necessidades de instalação e funcionamento da Sala Administrativa da Secretaria de Esporte, Lazer e Turismo. O imóvel deverá oferecer condições estruturais adequadas para o acolhimento dos funcionários, setor de arquivo e copa.

3.1.2. Requisitos Legais da Solução

3.1.2.1. A solução adotada neste documento deve orientar-se e respeitar as seguintes normatizações:

- Lei Federal nº 14.133/2021, que trata das normas gerais sobre licitações e contratos administrativos;
- Art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel;
- Art. 75, § 5º, incisos I, II e III da Lei Federal 14.133/2021, que estabelece os requisitos específicos para a contratação de locação de imóvel;
- Instrução Normativa SEGES/ME nº 40/2020, que dispõe sobre a elaboração dos Estudos Técnicos Preliminares para a aquisição de bens e a contratação de serviços e obras, no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional, e sobre o Sistema ETP digital.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

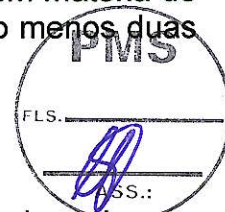
4.1.1. Análises das soluções disponíveis no mercado

4.1.1.1. Diante da 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

Rafael da Costa Castro
SECRETARIA MUNICIPAL DE
ESPORTE, LAZER E TURISMO

critérios de vantajosidade para a Administração sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

4.1.1.2. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado, observou-se que, em matéria de soluções para o caso em tela, a Administração Pública geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, sendo elas:



4.1.1.2.1. Soluções possíveis

a) Aquisição: No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o bem e assume todos os custos dele decorrentes, tais como construção, reforma e manutenção. Essa solução é adotada em situações específicas, como quando a locação não se mostra uma opção viável e não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento adequado do objeto pretendido.

b) Locação: No modelo de locação de imóvel, o serviço implica na disponibilização de propriedade por parte de terceiros, apresentando todas as características requeridas e em estrita conformidade com termos contratuais, sempre que não houver disponibilidade de um local sob a posse da Administração Pública que seja compatível com suas necessidades. Este modelo se destaca como o mais prevalente entre os órgãos da Administração Pública na atualidade.

4.1.2. Escolha do objeto da contratação

4.1.2.1. De acordo com as informações apresentadas neste estudo, podemos afirmar que dentre os parâmetros analisados, o modelo B – locação e o custo total projetado para a contratação convergem com as diretrizes de gerenciamento adotadas pela Administração para o adequado atendimento dos serviços elencados.

4.1.2.2. Ressalta-se os seguintes fatores importantes que foram considerados na escolha:

a) Custos iniciais mais baixos: A locação geralmente requer menos capital inicial do que a aquisição, permitindo que os recursos sejam direcionados para outras áreas prioritárias, como a melhoria dos serviços ou investimentos em infraestrutura.

b) Flexibilidade: A locação oferece maior flexibilidade em termos de espaço e localização. Se a demanda por serviços mudar ou se a necessidade de realocação surgir no futuro, é mais fácil e rápido realizar essa mudança com um contrato de locação do que com a propriedade de um imóvel.

c) Foco na atividade principal: Ao alugar um imóvel, os esforços e recursos poderão ser concentrados na entrega eficiente dos serviços públicos, em vez de lidar com questões relacionadas à propriedade e administração de um imóvel.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1. A solução proposta consiste na locação de um imóvel situado em localidade estratégica no município de Saquarema, preferencialmente nas proximidades da Prefeitura Municipal,

visando atender às necessidades de instalação da Sala Administrativa da Secretaria de Esporte, Lazer e Turismo. O imóvel deverá possuir infraestrutura adequada para o funcionamento do espaço, oferecendo ambiente apropriado para a realização de atividades administrativas, espaço para arquivo e copa.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. O valor mensal do aluguel será estipulado pela Comissão de Avaliação e deverá ser anualmente reajustado de acordo com o índice IPCA-E, ou, na hipótese de sua indisponibilidade, outro equivalente determinado pelo Governo Federal.

7. RESULTADOS PRETENDIDOS

7.1. Almeja-se a contratação do objeto que, além de atender aos requisitos específicos estabelecidos neste documento, assegure a formalização de um contrato que garanta a economicidade, eficácia, eficiência e o melhor aproveitamento dos recursos materiais e financeiros da Administração Pública.

7.2. O imóvel deverá proporcionar condições ideais para a instalação e funcionamento da Sala Administrativa da Secretaria de Esporte, Lazer e Turismo, oferecendo espaço adequado para a realização de atividades administrativas, arquivo e copa.

8. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

8.1. O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) considerou a necessidade de contratação do objeto, os requisitos técnicos, legais, ambientais e os do próprio negócio, o mercado em que o objeto se encontra inserido, bem como todos os demais requisitos necessários para a caracterização e quantificação da demanda identificada, bem como o processo de escolha da solução que melhor se adequa à Administração nesta oportunidade.

8.2. Desta forma, entende-se ser **VIÁVEL** a contratação em comento, consoante o inciso XIII do art. 7º da IN nº 40 de 22 de maio de 2020, da SEGES/ME, e, visando dar início à implementação do objeto aqui delineado, recomenda-se o encaminhamento para o setor competente para o prosseguimento do feito.

Saquarema, 24 de outubro de 2025.

INTEGRANTE TÉCNICO	AUTORIDADE MÁXIMA
 Roberta Ferreira Rosa da Silva Matrícula: 956402 Diretora Geral de Procedimentos Administrativos	 Rafael da Costa Castro Secretário Municipal de Esporte, Lazer e Turismo.