



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS – INTRODUÇÃO

1.1- O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá as necessidades deste município.

1.2- O Estudo Técnico Preliminar (ETP) - tem como objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento de demanda registrada no Documento de Formalização da Demanda – DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para auxiliar na tomada de decisão e a continuidade do respectivo processo de contratação.

2. OBJETO

2.1 - O presente Estudo Técnico Preliminar tem como objeto a contratação de locação de imóvel de uso residencial, com a finalidade de atender às necessidades da Secretaria de Segurança Cidadã, Trânsito e Defesa Civil, destinando-se ao funcionamento da sede administrativa do referido órgão. Considerando tratar-se de um setor essencial para a gestão patrimonial, bem como para o armazenamento, controle e distribuição de materiais pertencentes à Administração Pública, é imprescindível dispor de um espaço físico que ofereça condições adequadas de segurança, acessibilidade, infraestrutura e localização estratégica.

Diante da inexistência, no momento, de imóvel público disponível e adequado para tal finalidade, justifica-se a necessidade da contratação de um imóvel particular que atenda aos critérios técnicos, operacionais e legais exigidos para o pleno desenvolvimento das atividades da Secretaria

3. DESCRIÇÃO E JUSTIFICATIVA DAS NECESSIDADES

3.1- A presente solicitação justifica-se pela necessidade de locação de um imóvel residencial, com o objetivo de suprir a demanda da Secretaria de Segurança Cidadã, Trânsito e Defesa Civil, visando à instalação da sede da referida secretaria. A disponibilização de um espaço físico adequado permitirá a organização das atividades administrativas, o planejamento operacional e o suporte às ações de segurança, trânsito e defesa civil, promovendo uma gestão pública mais eficiente e estruturada

3.2- A contratação mostra-se necessária em virtude da inexistência, no momento, de imóvel público próprio disponível e com condições adequadas para atender às exigências da Secretaria de Segurança Cidadã, Trânsito e Defesa Civil. Diante disso, a locação de um imóvel que atenda aos requisitos de infraestrutura, segurança, localização e funcionalidade é a alternativa mais viável e vantajosa para garantir o pleno funcionamento da sede da secretaria.

3.3- Estima-se, para este futuro contrato, prazo de vigência de 12 (doze) meses, tendo

Prefeitura Municipal de Cupira

caracterizado a sua necessidade habitual e contínua, podendo ser prorrogado por igual período, em períodos sucessivos conforme Art. 105 da Lei 14.133/2021.

3.4 Este estudo trará subsídios para atender as necessidades levantadas e descrição das soluções e relação das necessidades.

4. DEPARTAMENTO REQUISITANTE

4.1 - Secretaria de Segurança Cidadã, Trânsito e Defesa Civil - PE.

5. DESCRIÇÃO DOS 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-se, 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 Requisitos Mínimos de Qualidade:

5.3.1 A contratação trata-se de um imóvel comercial, construído com paredes de vedação em alvenaria de blocos cerâmicos, rebocado e pintado, cobertura em telha cerâmica, esquadrias (portas e janelas) de madeira, piso em porcelanato, pontos de elétrica. Contendo 5 (cinco) salas, para a instalação dos setores vinculados a Secretaria de Segurança Cidadã, Trânsito e Defesa Civil, 2 (dois) banheiros

5.3.2 O imóvel a ser locado para o funcionamento da sede da Secretaria de Segurança Cidadã, Trânsito e Defesa Civil foi selecionado com base em critérios técnicos que asseguram a viabilidade e a adequação do espaço às necessidades da secretaria. A escolha levou em consideração fatores como a disponibilidade de estrutura física compatível com as atividades administrativas e operacionais, a existência de espaços

Prefeitura Municipal de Cupira

Rua Desembargador Felismino Guedes, 135 - Centro - Cupira - PE | CEP 55460-000 | CNPJ 10.191.799/0001-02
Telefone/Whatsapp: (81) 98297.7811 | www.cupira.pe.gov.br | Facebook/Instagram: CupiraOficial



adequados para armazenamento de materiais, a segurança do imóvel e a possibilidade de adaptação às rotinas de trabalho.

A locação proporcionará melhores condições de funcionamento à secretaria, garantindo a organização interna, a eficiência na execução dos serviços e o suporte necessário para as ações voltadas à segurança pública, ao trânsito e à defesa civil no âmbito municipal.

5.3.3 No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do parágrafo 5º, inciso III do artigo 74 da lei 14.133/2021, uma vez que o imóvel atende às necessidades de estrutura e localização.

6. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

6.1 Compreende-se a necessidade da contratação do imóvel, conforme especificação e quantitativo abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID	QUANT
1	Locação de imóvel residencial, com a finalidade de atender às necessidades da Secretaria de Segurança Cidadã, Trânsito e Defesa Civil, destinado ao funcionamento de sua sede administrativa, garantindo condições adequadas para o desenvolvimento das atividades institucionais e operacionais da referida secretaria.	MESES	12

6.1.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 da Lei 14.133/21.

6.2. **Art. 106.** A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes:

6.2.1. - A autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual;

6.2.2. - A Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a

Prefeitura Municipal de Cupira

vantagem em sua manutenção;

6.2.3. - A Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

7. DO LEVANTAMENTO DAS SOLUÇÕES

7.1. Com base nos requisitos definidos, serão realizados levantamentos para identificar quais soluções existentes no mercado atendem aos requisitos estabelecidos, de modo a alcançar os resultados pretendidos e atender à necessidade da contratação, levando-se em conta aspectos de economicidade, eficácia, eficiência, segurança e padronização.

7.2. Do levantamento realizado no mercado, se constatou a existência desta única solução: por ser um Município pequeno e com pouca disponibilidade de imóveis para locação, além de não haver prédio próprio da prefeitura para a utilização do espaço para esse fim. A melhor solução seria a locação do referido imóvel. O referido imóvel deverá ser escolhido com base na necessidade informada pela Secretaria de Segurança Cidadã, Trânsito e Defesa Civil para assim gerir o objeto ora descrito com excelência, atendendo assim as necessidades do programa.

7.3. Considerando a necessidade descrita neste estudo, foi realizado um levantamento de mercado com o objetivo de identificar e analisar soluções que atendam aos critérios de vantajosidade para a Secretaria de Segurança Cidadã, Trânsito e Defesa Civil, observando os princípios da conveniência, economicidade e eficiência. Para tanto, foi conduzida uma pesquisa de imóveis disponíveis para locação no município de Cupira-PE, buscando-se opções que atendam aos requisitos técnicos e funcionais necessários para a instalação da sede administrativa da referida secretaria.

Diante da situação apresentada, a Administração Pública, em geral, costuma adotar duas alternativas principais para viabilizar este tipo de demanda, sendo elas:

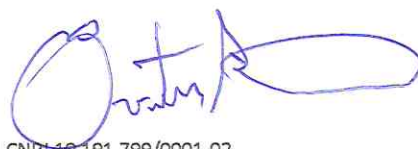
a) Aquisição: No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque as condições necessárias para o funcionamento, no caso acima, o imóvel encontrado para locação está atendendo as necessidades exigidas pela Administração.

b) Locação: No modelo de locação de imóvel, o serviço 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. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

8. DA ANÁLISE DA SOLUÇÃO:

Prefeitura Municipal de Cupira

Rua Desembargador Felismino Guedes, 135 - Centro - Cupira - PE | CEP 55460-000 | CNPJ 10.191.799/0001-02
Telefone/Whatsapp: (81) 98297.7811 | www.cupira.pe.gov.br | Facebook/Instagram: CupiraOficial



Diante do exposto, conclui-se:

A locação do imóvel destina-se à instalação da sede da Secretaria de Segurança Cidadã, Trânsito e Defesa Civil, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser contratado pela Administração Pública, com base na vantajosidade demonstrada. Foi realizada análise de mercado com o intuito de identificar imóveis que atendessem às necessidades específicas da secretaria, especialmente no que se refere à estrutura física adequada para o desenvolvimento das atividades institucionais, à segurança e à viabilidade operacional.

Considerando os critérios técnicos exigidos para o funcionamento da sede administrativa e a escassez de alternativas que oferecessem condições compatíveis, concluiu-se que o imóvel em questão representa a solução mais apropriada. A contratação revela-se conveniente e eficiente, atendendo aos princípios da economicidade e da continuidade dos serviços públicos.

O imóvel de propriedade da Sr.^a Aparecida Renatieli da Silva, inscrito no CPF nº 074.XXX.XXX-52, localizado na Rua Antonio Galdino da Silva, nº 31, Centro, Cupira-PE, atende plenamente às especificações exigidas pelo município, considerando a inexistência de outros imóveis públicos disponíveis para esse fim. Além disso, sua localização estratégica na região central da cidade facilita o acesso dos usuários.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

9.1. A descrição da solução consistirá na contratação de locação de imóvel, em razão da necessidade da Secretaria de Segurança Cidadã, Trânsito e Defesa Civil, para viabilizar o funcionamento de sua sede administrativa no município de Cupira-PE, assegurando condições adequadas para a realização de suas atividades institucionais e operacionais..

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

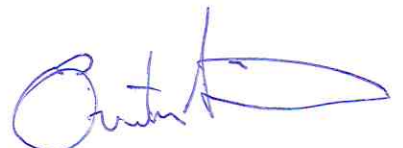
9.3. As especificações dos requisitos mínimos do imóvel deste Estudo Técnico Preliminar estão indicadas no item 6.1.

9.4. Todos os demais elementos necessários ao atendimento à demanda da Administração estarão dispostos no Termo de Referência, entre eles as obrigações e responsabilidades da contratada e demais especificidades do objeto.

10. ESTIMATIVA DA VIGÊNCIA A SEREM CONTRATADA

Prefeitura Municipal de Cupira

Rua Desembargador Felismino Guedes, 135 - Centro - Cupira - PE | CEP 55460-000 | CNPJ 10.191.799/0001-02
Telefone/Whatsapp: (81) 98297.7811 | www.cupira.pe.gov.br | Facebook/Instagram: CupiraOficial



10.1 – A melhor solução encontrada será para contratação de um período de 12(doze) meses, conforme o Art. 106 da Lei 14.133/2021.

11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.2 – A definição do valor da locação será precedida da elaboração de laudo de avaliação do valor do aluguel do imóvel, de acordo com seu valor de mercado, realizado por engenheiro autorizado pela administração.

12. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

12.1. Em regra, os bens/produtos/serviços deverão ser divididos em tantas parcelas quantas se comprovarem técnica e economicamente viáveis, procedendo-se à licitação com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala.

12.2. Do ponto de vista técnico, recomenda-se a possibilidade de contratação de várias empresas, no entanto para o objeto em questão não há possibilidade de parcelamento, visto que locação trata-se de um único item.

13. RESULTADOS PRETENDIDOS

13.1 - Os principais resultados esperados com a locação do imóvel incluem a garantia de um espaço físico adequado para o funcionamento da sede da Secretaria de Segurança Cidadã, Trânsito e Defesa Civil, possibilitando a organização das atividades administrativas e operacionais, bem como o aprimoramento da estrutura institucional. Espera-se, ainda, a melhoria na qualidade da prestação dos serviços públicos ofertados pela secretaria, promovendo maior eficiência, funcionalidade e suporte às ações de segurança, trânsito e defesa civil no município.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

14.1 – Declaramos ser viável esta contratação.

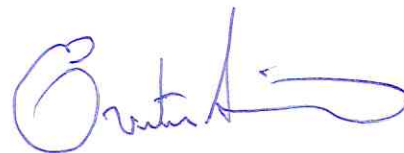
15. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

15.1 – Além dos resultados pretendidos, evidencia-se os aspectos da economicidade, eficácia, eficiência, segurança e padronização nos serviços públicos.

16. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

16.1 – Caberá ao fiscal o apreço correto da execução do contrato, bem como a observância às normas vigentes do presente processo.

FISCALIZAÇÃO:



Prefeitura Municipal de Cupira

- a. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).
- b. A fiscalização da contratação será exercida pelo(s) Servidor(es): **EVERTON REBERT SILVA AMORIM**, mat.: 508-1, ou por outro servidor indicado pela mesma, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato, e de tudo dará ciência à Administração Pública;
- c. A fiscalização será exercida no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.;

17. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

17.1- Toda a equipe de apoio para fornecer os serviços que se necessitam, como: limpeza, orientadores e lanches, já estão devidamente contratados pelo órgão responsável, ou seja, não será necessária contratação extra.

18. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

18.1 – Consumo de Recursos Naturais

O funcionamento da sede da Secretaria de Segurança Cidadã, Trânsito e Defesa Civil poderá acarretar o aumento no consumo de recursos naturais, tais como:

Energia elétrica, devido à utilização contínua de equipamentos administrativos, iluminação e sistemas de climatização;

Água potável, em função do uso diário por servidores e da necessidade de limpeza do espaço.

18.2 – Geração de Resíduos Sólidos

As atividades administrativas da sede podem resultar na produção de resíduos sólidos, como papel, plástico e outros materiais descartáveis. A ausência de uma gestão adequada pode contribuir para o acúmulo de resíduos não recicláveis.

18.3 – Ruído e Poluição Sonora

Embora se trate de uma unidade administrativa, eventual movimentação de veículos oficiais ou de atendimento ao público pode gerar ruídos que impactem a vizinhança, principalmente em horários de pico.

18.4 – Possíveis Riscos Ambientais Indiretos

A utilização inadequada de produtos de limpeza ou o descarte incorreto de materiais pode representar riscos indiretos ao meio ambiente, especialmente no que diz respeito à contaminação do solo ou da rede de esgoto.



Prefeitura Municipal de Cupira

Rua Desembargador Felismino Guedes, 135 - Centro - Cupira - PE | CEP 55460-000 | CNPJ 10.191.799/0001-02
Telefone/Whatsapp: (81) 98297.7811 | www.cupira.pe.gov.br | Facebook/Instagram: CupiraOficial

19. MEDIDA MITIGADORAS:

Para minimizar os impactos ambientais citados, serão adotadas as seguintes medidas:

- Eficiência energética: Utilização de lâmpadas LED e incentivo ao uso consciente de equipamentos eletrônicos;
- Gestão de resíduos: Implantação de coleta seletiva, separação adequada dos resíduos e destinação correta de materiais inservíveis;
- Uso racional da água: Conscientização dos servidores e possível instalação de dispositivos economizadores;
- Redução de ruídos: Organização dos horários de funcionamento e de uso de veículos para minimizar incômodos à vizinhança;
- Boas práticas de limpeza: Uso de produtos menos agressivos ao meio ambiente e orientação quanto ao descarte adequado.

Essas ações visam garantir que a utilização do imóvel pela Secretaria ocorra de maneira sustentável, em conformidade com as diretrizes da gestão pública ambientalmente responsável.

20. JUSTIFICATIVA DA VIABILIDADE

20.1 - A presente contratação é imprescindível, mostrando-se viável conforme justificativas já explanadas neste estudo, atendendo as necessidades demandadas.

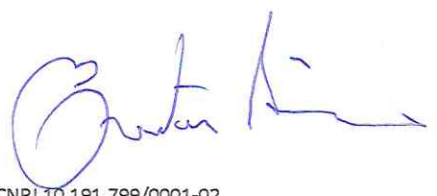
20.2 – Considerando os levantamentos realizados para a contratação do imóvel para tal ocupação, o imóvel citado atende os requisitos, no que se refere à localização e valor.

20.3 – Recomenda-se a utilização da modalidade Inexigibilidade. Pelo exposto, declaramos a viabilidade de contratação nos termos dispostos nas solicitações e neste Estudo Técnico Preliminar.

21. ANÁLISE DE RISCOS

21.1. Segundo o Decreto Municipal 06/2024 no Art 13:

- Parágrafo 5º: A matriz de riscos é o instrumento que permite a identificação das situações futuras e incertas que possam impactar o equilíbrio econômico-financeira do contrato, bem como a definição das medidas necessárias para tratar os riscos e as responsabilidades entre as partes.



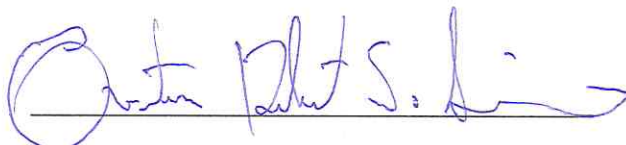
Prefeitura Municipal de Cupira

21.2. Com base na análise realizada neste Estudo Técnico Preliminar (ETP), foram identificados os seguintes riscos inerentes à contratação e à utilização do imóvel:

- Inexecução total ou parcial do contrato por parte do locador, comprometendo a continuidade das atividades da secretaria;
- Descumprimento de cláusulas contratuais, como prazos, obrigações legais ou manutenção do imóvel;
- Falhas na infraestrutura física do imóvel, tais como problemas na rede elétrica, hidráulica, ventilação ou acessibilidade, que possam afetar o funcionamento regular da sede;

Ao término do prazo contratual, caso haja interesse na renovação do contrato, será necessária uma nova análise de risco, considerando eventuais mudanças no cenário ou no estado do imóvel. Esse processo será conduzido de forma conjunta pelo locador e pela Administração Pública, utilizando os critérios previstos neste Estudo Técnico Preliminar (ETP) como referência para avaliação.

22. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ETP



EVERTON REBERT SILVA AMORIM

Mat.: 508-1

Cupira - PE, 15 de maio de 2025.