# 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 da 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 da necessidade registrada no Documento de Formalização da Demanda – DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo os dados necessários para auxiliar na tomada de decisão e a continuidade do respectivo processo de contratação.

## 2. OBJETO

2.1. O presente estudo tem como objeto a locação de um imóvel residencial, para o funcionamento de uma oficina de manutenção e restauração dos mobiliários e eletrônicos a fim de atender as necessidades da Secretaria de Educação.

## 3. DESCRIÇÃO E JUSTIFICATIVA DAS NECESSIDADES

3.1. A solicitação pretendida, se justifica em razão da necessidade de locação de um imóvel residencial, para o funcionamento de uma oficina de manutenção e restauração dos mobiliários e eletrônicos, a fim de atender as necessidades da Secretaria de Educação, no município de Cupira-PE.

3.2. A contratação faz-se necessário pelo fato de a Administração Municipal não possuir um prédio disponível com especificações para sediar a oficina. Portanto, torna-se vantajosa a referida locação, tendo em vista que este imóvel atende todas as necessidades estruturais e de localização pretendidas.

3.3. Estima-se, para o futuro contrato, prazo de vigência de 12 (doze) meses, tendo 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 Municipal de Educação / Cupira - PE.

## 5. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO



Edna Ferreira Calado Torres
Diretora Dep Administrativo
Mat 23592

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", ressalvando, 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 residencial tipo galpão, construído em alvenaria de bloco cerâmico, com teto em laje, piso cerâmico e paredes emassadas e pintadas.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do parágrafo 5°, 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 | VALOR MENSAL | VALOR TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM INSTALAÇÕES E DIMENSÕES QUE POSSIBILITEM O FUNCIONAMENTO ADEQUADO DA OFICINA DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO. | MESES | 12 | R$ 1.500,00 | R$ 18.000,00 |

**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



Edna Ferreira Alcado Torres
Diretora Dep Administrativo
Mat 23592

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:

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

II - A Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção;

III - 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 mesmo foi escolhido com base na necessidade informada pela Secretaria Municipal de Educação, a fim de gerir o objeto ora descrito com excelência.

7.3. 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 sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, foi realizada uma pesquisa e busca de imóveis no município de Cupira-PE, onde pretendesse alugar este imóvel que atendesse a necessidade do almoxarifado da SEDUC. Sendo assim, em matéria de solução para o caso citado, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

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



Edna Ferreira Salado Torres
Diretora Dep Administrativo
Mat 23592

com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

**8. Da análise da solução:**

Diante do exposto, conclui-se:

Locação do imóvel que destina-se ao funcionamento da oficina da Secretaria de Educação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando a vantagem para ela. Foi analisado na localidade onde se pretendia locar o imóvel que pudesse atender as necessidades de que se trata o objeto, considerado como sendo de fácil acesso aos usuários, tanto pela localização geográfica, quanto pela utilização que atende as finalidades precípuas da contratação pretendida, visto que a Prefeitura Municipal não possui imóvel adequado para suprir a necessidade do objeto. Assim, 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 prédio com as mesmas condições. Dessa forma, somente a locação apresentada atende os critérios pretendidos e atestamos a inexistência de outros imóveis compatíveis com as necessidades requeridas pela SEDUC.

## 9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

**9.1.** A descrição da solução consistirá na contratação de imóvel em razão da necessidade da Secretaria Municipal de Educação para o funcionamento da oficina da SEDUC, tendo em vista a necessidade constante de manutenção e restauração dos mobiliários essenciais para o funcionamento das unidades escolares.

**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 pelo referido modelo é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

**9.3.** As especificações dos produtos indicados neste 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

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

11.1 – O valor estimado das despesas solicitadas pelo futuro contratante é de R$ 18.000,00.
11.2 – A definição do valor da locação será precedida da elaboração de laudo de avaliação do



Edna Ferreira Ulrado Torres
Diretora Dep Administrativo
Mat 23592

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 - Pretende-se, com a contratação, garantir um espaço adequado para o funcionamento da oficina. Com essa estrutura, busca-se otimizar a logística, evitar desperdícios dos bens, facilitar a rápida restauração e assegurar que os móveis restaurados cheguem de forma eficiente às escolas, contribuindo para a melhoria da qualidade da educação.

## 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:

**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 servidor: **Edna Ferreira Calado Torres,** matrícula: 23592, 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;



Edna Ferreira Calado Torres
Diretora Dep Administrativo
Mat 23592

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 a distribuição e/ou recebimentos dos materiais e produtos, já estão devidamente contratados pelo órgão responsável, ou seja, não será necessária contratação extra.

## 18. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

18.1 Os possíveis impactos ambientais na locação de imóveis podem incluir alterações nas propriedades físico-químicas do ambiente, geração de resíduos, contaminação do solo e das águas, além de impactos sonoros e na vegetação. A falta de processos adequados na construção civil pode levar a uma produção excessiva de resíduos, tornando essencial um gerenciamento eficaz para minimizar danos ao meio ambiente e promover a sustentabilidade. Além disso, a presença de áreas contaminadas pode representar um desafio no mercado imobiliário, exigindo avaliações rigorosas para evitar possíveis danos ambientais.

Em suma, é crucial adotar práticas sustentáveis, como o uso de tecnologia, planejamento eficiente e treinamento da mão de obra, para reduzir os impactos ambientais associados à locação e construção de imóveis. Essas práticas sustentáveis não apenas contribuem para a preservação do meio ambiente, mas também podem gerar economia e promover a sustentabilidade na construção civil.

18.1.1 MEDIDA MITIGADORAS:

- **Eficiência Energética**: incluir tecnologias e práticas que reduzem o consumo de energia, como isolamento térmico, sistemas de iluminação, climatização e equipamentos eletroeletrônicos de baixo consumo energético.
- **Uso racional da água**: integração de tecnologias e práticas que reduzem o consumo de água, como sistemas de reciclagem de água, torneiras e chuveiros de baixo fluxo e uso de dispositivos economizadores.
- **Qualidade ambiental interna:** construir ambientes internos saudáveis, com boa qualidade do ar, iluminação natural e design que incentive o bem-estar dos ocupantes.
- **Gestão de Resíduos:** Estabelecer sistemas de coleta seletiva e reciclagem de resíduos para minimizar o impacto ambiental.
- **Espaços verdes e biodiversidade:** inclusão de áreas verdes, telhados verdes e práticas que favoreçam a biodiversidade local, contribuindo para a preservação do ecossistema urbano.
- **Utilização de Materiais Sustentáveis:** optar por materiais de construção e



Edna Ferreira Calado Torres
Diretora Dep Administrativo
Mat 23592

- decoração sustentáveis para minimizar o impacto ambiental da manutenção e renovação de propriedades alugadas.

  Essas medidas visam reduzir o impacto ambiental associado à atividade de aluguel de imóveis , promovendo práticas sustentáveis e responsáveis.

## 19. JUSTIFICATIVA DA VIABILIDADE

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

19.2 – 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.

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

## 20. ANÁLISE DE RISCOS

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

- Parágrafo 5°: 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.

20.2. Não foram identificados riscos substanciais a fora os comuns a toda contratação semelhante, tais como: a inexecução total ou parcial do ajuste pactuado; o não cumprimento de obrigações, especificações e prazos, falta de energia e água potável.

Tendo em vista, que foram analisadas informações cadastrais, como também capacidade financeira e idoneidades de ambas as partes para cumprir as obrigações contratuais. No entanto, o locador poderá realizar nova análise de risco ao término do prazo contratual, caso as partes optem pela renovação do contrato, utilizando os mesmos critérios previstos neste ETP.

## 21. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ETP

Cupira - PE, 20 de Junho de 2025.

Edna Ferreira Calado Torres

**Edna Ferreira Calado Torres**
**Mat.: 23592**

Edna Ferreira Calado Torres
Diretora Dep Administrativo
Mat 23592