

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 tem como objeto a contratação de locação de imóvel residencial, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Secretaria de Administração, destinado ao funcionamento do **Departamento de Almoxarifado e Tombamento**, setores essenciais para armazenamento de materiais da administração pública e e gestão patrimonial. Dada a inexistência de espaço próprio adequado, torna-se necessária a contratação de um imóvel que atenda aos requisitos de funcionalidade e infraestrutura.

3. DESCRIÇÃO E JUSTIFICATIVA DAS NECESSIDADES

3.1- A solicitação pretendida, se justifica em razão da necessidade de locação de um imóvel residencial para suprir a necessidade da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Administração visando à instalação do **Departamento de Almoxarifado e Tombamento**, permitindo a organização, o armazenamento e a gestão eficiente dos bens patrimoniais e materiais utilizados pelos órgãos públicos.

3.2- A contratação faz-se necessária pelo fato de não termos um prédio próprio disponível para atender, neste momento, às necessidades de atendimento do **Departamento de Almoxarifado e Tombamento**. Portanto, torna-se vantajosa a locação de um espaço que atenda às necessidades supracitadas.

3.3- Estima-se, para este 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.

TASSIA PAULA DA FONSECA LIRA
PORTARIA:001/2025
SEC. ADMINISTRAÇÃO

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

JOSÉ SÁVIO DE LUIZ
PORTARIA:004/2025
SEC. INFRAESTRUTURA

4. DEPARTAMENTO REQUISITANTE

4.1 - Secretaria Municipal de Infraestrutura e Secretaria de Administração.

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 cerâmica, pontos de elétrica. Contendo 5 (cinco) salas, para a instalação dos setores vinculados ao Almoxarifado e dos do Departamento de Tombamento, 1 (um) banheiro.

5.3.2 O imóvel a ser locado para o funcionamento do **Departamento de Almoxarifado e Tombamento** deve estar localizado no **centro da cidade**, uma vez que essa região representa um ponto estratégico para a Administração Pública. A proximidade com a **Prefeitura e demais secretarias municipais** é essencial para garantir maior eficiência na logística de armazenamento, controle e distribuição dos bens patrimoniais e materiais.

Além disso, a localização central facilita o acesso dos servidores responsáveis pela gestão do almoxarifado e do tombamento, otimizando o fluxo de trabalho e agilizando os processos administrativos. A escolha desse posicionamento visa não apenas a **comodidade operacional**, mas também a **redução de custos com deslocamentos** e o

TAÍS PAULA DA FONSECA
PORTARIA: 001/2025
SEC. ADMINISTRAÇÃO

fortalecimento da integração entre os setores, promovendo maior eficiência na prestação dos serviços públicos.

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, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Administração, destinado ao funcionamento do Departamento de Almoxarifado e Tombamento , setores essenciais para o armazenamento de materiais da Administração Pública e gestão patrimonial.	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 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.

TAISA PAULA DA FONSECA LIRA
PORTARIA: 004/2025
SEC. ADMINISTRAÇÃO

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 Municipal de Infraestrutura e Secretaria de Administração para assim gerir o objeto ora descrito com excelência, atendendo assim as necessidades do programa.

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, nesta cidade onde pretendesse alugar este imóvel que atendesse a necessidade de instalação do **Departamento de Almoxarifado e Tombamento** pertencente à Secretaria Municipal de Infraestrutura e Secretaria de Administração. 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 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:

TAISA PAULA DA FONSECA LIRA
PORTARIA:001-2025
SEC. ADMINISTRAÇÃO

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



JOSÉ SÁVIO DE LUNA
PORTARIA:004/2025
SEC. INFRAESTRUTURA



Locação do imóvel que destina-se ao funcionamento do **Departamento de Almoxarifado e Tombamento**, 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 do que se trata o objeto; considerado como sendo de fácil acesso aos usuários, tanto pela localização geográfica, quanto pela utilização que atende as finalidades precípua da contratação pretendida e, após a realização do levantamento de mercado, restou identificado que não há outra localidade com acesso estratégico, assim somente a localidade aqui apresentada atende os critérios pretendidos.

O imóvel de propriedade do **Sr. Antônio Pedro da Silva**, inscrito no CPF nº 460.XXX.XXX-04, localizado na **Rua Velho Manoel Ferreira, nº 127, 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 imóvel em razão da necessidade da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Secretaria de Administração para o funcionamento do **Departamento de Almoxarifado e Tombamento**, na cidade de Cupira-PE, permitindo a organização, o armazenamento e a gestão eficiente dos bens patrimoniais e materiais utilizados pela Prefeitura e demais secretarias.

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

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

TAISA PIVUL DA FONSECA LIMA
PORTARIA-001/2025
SEC. ADMINISTRAÇÃO

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



JOSÉ SÁVIO DE LUNA
PORTARIA-004/2025
SEC. INFRAESTRUTURA





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 facilitação do acesso dos servidores responsáveis pela gestão do almoxarifado e do tombamento, permitindo maior agilidade nos processos administrativos e otimização do fluxo de trabalho. Além disso, a escolha de uma localização central visa promover a redução de custos com deslocamentos, fortalecer a integração entre os setores e garantir uma prestação de serviços públicos mais eficiente e organizada.

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).

A fiscalização da contratação será exercida pelo(s) Servidor(es): **JOSÉ SÁVIO DE**

TAÍS APÁULA DA FONSECA LIRA
PORTARIA: 001/2025
SEC. ADMINISTRAÇÃO

JOSÉ SÁVIO DE LUNA
PORTARIA: 004/2025
SEC. INFRAESTRUTURA

LUNA, mat.: 125625, 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 do almoxarifado pode aumentar o consumo de **energia elétrica**, devido ao uso de equipamentos, iluminação e ventilação.

O consumo de **água potável** pode ser significativo, especialmente para limpeza e uso diário dos servidores.

18.2 Geração de Resíduos Sólidos

O armazenamento e a distribuição de materiais podem resultar na geração de resíduos, como **papelão, plástico, madeira e embalagens diversas**.

Descartes inadequados podem contribuir para o acúmulo de resíduos não recicláveis.

18.3 Ruído e Poluição Sonora

A movimentação de materiais e veículos pode gerar **ruídos** que podem impactar a vizinhança, especialmente se houver grande fluxo de recebimento e envio de mercadorias.

18.4 Possíveis Riscos de Contaminação

Se o local armazenar **produtos químicos, tintas, solventes ou outros insumos sensíveis**, há o risco de vazamento e contaminação do solo e da rede de esgoto.

18.1.1 MEDIDA MITIGADORAS:

TAISA PAULA DA FONSECA LIRA
PORTARIA: 001/2025
SEC. ADMINISTRAÇÃO

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

JOSÉ SAVIO DE LUNA
PORTARIA: 004/2025
SEC. INFRAESTRUTURA



Eficiência energética: Uso de lâmpadas LED e práticas de consumo consciente.

Gestão de resíduos: Implementação de coleta seletiva e descarte adequado de materiais inservíveis.

Uso racional da água: Conscientização dos servidores sobre desperdício e possíveis instalações de dispositivos economizadores.

Redução da poluição sonora: Controle do horário de movimentação de materiais para evitar incômodos.

Planejamento logístico: Definição de horários estratégicos para transporte de carga, minimizando congestionamentos.

Dessa forma, a Administração Pública pode garantir que o funcionamento do setor ocorra de maneira **sustentável e eficiente**, reduzindo os impactos ambientais e promovendo boas práticas de gestão de recursos.

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 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.

20.2. Com base na análise realizada neste Estudo Técnico Preliminar (ETP), não foram identificados riscos substanciais além daqueles comumente observados em contratações similares. Entre os riscos inerentes ao contrato, destacam-se:

- Inexecução total ou parcial do contrato por parte do locador ou da Administração;
- Descumprimento de obrigações contratuais, especificações ou prazos estabelecidos;
- Falhas na infraestrutura do imóvel, como interrupções no fornecimento de energia elétrica e água potável.

TAISA PAULA DA FONSECA LIMA
PORTARIA: 001/2025
SEC. ADMINISTRAÇÃO

Prefeitura Municipal de Cupira

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

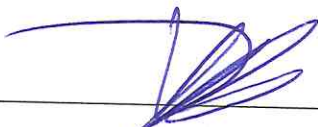
JOSE SAVIO DE LUNA
PORTARIA: 004/2025
SEC. INFRAESTRUTURA



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.

21. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ETP

Cupira - PE, 26 de maio de 2025.



Daniel Vinicius
Engenheiro Civil
CREA-PE 181908584-8

TAISA PAULA DA FONSECA LIMA
PORTARIA: 001/2025
SEC. ADMINISTRAÇÃO

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

JOSÉ SÁVIO DE LUNA
PORTARIA: 004/2025
SEC. INFRAESTRUTURA

