

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

### INFORMAÇÕES BÁSICAS

Considerando a necessidade de assegurar condições adequadas para acomodação e guarda da frota veicular vinculada às atividades da Secretaria Municipal de Obras de Itabaiana/SE, faz-se necessária a adoção de medidas que garantam a preservação dos bens públicos, a organização operacional e a continuidade eficiente dos serviços executados pela Administração Municipal, em conformidade com a legislação vigente.

**Órgão Solicitante:** Secretaria de Obras, de Urbanismo, de Infraestrutura dos Serviços Públicos e de Habitação de Itabaiana, Sergipe.

**Setor requisitante (Unidade/Setor/Departamento):** Setor de Arquitetura e Planejamento.

### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal de Obras de Itabaiana/SE enfrenta atualmente limitações estruturais relacionadas ao espaço destinado à guarda e apoio operacional da frota de veículos pesados utilizada nas atividades desenvolvidas pela pasta. O crescimento das demandas de infraestrutura urbana e a ampliação da quantidade de equipamentos e maquinários tornaram insuficiente a capacidade da garagem principal atualmente utilizada pelo município.

O espaço existente já não atende de forma adequada às necessidades de acomodação dos veículos de grande porte, a exemplo de caminhões-caçamba, retroescavadeiras, pás-carregadeiras, caminhões-pipa e demais máquinas empregadas nos serviços de pavimentação, drenagem, manutenção urbana e apoio operacional. Tal situação tem ocasionado dificuldades na organização logística, circulação interna e realização das atividades operacionais de maneira segura e eficiente.

A limitação do espaço físico também impacta diretamente as condições de preservação e conservação da frota municipal, dificultando manobras, estacionamento e armazenamento adequado dos equipamentos, além de aumentar riscos operacionais e possibilitar desgaste prematuro dos bens públicos em razão da exposição inadequada às condições externas.

Diante desse contexto, verificou-se a necessidade da locação de imóvel complementar destinado a funcionar como extensão da garagem municipal, possibilitando melhor distribuição da frota e proporcionando condições mais adequadas para guarda,



organização e suporte operacional dos veículos pesados vinculados à Secretaria Municipal de Obras.

A disponibilização do novo espaço contribuirá para a otimização da logística operacional, melhoria na conservação dos equipamentos públicos, redução de custos relacionados à manutenção corretiva e maior eficiência na execução dos serviços prestados à população. Além disso, permitirá utilização mais adequada da garagem principal, favorecendo a organização das demais atividades administrativas e operacionais da Secretaria.

Dessa forma, a contratação pretendida mostra-se necessária para garantir melhores condições de funcionamento da estrutura operacional da Secretaria Municipal de Obras, assegurando maior eficiência na prestação dos serviços urbanos e adequada preservação do patrimônio público municipal.

## 2. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O presente Estudo Técnico Preliminar – ETP visa, sobretudo, analisar e escolher qual a solução que melhor responde às necessidades desta municipalidade, sob os aspectos legais, técnicos, econômicos e ambientais.

Diante do exposto, foram levantadas as seguintes opções de mercado:

### 2.1. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

#### 2.1.1. Vantagens:

- 2.1.1.1. **Patrimônio:** O imóvel se torna um ativo que pode valorizar ao longo do tempo.
- 2.1.1.2. **Estabilidade:** Não há risco de precisar desocupar o imóvel por decisão do proprietário.
- 2.1.1.3. **Personalização:** Liberdade para fazer modificações e melhorias.

#### 2.1.2. Desvantagens:

- 2.1.2.1. **Alto investimento inicial:** Necessidade de um grande capital ou financiamento.
- 2.1.2.2. **Manutenção:** Responsabilidade total pela manutenção e reparos.
- 2.1.2.3. **Liquidez:** Possível dificuldade na venda do imóvel de forma acelerada se necessário.

### 2.2. CONSTRUÇÃO DE UM IMÓVEL

#### 2.2.1. Vantagens:

- 2.2.1.1. **Personalização total:** O imóvel pode ser construído exatamente conforme as necessidades.
- 2.2.1.2. **Eficiência:** Possibilidade de incorporar tecnologias modernas e eficientes.



**2.2.1.3. Valorização:** Potencial de maior valorização dependendo da localização e qualidade da construção.

**2.2.2. Desvantagens:**

**2.2.2.1. Tempo:** O processo de construção pode ser demorado.

**2.2.2.2. Complexidade:** Envolve gestão de projeto, contratação de profissionais e acompanhamento da obra.

**2.2.2.3. Custo:** Pode ser mais caro do que comprar um imóvel pronto, dependendo das especificações.

**2.3. LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL**

**2.3.1. Vantagens:**

**2.3.1.1. Flexibilidade:** Permite mudar de local com mais facilidade se necessário.

**2.3.1.2. Menos investimento inicial:** Não há necessidade de um grande capital inicial.

**2.3.1.3. Manutenção:** Geralmente, a responsabilidade pela manutenção estrutural é do proprietário.

**2.3.2. Desvantagens:**

**2.3.2.1. Sem Patrimônio:** O valor pago em aluguel não se converte em patrimônio.

**2.3.2.2. Aumento de aluguel:** O aluguel pode ser reajustado periodicamente.

**2.3.2.3. Limitações:** Pode haver restrições quanto a modificações no imóvel.

2.4. É importante destacar que, ao escolher um espaço apropriado para atender a demanda, é fundamental considerar suas características. O local deve ser capaz de acomodar um grande número de veículos pesados e máquinas, exigindo um ambiente amplo, com áreas cobertas, piso durável, espaço suficiente para manobras e circulação, além de uma localização que favoreça a logística de todos os serviços envolvidos, incluindo o deslocamento dos colaboradores. Tais características foram encontradas em avaliação do imóvel, contudo, a opção mais viável encontrada no mercado, localizado na Avenida João Teixeira, nº 1148, Bairro Rotary Club, Itabaiana/Sergipe, conforme apresentado no laudo do imóvel que está em anexo neste Estudo Técnico Preliminar.

2.5. Dada a elevada necessidade dessa demanda, algumas das opções mencionadas anteriormente, tanto a compra quanto a construção de um imóvel, se revelam impraticáveis. Portanto, a locação de um espaço que atenda adequadamente a essa demanda se apresenta como a alternativa mais vantajosa para o processo em questão.



### 3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

- 3.1. Considerando a natureza da contratação pretendida, destaca-se a motivação de solução como um todo para esse processo, a locação de um imóvel urbano, levando em consideração todas as características necessárias e abordadas para que possa atender a necessidade da demanda.

### 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 4.1. O imóvel deverá ser preferencialmente do tipo comercial e estar localizado na área urbana. ( Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes );
- 4.2. O imóvel deverá apresentar um Programa de Necessidade que atenda a demanda do processo em questão, a respeito de:
- 4.2.1. Pátio com grande espaço com área coberta, como também área descoberta;
  - 4.2.2. Entrada ampla para veículos de grande porte;
  - 4.2.3. Espaço com cômodos para uso administrativo;
  - 4.2.4. Sanitários para atender às necessidades básicas dos servidores;
  - 4.2.5. Possui acesso à via que possibilite o rápido deslocamento dos veículos de modo que não cause transtornos ao trânsito.

### 5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS:

Locação de 01 (um) imóvel urbano destinado ao apoio operacional da Secretaria Municipal de Obras, de Urbanismo, de Infraestrutura dos Serviços Públicos e da Habitação da Prefeitura de Itabaiana, contendo espaço adequado para estacionamento, guarda e acomodação da frota veicular utilizada nas atividades desenvolvidas pela pasta. A estimativa da demanda foi definida considerando as necessidades operacionais da Secretaria e as previsões constantes no Plano Anual de Contratações, observando-se ainda o crescimento das atividades executadas pelo município e a ampliação da frota de veículos e equipamentos. A contratação pretendida visa assegurar melhores condições de organização, conservação e proteção do patrimônio público.

### 6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor a ser despendido com o programa social é de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) de acordo com previsão no Plano Contratual Anual – PCA, itens e seus respectivos subgrupos: 885/721 – SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTOS.

### 7. PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO (\*Obrigatório)

Não há a necessidade de parcelamento, tendo em vista a necessidade do serviço licitado por se tratar da locação de apenas um único imóvel capaz de atender as necessidades da demanda.



## 8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há a necessidade de contratações/aquisições correlatas, posto que o objeto é uno e indivisível, de execução integrada.

Destaca-se ainda que a prestação do serviço não gera vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize personalidade e subordinação direta.

## 9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

Há o alinhamento entre a contratação e o planejamento deste órgão, tendo em vista que a contratação do objeto está prevista no PCA no item e subgrupo: 885/721 – SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTOS.

## 10. RESULTADOS PRETENDIDOS

- 10.1. Com a presente contratação, pretende-se proporcionar melhores condições operacionais à Secretaria Municipal de Obras, de Urbanismo, de Infraestrutura dos Serviços Públicos e da Habitação assegurando maior eficiência na organização, guarda e gerenciamento da frota veicular utilizada nas atividades essenciais do município. Entre os resultados esperados, destacam-se a otimização da logística operacional, a melhoria das condições de conservação e preservação dos veículos e equipamentos públicos, bem como a redução de riscos relacionados a danos, desgaste prematuro e custos decorrentes de manutenções corretivas. Busca-se ainda garantir maior segurança para os servidores e para os bens patrimoniais vinculados à Administração Municipal.

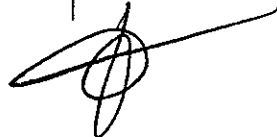
## 11. PROVIDÊNCIAS

Vislumbra-se a necessidade de se indicar gestor e fiscais de contratos capacitados, para que estes possam garantir que o pretendido contratado observe as normas técnicas pertinentes.

## 12. IMPACTOS AMBIENTAIS

### 12.1. Risco de contaminação do solo e da água:

- 12.1.1. O armazenamento de veículos pesados pode ocasionar vazamentos de óleo, graxa, combustível e outros fluidos, contaminando o solo e, eventualmente, os lençóis freáticos.



12.1.2. É necessário prever áreas impermeabilizadas e sistemas de contenção (como caixas separadoras de água e óleo).

**12.2. Geração de resíduos:**

12.2.1. Atividades de manutenção leve ou lavagem podem gerar resíduos sólidos (pneus, filtros, embalagens de óleo, etc.) e efluentes líquidos que exigem descarte adequado.

12.2.2. Deve-se implementar um plano de gerenciamento de resíduos.

**12.3. Poluição sonora:**

12.3.1. O tráfego e funcionamento de máquinas e caminhões podem gerar ruídos que impactam negativamente a vizinhança, especialmente se o imóvel estiver em zona urbana ou residencial.

12.3.2. Pode ser necessário limitar horários de operação e adotar barreiras acústicas.

**12.4. Emissão de gases e material particulado:**

12.4.1. O funcionamento de motores a diesel pode aumentar a emissão de poluentes atmosféricos (CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, material particulado), contribuindo para a poluição do ar local.

12.4.2. A renovação da frota e a manutenção preventiva ajudam a mitigar esse impacto.

**12.5. Emissão de gases e material particulado:**

12.5.1. O funcionamento de motores a diesel pode aumentar a emissão de poluentes atmosféricos (CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, material particulado), contribuindo para a poluição do ar local.

12.5.2. A renovação da frota e a manutenção preventiva ajudam a mitigar esse impacto.

**12.6. Medidas Mitigadoras Recomendadas:**

12.6.1. Instalação de pisos impermeáveis e sistemas de drenagem apropriados.

12.6.2. Coleta e descarte ambientalmente correto de resíduos e efluentes.

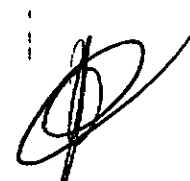
12.6.3. Manutenção preventiva dos veículos para evitar vazamentos e emissões excessivas.

12.6.4. Definição de horários e rotas para minimizar ruídos e impacto no tráfego local.

**13. CONCLUSÃO**

13.1. Diante de todas as considerações citadas nos itens anteriores, a Equipe de Planejamento aponta como viável a locação de um imóvel, considerando a essencialidade da demanda.

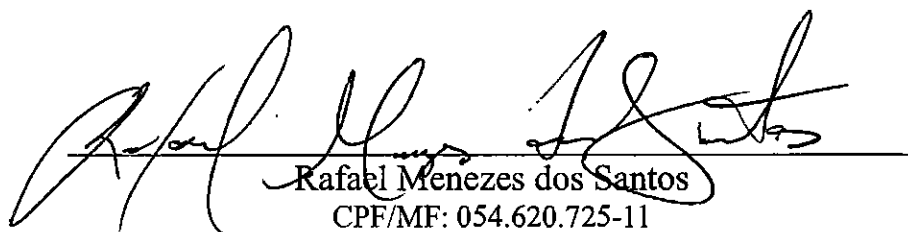
13.1.1. Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:



- 13.1.1.1. A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
- 13.1.1.2. Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Itabaiana, Sergipe, em de 25 de março de 2026.

Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para a contratação e demais providências cabíveis.



Rafael Menezes dos Santos  
CPF/MF: 054.620.725-11