

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Considerando que as exegeses legais que impigem esta municipalidade em garantir espaço adequado para o estacionamento e a guardar da frota veicular que atende as atividades da Secretaria de Obras do município de Itabaiana/SE, afim de assegurar a preservação do patrimônio público e a continuidade dos serviços oferecidos, na forma dos comandos legais vigentes.

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

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

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria de Obras do município de Itabaiana vem enfrentando dificuldades logísticas devido à limitação de espaço físico em sua garagem principal, onde atualmente são guardados os veículos pesados utilizados na execução das diversas atividades operacionais. Com o crescimento da frota e a intensificação dos serviços prestados à população, tornou-se evidente a necessidade de ampliação da estrutura disponível para garantir a preservação e o bom funcionamento dos equipamentos públicos.

O espaço atual já não comporta, de maneira adequada, todos os veículos de grande porte, como caçambas, pás-carregadeiras, retroescavadeiras, caminhões-pipa e outros maquinários essenciais às obras de pavimentação, drenagem, coleta de entulho e manutenção urbana. Essa limitação vem comprometendo a organização interna da garagem e dificultando o acesso e o deslocamento seguro dos veículos, especialmente em momentos de operação emergencial.

Além disso, a sobrecarga da garagem principal acarreta riscos operacionais e de segurança, tanto para os servidores quanto para os equipamentos. A falta de espaço apropriado para manobras e estacionamento pode resultar em acidentes, atrasos nos serviços públicos e até mesmo no desgaste prematuro da frota por exposição inadequada às condições climáticas.

Diante desse cenário, a Secretaria de Obras identificou a necessidade urgente de alugar um imóvel adicional que funcione como extensão da garagem existente. O novo espaço será destinado prioritariamente ao abrigo dos veículos pesados, permitindo uma melhor



organização logística e assegurando a continuidade das ações de infraestrutura com mais eficiência e segurança.

A locação desse novo imóvel trará benefícios diretos à gestão pública, como a otimização do uso da frota, redução de custos com manutenções corretivas e maior agilidade na resposta às demandas da população. Além disso, permitirá que a garagem principal seja utilizada de forma mais racional, abrigando veículos de menor porte, equipamentos administrativos e oficinas de manutenção.

Portanto, justifica-se plenamente a contratação de um novo imóvel para atender à demanda da Secretaria de Obras, garantindo a ampliação da capacidade operacional do município e contribuindo para a melhoria dos serviços urbanos. Essa medida é fundamental para assegurar que o patrimônio público seja utilizado com eficiência e preservado de forma responsável.

2. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O presente Estudo Técnico Preliminar – ETP visa, sobremaneira, 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. BEM VINDO
- 2.2.1.2. **Eficiência:** Possibilidade de incorporar tecnologias modernas e eficientes.

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Rafael Mendes dos Santos
Arqº Urb CAUISE A 154319-9
Coordenador de Núcleo



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 Rodrigues da Silva, s/n, Bairro José Milton Machado, 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.

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Rafael Menezes dos Santos
Arqº E.U.R. CAU/SE A 154319-9
Coordenador de Núcleo

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

- 3.1. Considerando a natureza da contratação pretendida, destaca 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 amplas para veículos de grande porte;
 - 4.2.3. Espaço com cômodos para uso administrativos;
 - 4.2.4. Sanitários para atender as necessidades básicas dos servidores;
 - 4.2.5. Possui acesso à via que possibilite o rápido deslocamento dos veículos ao modo que não cause transtornos ao trânsito.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS:

Locação de 01 (um) imóvel urbano, com amplo espaço para o estacionamento e a guarda da frota veicular o qual atende as atividades essenciais da Secretaria das Obras, Urbanismo, Infraestrutura e dos Serviços Públicos da Prefeitura Municipal de Itabaiana. Estimou-se a quantidade do bem com base no Plano Anual de Contratações. Outro fator levado em consideração foi a necessidade de assegurar a preservação do patrimônio público e a continuidade dos serviços prestados, visando manter o pleno funcionamento das atividades administrativas.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor a ser despendido com o programa social é de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) de acordo com previsão no Plano Contratual Anual – PCA, itens e seus respectivos subgrupos: 3149/721 – 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 pessoalidade 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: 3149/721 – SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTOS.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

- 10.1. Os resultados pretendidos são os benefícios diretos e indiretos que a instituição almeja com a contratação da solução, em termos de economicidade, eficácia, eficiência, de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, inclusive com respeito a impactos ambientais positivos (por exemplo: diminuição de consumo de água, de energia elétrica), bem como, se for caso, de melhoria da qualidade de serviços, de forma a atender à necessidade pública. Além disso, os resultados previstos com a presente contratação é assegurar a integridade e o bom funcionamento da frota, evitando prejuízos financeiros e garantindo a supervisão dos serviços essenciais, com concentração das operações em um único local, facilitando em um controle mais eficiente da frota, e das atividades administrativas.

11. PROVIDÊNCIAS

Vislumbra-se, a necessidade em se indicar gestor e fiscais de contratos capacitados, para que estes possam garantir que o pretenso 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 (CO₂, NO_x, 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 (CO₂, NO_x, 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:

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Rafael Menezes dos Santos
Arq E Urb. CAU/SE A 154319-9
Coordenador de Núcleo

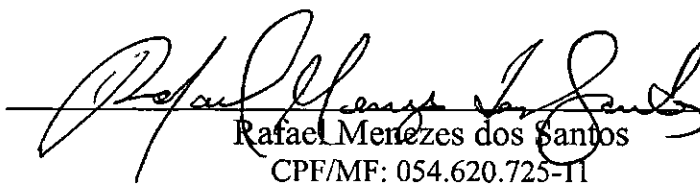
Rua Pedro Diniz Gonçalves, 600 - Serrano, Itabaiana/SE, 49503-105

 obras@itabaiana.se.gov.br

- 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 20 de março de 2025.

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

SEJA BEM VINDO