



Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Itabaiana
Guarda Municipal de Itabaiana



Pelo presente instrumento, encaminha-se o **Documento do Estudo Técnico Preliminar**.

ETP- nº003 /2024

1. INFORMAÇÕES INICIAIS

1.1. Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução, em busca de um imóvel com fito de atender as necessidades desta Secretaria Municipal da Ordem Pública as quais se destinam a Guarda Municipal, assim como descrever o conjunto de características e condições necessárias ao desenvolvimento das atividades dos servidores e usuários dos serviços prestados por este serviço, especificando a funcionalidade do imóvel, discriminando a compartimentalização, o dimensionamento dos ambientes.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. A presente demanda se destina a obtenção de um espaço físico adequado, de forma provisória e urgente, no intuito de ser usado como sede para a Guarda Municipal.

2.2. Em virtude da implantação da Guarda Municipal, em 06 de agosto de 2018, faz-se necessária a preparação de ambiente que se adeque as necessidades da Secretaria da Ordem Pública, tendo em vista a sua extrema importância para o município, sendo a Guarda Municipal, instituição de Segurança Pública, que vem contribuindo para redução de índices de violência em nosso município.

Art. 4º da lei 13.022/2014 É competência geral das guardas municipais a proteção de bens, serviços, logradouros públicos municipais e instalações do Município. (Vide ADPF 995)

Parágrafo único. Os bens mencionados no caput abrangem os de uso comum, os de uso especial e os dominiais.

Art. 5º São competências específicas das guardas municipais, respeitadas as competências dos órgãos federais e estaduais:

I - zelar pelos bens, equipamentos e prédios públicos do Município;

II - prevenir e inibir, pela presença e vigilância, bem como coibir, infrações penais ou administrativas e atos infracionais que atentem contra os bens, serviços e instalações municipais;

III - atuar, preventiva e permanentemente, no território do Município, para a proteção sistêmica da população que utiliza os bens, serviços e instalações municipais;



Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Itabaiana
Guarda Municipal de Itabaiana



IV - colaborar, de forma integrada com os órgãos de segurança pública, em ações conjuntas que contribuam com a paz social; Regulamento

V - Colaborar com a pacificação de conflitos que seus integrantes presenciarem, atentando para o respeito aos direitos fundamentais das pessoas;

VI - exercer as competências de trânsito que lhes forem conferidas, nas vias e logradouros municipais, nos termos da Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997 (Código de Trânsito Brasileiro), ou de forma concorrente, mediante convênio celebrado com órgão de trânsito estadual ou municipal;

VII - proteger o patrimônio ecológico, histórico, cultural, arquitetônico e ambiental do Município, inclusive adotando medidas educativas e preventivas;

VIII - cooperar com os demais órgãos de defesa civil em suas atividades;

IX - interagir com a sociedade civil para discussão de soluções de problemas e projetos locais voltados à melhoria das condições de segurança das comunidades;

X - Estabelecer parcerias com os órgãos estaduais e da União, ou de Municípios vizinhos, por meio da celebração de convênios ou consórcios, com vistas ao desenvolvimento de ações preventivas integradas;

XI - articular-se com os órgãos municipais de políticas sociais, visando à adoção de ações interdisciplinares de segurança no Município;

XII - integrar-se com os demais órgãos de poder de polícia administrativa, visando a contribuir para a normatização e a fiscalização das posturas e ordenamento urbano municipal;

XIII - garantir o atendimento de ocorrências emergenciais, ou prestá-lo direta e imediatamente quando deparar-se com elas; Regulamento

XIV - encaminhar ao delegado de polícia, diante de flagrante delito, o autor da infração, preservando o local do crime, quando possível e sempre que necessário; Regulamento

XV - contribuir no estudo de impacto na segurança local, conforme plano diretor municipal, por ocasião da construção de empreendimentos de grande porte;

XVI - desenvolver ações de prevenção primária à violência, isoladamente ou em conjunto com os demais órgãos da própria municipalidade, de outros Municípios ou das esferas estadual e federal;



Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Itabaiana
Guarda Municipal de Itabaiana



XVII - auxiliar na segurança de grandes eventos e na proteção de autoridades e dignatários;
e

XVIII - atuar mediante ações preventivas na segurança escolar, zelando pelo entorno e participando de ações educativas com o corpo discente e docente das unidades de ensino municipal, de forma a colaborar com a implantação da cultura de paz na comunidade local.

Parágrafo único. No exercício de suas competências, a guarda municipal poderá colaborar ou atuar conjuntamente com órgãos de segurança pública da União, dos Estados e do Distrito Federal ou de congêneres de Municípios vizinhos e, nas hipóteses previstas nos incisos XIII e XIV deste artigo, diante do comparecimento de órgão descrito nos incisos do caput do art. 144 da Constituição Federal, deverá a guarda municipal prestar todo o apoio à continuidade do atendimento.

2.4. Visando uma acomodação adequada para o atendimento das necessidades relacionadas a espaço físico, dentro de um padrão aceitável, o imóvel a ser identificado deverá atender aos requisitos mínimos de localização estabelecidos pela Secretaria Municipal da Ordem Pública, quais sejam localização central do município, seguro e de fácil acesso.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante do exposto foram levantadas as seguintes opções de mercado:

3.1. AQUISIÇÃO DE UM IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO

✓ **Vantagens:**

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

✓ **Desvantagens:**

- Alto investimento inicial: Necessidade de um grande capital ou financiamento.
- Manutenção: Responsabilidade total pela manutenção e reparos.
- Liquidez: Pode ser difícil vender o imóvel rapidamente se necessário.
- Localização: Ao adquirir um imóvel, a administração vincula-se, de mais rotundo, aquela localidade, ou seja, doravante, sempre será aquela localidade.

Entretanto, considerando as peculiaridades desta municipalidade, vincular-se umbilicalmente e definitivamente, a uma localidade, não é pertinente.



Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Itabaiana
Guarda Municipal de Itabaiana



Conforme dados divulgados pelo IBGE, hodiernamente, a população itabaianense pululou, passando de 86.967 (oitenta e seis mil, novecentos e sessenta e sete), habitantes, para 103.440 (Cento e três mil, quatrocentos e quarenta).

Nesse sentido, com o aumento da população, há também o reflexo nefasto, que é o aumento das situações de insegurança pública, já que, ocasionalmente, é corriqueiro que surjam, ou não, "bolsões" de áreas periclitantes, onde, o índice de riscos é maior, em detrimento de outras localidades.

Nesses comenos, a instalação física da unidade da guarda municipal, não pode ser um mero ato protocolar e desatinada das prescrições técnicas-operacionais, deve-se haver a primazia pela segurança pública, ou seja, deve refletir feitos salutíferos.

Nesse diapasão, observa-se que o imóvel deve ser localizado, por hora, numa região centralizada, que possa observar tanto as regiões mais semotas, para que possamos deslocarmos com celeridade até as possíveis ocorrências, já que, conforme dados em anexo, é a localidade granjeada, possui uma logística privilegiada, tanto porque consegue conectarmos a todos os bairros com maiores índices de ocorrências, com celeridade, quanto porque possui uma estrutura compatível, como, a título de exemplo, ausência de janelas, espaços físicos compatíveis, com a acomodação dos equipamentos, com enfoque especial, na questão estruturante elétrica, para comportar o aparato da muralha digital, sendo que, duma transferência, acaso o imóvel não seja apto, seria necessário dispende altos custos inerentes a estruturação, para plena operacionalização dos equipamentos afetos aquela tecnologia.

Entretanto, há de reforçar, que as dependências não podem ser naquela localidade em si, mas, nas proximidades, pois, considerando que se trata de uma localidade remota, em detrimento a outros pontos do município, acaso a instalações fossem vertiginosamente arraigadas naquele setor, poder-se-ia culminar numa celeuma nas outras localidades, já que aumentaria, substancialmente, o tempo de deslocamento.

No mais, há de se reftar que a presente localidade, atende os anseios atuais, sendo que, para os anos vindouros, como ocorra do censo de 2010, para o de 2022, pode-se haver alteração significativa, donde a localidade atual passe a ser inefetiva.

Portanto, faz-se necessário a disponibilização de uma localidade, que atenda a necessidade presente, porém, sem comprometer as atividades futuras, no sentido que possa haver uma desafetação célere, sem comprometer o erário público, no sentido de, no caso de uma manutenção de um imóvel inservível, dentre os patrimônios, acarretaria o



Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Itabaiana
Guarda Municipal de Itabaiana



incorrimento dos dispêndio de valores inerentes a manutenção e regularização, assim, em sendo pertinente, solução de mercado outra, que não vincule, em se consubstanciando o provável cenário hipotético predito.

3.2. CONSTRUÇÃO DE UM IMÓVEL

✓ **Vantagens:**

- Personalização total: O imóvel pode ser construído exatamente conforme as necessidades.
- Eficiência: Possibilidade de incorporar tecnologias modernas e eficientes.
- Valorização: Potencial de maior valorização dependendo da localização e qualidade da construção.

✓ **Desvantagens:**

- Tempo: O processo de construção pode ser demorado.
- Complexidade: Envolve gestão de projeto, contratação de profissionais e acompanhamento da obra.
- Custo: Pode ser mais caro do que comprar um imóvel pronto, dependendo das especificações.
- Localidade, tal-qualmente o tópico anterior:

“Ao adquirir um imóvel, a administração vincula-se, de mais rotundo, aquela localidade, ou seja, doravante, sempre será aquela localidade.

Entretanto, considerando as peculiaridades desta municipalidade, vincular-se umbilicalmente e definitivamente, a uma localidade, não é pertinente.

Conforme dados divulgados pelo IBGE, hodiernamente, a população itabaianense pululou, passando de 86.967 (oitenta e seis mil, novecentos e sessenta e sete), habitantes, para 103.440 (Cento e três mil, quatrocentos e quarenta).

Nesse sentido, com o aumento da população, há também o reflexo nefasto, que é o aumento das situações de insegurança pública, já que, ocasionalmente, é corriqueiro que surjam, ou não, “bolsões” de áreas periclitantes, onde, o índice de riscos é maior, em detrimento de outras localidades.

Nesses comenos, a instalação física da unidade da guarda municipal, não pode ser um mero ato protocolar e desatinada das prescrições técnicas-operacionais, deve-se haver a primazia pela segurança pública, ou seja, deve refletir feitos salutíferos.



**Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Itabaiana
Guarda Municipal de Itabaiana**



Nesse diapasão, observa-se que o imóvel deve ser localizado, por hora, numa região centralizada, que possa observar tanto as regiões mais semotas, para que possamos deslocarmos com celeridade até as possíveis ocorrências, já que, conforme dados em anexo, é a localidade granjeada, possui uma logística privilegiada, tanto porque consegue conectarmos a todos os bairros com maiores índices de ocorrências, com celeridade, quanto porque possui uma estrutura compatível, como, a título de exemplo, ausência de janelas, espaços físicos compatíveis, com a acomodação dos equipamentos, com enfoque especial, na questão estruturante elétrica, para comportar o aparato da muralha digital, sendo que, duma transferência, acaso o imóvel não seja apto, seria necessário dispendir altos custos inerentes a estruturação, para plena operacionalização dos equipamentos afetos aquela tecnologia.

Entretanto, há de reforçar, que as dependências não podem ser naquela localidade em si, mas, nas proximidades, pois, considerando que se trata de uma localidade remota, em detrimento a outros pontos do município, acaso a instalações fossem vertiginosamente arraigadas naquele setor, poder-se-ia culminar numa celeuma nas outras localidades, já que aumentaria, substancialmente, o tempo de deslocamento.

No mais, há de se repletar que a presente localidade, atende os anseios atuais, sendo que, para os anos vindouros, como ocorra do censo de 2010, para o de 2022, pode-se haver alteração significativa, donde a localidade atual passe a ser inefetiva.

Portanto, faz-se necessário a disponibilização de uma localidade, que atenda a necessidade presente, porém, sem comprometer as atividades futuras, no sentido que possa haver uma desafetação célere, sem comprometer o erário público, no sentido de, no caso de uma manutenção de um imóvel inservível, dentre os patrimônios, acarretaria o incorrimento dos dispêndio de valores inerentes a manutenção e regularização, assim, em sendo pertinente, solução de mercado outra, que não vincule, em se consubstanciando o provável cenário hipotético predito."

3.3 LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL

✓ Vantagens:

- Flexibilidade: Ao enleio do constante nos tópicos anteriores, com a locação permitir-se-á a mudança de local, acaso necessário, com maior celeridade, sem que seja incorporado, ao patrimônio público, futuramente, um imóvel, inservível, que culminará em lesão ao erário público, com valores inerentes a manutenção e regularização imobiliária.



Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Itabaiana
Guarda Municipal de Itabaiana



-
- Menor investimento inicial: Não há necessidade de um grande capital inicial.
 - Manutenção: Geralmente, a responsabilidade pela manutenção estrutural é do proprietário.

✓ **Desvantagens:**

- Sem patrimônio: O valor pago em aluguel não se converte em patrimônio.
- Aumento de aluguel: O aluguel pode ser reajustado periodicamente.
- Limitações: Pode haver restrições quanto a modificações no imóvel.

Entretanto, tal efeito, é mitigado, já que, observa-se, indubitavelmente, que naquela localidade existe um imóvel com condições hábeis para implementação da guarda municipal, do qual apenas se faz necessária, pequenas adaptações, com custos mínimos, no que se refere a infraestrutura, já que possui a quantidade de cômodos ideais, amplo e satisfatório, de modo que seriam incorridos em custos efêmeros, em detrimento aos demais imóveis da localidade.

3.4. Conclusão e definição da escolha de mercado elegida:

Ademais, desde já, em decorrência ao excerto anterior, já se tem por justificado o caráter de inexigibilidade que carrega a pretensão da locação daquele imóvel, pois, em primeiro momento, conforme descrito outrora, não é pertinente a aquisição, pois, em suma, vislumbra-se que, possivelmente, para os anos vindouros, aquela localidade pode se tornar inservível, pois o recorte demográfico, das regiões, podem transmutar sensivelmente, a tal ordem, que pode vir a se fazer pertinente que a sede da guarda seja translocada para outra região.

Vale ressaltar que as características que devem ser levadas em consideração para definir os requisitos necessários do imóvel que será alugado ou adquirido são as instalações e a localização, o mesmo deve estar apto para o condicionamento de materiais restritos conforme normas da Polícia Federal, central de monitoramento, conforto e segurança para os Guardas Municipais. Frisando que já existe um imóvel locado no qual o mesmo preenche os parâmetros exigidos, e amplo espaço. Tais características foram encontradas na avaliação do imóvel citado, localizado na Rua Antônio Dutra, nº 770, situada no Bairro: Centro. Conforme apresentado no laudo do imóvel que está em anexo neste Estudo Técnico Preliminar.



**Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Itabaiana
Guarda Municipal de Itabaiana**



4. REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

4.1. Para que o objeto da contratação seja atendido, alguns requisitos basilares devem ser seguidos, vejamos:

- 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. Ademais, a estrutura apresentada no imóvel é apta a receber as atividades que serão desempenhadas, atendendo as características determinadas pela Secretaria Municipal da Ordem Pública e pelo decreto nº 210/2021, quais sejam:

- Possui cômodos espaçosos para acomodar a central de videomonitoramento, sala de armas, alojamento masculino e feminino; a sala de armas não pode possuir acesso direto ou imediato ao ambiente externo do prédio em que estiver localizado; ter estrutura de concreto tanto das paredes, piso e teto, paredes com espessura mínima de 10 cm;
- Possui quantidade de cômodos suficientes para o desempenho das atividades administrativas;
- Possui acesso à via que possibilita rápido deslocamento para atender as ocorrências;
- Possui proximidade com outras secretarias;
- Possui uma infraestrutura, sobretudo, elétrica, compatível com as necessidades deste órgão, já que, a muralha digital, exige requisitos específicos de funcionamento, donde a transferência para outras localidades, recairia em dispêndios exorbitantes, para esta municipalidade, inerentes as adaptações necessárias;

(O LAUDO DO IMÓVEL ESTÁ NO ANEXO I DESTE ETP)

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1. Para o momento, a locação de imóvel é a mais viável, pelo fato da urgência como pelo fato destinado a obter um espaço físico adequado, de forma provisória e urgente, no intuito de ser usado como Sede da Base da Guarda Municipal por modalidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado.

Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços.



**Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Itabaiana
Guarda Municipal de Itabaiana**



5. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

5.1. No caso em estudo será contratado apenas **(01)** um imóvel para funcionamento da base da Guarda Municipal de Itabaiana (GMI).

6. ESTIMATIVA DO VALOR DE CONTRATAÇÃO

6.1. A estimativa do valor da solução será de R\$ **66.000,00** (Sessenta e seis mil reais), conforme item **2143** do PCA.

7. JUSTICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

7.1. A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/O INTERDEPENDENTES

8.1. Não há contratação correlata ou interdependente.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

9.1. A demanda está alinhada ao Planejamento e Gerenciamento de Plano Anual Contratação - PCA 2025 registradas pela Secretaria Municipal da Ordem Pública de Itabaiana/SE.

I. Id PCA no PNCP: 13128798000101-0-000001/2025

II. Data de publicação no PNCP: 16/05/2024

III. ID do item no PCA: 2143

IV. Classe/Grupo: 721 – SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS À LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO.

V. Identificador da Futura Contratação: 983157-32/2025.

VI. Valor Estimado: R\$ 66.000,00

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. Pretende-se com essa contratação locar imóvel para ampliar a funcionamento da Guarda Municipal de Itabaiana - GMI, conforme as especificações apontadas.

11. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS



Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Itabaiana
Guarda Municipal de Itabaiana



11.1. Não se aplica a este item, já que, considerando as opções de mercado vigente na localidade, há um número muito pequeno de imóveis que atendam os preceitos técnicos inerentes à edificações sustentais e, considerar tal opção, importaria tanto numa restrição extrema de mercado, bem como elevaria despropositadamente, considerando o fim da presente contratação, o valor a ser despendido, portanto, não sendo viável, na forma dos entendimentos manifestados pelo egrégio Tribunal de Contas da União – TCU, como, o contante nos Acórdãos: N° 1.666/2019 – Plenário e N° 1.359/2024 – Plenário.

12. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

12.1. 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.

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

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

12.3. Saliencia-se que o imóvel dispõe de área adequada, isto é, espaço amplo e excelente localização, a saber, no Centro do município de Itabaiana SE. Além disso, o imóvel apresenta um espaço amplo e que atende as atividades finalísticas, tais, como armazenamento e conservação do estoque de alimentos, além de ausência de problemas estruturais.

12.4. Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

Itabaiana/SE, em 24 de novembro de 2024

David Alan de Oliveira Freire

David Alan de Oliveira Freire

CPF: 043.571.345-01

Corregedor