

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Considerando que as exigências legais que impigem esta municipalidade em garantir a disponibilização de **01 (um) imóvel** com estrutura física adequada para a instalação da Secretaria Municipal das Obras, visando atender às demandas administrativas, técnicas e operacionais do órgão, na forma dos comandos legais vigentes.

Órgão Solicitante: Secretaria das Obras, de Urbanismo, de Infraestrutura, dos Serviços Públicos e de Habitação.

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

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal de Obras desempenha um papel essencial na implementação das políticas públicas de infraestrutura urbana e rural, sendo responsável por atividades estratégicas como a manutenção de vias, coordenação e acompanhamento de obras, gestão de projetos de engenharia e supervisão de equipes técnicas e operacionais. Considerando a importância dessas funções, torna-se imprescindível que o espaço físico da Secretaria seja compatível com a demanda de trabalho e com a estrutura administrativa necessária para atender à população de forma eficiente.

Atualmente, a sede da Secretaria apresenta limitações significativas, não oferecendo condições adequadas para o pleno desenvolvimento das atividades. O número de servidores atualmente lotados supera a capacidade do prédio, gerando desconforto, improvisações e impactos negativos na produtividade. Além disso, a ausência de ambientes apropriados para reuniões, planejamento e atendimento ao público compromete a rotina administrativa.

A edificação também não comporta adequadamente a quantidade de equipamentos, materiais e documentos técnicos utilizados diariamente. Arquivos importantes, instrumentos de medição, computadores e demais aparelhos encontram-se em locais improvisados, dificultando a organização, a preservação do patrimônio público e a eficiência das operações.

Outro ponto crítico refere-se às condições de segurança e acessibilidade da sede. A infraestrutura não foi projetada para suportar o porte das atividades da Secretaria, representando riscos para servidores e visitantes. A falta de áreas específicas para armazenagem de equipamentos de maior porte ou mais pesados aumenta as dificuldades operacionais e acelera o desgaste do material.

Com o crescimento da demanda por serviços de infraestrutura no município, o volume de

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Rafael Menezes dos Santos
Arq. Urb. CAUISEA 154319-9
Coordenador de Núcleo



trabalho da Secretaria aumentou significativamente, e o espaço físico disponível não acompanha essa expansão. Essa limitação impacta negativamente no planejamento e na execução de projetos, além de comprometer a agilidade no atendimento às solicitações da população.

A precariedade da estrutura atual também afeta diretamente a qualidade dos serviços prestados. Um ambiente de trabalho inadequado desestimula a equipe, aumenta a probabilidade de retrabalho e pode gerar atrasos em atividades essenciais para o desenvolvimento urbano e rural do município.

É importante ressaltar que a Secretaria de Obras não se restringe apenas às funções administrativas. Grande parte das atividades envolve a coordenação de equipes externas, acompanhamento de obras públicas, elaboração de relatórios técnicos e gestão de contratos. Para atender a essas demandas de forma eficiente, é necessário um espaço que ofereça suporte logístico, estrutural e tecnológico compatível com a responsabilidade do órgão.

Diante deste cenário, evidencia-se a necessidade urgente de realocação ou ampliação do espaço destinado à Secretaria de Obras. A adequação da estrutura garantirá melhores condições de trabalho aos servidores, maior organização administrativa e maior eficiência na execução das políticas públicas de infraestrutura, sendo, portanto, essencial para que a Secretaria continue desempenhando suas funções com excelência em benefício da população.

2. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Com o objetivo de atender à necessidade de adequação do espaço físico da Secretaria Municipal de Obras, foi realizado um levantamento de mercado visando identificar soluções capazes de acomodar adequadamente os servidores, equipamentos e materiais, garantindo a eficiência operacional do órgão e a continuidade da prestação de serviços à população. Diferentes alternativas foram avaliadas, considerando aspectos de viabilidade técnica, custos, prazo de implementação e funcionalidade do espaço.

Diante do exposto foram levantadas as seguintes opções de mercado:

2.1. CONSTRUÇÃO DE UM NOVO PRÉDIO

A construção de um novo prédio permitiria a criação de um espaço totalmente planejado, adaptado às necessidades específicas da Secretaria. Isso incluiria salas amplas para atendimento ao público, áreas adequadas para reuniões e planejamento, espaços organizados para armazenamento de equipamentos e materiais e infraestrutura pensada para garantir segurança e acessibilidade. Entre as principais vantagens, destaca-se a possibilidade de projetar um ambiente moderno e funcional, capaz de atender à demanda atual e a futuras expansões, promovendo maior produtividade e conforto aos servidores.

Entretanto, essa alternativa apresenta desvantagens relevantes, como o elevado custo

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Rafael Meneses dos Santos
Arq.º Urb. CAUISEA 154319-9
Coordenador de Núcleo



total do projeto, que inclui aquisição de terreno, projeto arquitetônico, licenciamento, execução da obra, mobiliário e equipamentos, além do tempo prolongado necessário para a conclusão da construção, o que retardaria a solução imediata da demanda.

2.2. AMPLIAÇÃO DA SEDE EXISTENTE

A ampliação da sede atual poderia, em princípio, aumentar a capacidade de atendimento e proporcionar melhorias na organização dos setores internos. Entre os pontos positivos, destaca-se a redução de custos e o aproveitamento de parte da infraestrutura já existente, o que diminuiria a necessidade de aquisição de novo terreno e aceleraria parcialmente a disponibilidade do espaço adicional.

No entanto, a estrutura atual apresenta limitações técnicas que dificultam a expansão significativa, podendo gerar adaptações complexas e onerosas. Além disso, o período de execução da ampliação poderia causar transtornos ao funcionamento da Secretaria, afetando a produtividade e a prestação de serviços essenciais à população. Essa opção, portanto, apresenta benefícios limitados quando comparada à construção de um prédio novo ou à locação de imóvel adequado.

2.3. LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL

A locação de um imóvel já existente que atenda aos requisitos de espaço, infraestrutura, segurança e acessibilidade apresenta-se como a alternativa mais viável e eficiente. Essa solução permite rápida implementação, garantindo que a Secretaria passe a operar em condições adequadas sem a necessidade de obras demoradas ou complexas. A locação também oferece flexibilidade para ajustes internos e futuras mudanças, caso a demanda aumente ou surjam novas necessidades.

Entre suas vantagens, destacam-se a previsibilidade de custos e a possibilidade de disponibilização imediata do espaço, o que minimiza impactos na rotina administrativa e operacional. Como possíveis limitações, o imóvel locado pode não permitir personalização completa, mas essas restrições podem ser facilmente mitigadas por adaptações internas simples e de baixo custo.

Diante da análise das alternativas, conclui-se que a locação de um imóvel adequado representa a solução mais prática, eficiente e economicamente viável para atender à demanda da Secretaria Municipal das Obras. Essa alternativa garante condições dignas de trabalho aos servidores, organização funcional das atividades, segurança e acessibilidade, permitindo que o órgão desempenhe suas funções com eficiência, sem comprometer o orçamento ou atrasar a prestação de serviços essenciais à população.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta para atender à necessidade da Secretaria Municipal das Obras consiste na locação de um imóvel adequado, que ofereça espaço físico compatível com as demandas administrativas, técnicas e operacionais do órgão. A escolha dessa alternativa

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Rafael Meireles dos Santos
Arq E Urb CAUISE A 154319-9
Coordenador de Núcleo



considera sua viabilidade prática, econômica e temporal, uma vez que possibilita a disponibilização imediata de um espaço estruturado, sem os elevados custos e prazos que seriam necessários em obras de construção ou ampliação da sede atual.

O imóvel a ser locado deverá contemplar ambientes suficientes para acomodar de forma organizada todos os setores da Secretaria, incluindo salas administrativas, áreas de atendimento ao público, espaço para reuniões e planejamento, além de locais adequados para o armazenamento de equipamentos, materiais e documentos técnicos. É essencial que o imóvel atenda aos requisitos de segurança, acessibilidade e infraestrutura elétrica e tecnológica, garantindo conforto e condições adequadas de trabalho aos servidores.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 4.1. O imóvel deve possuir área suficiente para acomodar todos os servidores, setores administrativos e operacionais, incluindo salas de trabalho, ambientes para reuniões e planejamento, bem como espaço para atendimento ao público.
- 4.2. O imóvel deve possibilitar a organização e armazenamento adequado de equipamentos, materiais e documentos técnicos, garantindo preservação do patrimônio público e facilidade de acesso.
- 4.3. O espaço deve atender aos padrões mínimos de segurança, incluindo saídas de emergência, sistemas de proteção contra incêndio, iluminação adequada e infraestrutura resistente a danos estruturais.
- 4.4. O imóvel deve atender às normas de acessibilidade, permitindo acesso a pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, conforme legislação vigente.
- 4.5. Deve dispor de instalações elétricas, hidráulicas e de telecomunicações compatíveis com a operação da Secretaria, incluindo pontos de energia e dados, além de sistemas de climatização e ventilação adequados.
- 4.6. O imóvel deve permitir adaptações internas, caso sejam necessárias mudanças na distribuição dos ambientes ou inserção de mobiliário e equipamentos específicos da Secretaria.
- 4.7. Preferencialmente, o imóvel deve estar situado em área de fácil acesso para servidores e público, considerando logística e deslocamento dentro do município.
- 4.8. O contrato de locação deverá garantir disponibilidade contínua do imóvel pelo período definido, com possibilidade de prorrogação conforme a necessidade da Administração.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS:

Considerando a necessidade de disponibilizar espaço adequado para atender à Secretaria Municipal das Obras, a estimativa é de **1 (um) imóvel** com área suficiente para acomodar de forma funcional todos os setores, servidores, equipamentos e materiais da Secretaria. O imóvel deve permitir a organização das atividades administrativas e operacionais, oferecendo salas de trabalho, ambientes para reuniões e planejamento, áreas de atendimento ao público e espaço para armazenamento de equipamentos e documentos técnicos. A quantidade estimada reflete a necessidade de atender integralmente a

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Rafael Menezes dos Santos
Arqº Urb CAUSE A 154319-9
Coordenador de Núcleo



demanda do órgão, garantindo eficiência, segurança e acessibilidade.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor a ser despendido com o programa social é de R\$ 102.100,00 (Cento e dois mil e cem reais) de acordo com previsão no Plano Contratual Anual – PCA, itens e seus respectivos subgrupos: 50/721 – SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS À 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: 50/721 – SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS À LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTOS.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação de um imóvel adequado para a Secretaria Municipal das Obras tem como principal resultado a disponibilização de um espaço funcional, seguro e acessível, capaz de atender plenamente às necessidades administrativas, técnicas e operacionais do órgão. Espera-se que a solução proporcione condições dignas de trabalho aos servidores, otimizando a produtividade, organização e eficiência na execução das atividades da Secretaria.

Além disso, o espaço adequado permitirá melhor armazenamento e preservação de equipamentos, materiais e documentos técnicos, reduzindo riscos de danos e perdas. Com salas apropriadas para reuniões, planejamento e atendimento ao público, a Secretaria poderá executar suas funções com maior agilidade, oferecendo serviços de qualidade e garantindo maior satisfação à população.

Outro resultado importante é a melhoria na gestão interna e na coordenação das equipes externas, possibilitando o acompanhamento eficiente de obras públicas, projetos de engenharia e manutenção da infraestrutura urbana e rural do município. A solução

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Rafael Menezes dos Santos
Arq. Urb. CAUISEA 154319-9
Coordenador de Núcleo



adotada também contribuirá para maior flexibilidade na adaptação a futuras demandas, garantindo que o espaço continue atendendo ao crescimento e evolução das atividades da Secretaria ao longo do tempo.

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

A contratação de um imóvel já existente para atender à Secretaria Municipal das Obras apresenta impactos ambientais mínimos, uma vez que não envolve a construção de novas edificações ou alterações significativas no solo, vegetação ou recursos hídricos. A solução proposta evita desapropriações, supressão de vegetação e geração de resíduos de obra, promovendo maior sustentabilidade em comparação à construção de um novo prédio ou à ampliação da sede atual.

Os impactos residuais referem-se principalmente ao consumo de energia elétrica, água e à produção de resíduos gerados pela rotina administrativa, os quais deverão ser gerenciados de acordo com as normas municipais e políticas internas de sustentabilidade. Além disso, a escolha de um imóvel bem localizado pode contribuir para a redução da emissão de gases poluentes provenientes do deslocamento de servidores e visitantes, tornando a solução ambientalmente mais eficiente.

13. CONCLUSÃO

Diante da análise das alternativas disponíveis para atender à demanda da Secretaria Municipal de Obras, conclui-se que a locação de um imóvel adequado representa a solução mais eficiente, prática e economicamente viável. Essa alternativa permite a rápida disponibilização de um espaço funcional, seguro e acessível, capaz de acomodar todos os setores, servidores, equipamentos e materiais necessários ao pleno funcionamento do órgão.

A locação proporciona condições de trabalho dignas, melhora a organização administrativa, assegura a preservação de equipamentos e documentos, e garante maior eficiência na execução das atividades da Secretaria. Além disso, minimiza impactos ambientais, reduz custos e prazos em comparação à construção ou ampliação de imóveis. Portanto, a adoção desta solução atende integralmente às necessidades da Secretaria, promovendo a continuidade e qualidade dos serviços prestados à população, além de oferecer flexibilidade para futuras adaptações conforme a evolução das demandas do município.

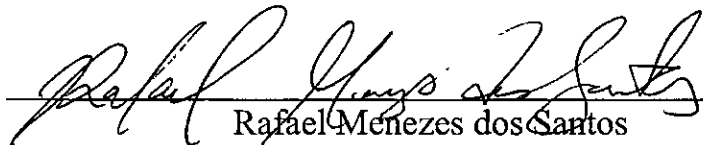
Prefeitura Municipal de Itabaiana
Rafael Mendes dos Santos
Arq. Urb. CAU/SEA 154319-9
Coordenador de Núcleo





Itabaiana, Sergipe, em de 09 de janeiro 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

Prefeitura Municipal de Itabaiana
Rafael Menezes dos Santos
Arq E Urb CAUISE A 154319-9
Coordenador de Núcleo