



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA  
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

## 1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Considerando que as exegeses legais que impigem esta municipalidade em garantir espaço adequado para o estacionamento e a guarda dos veículos de sua frota, 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, Infraestrutura, Urbanismo e dos Serviços Públicos;
- **Setor Requisitante (Unidade/Setor/Departamento):** Setor de Arquitetura e Planejamento.

## 2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O município de Itabaiana possui uma frota de mais de 20 veículos, incluindo máquinas pesadas, que são fundamentais para os serviços administrativos da cidade. Esses veículos são utilizados em atividades como manutenção, conservação e construção de espaços públicos, além de suportar a iluminação pública e realizar o transporte de servidores e alunos por meio dos ônibus escolares.

É constatada a necessidade de concentrar as operações em um único local, pois isso facilita um controle mais eficiente da frota de veículos. Com um espaço apropriado, torna-se viável organizar a demanda pelos serviços essenciais e indispensáveis, visando otimizar as atividades administrativas e reunir diversas estratégias para lidar com possíveis imprevistos, como a quebra de algum veículo, a ausência de um servidor, entre outras eventualidades.

Para assegurar a integridade e o bom funcionamento da frota, evitando prejuízos financeiros e garantindo a supervisão dos serviços essenciais, é essencial dispor de um local adequado para o estacionamento e a guarda desses veículos quando não estiverem em operação.

A obtenção de um espaço adequado para a guarda dos veículos da Secretaria de Obras em colaboração com o Setor de Transporte é fundamental para assegurar a preservação do patrimônio público e a continuidade dos serviços oferecidos. Sem uma proteção adequada, os veículos ficam vulneráveis a riscos como danos, furtos de peças e atos de vandalismo, resultando em perdas tanto financeiras quanto operacionais para a secretaria.

## 3. 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:

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



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

### 3.1. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

#### 3.1.1. Vantagens:

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

#### 3.1.2. Desvantagens:

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

### 3.2. CONSTRUÇÃO DE UM IMÓVEL

#### 3.2.1. Vantagens:

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

#### 3.2.2. Desvantagens:

- 3.2.2.1. **Tempo:** O processo de construção pode ser demorado.
- 3.2.2.2. **Complexidade:** Envolve gestão de projeto, contratação de profissionais e acompanhamento da obra.
- 3.2.2.3. **Custo:** Pode ser mais caro do que comprar um imóvel pronto, dependendo das especificações.

### 3.3. LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL

#### 3.3.1. Vantagens:

- 3.3.1.1. **Flexibilidade:** Permite mudar de local com mais facilidade se necessário.
- 3.3.1.2. **Menos investimento inicial:** Não há necessidade de um grande capital inicial.
- 3.3.1.3. **Manutenção:** Geralmente, a responsabilidade pela manutenção estrutural é do proprietário.

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



ESTADO DE SERGIPE  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

**3.3.2. Desvantagens:**

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

- 3.4.** 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. Conforme apresentado no laudo do imóvel que está em anexo neste Estudo Técnico Preliminar.
- 3.5.** A Prefeitura Municipal de Itabaiana precisa, de maneira urgente e imediata, de um espaço que acomode não apenas os veículos de sua própria frota, mas também os carros locados através de parcerias com empresas privadas. 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.

#### **4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

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.

#### **5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

- 5.1.** 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 );
- 5.2.** O imóvel deverá apresentar um Programa de Necessidade que atenda a demanda do processo em questão, a respeito de:
  - 5.2.1.** Pátio com grande espaço com área coberta, como também área descoberta;
  - 5.2.2.** Entrada amplas para veículos de grande porte;
  - 5.2.3.** Espaço com cômodos para uso administrativos;
  - 5.2.4.** Sanitários para atender as necessidades básicas dos servidores;
  - 5.2.5.** Possui acesso à via que possibilite o rápido deslocamento dos veículos ao modo que não cause transtornos ao trânsito.

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



**ESTADO DE SERGIPE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA**

**6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS**

Locação de **01 (um) imóvel urbano**, com amplo espaço para estacionamento e guardar dos veículos da frota do Setor Municipal de Transporte da Prefeitura Municipal de Itabaiana. Estimou-se a quantidade do (s) bem (ns) 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.

**7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

A estimativa do valor a ser despendido é de R\$ 258.888,21 (Duzentos e Cinquenta e Oito Mil, Oitocentos e Oitenta e Oito Reais e Vinte e Um Centavos) de acordo com previsão no Plano Contratual Anual – PCA, item 2137, subgrupo 721 – Serviços Imobiliários Relativos a Locação ou Arrendamento, e na LOA.

**8. PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO (\*Obrigatório)**

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

**9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

Não há contratação correlata ou interdependente.

**10. 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 2137, subgrupo 721 – Serviços Imobiliários Relativos a Locação ou Arrendamento, e na LOA.

**11. RESULTADOS PRETENDIDOS**

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



**ESTADO DE SERGIPE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA**

serviços essenciais, com concentração das operações em um único local, facilitando em um controle mais eficiente da frota, e das atividades administrativas.

## **12. PROVIDÊNCIAS**

Vislumbra-se, tão somente, a necessidade em se indicar, quando da contratação, a figura de gestor e fiscais de contratos capacitados, para que estes possam garantir que o pretenso contratado observe as normas técnicas pertinentes.

## **13. IMPACTOS AMBIENTAIS**

A realização das atividades no FUNCIONAMENTO DO SETOR DE TRANSPORTE DA SECRETARIA DE OBRAS no imóvel locado, não causa ou causará qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

A eventual adequação do imóvel, para atendimento as exigências do Termo de Referência e as necessidades do projeto, deverão observara legislação federal, estadual e municipal sobre o aspecto da geração e destinação de resíduos, bem como práticas sustentáveis na construção civil.

## **14. CONCLUSÃO**

14.1. 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.

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

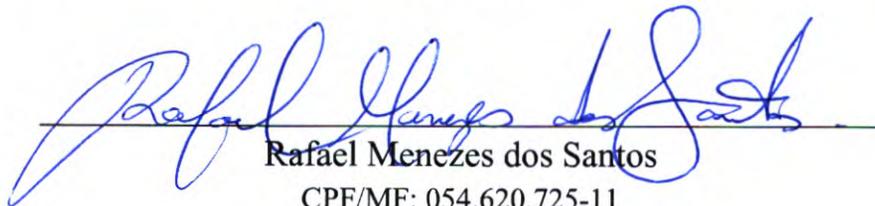
14.1.1.1. A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.

14.1.1.2. Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

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

Itabaiana/SE, em 17 de janeiro 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