



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução, em busca de um imóvel com fito de atender as necessidades da Secretaria Municipal de Cultura deste Município.

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos na busca da solução que atenderá a necessidade abaixo especificada. O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

Órgão Solicitante: Secretaria Municipal de Cultura.

Setor requisitante (Unidade/Setor/Departamento): Setor de licitações.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente demanda se destina a obtenção de um espaço físico adequado, de forma provisória e urgente, no intuito de ser usado para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Cultura deste Município, tendo em vista que tanto os serviços, quanto o arquivo público municipal necessita de local adequado e seguro para que as atividades finalísticas e administrativas sejam realizadas, assim sendo, atendimento ao público, manutenção e conservação do seu acervo.

2. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Em virtude da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a possível contratação, que observando os requisitos legais, atendam aos critérios do melhor interesse para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência, quais sejam:

2.1. 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.

2.2. 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.

2.3 LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL

✓ Vantagens:

- Flexibilidade: 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.

- 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 atender as necessidades da Secretaria Municipal de Cultura, 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.

2.4. Conclusão e definição da escolha de mercada 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, têm-se que, observando os critérios avaliados, quais sejam, flexibilidade, investimento inicial assim como a manutenção, resulta que a locação do imóvel ser a melhor escolha para a Administração Pública no presente momento.

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 atender as necessidades da Secretaria de Cultura, desde a manutenção e conservação dos arquivos, assim como ambiente propício para atendimento ao público. 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 Esperidião Noronha, nº 1.334, situada no Bairro: Centro. Conforme apresentado no laudo do imóvel que está em anexo neste Estudo Técnico Preliminar.



3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução, nesse momento, é o modelo de locação de imóvel. Isso porque, em análise das principais vantagens e desvantagens apresentadas por esse modelo de contratação, é o que melhor atende as necessidades da Administração Pública, por aspectos objetivos, quais sejam, flexibilidade, investimento inicial e manutenção, além da localização do imóvel e a estrutura em ótimas condições do imóvel.

4. REQUISITOS DA 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 de Cultura, quais sejam:

- Possui cômodos espaçosos para acomodar os arquivos públicos da Secretaria de Cultura;
- Possui quantidade de cômodos suficientes para o desempenho das atividades administrativas;
- Possui fácil acesso aos visitantes que desejem usufruir dos serviços administrativos e/ou na área de pesquisa oferecidos;
- Possui proximidade com outras secretarias;

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

01 (um) imóvel.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação é de R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais).



7. 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.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há contratação correlata ou interdependente.

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 sobre o número 1586, em sua relação de serviços imobiliários, com identificador da Futura Contratação: 983157-32/2025, com classe/grupo: 721 – Serviços Imobiliários relativos à locação ou arrendamento.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação do imóvel visa atender às demandas da Secretaria Municipal de Cultura de Itabaiana, fornecendo um espaço adequado para o funcionamento das atividades inerentes a secretaria. Com essa contratação, almeja-se alcançar os seguintes resultados:

10.1. Melhoria das condições de atendimento: O novo espaço proporcionará um ambiente mais adequado para o desenvolvimento das atividades inerentes à Secretaria de Cultura.

10.2. Economia de recursos: A escolha da locação em vez da aquisição de um imóvel proporcionará uma significativa economia de recursos para o município, garantindo a otimização dos investimentos públicos.

Portanto, os resultados pretendidos com a locação do imóvel para a Secretaria de Cultura incluirão melhorias nas condições de atendimento, aumento da eficiência operacional, economia de recursos, garantia de continuidade dos serviços, além da manutenção e conservação dos arquivos públicos.

11. PROVIDÊNCIAS

Não há providências a serem tomadas, apenas cuidando-se para que se promova a contratação de forma tempestiva a fim de que não se incorra em execução indevida.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não há impactos ambientais.



13. CONCLUSÃO

Assim, diante de todo o exposto, e em prol do interesse público, entende-se que a contratação atende a necessidade a que se destina, sendo, portanto, viável a locação de 01 (um) imóvel para atender a Secretaria Municipal de Cultura.

Itabaiana/SE, em 29 de novembro de 2024.

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.


Alessandro Magno do Nascimento Melo