



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à 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.

1- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda ora em análise refere-se ao **processo nº 065/2025**, que tem como objeto a locação de imóvel, destinado ao funcionamento do Depósito/Almoxarifado da Secretaria Municipal de Educação (SEMED). Vez que a municipalidade não possui prédio para atender o mencionado Depósito/Almoxarifado.

É importante frisar que o imóvel objeto da locação serve como Depósito/Almoxarifado da SEMED à mais de 4 (quatro) anos, e que de acordo com a demandante o mesmo atende as finalidades precípuas da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

Desta feita, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a manutenção da referida locação, para dar continuidade aos serviços e atividades realizadas pela Secretaria Municipal de Educação.

2- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A locação de imóvel se justifica pela necessidade de ter um local para o funcionamento do Depósito/Almoxarifado, onde são guardados e acomodados os materiais e objetos da Secretaria de Educação e das Escolas Municipais.

O imóvel foi escolhido com base na necessidade informada pela SEMED, e, em atenção ao preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente, conforme documentos contidos nos autos deste processo administrativo.

Frisa-se ainda que a informação de que o imóvel em questão atende as necessidades de funcionamento do Depósito/Almoxarifado, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da demanda do departamento em questão.

3- LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para instalações de Depósito/Almoxarifado, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

3.1- Aquisição

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.



3.2 – Locação

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

3.3 -Análise da Solução

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Solução: Locação de imóvel, destinado ao funcionamento do Depósito/Almoxarifado, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela. Devido a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades da SEMED.

4- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração, visto que é um imóvel para locação e o prédio encontrasse ao lado da Secretaria Municipal de Educação, dessa maneira possui os requisitos necessários para o funcionamento das instalações do Depósito/Almoxarifado. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores: colégios, farmácias entre outros.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

5 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Não se aplica.

6 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Será aplicável. Em razão das características do contratado, por se trata de locação de imóvel o valor será pago em parcelas mensais, conforme o contrato.

7 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/ INTERDEPENDENTES

Esta locação trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para alocar os materiais/objetos da SEMED.

8 - ALINHAMENTO COM O PLANO DE COMPRAS ANUAL - PCA

A aquisição pretendida encontra-se alinhada com a Lei Orçamentária Anual do Município, bem como com o Quadro de Detalhamento de Despesas, conforme Declaração Orçamentária, expedida pela Contabilidade.

9-DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS



A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e materiais públicos;
- b) Conferir facilidade de acesso do público alvo;
- c) Obter estrutura adaptada para a conservação e preservação dos materiais de consumo e permanentes da SEMED;

10-PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades do Depósito/Almoxarifado da Secretaria, durante a vigência do Contrato

11—IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica.

12—VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

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.

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

13- RESPONSÁVEIS

ANALU FERNADES NUNES
Secretária Municipal de Educação