# 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 suprir a necessidade, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

## 1- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Em razoes da necessidade de continuidade de locação de salas comerciais para abrigar Arquivo Morto Municipal, justifico;

Tamanho das salas comerciais adequadamente com a necessidade de cada setor;

Fica localizados próximo ao Centro Administrativo Municipal, sendo de fácil o acesso, pois é constantes a interligação entre Prefeitura e os setores;

Nesta localização próxima a prefeitura são as únicas salas disponíveis para locação;

Salas em bom estado de conservação;

Valor do orçamento apresentado está de acordo com o praticado no mercado imobiliário do Município.

É importante frisar que os imóveis objeto da locação atenderá as necessidades da Administração Municipal, sendo que já é utilizando espaços pelo Município a vários anos. Sendo locado os imóveis atenderá às finalidades da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades administrativas.

Desta feita, faz-se imprescindível a locação do referido imóvel, para dar início aos serviços e atividades realizadas.

## 2- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO VIGÊNCIA

O município não possui estrutura semelhante e suficiente que atenda às necessidades da Administração Municipal, sendo este o local mais apropriado, próximo ao Centro Administrativo Municipal e interligação dom os setores Administrativos da Prefeitura Municipal.

A vigência contratual será contada a partir do dia da autorização de uso do espaço.

O contrato terá prazo de vigência de 5 (cinco) anos consecutivos a contar de sua assinatura, nos termos do art. 94 c/c art. 105, ambos da Lei 14.133/2021, podendo ser prorrogado até a vigência máxima prevista no art. 107, da mesma lei, ou seja, 10 (dez) anos;

## 3- LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto, há duas questões e ou propostas que devem ser analisadas e levadas em consideração, sendo elas:

### 3.1- Aquisição e ou construção

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 dos imóveis, 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 a suprir necessidades da Administração Municipal abrigando Arquivo Morto Municipal, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

## 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 e ou construção de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se em ser o local mais centralizado próximo ao Centro Administrativo Municipal.

Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a realização das atividades, com fácil acessibilidade.

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 5° da Lei n° 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende às necessidades de estrutura e localização.

## 5- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Não se aplica.

## 6- JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não é aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item

único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

7- CONTRATAÇÕES CORRELATAS/ INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para oportunizar melhores condições de espaço que atenda às necessidades da Administração Municipal.

8- Objeto, Valor e Orçamento Municipal

A aquisição pretendida encontra-se alinhada com a Lei Orçamentária Anual do Município.

| Item | Imóvel | Und | Quant. | Valor Mensal | Valor Total |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Imóvel localizado na RUA LEOBERTO LEAL, S/N, Centro, nesta cidade, sendo este composto por 1 (uma) sala, com área de 140 m², destinada a instalação do Arquivo Morto Municipal. | Mês | 60 | 1.050,0 | 63.000,00 |

9- PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições para o bom funcionamento das atividades propostas durante a vigência do Contrato.

10- IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica.

11- 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.

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

12- RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO

Sheylieny Raquel C Sousa, matrícula: 5271. E-mail: admfinanceiro@piratuba.com.br

Piratuba, 08 de maio de 2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
SHEYLIENY RAQUEL CANTANHEDE SOUSA
Data: 08/05/2026 13:55:40-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

**SHEYLIENY R C SOUSA**
Responsável Pela Elaboração do ETP
Secretaria Municipal de Administração e Finanças

AISLAN ALEX DA SILVA
Assinado de forma digital por AISLAN ALEX DA SILVA
Dados: 2026.05.08 14:12:32 -03'00'

**AISLAN ALEX DA SILVA**
Ordenador da Demanda
Secretário Municipal de Administração e Finanças