



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACARAIMA

"A transformação começa com trabalho"

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

REQUISITANTE(S): Secretária Municipal de Planejamento e Administração.

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de 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. NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

1.1. Inicialmente informamos que a Secretaria Municipal de Planejamento e Administração não possui um espaço próprio que atenda às necessidades específicas.

A escolha recaiu no imóvel situado na Rua Monte Roraima s/nº, bairro Vila Nova, por ser um imóvel que apresenta características que atendem aos interesses da Administração, e em razão dos motivos aduzidos no presente procedimento administrativo.

O imóvel referido foi avaliado pelo técnico da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, tendo o valor de avaliação para locação mensal no montante de **R\$ 3.500,000 (três mil e quinhentos reais)**, valor este em conformidade com a proposta do proprietário do mesmo.

CONSIDERANDO o exposto acima, a Administração entende, que o imóvel possui condições para atendimento as necessidades da SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO, com a ressalva de que a finalidade precípua da Administração é o atendimento da necessidade da população.

O imóvel que é objeto do presente processo é localizado na área central do município de Pacaraima/RR, com fácil acessibilidade, sendo estratégico para a realização das atividades planejadas, isso pode incluir proximidade de outros órgãos, facilidade de acesso para o público alvo, entre outros fatores.

Ainda o imóvel é escolhido constatado a avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos.

Em relação ao preço ainda, verifica-se que os mesmos estão compatíveis com a realidade do mercado em se tratando de produto similar, podendo a Administração contratar sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

A justificativa demonstra a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem na locação do referido imóvel.

No caso em questão verificamos, como já foi dito, trata-se de situação pertinente a Inexigibilidade.

A contratação encontra ainda fundamento no art. 74 inciso V da Lei 14133/2023.

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...]

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACARAIMA

"A transformação começa com trabalho"

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO



2. LEVANTAMENTO DE MERCADO

2.1. 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. O município de Pacaraima/RR possui uma oferta reduzida de imóveis disponíveis para locação, especialmente aqueles que atendem aos requisitos estruturais necessários para o funcionamento da Secretaria. Foram realizadas pesquisas junto a proprietários locais para identificar opções viáveis.

2.2. Diante disso, a única medida a ser tomada é a LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADA AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO, DA PREFEITURA MUNICIPAL DE PACARAIMA/RR, respeitando o procedimento que a Lei Federal nº 14.133/21 estabelece.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. A locação do imóvel será realizada de forma continuada com contratação realizada por inexigibilidade de licitação, haja vista, serem as características da instalação e sua localização essencial ao desenvolvimento das atividades finalísticas.

Tal premissa tem como base o Art. 74, V, §5ª, da Lei nº 14.133/21;

3.2. O imóvel a ser locado está em perfeito estado de conservação, atendendo, desta forma, a todas as características requisitadas no documento de formalização de demanda, tais quais: localização, estado de conservação, segurança, cumprimento da legislação de combate e prevenção de incêndios, atendimento as normas de acessibilidade - disposições da NBR 9050, etc.

3.3. Não serão necessárias adaptações, neste primeiro momento, que sejam imprescindíveis a utilização do imóvel locado, sendo desta forma, o local ideal para o desenvolvimento das atividades inerentes ao órgão a ser instalado.

3.4. O prazo de duração da contratação se dará por 12 (doze) meses, o que demonstra a vantajosidade para a administração.

3.5. O imóvel a ser locado, conforme características especificadas alhures, é o ideal para o atendimento às necessidades desta Administração, razão pela qual se faz necessária a contratação pretendida.

3.6. O imóvel deve atender aos seguintes requisitos:

- Espaço adequado para os setores administrativos;
- Infraestrutura adequada, incluindo instalações elétricas e hidráulicas;
- Acessibilidade conforme legislação vigente;
- Boa localização para facilitar o acesso da população.

4. DESCREVENDO A SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1. Diante das alternativas apresentadas pelo mercado, entende-se que a melhor solução para a satisfação do interesse público é a locação do imóvel que atenda às demandas da Secretaria, proporcionando um ambiente seguro e eficiente para o desempenho de suas atividades.



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACARAIMA

"A transformação começa com trabalho"

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO



5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

5.1. Entende-se necessária a contratação de imóvel, conforme especificação abaixo:

- Imóvel situado na Rua Monte Roraima s/nº, bairro Vila Nova, CEP 69.345-000 – PACARAIMA/RR.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. O valor a ser considerado para a contratação é o valor mensal de **R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)**, perfazendo o total de **R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais)**, conforme informação contida na Proposta acostada aos autos.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	VL. UNIT. (R\$)	VL. TOTAL (R\$)
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADA AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO, DA PREFEITURA MUNICIPAL DE PACARAIMA/RR.	MÊS	12	R\$ 3.500,00	R\$ 42.000,00
VALOR TOTAL R\$ 42.000,00 (QUARENTA E DOIS MIL REAIS)					

7. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

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

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/ OU INTERDEPENDENTE

8.1. Não se verifica contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

9. RESULTADO PRETENDIDOS

9.1. Com a locação do imóvel, espera-se:

- Melhor estrutura física para os servidores;
- Atendimento mais eficiente ao público;
- Ambiente mais seguro e acessível.

10. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA.

10.1. A locação do imóvel é a alternativa mais viável e adequada para suprir a necessidade de espaço físico da Secretaria Municipal de Planejamento e Administração.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

- 11.1. Análise documental do imóvel;
- 11.2. Avaliação de condições estruturais;
- 11.3. Celebração do contrato conforme exigências legais.



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACARAIMA

"A transformação começa com trabalho"

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E ADMINISTRAÇÃO



12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS DE TRATAMENTO

12.1. A locação não gerará impactos ambientais relevantes. Caso necessário, serão implementadas medidas de redução de consumo de energia e água.

13. VIABILIDADE E A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

13.1. A contratação é viável e essencial para garantir a infraestrutura necessária ao funcionamento da Secretaria, atendendo aos princípios de eficiência e economicidade.

14. RESPONSÁVEIS

Pacaraima/RR, 31 de janeiro de 2025.

ELABORADO POR:


ROSEANY HAGGE BARBOSA DO NASCIMENTO
Secretária Municipal de Planejamento e Administração
Portaria nº 003/2025