



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACARAIMA

"A transformação começa com trabalho"

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

REQUISITANTE(S): Secretária Municipal de Obras e Serviços Públicos.

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. Assegurar um espaço adequado para o armazenamento e manutenção de veículos, máquinas e equipamentos, promovendo maior organização operacional, segurança patrimonial e agilidade nas atividades da Secretaria.

1.2. A Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos necessita de um imóvel adequado para abrigar a garagem de veículos, máquinas e equipamentos utilizados em suas atividades operacionais. A ausência de um espaço próprio compromete a segurança, a conservação dos bens patrimoniais e a eficiência dos serviços prestados à população.

1.3. A escolha recaiu no imóvel situado na Rua Arai, 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.

1.4. 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.

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

1.6. 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.

1.7. 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.

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

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



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACARAIMA

"A transformação começa com trabalho"

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS



1.10. 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.

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 garagem da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos. 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 DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA GARAGEM DE VEÍCULOS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS, 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 setor 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:

- Localização estratégica dentro do município para fácil acesso;



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACARAIMA
"A transformação começa com trabalho"
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS



- Área compatível com o porte e quantidade de veículos e equipamentos;
- Infraestrutura adequada, incluindo piso resistente, cobertura, instalação elétrica, hidráulica e sanitária;
- Espaço reservado para escritório administrativo;

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 de um imóvel que atenda aos requisitos de espaço, infraestrutura e segurança, permitindo o armazenamento, manutenção e gestão eficiente dos veículos e equipamentos da Secretaria.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

5.1. Entende-se necessária a contratação de imóvel, conforme especificação abaixo: - Imóvel situado na Rua Arai, 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 destinado ao funcionamento da sede da garagem de veículos, máquinas e equipamentos da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, 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 contratação não será parcelada, visto que a operacionalidade e segurança demandam que todos os veículos e equipamentos estejam concentrados em um único local.

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:

- Otimização das operações logísticas;
- Redução de custos com manutenção corretiva;
- Maior segurança patrimonial;



ESTADO DE RORAIMA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PACARAIMA

"A transformação começa com trabalho"

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS



- Melhoria na gestão dos ativos.

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

10.1. A contratação é adequada e essencial para garantir a continuidade e a eficiência dos serviços públicos prestados pela Secretaria.

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.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS DE TRATAMENTO

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

13. VIABILIDADE E A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

13.1. A contratação é viável, considerando a disponibilidade de imóveis no mercado local e a necessidade premente de um espaço adequado para as atividades operacionais da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos.

14. RESPONSÁVEIS

Pacaraima/RR, 31 de janeiro de 2025.

ELABORADO POR:


MAYCON MARCOS MARQUES MARTINEZ
Secretário Municipal de Obras e Serviços Públicos
Portaria nº 005/2025