

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPORANGA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel em questão justifica-se pela necessidade de assegurar o pleno funcionamento do Setor de Compras do Município de Itaporanga–PB, unidade administrativa responsável por receber, armazenar, organizar e distribuir todas as mercadorias adquiridas pela Prefeitura Municipal para as diversas repartições públicas municipais.

O Setor de Compras desempenha papel estratégico na administração pública, uma vez que centraliza o recebimento dos materiais adquiridos por meio de processos licitatórios e contratações diretas, garantindo o controle, a conferência, a guarda e a posterior distribuição desses bens às secretarias e demais órgãos municipais, assegurando a continuidade dos serviços públicos essenciais.

A locação do imóvel mostra-se necessária diante da inexistência de espaço próprio adequado pertencente ao Município que atenda, de forma simultânea, às exigências de área física, localização, acessibilidade, segurança e condições estruturais adequadas para o armazenamento e a movimentação de mercadorias. O imóvel a ser locado apresenta características compatíveis com as necessidades operacionais do setor, permitindo melhor organização logística, agilidade na distribuição dos materiais e preservação dos bens públicos.

Ressalta-se ainda que a localização do imóvel favorece o acesso dos fornecedores e das equipes responsáveis pela distribuição, contribuindo para a eficiência administrativa, a redução de custos operacionais e o atendimento tempestivo das demandas das repartições municipais.

Dessa forma, a locação atende ao interesse público, garantindo melhores condições de trabalho aos servidores, maior controle dos materiais adquiridos e a regularidade no abastecimento das unidades administrativas do Município de Itaporanga–PB, observando os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e continuidade do serviço público.

Por fim, a locação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, com base no artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, assegurando que a escolha do imóvel seja técnica e criteriosa, voltada ao interesse público e à eficiência administrativa.

2. DA PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES

3. A ausência do Plano Anual de Contratações (PAC) no estudo técnico preliminar justifica-se em razão de fatores excepcionais que inviabilizaram sua elaboração dentro do prazo regulamentar. O município de Itaporanga – PB está em fase de adaptação às novas exigências da Lei 14.133/2021, que introduziu a obrigatoriedade do PAC como ferramenta de planejamento prévio das contratações. No entanto, devido à limitação de recursos técnicos e humanos, a estruturação completa desse plano não foi possível para o exercício atual.

4. ÁREA REQUISITANTE

A presente demanda está sendo solicitada pela Secretaria Municipal Planejamento, Orçamento e Gestão de Itaporanga–PB, sob responsabilidade do Ilustríssimo(a) Secretário(a) Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão.

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPORANGA

5. DO LEVANTAMENTO DE MERCADO:

5.1. Contratações similares feitas por outros órgãos e entidades públicas:

a) Não foram encontradas em contratações por outros órgãos públicos objeto semelhantes que contenham novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da Administração Pública.

5.2. Realização de audiência e/ou consulta pública para coleta de contribuições:

a) Trata-se da locação de imóveis, a serem contratados pela Administração Pública não necessitando da realização de audiência ou consulta pública para coleta de outras informações, pois o mercado é apto a regular os serviços.

5.3. Possibilidade de compra ou locação dos bens:

a) Esta situação envolve a locação ou compra de bens imóveis.

5.4. Das opções existentes no mercado: Compra ou aluguel de imóvel.

5.4.1. Vantagens da compra:

5.4.1.1 Estabilidade de custos: Uma vez que o imóvel é adquirido, os custos são mais estáveis a longo prazo, já que não há o risco de aumento dos preços de aluguel.

5.4.1.2. Controle total: A administração pública tem controle total sobre o imóvel adquirido, podendo realizar adaptações, reformas e melhorias conforme necessário, sem a necessidade de autorização do proprietário.

5.4.1.3. Investimento a longo prazo: A compra de imóveis pode ser vista como um investimento a longo prazo, já que o valor do imóvel pode aumentar ao longo do tempo, proporcionando eventualmente um retorno financeiro.

5.4.1.4 Segurança jurídica: Ao possuir o imóvel, a administração pública evita questões legais relacionadas ao término de contratos de aluguel, renovações, entre outros.

5.4.2. Desvantagens da compra:

5.4.2.1. Custo inicial elevado: A compra de um imóvel pode requerer um investimento inicial significativo, o que pode ser um desafio financeiro para a administração pública, especialmente em momentos de restrição orçamentária.

5.4.2.2. Responsabilidade por manutenção: A administração pública é responsável pela manutenção do imóvel adquirido, o que pode representar custos adicionais ao longo do tempo.

5.4.1.3. Imobilização de recursos: Os recursos financeiros investidos na compra do imóvel ficam imobilizados e não podem ser utilizados em outras áreas prioritárias.

5.4.3. Vantagens do aluguel:

5.4.3.1 O aluguel oferece maior flexibilidade, permitindo que a administração pública mude de localização conforme necessário, sem os custos e complexidades associados à venda de

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPORANGA

um imóvel. Não é necessário um grande investimento inicial para alugar um imóvel, o que pode ser vantajoso em momentos de restrição orçamentária. Em muitos casos, o proprietário é responsável pela manutenção do imóvel alugado, o que pode reduzir os custos para a administração pública.

5.4.4. Desvantagens do aluguel:

5.4.4.1. Os custos de aluguel estão sujeitos a aumentos periódicos, o que pode tornar o orçamento menos previsível a longo prazo. A administração pública está sujeita às decisões do proprietário do imóvel, o que pode afetar a disponibilidade do espaço, as condições de aluguel, entre outros. Ao contrário da compra de um imóvel, o aluguel não oferece nenhum retorno financeiro a longo prazo.

5.5. Da solução de mercado viável para presente necessidade:

Após uma análise criteriosa das opções de compra e aluguel de um imóvel para atender às necessidades do Setor de Compras da Prefeitura Municipal, concluiu-se que a locação é a alternativa mais vantajosa e adequada às condições atuais da administração pública.

A compra de um imóvel, embora apresente benefícios como estabilidade de custos, controle total sobre o espaço e possibilidade de valorização patrimonial, envolve desvantagens significativas que inviabilizam essa opção no momento. Entre os principais fatores está o elevado custo inicial, que exige um grande volume de recursos financeiros, dificultando sua viabilização em um cenário de restrição orçamentária. Além disso, a compra imobilizaria recursos públicos que poderiam ser aplicados em áreas prioritárias, limitando a capacidade da administração pública de responder a outras demandas. Também é importante considerar que a responsabilidade integral pela manutenção do imóvel adquirido representaria custos adicionais ao longo do tempo, comprometendo ainda mais o orçamento público.

Por outro lado, a locação oferece vantagens claras que atendem de forma mais eficiente às necessidades do Setor de Compras. A flexibilidade proporcionada pelo aluguel permite que a administração pública se ajuste a possíveis mudanças de localização ou ampliação das operações, sem os custos e a complexidade associados à venda de um imóvel. Ademais, o aluguel elimina a necessidade de um investimento inicial elevado, possibilitando o uso dos recursos financeiros em outras iniciativas essenciais. Em muitos casos, o proprietário do imóvel é responsável pela manutenção, o que reduz os encargos para o município.

Portanto, considerando o contexto atual, as restrições financeiras e a necessidade de uma solução ágil e eficiente, a locação se apresenta como a alternativa mais alinhada ao interesse público, garantindo condições adequadas de funcionamento ao Setor de Compras da Prefeitura Municipal.

5.6. Dos requisitos técnicos

6.1. Requisitos Técnicos:

6.1.1. Localização próxima a sede da Prefeitura Municipal.

6.1.2. Infraestrutura compatível com as atividades administrativas do Setor de Compras.

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPORANGA

6.1.3. Área interna suficiente para comportar a equipe e os equipamentos necessários.

6.1.4. Rede elétrica e hidráulica em condições adequadas de uso.

6.1.5. Iluminação e ventilação apropriada para um ambiente administrativo.

6.1.6. Sanitários funcionais e em boas condições de uso.

6.2. Requisitos Temporais:

6.2.1. Prazo para ocupação imediata após a assinatura do contrato.

6.2.2. Contrato com duração inicial de 06 meses, podendo ser prorrogado conforme a legislação vigente.

6.2.3. Disponibilidade para realização de visitas técnicas antes da assinatura do contrato.

6.3. Requisitos Legais:

6.3.1 Contratação em conformidade com o artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021.

6.3.2. Apresentação de documentação regular do proprietário, incluindo escritura ou contrato que comprove a posse do imóvel.

6.3.3. Cumprimento das normas de segurança e acessibilidade prevista na legislação municipal e federal.

6.3.4. Regularidade fiscal e trabalhista do contratante, conforme exigido pela Lei 14.133/2021.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Após o levantamento de mercado concluímos que a solução é: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO SETOR DE COMPRAS DO MUNICÍPIO DE ITAPORANGA-PB.**

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Após encontrar a melhor solução para resolver o problema existente, constatamos que o valor estimado da contratação é **R\$2.500,00(dois mil e quinhentos reais) mensais, totalizando R\$ 15.000,00(quinze mil reais).**

O valor indicado acima serve apenas como parâmetro para identificar o custo total da contratação e obedeceu aos requisitos do art. 23, da Lei n° 14.133/2021.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Trata-se o objeto de serviços divisíveis os quais serão adjudicados por quantitativos, pois não existe prejuízo ou representa perda de escala na contratação, bem como haverá melhor aproveitamento do mercado e ampliação da competitividade.

ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPORANGA

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

O resultado pretendido com a locação do imóvel é garantir um espaço físico adequado que permita o pleno funcionamento do Setor de Compras da Prefeitura Municipal, possibilitando a realização eficiente e segura das atividades administrativas essenciais. Espera-se que o imóvel locado proporcione infraestrutura compatível com as demandas operacionais, favorecendo a produtividade da equipe e a integração com outros setores administrativos.

A medida visa também melhorar a qualidade do atendimento as necessidades do município, promovendo maior eficiência nos processos de compras públicas e contribuindo para gestão responsável dos recursos municipais.

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

Para presente contratação não existe providências a serem adotadas previamente a celebração do contrato.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

A análise econômica demonstrou que a contratação está alinhada ao orçamento municipal, considerando as necessidades de contratação do serviço de locação de imóvel destinado a sede do Setor de Compras da cidade de Itaporanga-PB.

Atenciosamente,

ITAPORANGA/PB, 05 de janeiro de 2026.


LUÊNNYA JOLLY XAVIER DE OLIVEIRA

Secretária Municipal De Planejamento, Orçamento e Gestão
Requisitante