

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Memorando 2- 2.649/2025

De: João S. - SAD-SILIC

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 10/06/2025 às 11:33:24

Setores envolvidos:

SAD-SILIC, 11SEDUC, SEDUC - T-CAD



**FORMALIZAÇÃO DA LOCAÇÃO DO ALMOXARIFADO PROVISÓRIO DA
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO**

Prezados,

Segue o Estudo Técnico preliminar - ETP, expedido pela equipe de planejamento deste procedimento.

Atenciosamente,

—
João Victor Pimentel Dos Santos
Supervisor de Contratações

Anexos:

ETP_Almojarifado_Educacao.pdf



PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA

AVENIDA DORIVAL JOSÉ PEREIRA, 1.370, PARQUE DAS FEIRAS, TORITAMA - PE - CEP 55.125 - 000 - CNPJ: 11.256.054/0001-39

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR



1. INTRODUÇÃO

- 1.1. Através deste Estudo Técnico Preliminar (ETP), a requisitante busca caracterizar a necessidade e os requisitos a fim da possibilidade de locação predial, com a finalidade de armazenar mobiliários da Secretaria de Educação, Ciência e Tecnologia.

2. CLASSIFICAÇÃO DA DEMANDA (art. 21, inciso I do Decreto Municipal nº 291/2024)

- 2.1. ☐ Operação/Atividade (Rotina): envolve um conjunto de operações que consistem na produção de um resultado contínuo e permanente que visam manter os serviços públicos já existentes.
- 2.2. ☒ Projeto/Inovação: envolve um esforço temporário empreendido para criar um produto, serviço ou resultado único, visando algo novo e singular, não necessariamente inédito. Inclui-se a mudança de metodologia de suprimento de uma demanda enquadrada como operação ou atividade (rotina).

3. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 18, §1º, inciso I da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 21, inciso II do Decreto Municipal nº 291/2024)

3.1. Justificativa Qualitativa:

- 3.1.1. A Secretaria Municipal de Educação, Ciência e Tecnologia dispõe, para o exercício de 2025, de um orçamento no valor de R\$ 80.975.000,00 (oitenta milhões, novecentos e setenta e cinco mil reais), destinado à manutenção das atividades educacionais e à ampliação da oferta de ensino, incluindo os investimentos necessários à implantação de uma nova Escola em Tempo Integral, atualmente em fase de construção. A unidade escolar, com área de 9.611,47 m², terá capacidade para atender até 1.300 (mil e trezentos) estudantes.
- 3.1.2. Visando ao pleno funcionamento da nova escola desde sua inauguração, já foram adquiridos diversos mobiliários, equipamentos pedagógicos e administrativos, os quais se encontram em processo de entrega. Dada a importância de garantir a integridade física e a conservação adequada desses bens, não é recomendável que permaneçam armazenados em ambientes improvisados ou desprovidos das condições mínimas de segurança, ventilação e proteção contra intempéries.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA

AVENIDA DORIVAL JOSÉ PEREIRA, 1.370, PARQUE DAS FEIRAS, TORITAMA - PE - CEP 55125-000 - CNPJ: 11.256.054/0001-39

3.1.3. Ressalte-se ainda que o Centro de Distribuição da Prefeitura já opera em sua capacidade máxima, o que impossibilita o recebimento e a guarda de novos volumes, comprometendo a segurança, a organização e o controle patrimonial dos materiais.

3.1.4. Diante desse contexto, torna-se imprescindível a locação temporária de imóvel que atenda aos requisitos mínimos necessários para o armazenamento seguro, organizado e controlado dos referidos bens. A medida visa assegurar a preservação do patrimônio público e possibilitar que todo o material esteja disponível e em perfeitas condições de uso no momento da inauguração da nova unidade escolar.

3.1.5. A locação terá caráter estritamente temporário, sendo encerrada tão logo as instalações da escola estejam aptas a receber os bens de forma definitiva.

3.1.6. Assim, a contratação proposta está alinhada aos princípios da economicidade, da eficiência e da boa gestão dos recursos públicos, promovendo condições logísticas adequadas e garantindo o controle e a preservação dos ativos já adquiridos.

4. ALINHAMENTO COM O PCA (art. 18, §1º, inciso II da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 21, inciso III do Decreto Municipal nº 291/2024)

4.1. A presente demanda não está prevista no PCA, considerando que não foi elaborado o Plano de Contratação Anual para o ano de 2025.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 18, §1º, incisos III da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 21, inciso IV do Decreto Municipal nº 291/2024)

5.1. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

5.2. O imóvel deve estar localizado dentro do Município de Toritama/PE.

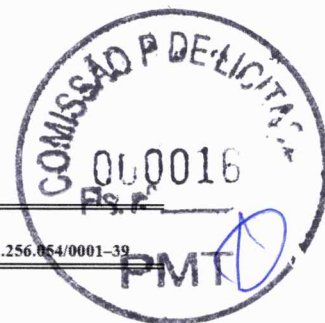
5.3. O imóvel deve possuir área mínima construída de 300 até 500 m².

5.4. O imóvel deve possuir medição individual de energia por meio de relógio medidor.

5.5. As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras).



Assinado por 2 pessoas: BRUNA DA SILVA NORONHA e JOÃO VICTOR PIMENTEL DOS SANTOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://toritama.1doc.com.br/verificacao/4414-EE8D-B887-C417> e informe o código 4414-EE8D-B887-C417



PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA

AVENIDA DORIVAL JOSÉ PEREIRA, 1.370, PARQUE DAS FEIRAS, TORITAMA - PE - C E P 5 5 1 2 5 - 0 0 0 - CNPJ : 11.256.054/0001-39

5.6. O piso de toda área útil deve ser revestido com cerâmica ou outro material resistente à umidade.

6. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES, MEMÓRIA DE CÁLCULO E DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE E ESTIMATIVA DE VALOR (art. 18, §1º, incisos IV da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 21 inciso VII do Decreto Municipal nº 291/2024)

6.1. A dimensão escolhida se dá em razão do mobiliário e demais itens, que ocuparão completamente o galpão.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO (art. 18, §1º, inciso V da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 21, inciso V do Decreto Municipal nº 291/2024)

7.1. Após levantamento de mercado junto a diferentes fontes, o quadro de possíveis soluções para o problema a ser resolvido é o seguinte:

7.1.1.

Problema a ser resolvido	Soluções possíveis
Disponibilização de espaço para almoxarifado provisório para a Secretaria de Educação, Ciência e Tecnologia	1 AQUISIÇÃO DE IMÓVEL
	2 LOCAÇÃO DE IMÓVEL
	3 IMÓVEL PÚBLICO VAGO

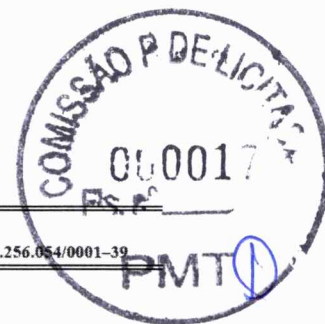
7.1.2. O levantamento de soluções possíveis para o problema a ser resolvido aponta para:

7.1.2.1. ☐ Metodologia amplamente consagrada.

7.1.2.1.1. Justificativa:

Segundo Carlos Henrique Harper Cox (2024, pág. 173 – 174):

“A Lei nº 14.133/21 trouxe o levantamento de mercado como um elemento facultativo do ETP (art. 18, §2º). O desenho normativo prevendo essa facultatividade foi adequado, pois, nas contratações de objetos rotineiros,



PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA

AVENIDA DORIVAL JOSÉ PEREIRA, 1.370, PARQUE DAS FEIRAS, TORITAMA - PE - C E P 5 5 1 2 5 - 0 0 0 - CNPJ : 11.256.054/0001-39

classificados como operações, que se repetem todos os anos, não é necessária essa prospecção de mercado, sob pena de incorrer em overplanning.

[...]

No caso, basta se demonstrar que o objeto se trata de demanda rotineira, de metodologia de suprimento amplamente consagrada, que atende satisfatoriamente a necessidade e que não há no mercado notícia de outros modos ou metodologias mais eficientes para suprir a demanda.

7.1.2.2. ☒ Há outros modos para suprir essa demanda.

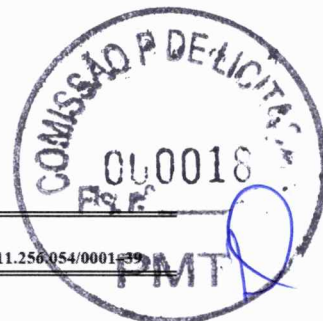
7.1.2.2.1. Antes de entrar no mérito da análise das soluções, foi evidenciado que as soluções 3 e 4 do quadro anterior não tem viabilidade.

7.1.2.2.2. Para a solução 3, não existem imóveis públicos vagos que atendam as necessidades aqui evidenciadas, conforme documento declaratório em anexo.

7.1.2.2.3. Para a solução 4, não há possibilidade de compartilhar a finalidade estabelecida nesse estudo técnico com outro imóvel já disponível, tendo em vista que o espaço e capacidade não é encontrada em nenhum outro imóvel utilizado pela Prefeitura Municipal de Toritama, conforme declaração em anexo.

7.1.2.2.4. Partimos para a análise das soluções viáveis encontradas:

Critério	Locação	Aquisição
Vantagens		
Flexibilidade	Permite mudança de local de acordo com as necessidades operacionais.	Uma vez adquirido, o imóvel é de posse permanente, eliminando custos recorrentes de aluguel.
Menor custo inicial	Não exige grande investimento inicial, apenas o pagamento do aluguel e eventuais garantias.	Pode ser mais vantajoso a longo prazo, eliminando a necessidade de pagamentos mensais de aluguel.
Manutenção	Geralmente, o proprietário é responsável pela manutenção estrutural do imóvel.	O órgão tem maior controle sobre a manutenção, adaptando-a às suas necessidades específicas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA

AVENIDA DORIVAL JOSÉ PEREIRA, 1.370, PARQUE DAS FEIRAS, TORITAMA - PE - C E P 5 5 1 2 5 - 0 0 0 - CNPJ : 11.250.054/0001-39

Agilidade	Processo de locação pode ser mais rápido em comparação à compra, permitindo ocupação imediata.	A posse permanente evita negociações ou alterações contratuais futuras.
Adaptação	Fácil troca por outro imóvel que atenda melhor às demandas do órgão.	O imóvel pode ser adaptado às necessidades do órgão sem restrições contratuais de locação.
Desvantagens		
Custo a longo prazo	O custo acumulado do aluguel pode superar o valor de aquisição com o tempo.	Alto custo inicial pode representar grande impacto orçamentário.
Limitações contratuais	Restrição na realização de reformas e personalizações no imóvel.	Imóvel fixo pode se tornar inadequado às demandas futuras do órgão.
Dependência	Dependência do proprietário para renovação do contrato ou ajustes no imóvel.	Maior responsabilidade com custos e gestão de manutenção e infraestrutura.
Imobilização de capital	Não há formação de patrimônio, o valor pago em aluguel não retorna ao órgão.	O capital investido no imóvel não pode ser usado para outras finalidades de curto prazo.

A locação do imóvel pode ser justificada como uma solução prática e eficiente, especialmente em situações em que a Administração irá utilizar por períodos curtos e que não serão definitivos.

Além disso, a demanda deve ser executada no menor tempo possível. Nessas circunstâncias, o processo de aquisição, que geralmente é mais demorado e envolve custos iniciais elevados, pode prejudicar o cumprimento de prazos e afetar diretamente a necessidade pública.

A locação apresenta-se como uma alternativa viável, pois oferece maior flexibilidade e agilidade para atender a essa demanda. Ela permite a ocupação imediata do espaço.

Portanto, a opção pela locação não apenas assegura a eficiência administrativa, mas também contribui para a otimização dos recursos públicos, uma vez que o órgão pode direcionar os investimentos financeiros para áreas prioritárias e estratégicas, sem comprometer sua capacidade operacional no curto e médio prazo.

Faz-se necessário a realização de Chamamento Público, nos termos da Instrução Normativa SEPLAG nº 001/2025, para realizar o levantamento de imóveis aptos a locação, bem como os custos de locação e disponibilidade.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO (art. 18, §1º, incisos VII da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 21, inciso VI do Decreto Municipal nº 291/2024)



PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA

AVENIDA DORIVAL JOSÉ PEREIRA, 1.370, PARQUE DAS FEIRAS, TORITAMA - PE - CEP 55125-000 - CNPJ: 11.256.054/0001-39

- 8.1. A descrição da solução como um todo ressalta a necessidade de se complementar a especificação da solução por meio do detalhamento dos chamados elementos extrínsecos do objeto, também conhecidos como requisitos não funcionais, são eles:
- 8.2. Flexibilidade contratual, permitindo ajustes ou adequações ao espaço mediante necessidade.
- 8.3. Custos previsíveis, incluindo reajustes claros e alinhados ao orçamento público.
- 8.4. Espaço amplo e sem muitas restrições de circulação internas (colunas, escadas, muretas, contenções), de forma que armazene o maior número de objetos.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS (art. 18, §1º, inciso IX da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 21, inciso IX do Decreto Municipal nº 291/2024)

- 9.1. A locação temporária do imóvel objetiva assegurar condições adequadas de armazenamento do mobiliário e dos equipamentos adquiridos para a nova unidade escolar, durante o período de conclusão das obras. A medida busca preservar a integridade dos bens públicos, evitando perdas ou danos, e garantir que estejam em perfeitas condições para imediata instalação e uso quando a escola for entregue.
- 9.2. Além de proteger o patrimônio, a iniciativa contribui para a eficiência na execução da política educacional, assegurando que a nova escola possa iniciar suas atividades sem atrasos. Trata-se de solução proporcional e econômica, que reforça a responsabilidade da Administração na gestão dos recursos públicos e no atendimento às demandas da comunidade.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS (art. 18, §1º, inciso X da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 21, inciso X do Decreto Municipal nº 291/2024)

- 10.1. É preciso de alguma providência ser adotada?

- 10.1.1. ☐ Não.
- 10.1.2. ☒ Sim (justificar).

10.1.2.1. A solução escolhida para atender à necessidade pública exige que a secretaria realize providências de adequação e preparação para que o objeto possa ser implementado e produzir os resultados esperados, desta forma o ordenador da despesa deve atentar-se às seguintes providências:

10.1.2.1.1. Transporte e Mudança



PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA

AVENIDA DORIVAL JOSÉ PEREIRA, 1.370, PARQUE DAS FEIRAS, TORITAMA - PE - C E P 5 5 1 2 5 - 0 0 0 - CNPJ : 11.256.054/0001-39

10.1.2.1.1.1. É imprescindível que a Administração Pública se prepare para a mudança e o transporte dos bens patrimoniais para o novo endereço por meio de parceria com outra secretaria;

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (art. 18, §1º, inciso XI da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 21, inciso XI do Decreto Municipal nº 291/2024)

11.1. Correlação de contratações:

- ☒ Não há correlações.
☐ Há correlações (justificar).

11.2. Interdependências de contratações:

- ☒ Não há interdependências.
☐ Há interdependências (justificar).

12. IMPACTOS AMBIENTAIS (art. 18, §1º, inciso XII da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 21, inciso XII do Decreto Municipal nº 291/2024)

12.1. A respeito dos impactos ambientais:

- 12.1.1. ☒ Não foi identificado externalidades negativas.
12.1.2. ☐ Foram identificadas externalidades negativas, sendo (justificar):

- 12.1.2.1. ☐ Impactos ambientais no momento do descarte.
12.1.2.2. ☐ Produtos utilizados são poluentes.
12.1.2.3. ☐ Outros.

12.2. Necessidade de exigência de licença ambiental.

- 12.2.1. ☒ Não será necessária a exigência de licença ambiental.
12.2.2. ☐ Será necessária a exigência de licença ambiental (justificar).



Assinado por 2 pessoas: BRUNA DA SILVA NORONHA e JOÃO VICTOR PIMENTEL DOS SANTOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://toritama.1doc.com.br/verificacao/4414-EE8D-B887-C417> e informe o código 4414-EE8D-B887-C417



PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA

AVENIDA DORIVAL JOSÉ PEREIRA, 1.370, PARQUE DAS FEIRAS, TORITAMA - PE - CEP 55.125-000 - CNPJ: 11.256.054/0001-39

13. PARCELAMENTO OU NÃO PARCELAMENTO ¹ (art. 18, §1º, inciso VIII da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 21, inciso VIII do Decreto Municipal nº 291/2024)



13.1. Parcelamento formal.

- 13.1.1. ☐ O parcelamento se dará por ITEM.
- 13.1.2. ☐ O parcelamento se dará por LOTE (justificar).
- 13.1.3. ☒ Não haverá parcelamento formal, tendo em vista que a locação de imóvel objetiva um imóvel que não é objeto de divisão.

13.2. Parcelamento material.

13.2.1. Subcontratação.

- 13.2.1.1. ☒ A subcontratação será vedada (justificar).
- 13.2.1.2. ☐ A subcontratação será permitida (justificar e especificar as parcelas que poderão ser subcontratadas).

Considerando que o objeto não tem possibilidade de subcontratação, por ser a locação de imóvel, bem como não há parte desta necessidade que tragam natureza acessória, será vedado a subcontratação.

13.3. Participação de empresas reunidas em consórcio.

- 13.3.1. ☒ A participação de empresas reunidas em consórcio será vedada (justificar).

- 13.3.1.1. A vedação à participação em consórcio na presente contratação justifica-se em razão da natureza específica e indivisível do objeto, que exige a titularidade plena do imóvel por parte do proponente. Assim, a vedação visa preservar a segurança jurídica da contratação e a eficiência administrativa.

¹ Segundo Carlos Henrique Harper Cox (2024, pág. 231 – 232): “O **parcelamento formal** caracteriza-se quando o objeto/solução é dividido em partes menores, com relações contratuais autônomas, permitindo a participação de mais licitantes e estimulando a competitividade, podendo a licitação dos lotes ser realizada em um único processo ou em processos distintos. [...]”

Há também o chamado **parcelamento material**, que ocorre quando não foi possível parcela formalmente o objeto, como ocorre quando o parcelamento não incrementar a competitividade ou quando o parcelamento trazer risco considerável na coordenação da execução contratual dos lotes ou elevar consideravelmente o custo da gestão contratual, por exemplo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA

AVENIDA DORIVAL JOSÉ PEREIRA, 1.370, PARQUE DAS FEIRAS, TORITAMA - PE - CEP 55125-000 - CNPJ: 11.256.054/0001-39

13.3.2. ☐ A participação de empresas reunidas em consórcio será permitida (justificar e especificar as parcelas que poderão ser subcontratadas).

14. ADEQUAÇÃO DO OBJETO (art. 18, §1º, inciso XIII da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 21, inciso XIV do Decreto Municipal nº 291/2024)

14.1. Após a realização dos estudos técnicos:

14.1.1. Esta equipe optou pela Solução 2 – Locação do Imóvel, por se mostrar mais adequada, viável e vantajosa para a Administração pública.

14.1.1.1. ☒ Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

14.1.1.2. ☐ Esta equipe de planejamento declara inviável esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar (justificar).

15. INTEGRANTES DA FASE DE PLANEJAMENTO²

15.1. Indicação do Integrante Requisitante

15.1.1. Nome: Bruna Silva Noronha

15.1.2. Cargo/Função: Coordenadora Administrativa

15.1.3. Matrícula: 988066

15.2. Indicação do Integrante Administrativo

15.2.1. Nome: João Victor Pimentel dos Santos

15.2.2. Cargo/Função: Supervisor de Contratações

15.2.3. Matrícula: 988196

² Para fins de definição:

equipe de planejamento das contratações: equipe responsável pela condução e formalização dos artefatos de planejamento, podendo ser composta por:

a) integrante requisitante: representante da unidade solicitante, que tenha conhecimento sobre a necessidade da contratação, bem como sua implementação na prática;

b) integrante técnico: representante de uma unidade que tenha expertise e conhecimento técnico-operacional para determinado tipo de solução ou por consequência de exigência legal a tarefa de planejar exija habilitação legal; e

c) integrante administrativo: representante da área de contratações, conhecimento sobre as normas de contratações públicas, técnicas licitatórias, técnicas de planejamento, domínio dos artefatos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA

AVENIDA DORIVAL JOSÉ PEREIRA, 1.370, PARQUE DAS FEIRAS, TORITAMA - PE - CEP 55125-000 - CNPJ: 11.256.054/0001-39

15.2.4. E-mail: j_pimentel@outlook.com.br

15.2.5. Telefone: (81) 97320-8331



16. JUSTIFICATIVA DE DISPENSA DE ELEMENTOS FACULTATIVOS (art. 18, §2º da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 21, §1º do Decreto Municipal nº 291/2024)

16.1. ☒ Todos os elementos contidos no §1º do artigo 18 foram explorados neste ETP.

16.2. ☐ Foram dispensados alguns elementos facultativos no ETP, sendo (justificar):

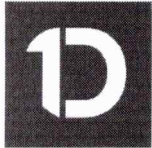
- 16.2.1. ☐ Elemento do inciso II.
- 16.2.2. ☐ Elemento do inciso III.
- 16.2.3. ☐ Elemento do inciso V.
- 16.2.4. ☐ Elemento do inciso VII.
- 16.2.5. ☐ Elemento do inciso IX.
- 16.2.6. ☐ Elemento do inciso X.
- 16.2.7. ☐ Elemento do inciso XI.
- 16.2.8. ☐ Elemento do inciso XII.

Toritama/PE, 10 de junho de 2025.

Bruna Silva Noronha
Coordenadora Administrativa
Secretaria de Educação, Ciência e Tecnologia

João Victor Pimentel dos Santos
Supervisor de Contratações
Secretaria de Administração

Assinado por 2 pessoas: BRUNA DA SILVA NORONHA e JOÃO VICTOR PIMENTEL DOS SANTOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://toritama.1doc.com.br/verificacao/4414-EE8D-B887-C417> e informe o código 4414-EE8D-B887-C417



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 4414-EE8D-B887-C417

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



- ✓ BRUNA DA SILVA NORONHA (CPF 013.XXX.XXX-20) em 10/06/2025 11:37:13 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ JOÃO VICTOR PIMENTEL DOS SANTOS (CPF 134.XXX.XXX-00) em 10/06/2025 13:00:55 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://toritama.1doc.com.br/verificacao/4414-EE8D-B887-C417>