PREFEITURA MUNICIPAL DE CORTÊS
017
Comissão de Licitação

# ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

## 1. Objetivo

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para suprir a necessidade dessa **Secretaria Municipal de Administração** em acomodar a Delegacia de Policia Militar, visando uma melhor prestação de serviços para com a população Cortesense e em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

## 2. Descrição da necessidade

Estudo técnico preliminar para tratar da necessidade da contratação de locação do imóvel situado na Avenida Rio Serinhaém, 128, Centro, Cortês/PE, para funcionamento da Delegacia de Polícia Militar, para atender as demandas dessa Administração.

Considerando que para acomodar essas demandas a Administração não dispõe de imóvel de sua propriedade, inexistência de imóveis públicos vagos disponíveis.

Considerando o imóvel situado a Avenida Rio Serinhaém, 128, Centro, Cortês/PE, destaca-se por sua singularidade e adequação excepcional para abrigar a Delegacia de Polícia Militar.

Considerando que o imóvel está localizado em uma área central da cidade de Cortês/PE, oferecendo fácil acesso para a população e para os órgãos administrativos da cidade. Sua proximidade com outros serviços públicos o torna ideal.

O imóvel possui uma estrutura sólida e bem conservada, com espaços amplos e funcionais que podem ser adaptados para atender às necessidades operacionais da Delegacia de Policia Militar. Sua disposição interna e layout oferecem flexibilidade para a instalação de salas de trabalho, áreas de recepção e espaços de detenção, entre outros.

O imóvel apresenta características que contribuem para a segurança das operações policiais, acesso controlado e condições favoráveis para a implementação de sistemas de monitoramento e vigilância. Além disso, sua localização estratégica contribui para a visibilidade e presença policial na região.

Com base nessas considerações, é evidente que o imóvel em questão apresenta uma singularidade e adequação excepcionais para abrigar a **Delegacia de Polícia Militar de Cortês/PE**. Sua localização estratégica, infraestrutura adequada, segurança e relevância cultural fazem dele a escolha ideal para atender às demandas da instituição e contribuir para a segurança e bem-estar da comunidade.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORTÊS
028
Comissão de Licitação

Considerando que é preciso que haja suporte tanto em relação ao funcionalismo, quanto a estrutura física para o perfeito funcionamento das atividades administrativas;

Considerando que nas atividades públicas a Administração deve tomar por base a determinação legal, sobretudo com relação aos preceitos que norteiam a gerência dos bens públicos, buscando o bem maior em defesa do bem-estar dos munícipes;

Considerando que, no que concerne aos princípios da gerência dos bens públicos, elencamos o Princípio da Eficiência, uma vez que a Administração precisa estar preparada para gerir de forma precisa o patrimônio, os recursos e as políticas públicas ofertadas a comunidade;

Considerando que dentre as vertentes para aplicação do Princípio da Eficiência, pode-se mencionar a produtividade, exigência pertinente por qualquer cidadão aos órgãos públicos;

Considerando que as características do imóvel, como localização, dimensão, edificação, destinação, entre outros, são relevantes para o sucesso do objetivo de alcançar a população com tais serviços;

Considerando que quando a administração necessita de um imóvel para ser usado como local de trabalho a localização e instalações se apresentam como viabilizadoras do melhor desempenho para o interesse público das atividades ali desempenhadas;

Considerando que o imóvel deve atender as demandas da Administração, devendo estar localizado em uma região mista com empresas e pequenos comércios, escolas, padarias, mercadinhos e igrejas e está pronto e adequados para o funcionamento não carecendo de nenhuma intervenção estrutural;

Considerando, ainda, que o imóvel escolhido deve ser próximo a sede dessa Administração;

Considerando que os valores das locações mensais deverão estar dentro dos valores praticados pelo mercado local, e atender as demandas dessa Secretaria, em virtude de suas instalações, espaço e devido a sua localização.

## 3. Área requisitante

Secretaria Municipal de Administração.

## 4. Levantamento de Mercado

Para fins de orçamento e análise de vantajosidade da solução, foram realizadas pesquisas de amostras semelhantes realizadas na região de abrangência do imóvel. Os valores indicadores representam os valores por m² mínimo e máximo praticados pelo mercado imobiliário local.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORTÊS
079
Comissão de Licitação

## 5.Descrição da solução como um todo

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.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento dos projetos, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções, são elas:

**a- Aquisição**

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção.

a.1 Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, ou não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento;

a.2 Como ponto negativo, o imóvel passa a incorporar os bens patrimoniais da Administração;

a.3 Como ponto negativo o custo de aquisição torna-se muito elevado.

**b - Locação**

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel, com todas as características requeridas para atender a demanda, mediante termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

b.1 Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública atualmente.

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 de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por atender aos interesses da Administração, ser próximo ao Prédio da Prefeitura Municipal e possuir os requisitos necessários para o funcionamento da Delegacia de Polícia Militar. Ademais, o imóvel escolhido está localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORTÊS
020
Comissão de Licitação

acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores: colégios, farmácias, mercadinhos, etc.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V e § 5° da Lei n° 14.133/2021.

## 6. Estimativa do Valor da Contratação

Valor R$: 1.012,00 (mil e doze reais) mensais, para o período de 12(doze) meses, totalizando R$ 12.144,00 (doze mil e cento e quarenta e quatro reais).

## 7. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não aplicável.

Em razão das características do objeto a ser contratado, por ser item único e indivisível, não há que se falar de parcelamento de objeto.

## 8. Contratações Correlatas/Interdependentes

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para suprir as necessidades dessa Secretaria, visando dar agilidade, qualidade e transparência, sempre focando na modernização dos processos que integram todo o ciclo de gestão de serviços.

## 9. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

a) Acomodar a Delegacia de Polícia Militar num espaço mais confortável;

b) Promover facilidades de acesso aos serviços públicos;

c) Garantir condições e qualidade de trabalho para os profissionais;

d) Garantir acessibilidade ao público alvo e qualidade no atendimento;

## 11. Providências a serem adotadas

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades ali pretendidas durante a vigência do Contrato e não carecendo de intervenção estrutural.

## 12. Declaração de Viabilidade

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, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORTÊS 027 Comissão de Licitação

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

## 13. Responsáveis

Magali Borba Oliveira Lima – Secretária de Administração

Cortês/PE; 13 de dezembro de 2024.

**Secretaria Municipal de Administração**
Magali Borba Oliveira Lima
Secretária