



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto: Locação de 01 (um) imóvel para o funcionamento de depósito para guardar mobílias, junto à Secretaria da Educação do Município de Pedra Branca.

1. Justificativa

A Secretaria da Educação do Município de Pedra Branca necessita de um espaço adequado para armazenar móveis e outros itens relacionados às suas atividades. A locação de um imóvel visa garantir a preservação e organização dos bens móveis, otimizando o uso de recursos públicos e atendendo às demandas de espaço para o armazenamento seguro e adequado. A escolha pela locação se justifica pela necessidade imediata de um local para depósito, evitando gastos com construção ou reformas em imóveis já existentes.

2. Objetivo

O presente estudo técnico preliminar tem como objetivo avaliar a viabilidade da locação de um imóvel para servir como depósito de mobílias, de forma a garantir a boa utilização dos bens patrimoniais da Secretaria de Educação, atendendo às necessidades da pasta e garantindo a conformidade com a legislação vigente, especialmente a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos).

3. Análise de Viabilidade

3.1. Necessidade do Imóvel

O armazenamento adequado de mobílias e materiais diversos requer um espaço amplo, seguro e de fácil acesso. O local deve possuir infraestrutura mínima, como:

- Área ampla para o armazenamento adequado.
- Segurança (sistema de alarmes, vigilância, ou local com baixo índice de criminalidade).
- Facilidade de acesso para carga e descarga de móveis.
- Acessibilidade para eventuais manutenções de equipamentos.

3.2. Pesquisas de Mercado

A pesquisa de mercado foi realizada para verificar as condições de locação em imóveis da região. Foi verificado que existem imóveis disponíveis nas proximidades da Secretaria de Educação que atendem às necessidades de espaço e infraestrutura.



3.3. Custo Benefício

Comparando com outras opções, a locação é mais vantajosa do que a construção de um novo depósito ou a adaptação de imóveis existentes. A locação proporciona flexibilidade e um custo inicial menor, além de ser uma solução mais rápida para o atendimento das necessidades da Secretaria da Educação.

4. Fundamentação Legal

4.1. Lei nº 14.133/2021

A Lei nº 14.133/2021, que estabelece normas para licitações e contratos administrativos, regula as contratações públicas no Brasil. A locação de imóvel, nesse contexto, deve observar as seguintes diretrizes:

- **Art. 23, § 1º:** A contratação de bens imóveis deverá ser precedida de pesquisa de preços, garantindo que o valor da locação esteja dentro da realidade do mercado.
- **Art. 25:** A locação de imóveis será feita por meio de licitação, salvo nas hipóteses de dispensa ou inexigibilidade previstas na Lei.
- **Art. 57:** A formalização do contrato de locação deve atender aos requisitos previstos no art. 62 da Lei, que trata das cláusulas obrigatórias dos contratos administrativos.

4.2. Dispensa de Licitação

De acordo com a Lei nº 14.133/2021, a locação de imóvel poderá ser realizada por meio de dispensa de licitação, conforme o **art. 75, inciso I**, quando a locação envolver interesse público e o valor estiver dentro do limite de dispensa de licitação (atualmente, até R\$ 20.000,00 para a locação de imóveis, conforme os critérios definidos).

5. Especificação do Imóvel

O imóvel a ser locado deve atender aos seguintes requisitos:

- **Área mínima:** 100 m², com possibilidade de ampliação.
- **Localização:** Preferencialmente na proximidade da Secretaria da Educação, com boa acessibilidade e infraestrutura viária.
- **Condições de segurança:** O imóvel deve contar com sistema de segurança adequado, como câmeras de vigilância e portaria.
- **Condições de uso:** O imóvel deve estar em boas condições de uso, sem necessidade de grandes reformas.
- **Acessibilidade:** O imóvel deve ser acessível para o transporte de móveis de forma eficiente.



6. Plano de Execução

- **Fase 1 – Definição de Requisitos e Pesquisa de Mercado:** Levantamento das necessidades e pesquisa de imóveis disponíveis.
- **Fase 2 – Elaboração do Termo de Referência e Estudo Técnico Preliminar:** Com base nas pesquisas, será elaborado o termo de referência para a contratação.
- **Fase 3 – Licitação:** A locação será formalizada por meio de procedimento licitatório, que poderá ser realizado por pregão eletrônico ou outra modalidade apropriada, caso necessário.
- **Fase 4 – Assinatura do Contrato:** Após a escolha do imóvel, será formalizado o contrato de locação, conforme a Lei nº 14.133/2021.

7. Considerações Finais

A locação de um imóvel para servir como depósito de mobílias da Secretaria da Educação do Município de Pedra Branca é uma medida necessária e eficiente para atender à demanda de espaço, com custos controlados e agilidade na implementação. O estudo técnico preliminar evidenciou que a locação é a opção mais vantajosa, considerando o custo-benefício, a necessidade de espaço e a viabilidade dentro da legislação vigente.

A conformidade com a Lei nº 14.133/2021 será garantida, com a observância dos procedimentos licitatórios e a escolha do imóvel que atenda às condições mínimas de segurança, acessibilidade e infraestrutura.


FRANCISCO LUCIANO RODRIGUES DE SOUZA
ORDENADOR(A) DE DESPESAS