

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### OBJETO

Instalação e funcionamento do Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial - SENAC.

### I - Descrição da necessidade da contratação

O SENAC desempenha um papel crucial na formação profissional e no desenvolvimento educacional e social da população de Timon, oferecendo cursos de qualificação e capacitação para diversas áreas. A instalação do SENAC em um local estratégico próximo à sede da Prefeitura Municipal de Timon é essencial para garantir o acesso da população aos serviços de educação e qualificação profissional.

Considerando a necessidade de garantir a continuidade da oferta dos serviços educacionais e de qualificação profissional do SENAC no município de Timon, torna-se necessária a locação de imóvel que atenda às suas necessidades operacionais, em local estratégico e com infraestrutura adequada para o desenvolvimento de suas atividades.

### II - Problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público

A inexistência de espaço locado especificamente para garantir a continuidade dos serviços do SENAC comprometeria a oferta de ações educacionais essenciais à população de Timon. A contratação permitirá que o SENAC mantenha e amplie sua atuação na cidade, oferecendo cursos profissionalizantes que contribuirão para o desenvolvimento econômico e social, além de atender à demanda crescente por qualificação profissional.

A contratação do imóvel será fundamental para promover a inclusão social, capacitar a força de trabalho local e impulsionar a economia regional, alinhando-se aos objetivos da Secretaria Municipal de Empreendedorismo, Desenvolvimento Econômico, Trabalho e do Turismo (SEMEDESTT).

### III - Previsão da contratação no plano de contratações anual

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Contratação pertinente às funções administrativas da unidade contratante oriunda de previsão própria e em consonância com o planejamento financeiro e funcional do órgão                                                                                                                                                      | (x) |
| Contratação com fim específico de programa, projeto ou atividade de escopo próprio que representa investimento ou aplicação de recursos para melhoria de público alvo através das funções precípua do ente ou órgão, com previsão orçamentária específica e em consonância com o planejamento financeiro e funcional do órgão | ( ) |
| Contratação de despesa não rotineira de caráter específico prevista em plano de contratação anual por meio de orçamento próprio e planejamento financeiro e funcional específico                                                                                                                                              | ( ) |
| Outro:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ( ) |

### IV - Requisitos da contratação

#### **IV.1 – Requisitos técnicos do objeto**

- Imóvel com área suficiente para acomodar as instalações do SENAC, incluindo salas de aula, administrativos e áreas comuns.
- Localização estratégica, próximo ao Centro de Timon.
- Imóvel em bom estado de conservação, apto a atender imediatamente às necessidades operacionais do SENAC, sem necessidade de reformas estruturais relevantes.
- Infraestrutura adequada para o funcionamento do SENAC, como acessibilidade, instalações elétricas, sanitárias e de comunicação.

#### **IV.2 – Requisitos de qualificação técnica da contratada**

Atendimento a requisitos legais de propriedade e regularidade documental do imóvel.

#### **IV.3 – Requisito de recebimento do objeto**

O imóvel será considerado entregue e apto para uso após a assinatura do contrato e a verificação de que o mesmo atende às condições acordadas, incluindo a entrega do imóvel livre de pendências jurídicas ou estruturais.

#### **IV.4 – Requisito de execução do contrato ou fornecimento**

O contrato será considerado cumprido quando o imóvel estiver em condições de operação plena, conforme o que foi acordado nas cláusulas contratuais, incluindo a entrega e manutenção do imóvel adequado para a instalação e funcionamento do SENAC.

#### **V – Análise das alternativas técnicas ao objeto (levantamento de mercado/modelagem da contratação)**

Foram realizadas tentativas de levantamento de imóveis disponíveis na região próxima ao centro da cidade de Timon/MA, para instalação e funcionamento do Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial – SENAC. A análise considerou fatores como localização estratégica, acessibilidade, adequação da estrutura física, segurança e facilidade de integração com os serviços públicos municipais. Após a pesquisa, constatou-se:

##### **1. Dificuldade em encontrar imóveis adequados na região:**

A região central apresenta escassez de imóveis que atendam às características específicas necessárias para a instalação do SENAC. Verificou-se que a maioria dos imóveis disponíveis não possui as condições físicas, estruturais e logísticas exigidas para a realização das atividades educacionais e administrativas.

##### **2. Imóvel na Travessa Timbiras como única opção viável:**

O imóvel localizado na Travessa Timbiras nº 475, Centro, Timon/MA, destaca-se como a única opção que reúne as condições necessárias. O imóvel, além de atender aos requisitos

de estrutura física adequada, acessibilidade e segurança, possui localização privilegiada, situando-se em frente ao campus da Universidade Estadual do Maranhão (UEMA) em Timon/MA, o que favorece o fluxo de estudantes e potencializa a integração com a comunidade acadêmica e com os serviços públicos locais.

#### Síntese Comparativa das Opções:

| Critério                           | Imóveis alternativos disponíveis | Imóvel na Travessa Timbiras nº 475      |
|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------|
| Localização central                | Favorável                        | Favorável (em frente ao campus da UEMA) |
| Acessibilidade e acesso ao público | Deficiente                       | Adequado                                |
| Estrutura física adaptável         | Insuficiente                     | Adequada                                |
| Segurança e entorno                | Satisfatório                     | Satisfatório                            |
| Adequação às necessidades do SENAC | Não atendem                      | Atende integralmente                    |
| Viabilidade de ocupação imediata   | Necessitariam de reformas        | Imediata                                |

#### Conclusão geral da análise técnica:

Diante do levantamento de mercado realizado e da análise comparativa entre as opções disponíveis, conclui-se que o imóvel situado na Travessa Timbiras nº 475, Centro, Timon/MA, é o único que atende satisfatoriamente às necessidades da Administração Pública Municipal e do SENAC para a implantação e funcionamento de suas atividades. Sua localização privilegiada, em frente ao campus da UEMA, confere ainda maior relevância à escolha, proporcionando facilidade de acesso e integração com o público estudantil e demais usuários. Assim, resta configurada a hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando que a competição se mostra inviável em razão das características específicas de instalações e localização do imóvel.

#### V.1 - Justificativa da escolha do fornecedor

A escolha do imóvel foi realizada com base na análise das características que melhor atendem às necessidades do SENAC, como localização, espaço e infraestrutura. O imóvel situado na Rua Timbiras 475 é o mais adequado para a instalação e funcionamento do SENAC, sendo uma solução estratégica e viável para o atendimento da população.

#### V.2 - Justificativa do preço a ser contratado

O preço do aluguel do imóvel será justificado por meio de pesquisa de mercado, comparando as condições de locação de imóveis similares na região, garantindo a compatibilidade com os preços praticados no mercado local e evitando custos excessivos.

#### VI – Descrição da solução como um todo

A solução contratada compreenderá a locação do imóvel para instalação e funcionamento do

SENAC, incluindo:

- Espaço adequado para salas de aula, administrativos e áreas comuns.
- Localização estratégica.
- Manutenção contínua do imóvel, garantindo sua conservação e adequação às necessidades do SENAC.

**VI.1 – Exigências de manutenção e assistência técnica**

A contratada deverá oferecer suporte contínuo na manutenção do imóvel, incluindo reparos e ajustes necessários para garantir que o imóvel esteja sempre em condições adequadas para o funcionamento do SENAC.

**VII – Justificativa para parcelamento da contratação**

O pagamento pela locação será feito conforme o valor mensal acordado no contrato, sem parcelamento.

**VIII – Demonstrativo de resultados**

**VIII.1 – Economicidade:** A contratação do imóvel visa otimizar os recursos financeiros da Administração Municipal, permitindo a operação do SENAC em condições adequadas, com custo-benefício acessível, e proporcionando desenvolvimento educacional e social para a população de Timon.

**IX – Providências prévias à celebração do contrato**

**IX.1 – Fiscalização do contrato:**

Deve ser designado fiscal específico para acompanhamento do contrato como exige o art. 127 da Lei 14.133/2021

**IX.2 – Capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual:**

Não requer capacitação específica.

**X – Contratações correlatas e/ou interdependentes**

Não há.

**XI – Impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras**

**XI.1 – Redução de consumo de energia:**

Não se aplica.

**XI.2 – Redução de consumo de insumos:**

Não há insumos associados.

**XI.3 – Logística reversa de desfazimento:**

Não se aplica.

**XI.4 – Gerenciamento de resíduos:**

Não há resíduos associados.

**XI.5 – Reciclagem de bens e refugos:**

Não há geração de bens inservíveis.

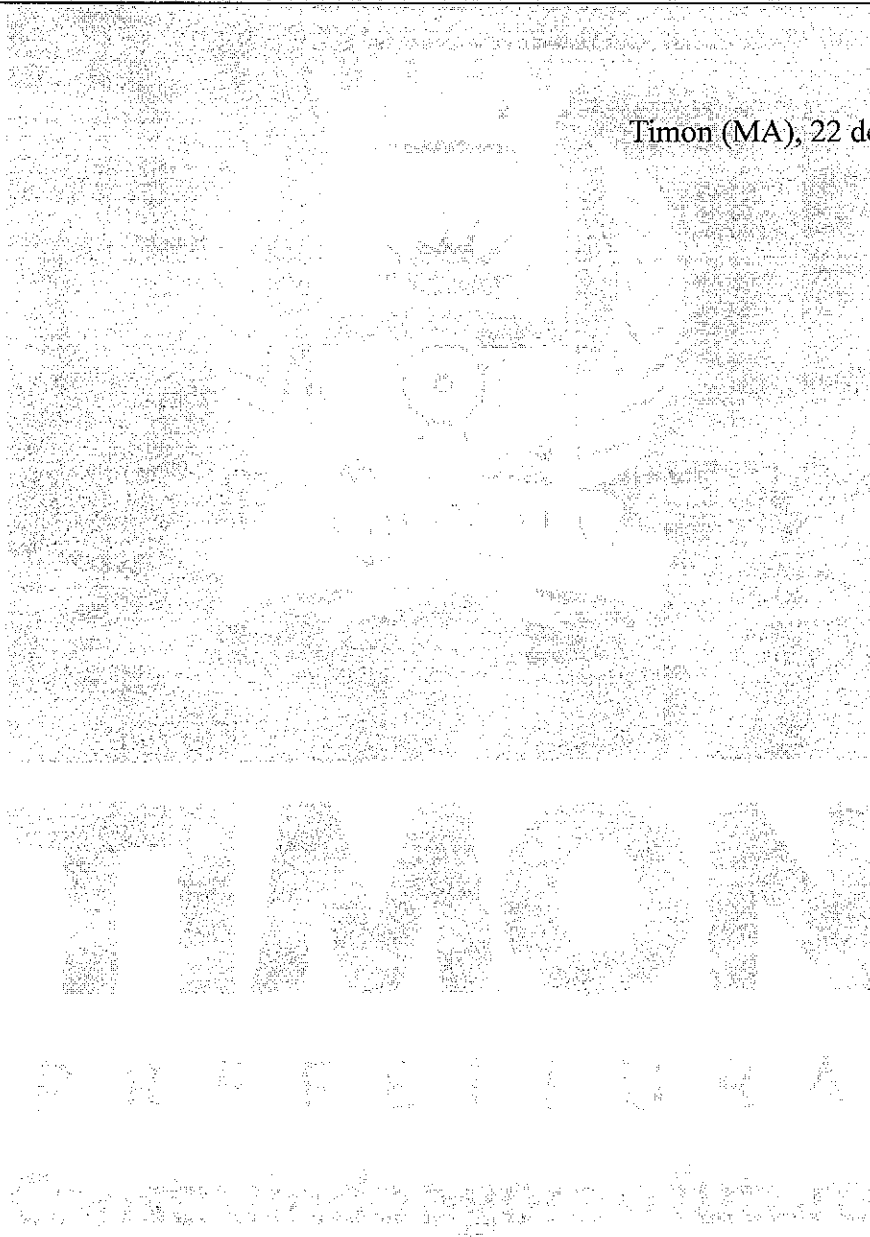
**XII – Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina**

A contratação da locação do imóvel para o SENAC atenderá plenamente às necessidades operacionais da instituição, permitindo a instalação e funcionamento adequados, e contribuindo para o desenvolvimento profissional da população de Timon.

### **XIII – Declaração de viabilidade**

Considerando as justificativas apresentadas, a demanda e necessidade, o atual cenário econômico e demais dados levantados, consideramos **VIÁVEL** a contratação pretendida.

Timon (MA), 22 de abril de 2025.



**ANEXO A**  
**Estimativa de quantidades**

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

| Objeto                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Locação do imóvel situado na Rua Timbiras 475, Centro, Timon/MA, para instalação e funcionamento do Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial (SENAC) |

| Unidade     | Quantidade |
|-------------|------------|
| Mensalidade | 12         |

**I – ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO**

| Item | Descrição                                                                                                                                              | Unidade     | Quantidade |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| 1    | Locação do imóvel situado na Rua Timbiras 475, Centro, Timon/MA, para instalação e funcionamento do Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial (SENAC) | Mensalidade | 12         |

**I.1 – Intercorrências com outras contratações**

|   | Intercorrência                                                                               | Sim | Não |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| 1 | Há contratações similares em vigência?                                                       |     | X   |
| 2 | Há histórico recente (no máximo 12 meses) de contratações similares?                         | X   |     |
| 3 | Há necessidade de padronização do objeto baseado em material ou infraestrutura já existente? |     | X   |
| 4 | Há outra necessidade de padronização do objeto? Qual?                                        |     | X   |
|   | Anotações:                                                                                   |     |     |

**I.2 – Quadro de necessidade**

| Item | Setor | Demanda                                                                                                                                                | Unidade     | Quantidade |
|------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| 01   | SENAC | Locação do imóvel situado na Rua Timbiras 475, Centro, Timon/MA, para instalação e funcionamento do Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial (SENAC) | Mensalidade | 12         |

Procedimento 1272/25