

Estudo Técnico Preliminar 10/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 0240000002/2025

2. Descrição da necessidade

A demanda ora em análise refere-se ao processo nº 02.40.00.0001/2025-GMI, que tem como objeto a Contratação de aluguel de imóvel, localizado na Rua Vilela, nº12, Bairro Bacuri, CEP nº 65900-0001, para funcionamento da sede administrativa da Secretaria de Segurança Pública Integrada juntamente com a Superintendência da Guarda Municipal de Imperatriz.

A Unidade Requisitante justifica a necessidade da contratação através do Documento de Formalização da Demanda – DFD, aduzindo que o imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria, localizado no endereço mencionado acima, apresenta melhores condições de utilização para os servidores, tanto para o atendimento ao público quanto para o desempenho das atividades internas. Considerando que a Secretaria inclui duas superintendências com regime de plantão 24 horas, o prédio se mostra ideal para abrigar as demandas operacionais e administrativas.

Ademais, conforme vistoria realizada pela Defesa Civil, constatou-se que o imóvel está em boas condições estruturais. Além disso, verificou-se que há espaços necessários e suficientes para suprir as necessidades da Secretaria e de suas duas superintendências, motivo pelo qual a Defesa Civil aprovou o imóvel, justificando a urgência da locação para o funcionamento adequado das instalações da Secretaria.

Dessa forma, a contratação mostra-se essencial para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Segurança Pública Integrada, tendo em vista que a locação do imóvel é indispensável para o desenvolvimento das atividades administrativas e operacionais.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria Municipal de Segurança Pública Integrada	Teotonio Aparecido de Freitas Junior

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O imóvel escolhido pela Unidade Requisitante deverá estar de acordo com o preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente, conforme documentos de habilitação a serem juntados nos autos em momento oportuno.

Todas as condições e cláusulas da locação deverão ser descritas na Minuta do Contrato de Locação, observando os critérios estabelecidos a serem descritos no projeto básico.

O prazo da presente locação será de 12 (doze) meses.

De acordo com a legislação, foi realizado previamente um Laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o teto do valor da locação, conforme documento já anexado aos autos.

5. Levantamento de Mercado

A análise das soluções disponíveis no mercado tem como objetivo identificar as alternativas viáveis e justificar tecnicamente e economicamente a solução mais adequada à Administração. Após a definição do objeto demandado e a identificação dos requisitos necessários para a contratação, esta Equipe de Planejamento realizou um estudo detalhado do mercado e identificou as seguintes características:

Solução 1 – Aquisição de imóvel: Neste modelo, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos decorrentes, incluindo construção, reforma e manutenção. Esta solução é recomendada quando a locação não se mostra viável, ou seja, quando não há imóveis disponíveis que atendam às condições necessárias para o funcionamento adequado da Secretaria. No entanto, esta alternativa demanda um alto investimento inicial e um prazo mais longo para implementação, o que inviabiliza sua adoção no presente caso.

Solução 2 – Locação do imóvel: Neste modelo, a Administração contrata a disponibilização do imóvel com todas as características necessárias, conforme os termos contratuais, quando não há local próprio da Administração Pública compatível com a demanda. Essa solução é amplamente utilizada no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal, pois oferece maior celeridade e viabilidade econômica para garantir o funcionamento das atividades institucionais.

Diante das opções analisadas e considerando o critério de adequação às necessidades da Secretaria de Segurança Pública Integrada e da Superintendência da Guarda Municipal de Imperatriz, conclui-se que a Solução 2 – Locação do imóvel – é a alternativa mais vantajosa para a Administração Pública. Essa escolha se justifica pela urgência na disponibilização de um espaço adequado para o desempenho das atividades administrativas e operacionais da Secretaria.

Além disso, a contratação se fundamenta no disposto na Lei n.º 14.133/2021, que estabelece diretrizes para as contratações públicas, garantindo a economicidade, eficiência e atendimento ao interesse público. A locação do imóvel analisado se apresenta como a única solução viável dentro do curto prazo disponível, sendo o único

imóvel encontrado que acomoda adequadamente a Secretaria, seus servidores administrativos e as duas superintendências, permitindo a continuidade das atividades essenciais da segurança pública.

Ademais, a declaração emitida pelo setor de patrimônio da Prefeitura Municipal de Imperatriz atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades da Secretaria de Segurança Pública Integrada, reforçando a necessidade da locação como a solução mais eficiente para suprir a demanda

6. Descrição da solução como um todo

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de Locação de Imóvel, tendo em vista que é mais vantajoso para a Administração Pública, devido ao menor custo quando comparado à aquisição de um imóvel, além de garantir a celeridade necessária para a continuidade dos serviços públicos essenciais.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se no fato de este ser o único imóvel na região que atende plenamente aos interesses da Administração, possuindo os requisitos necessários para o funcionamento adequado da Secretaria de Segurança Pública Integrada e suas superintendências (GMI e Videomonitoramento). A localização estratégica e a infraestrutura adequada garantem que o imóvel atenda às necessidades de acomodação dos servidores administrativos e das equipes operacionais, que atuam em regime de plantão 24 horas.

No presente caso, restou configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, uma vez que não há concorrência de mercado para um imóvel com as características exigidas e que esteja disponível em prazo compatível com a urgência da demanda. A inexistência de outro imóvel com as mesmas condições reafirma a singularidade da solução adotada, demonstrando a impossibilidade de viabilizar uma alternativa distinta sem comprometer a eficiência e continuidade dos serviços prestados pela Secretaria.

Portanto, a solução adotada se apresenta como a única opção viável para atender às necessidades da Administração Pública, garantindo economicidade, eficiência e respeito aos princípios da legalidade e do interesse público previstos na Lei de Licitações.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Quanto ao quantitativo, não se aplica, uma vez que se trata da locação de um único imóvel destinado a atender às necessidades da Secretaria. Quanto ao quantitativo, não se aplica, uma vez que se trata da locação de um único imóvel destinado a atender às necessidades da Secretaria de Segurança Pública Integrada.

No que tange aos valores, verificou-se a existência de documentação referente ao Laudo de Avaliação do Imóvel, que considerou a liquidez do mercado local, as características físicas do imóvel e sua localização estratégica na cidade. O imóvel selecionado se destaca por ser maior e mais amplo do que o anteriormente utilizado somente pela GMI, e agora inclui os servidores da Secretaria de Segurança Pública Integrada e do videomonitoramento, proporcionando melhor acomodação para os servidores administrativos e as duas superintendências que operam em regime de plantão 24 horas.

Além disso, o valor do aluguel estabelecido para este imóvel é inferior ao da locação anterior, garantindo assim maior economicidade para a Administração Pública. Com base nesses critérios, o laudo estabeleceu o valor de locação em R\$ 8.000,00 (oito mil reais) mensais, totalizando R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais) anuais, evidenciando a vantajosidade da contratação.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 96.000,00

o valor do aluguel estabelecido para este imóvel é inferior ao da locação anterior, garantindo assim maior economicidade para a Administração Pública. Com base nesses critérios, o laudo estabeleceu o valor de locação em R\$ 8.000,00 (oito mil reais) mensais, totalizando R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais) anuais, evidenciando a vantajosidade da contratação.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Em razão das características do objeto a ser contratado, não há que se falar em parcelamento do objeto.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há necessidade de contratações correlatas ou interdependentes antes da contratação da solução escolhida.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação, encontra-se em conformidade com o Plano de Contratações Anual - exercício 2025, de acordo com o planejamento prévio, realizado por esta Prefeitura. O objeto em questão refere-se ao item 11, conforme publicação no Diário Oficial, Decreto nº 015 de 20 de janeiro de 2025.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação do imóvel tem como objetivo proporcionar um ambiente adequado e seguro para as atividades da Secretaria Municipal de Segurança Pública Integrada, garantindo condições estruturais que favoreçam a eficiência dos serviços prestados à população.

Com um espaço funcional e bem planejado, busca-se melhorar a qualidade do atendimento ao público e aos servidores que utilizam do prédio em regime de plantão 24h, oferecer melhores condições de trabalho e assegurar um local acessível e em conformidade com as normas de segurança.

Além disso, a nova sede permitirá uma organização mais eficiente das atividades administrativas, contribuindo para a otimização dos processos internos e fortalecendo a imagem institucional da secretaria recém criada.

13. 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 da Secretaria de Segurança Pública Integrada e suas duas superintendências, durante a vigência do contrato.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Não há impactos ambientais diretos na presente contratação.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

As análises iniciais demonstraram que a contratação da solução aqui referida é viável e tecnicamente indispensável. Portanto, com base no que foi apresentado, podemos **DECLARAR** que a contratação em questão é **PLENAMENTE VIÁVEL**.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

TEOTONIO APARECIDO DE FREITAS JUNIOR

Responsável pela contratação direta

RICARDO SEIDEL GUIMARAES

Autoridade competente