

Estudo Técnico Preliminar 4/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 0204000031/2025

2. Descrição da necessidade

A demanda ora em análise refere-se ao processo nº 02.04.00.0031/2025, que tem como objeto a Contratação de aluguel de imóvel, localizado na Rua Coriolano Milhomem, nº 246, esquina com a Rua Euclides da Cunha – Bairro Bacuri, para funcionamento da sede administrativa da Secretaria de Regularização Fundiária.

A Unidade Requisitante justifica a necessidade da contratação através do Documento de Formalização da Demanda – DFD, aduzindo que o atual imóvel de funcionamento da secretaria, localizado na Rua Monte Castelo nº 329 – Centro, não apresenta mais condições de utilização devido a insalubridade do ambiente, seja para os servidores, seja para o atendimento do público.

Aduz ainda que, conforme vistoria realizada no imóvel pela Defesa Civil, constatou-se o risco iminente de choques elétricos, tendo em vista que há fiação exposta, presença de bolor e umidade em diversas paredes, tornando o ambiente insalubre por conta do risco de causar doenças respiratórias nos servidores. Além disso, verificou-se que há fissuras nas paredes e condições gerais de degradação, motivo este pelo qual a Defesa Civil determinou a interdição do imóvel, restando justificada a necessidade da urgência da locação de um novo imóvel para o funcionamento das instalações da secretaria.

Para tanto, a contratação mostra-se necessária para suprir às necessidades da Secretaria Municipal de Regularização Fundiária Urbana, tendo em vista a locação de um imóvel ser indispensável ao desenvolvimento das atividades administrativas.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria Municipal de Regularização Fundiária Urbana	Hayanne Kliscia Lima da Silva

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 24 (vinte e quatro) 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:** No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.
- **Solução 2 - Locação do imóvel:** No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

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

Para tanto, considerando as soluções disponíveis e analisadas e, utilizando-se do critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, resta evidenciado que a Solução 2 é a mais vantajosa para a Administração Pública, tendo em vista que atende as necessidades administrativa da Secretaria de Regularização Fundiária.

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 Regularização Fundiária.

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 baixo custo, quando comparado a uma aquisição de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da Secretaria de Regularização Fundiária.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

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 de Regularização Fundiária.

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 na cidade. Com base nesses critérios, o laudo estabeleceu o valor de locação em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, totalizando R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) anual.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 60.000,00

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 na cidade. Com base nesses critérios, o laudo estabeleceu o valor de locação em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, totalizando R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) anual.

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

Falta de um imóvel com condições adequadas para servir de funcionamento da sede administrativa da Secretaria de Regularização Fundiária.

Em atendimento ao inciso I do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender o interesse público envolvido e buscar a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.

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 Regularização Fundiária Urbana, 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, oferecer melhores condições de trabalho aos servidores 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.

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 Regularização Fundiária, 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](#).

FRANCISCA SHEYLLA CARDOSO DE BRITO

Responsável pela contratação direta



Assinou eletronicamente em 12/03/2025 às 08:47:18.

ROMULO DA SILVA ANDRADE

Autoridade competente