



SECULTE
SECRETARIA MUNICIPAL DE
CULTURA, TURISMO E ESPORTE

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Nos termos do Art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

Assim, este documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a aquisição de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

Desse modo, o objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

A Elaboração de Estudo Técnico Preliminar – ETP, visa aferir a viabilidade técnica e econômica com base nas informações constantes do Documento de Formalização de Demanda – DFD nº 28/2025, atestando ainda que o mesmo está integrado ao Plano de Contratações Anual – PCA.

1. SECRETARIA REQUISITANTE

Secretaria Municipal de Cultura, Turismo, Esportes e Juventude de Delmiro Gouveia/AL.

2. OBJETO

O presente estudo tem como objeto a Locação de imóvel destinado ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Cultura, Turismo, Esportes e Juventude do Município de Delmiro Gouveia/AL, visando atender às necessidades administrativas e operacionais da Secretaria.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel destinado ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Cultura, Turismo, Esportes e Juventude do Município de Delmiro Gouveia/AL. A referida Secretaria é responsável pela coordenação, planejamento e execução de políticas públicas voltadas ao fortalecimento das atividades culturais, turísticas, esportivas e de promoção da juventude no âmbito municipal, desempenhando papel fundamental no desenvolvimento social e econômico da cidade.

Para o adequado cumprimento de suas atribuições legais e administrativas, faz-se necessária a disponibilização de um espaço físico apropriado que possibilite a instalação de setores administrativos, salas para atendimento ao público, armazenamento de documentos, realização de reuniões técnicas e desenvolvimento de ações institucionais. Atualmente, o Município não dispõe de imóvel próprio que atenda de forma satisfatória às necessidades estruturais e operacionais da Secretaria.

A locação do imóvel visa assegurar melhores condições de trabalho aos servidores, bem como garantir um atendimento adequado, organizado e acessível à população. O espaço deverá apresentar condições adequadas de infraestrutura, segurança, acessibilidade e localização estratégica, facilitando o acesso dos munícipes aos serviços ofertados.





SECULTE
SECRETARIA MUNICIPAL DE
CULTURA, TURISMO E ESPORTE

Dessa forma, a contratação se mostra necessária para assegurar a continuidade e eficiência dos serviços públicos prestados, contribuindo para o fortalecimento das políticas públicas municipais e para o atendimento das demandas da comunidade local.

4. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NAS FERRAMENTAS DE PLANEJAMENTO

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2025, inicialmente disponibilizado no portal <https://delmirogouveia.al.gov.br/>.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressaltando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

5.2. Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

- a) avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

5.3. Requisitos Mínimos de Qualidade:

A contratação trata-se de um imóvel residencial, localizado na Praça Manoel Monteiro, nº 75, bairro centro na cidade de Delmiro Gouveia-AL, com boa infraestrutura urbana, vias asfaltadas e fácil acesso a comércio, igreja, escolas e demais estabelecimentos. Composto por salas amplas, banheiros, quintal e varanda.

O município deverá efetuar manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural do mesmo, ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido do imóvel. O Município responsabiliza-se pela manutenção decorrente do uso, cabendo ao LOCADOR os reparos estruturais e anteriores à locação.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do parágrafo 5º, inciso III do artigo 74 da lei 14.133/2021, uma vez que o imóvel atende às necessidades de estrutura e localização.

6. DAS ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO E QUANTITATIVOS ESTIMADOS

6.1. Entende-se necessária a contratação de Locação de Imóvel para o funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Cultura, Turismo, Esportes e Juventude.



Item	Especificação	Unid. medida	Quant.
01	Locação de Imóvel para o funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Cultura, Turismo, Esportes e Juventude.	meses	12

6.2. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados do(a) ato de publicação do Contrato em Diário Oficial desta Administração Pública.

6.3. Art.106 da Lei n.º 14.133/2021. A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 5 (cinco) anos nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, observadas as seguintes diretrizes:

I) A autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual;

II) A Administração deverá atestar, no início da contratação e de cada exercício, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção;

II) A Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

7. ESTIMATIVA DO PREÇO

A Média dos alugueis pagos para imóveis locados pela prefeitura municipal de Delmiro Gouveia-AL, com metragem acima de 350m² é de R\$ 2.783,00 (dois mil, setecentos e oitenta e três reais), conforme declaração em anexo.

8. LEVANTAMENTO DE MERCADO

8.1. Perante a necessidade do objeto deste estudo, foi realizado levantamento de mercado com o objetivo de identificar e analisar soluções possíveis para a contratação pretendida, observando os critérios de conveniência, economicidade e eficiência para a Administração Pública. Constatou-se que, em situações semelhantes, a Administração costuma adotar duas alternativas principais:

a. Aquisição:

Nesse modelo, a Administração Pública procede à compra do imóvel, assumindo todos os custos relacionados à aquisição, reforma, manutenção e adequações necessárias. Essa opção é utilizada em casos específicos, quando a locação não é viável, seja por inexistência de imóveis disponíveis ou por inadequação às condições exigidas. No presente caso, entretanto, verificou-se que o imóvel disponível para locação atende plenamente às necessidades da Administração.

b. Locação:

Trata-se da disponibilização, pela contratada, de imóvel com todas as características exigidas pela Administração, mediante contrato de locação. Essa solução é a mais utilizada atualmente no âmbito da Administração Pública Municipal, especialmente quando não há imóveis próprios disponíveis ou adequados para o atendimento da demanda.



c. Análise da solução:

Após análise das alternativas, concluiu-se que a solução mais viável é a locação de imóvel para o funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Cultura, Turismo, Esportes e Juventude. O imóvel identificado atende às exigências de localização estratégica, acessibilidade aos usuários e adequação às finalidades da contratação. Ressalta-se que a Prefeitura Municipal não dispõe de imóvel próprio que atenda aos requisitos necessários. Assim, o imóvel selecionado demonstra-se singular e vantajoso para a Administração, configurando-se como a única alternativa capaz de atender integralmente às necessidades do objeto.

9. GERENCIAMENTO DE RISCO

FASE DE ANÁLISE	Planejamento da Contratação
-----------------	-----------------------------

RISCO 01						
Planejamento Deficiente						
Probabilidade:	Baixa	X	Média		Alta	
Impacto:	Baixa	X	Média		Alta	

CAUSA	Falta de adequação às normas de acessibilidade; Conflitos com o locatário sobre responsabilidades; Problemas estruturais não resolvidos; Multas por descumprimento de normas.
DANO	O prejuízo quanto ao cumprimento das etapas contidas no objeto proposto.
AÇÃO PREVENTIVA	Realizar laudo eficiente para verificar se atende a necessidade do setor.

RISCO 02						
Elaboração do Laudo de Avaliação de Imóveis						
Probabilidade:	Baixa	X	Média		Alta	
Impacto:	Baixa	X	Média		Alta	

CAUSA	A elaboração do laudo é essencial para garantir a transparência e a segurança nas transações imobiliárias.
DANO	Locação de Imóvel que não atenda o solicitado pela administração pública.
AÇÃO PREVENTIVA	Elaborar adequadamente o laudo de avaliação de imóveis, conforme as características solicitadas pela Secretaria Municipal Cultura, Turismo, Esportes e Juventude.

FASE DE ANÁLISE	Gestão/ Execução do Objeto
-----------------	----------------------------

RISCO 01						
Atraso na Locação						
Probabilidade:	Baixa	X	Média		Alta	
Impacto:	Baixa	X	Média		Alta	

CAUSA	Litígios envolvendo a locação; Prazos legais para renovação do contrato; Burocracia e morosidade de processos; Mudança de destinação do imóvel.
DANO	Atraso no alojamento , assim dificultando a execução dos serviços do setor.
AÇÃO PREVENTIVA	Solicitar elaboração de Laudo de Avaliação de Imóveis.

RISCO 02						
Contratação com preço acima da média do mercado						
Probabilidade:	Baixa	X	Média		Alta	
Impacto:	Baixa		Média	X	Alta	X

CAUSA	Desperdício de recursos públicos; Dificuldade em cumprir o orçamento; Questionamentos legais; Má imagem pública; Dificuldade em negociar caso precise para futuros aluguéis.
DANO	Dano ao erário.
AÇÃO PREVENTIVA	Realização de cálculos adequados de avaliação do imóvel.

Escala de Probabilidade		Escala de Impacto	
Baixa	Pequena possibilidade de ocorrer.	Alta	Poderá comprometer o alcance total do objetivo do processo.
Média	Provável que ocorraem várias circunstâncias	Média	Poderá comprometer o alcance de parte relevante do objetivo do processo.
Alta	Deve ocorrer em algum momento.	Baixa	Poderá comprometer o alcance de parte não relevante do objetivo do processo.

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COM UM TODO

A solução proposta consiste na contratação de imóvel destinado ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Cultura, Turismo, Esportes e Juventude do Município de Delmiro Gouveia/AL, considerando a necessidade de disponibilizar um espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades administrativas, técnicas e operacionais da referida Secretaria. O imóvel a ser locado deverá apresentar condições estruturais compatíveis com o funcionamento do órgão, assegurando acessibilidade, segurança, organização dos serviços e condições adequadas de trabalho aos servidores, bem como atendimento digno à população.

A locação configura-se como a alternativa mais adequada e viável para atender à demanda imediata da Administração Pública, uma vez que permite a pronta disponibilização do espaço necessário, sem os elevados custos e o longo prazo que envolveriam a aquisição ou construção de imóvel próprio. Dessa forma, a gestão municipal garante maior celeridade na implantação e continuidade dos serviços, com uso racional dos recursos públicos.

O funcionamento adequado da Secretaria Municipal de Cultura, Turismo, Esportes e Juventude é essencial para a execução de políticas públicas voltadas à valorização cultural, ao fortalecimento do turismo local, ao incentivo às práticas esportivas e ao desenvolvimento de ações voltadas à juventude. A existência de um espaço físico apropriado contribui para a melhor organização das atividades, planejamento de ações, atendimento ao público e articulação com a comunidade e demais órgãos.

Diante disso, a locação do imóvel apresenta-se como solução estratégica e necessária, pois reúne viabilidade econômica, rapidez na disponibilização da estrutura física e atendimento às necessidades institucionais da Secretaria, estando alinhada aos objetivos da Administração Municipal de promover o desenvolvimento social, cultural, esportivo e turístico do município.

11. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Após a análise da natureza do objeto a ser contratado, verifica-se que se trata de serviço contínuo de locação de imóvel, o qual não demanda execução por etapas distintas nem apresenta itens passíveis de fracionamento físico ou funcional. No entanto, em observância ao princípio do parcelamento e à boa gestão dos recursos públicos, a despesa será executada de forma parcelada no aspecto financeiro.

Dessa forma, a contratação não será parcelada quanto ao objeto, permanecendo única e indivisível, mas terá seus pagamentos realizados de maneira mensal, contínua e ininterrupta, durante o período contratual de 12 (doze) meses, ou enquanto perdurar a vigência do contrato. Tal forma de pagamento permite melhor planejamento orçamentário, controle financeiro e regularidade na execução da despesa, sem prejuízo à continuidade do serviço.

12. RESULTADOS PRETENDIDOS

O imóvel a ser contratado dispõe de grande área física, beneficiando a organização além da distribuição adequada do mobiliário, proporcionando um ambiente de trabalho salubre e amplo, facilitando a execução das atividades desenvolvidas diariamente. Outro aspecto a se considerar é a localização que fica próxima a sede atual da Prefeitura.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

13.1. Para garantir que a contratação da locação do imóvel situado à Praça Manoel Monteiro, nº 75, bairro centro – Delmiro Gouveia – Alagoas, CEP 57.480-000, ocorra em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e atenda plenamente às necessidades da Secretaria Municipal de Cultura, Turismo, Esportes e Juventude, as seguintes providências deverão ser adotadas:

- Anexação da documentação comprobatória ao processo;
- Submissão do processo ao órgão de assessoramento jurídico para emissão de parecer acerca da legalidade da contratação por inexigibilidade de licitação, conforme previsto no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021;
- Verificação da adequação do contrato de locação aos princípios da legalidade, economicidade e interesse público;
- Fiscalização do contrato, a fim de garantir o cumprimento das obrigações contratuais;
- Monitoramento periódico das condições do imóvel durante a vigência do contrato, assegurando que continue adequado ao uso pretendido.

Com a adoção dessas providências, busca-se garantir que a contratação da locação seja realizada de forma legal, transparente e eficiente, atendendo às necessidades da Secretaria Municipal de Cultura, Turismo, Esportes e Juventude e assegurando o cumprimento das normas vigentes.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

14.1. Não se faz necessário proceder a outras contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda, visto que a contratação do objeto atende toda necessidade existente.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

15.1. A utilização do imóvel não resultará em impactos ambientais significativos, uma vez que se trata de uma edificação já existente.

16. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

16.1. Conforme as avaliações, pesquisas e declarações contidas neste Estudo Técnico Preliminar (ETP), a equipe de planejamento conclui que a contratação direta, por inexigibilidade, prevista no artigo 74 da lei 14.133/2021, é a opção mais viável para resolver a locação de imóvel para a Sede da



P R E F E I T U R A

SECULTE
SECRETARIA MUNICIPAL DE
CULTURA, TURISMO E ESPORTE

Secretaria Municipal de Cultura, Turismo, Esportes e Juventude do Município de Delmiro Gouveia/AL.

16.2. Pelo exposto, declaramos a viabilidade da contratação nos termos dispostos nas solicitações e neste Estudo Técnico Preliminar.

17. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após as análises realizadas, verifica-se que a locação de imóvel constitui a alternativa mais adequada para o funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Cultura, Turismo, Esportes e Juventude do Município de Delmiro Gouveia/AL, tendo em vista a inexistência de imóvel próprio que atenda, de forma imediata, às necessidades administrativas e operacionais da Administração Pública.

O imóvel identificado possui localização estratégica, com fácil acesso à população, além de apresentar condições estruturais compatíveis com as atividades desenvolvidas pela Secretaria, possibilitando a realização de atendimentos, ações administrativas e o planejamento e execução de políticas públicas voltadas à cultura, ao turismo, ao esporte e à juventude.

Dessa forma, a contratação da locação revela-se medida conveniente, econômica e eficiente, garantindo a continuidade dos serviços públicos, o adequado atendimento às demandas da comunidade e o fortalecimento das ações institucionais que contribuem para o desenvolvimento social, cultural, esportivo e turístico do município.

18. EQUIPE DE PLANEJAMENTO, ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

Silvio José dos Santos - compilação das informações e pela Elaboração do Estudo Técnico (ETP) e confecção do Termo de Referência (TR).

Rosângela Freire R. de M. Costa – declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis e declaração de valores médios de aluguéis.

Genilson Alcantara de Melo – Fiscal do Contrato.

De acordo, proceda-se com o processo.

Felipe Eduardo Ferreira da Silva

Secretário Municipal de Cultura, Turismo, Esporte e Juventude.

Delmiro Gouveia/AL 22 de dezembro de 2025.





Código de verificação: **6B39-BVQZ-G6BG-XD1P**

Documento capturado em 22/12/2025 10:16:12 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)

Hash (SHA256): cce56dd9164537040393dec061af2395f2346f8c375230b27de56d10150552ef

Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

<https://supre.delmirogouveia.al.gov.br/autenticidade/6B39-BVQZ-G6BG-XD1P>.



Documento assinado eletronicamente por **Silvio José dos Santos** (***.478.724-**), **DIRETOR DE DEPARTAMENTO CD-4**, em 22/12/2025 09:55:34 (GMT-03:00), conforme fundamento no art. 4º, I, da Lei nº 1.379/2022 de 19 de dezembro de 2022. IP:.177.87.106.100



Documento assinado eletronicamente por **FELIPE EDUARDO FERREIRA DA SILVA** (***.459.864-**), **Secretário(a) de Turismo, Cultura e Esportes**, em 22/12/2025 09:55:48 (GMT-03:00), conforme fundamento no art. 4º, I, da Lei nº 1.379/2022 de 19 de dezembro de 2022. IP:.177.87.106.100



Documento assinado eletronicamente por **GENILSON ALCÂNTARA DE MELO** (***.194.504-**), **COORDENADOR DE ATIVIDADES CH-8**, em 22/12/2025 09:56:17 (GMT-03:00), conforme fundamento no art. 4º, I, da Lei nº 1.379/2022 de 19 de dezembro de 2022. IP:.177.87.106.100



Documento assinado eletronicamente por **ROSANGELLA FREIRE ROCHA DE MENEZES COSTA** (***.061.534-**), **Secretário(a) de Administração**, em 22/12/2025 10:16:12 (GMT-03:00), conforme fundamento no art. 4º, I, da Lei nº 1.379/2022 de 19 de dezembro de 2022. IP:.138.36.168.115



Para verificar a validade da(s) assinatura(s), acesse o site <https://supre.delmirogouveia.al.gov.br/autenticidade> informando o identificador: **6B39-BVQZ-G6BG-XD1P**.

Documento assinado digitalmente pelo Município de Delmiro Gouveia, conforme medida provisória n.º 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço: <https://validar.iti.gov.br>.