



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE JAPARATUBA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E OBRAS**

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DA DEMANDA:

1.1 O presente estudo consiste em verificar a possibilidade viabilidade de disponibilizar um local para guardar materiais diversos da secretaria municipal de infraestrutura e obras, de acordo com as disposições estabelecidas na Lei 14133/2021.

2. DO DIAGNÓSTICO:

2.1. De acordo com relatório emitido pela Secretaria de Engenharia, atualmente, o município não possui instalações adequadas para guardar materiais diversos da secretaria municipal de infraestrutura e obras, à demanda de atividades toda equipe possa fazer o armazenamento de materiais necessária para desenvolver um trabalho adequado.

3. DAS ALTERNATIVAS DE SOLUÇÃO:

3.1. As possíveis solução para atendimento da necessidade são:

- a) Aquisição de um imóvel que atenda às necessidades da administração;
- b) Aquisição de terreno para construção, de um imóvel que atenda às necessidades da administração;
- c) Locação de um imóvel que atenda às necessidades da administração.

4. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:

4.1. A solução mais viável para atender à demanda é a locação de um imóvel que atenda às necessidades específicas para guardar materiais diversos da secretaria municipal de infraestrutura e obras. Esta alternativa permite rápida implementação e flexibilidade para ajustes conforme a demanda.

5. DA VIABILIDADE TÉCNICA E ECONÔMICA:

5.1. Identificar imóveis disponíveis no município que atendam às necessidades de espaço, do Deposito de Materiais da Municipal de Japaratuba;

5.2. Avaliar a adequação do imóvel selecionado para as atividades propostas, incluindo questões de segurança, acessibilidade e capacidade estrutural;

5.3. Realizar levantamento de custos para locação do imóvel, incluindo aluguel, taxas e despesas adicionais.

5.4. Estimar os custos de adaptação do imóvel, se necessário, para atender às especificações das atividades do Deposito de Materiais da Municipal de Japaratuba.

5.5. Comparar os custos estimados com o orçamento disponível para o projeto.

6. DO FUNDAMENTO LEGAL:

6.1. O art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, assim dispõe:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha;

6.2. O fundamento da inexigibilidade nesta hipótese é a inviabilidade de competição. Com efeito, não há critérios objetivos para aferir a melhor proposta para a Administração Pública, não havendo, por consequência, supedâneo fático para realização do procedimento licitatório;

6.3. No entanto, ainda nas hipóteses de inexigibilidade, o administrador público não está livre para a contratação. É preciso a observância de determinados requisitos legais e constitucionais, tudo devidamente demonstrado em processo formal de inexigibilidade;



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE JAPARATINGA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E OBRAS

6.4. Destarte, pela redação do art. 74, §5º, da Lei de Licitações, para a locação de imóveis é preciso:

*§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*

I - 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;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

6.5. Além desses requisitos, é preciso que a contratação observe ainda o disposto no art. 72 da mesma lei, que assevera:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

6.6. Desse modo, frise-se, apesar de ser inexigível o processo de licitação propriamente dito, a Administração não está totalmente livre para a escolha do contratado, devendo haver um mínimo de formalidade para possibilitar a aferição dos requisitos, os quais devem estar prontamente evidenciados no bojo do processo de inexigibilidade;

6.7. Com efeito, além dos requisitos acima listados, é imprescindível a publicação, na imprensa oficial, do ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato (art. 72, parágrafo único, da Lei de Licitações).

7. DA JUSTIFICATIVA DAS NECESSIDADES:



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE JAPARATUBA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E OBRAS

7.1. A Considerando a necessidade de armazenamento adequado e seguro de materiais e equipamentos utilizados nas atividades, justifica-se a locação de um imóvel destinado exclusivamente à função de depósito.

8. DA ESTIMATIVA DE VALOR:

8.1. Em avaliação prévia pelo setor competente, estimou-se o valor da locação em R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais). Quando comparado aos preços de outras contratações firmadas pelo próprio município de Japarutuba para locação de imóvel, com menos de um ano de realizados, identificou-se que há uma variação entre R\$ 6.600,00 (seis mil e seiscentos reais) e R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais), portanto plenamente satisfatório ao praticado pelo órgão. Na planilha a seguir será disposto alguns dos contratos:

Contratante	Objeto	Contrato/ processo	Data	Valor Contratual (R\$)	Link
Município de Japarutuba/SE	Locação de 01 (um) imóvel, localizado na rua Japarutuba, s/n, Povoado São José em Japarutuba/SE, para atender as necessidades da Escola Municipal Vereador João Prado onde funcionará o Tempo Integral	81/2025 53/2025	16.05.2025	18.500,00	https://acessounico.com.br/anexo/arquivos/14802/a070545148e87c6485285c2922a62a63.pdf
Município de Japarutuba/SE	Locação de 01 (um) imóvel, localizado no Loteamento Maria Madalena, nº 51, CEP: 49.960.000 Japarutuba/SE, para funcionamento de depósito de materiais, para desenvolver um trabalho adequado	82/2025 54/2025	21.05.2025	12.000,00	https://acessounico.com.br/anexo/arquivos/14833/3799d6d56e9e20531706b742f8d3c616.pdf

9. DO DEMANDANTE DA DESPESA:

Setor demandante	Cargo	Responsável
Secretaria de Infraestrutura e Obras	Secretário Municipal	Ayslan Gomes da Silva

10. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:

10.1 Insta destacar que a Lei Orçamentária Anual (LOA) do exercício vigente detém respaldo orçamentário para a realização de aluguel de imóvel nos moldes desta que se pretende realizar, cuja será devidamente indica no projeto básico, em caso de aprovação do presente termo.

11. DA SOLICITAÇÃO DA PROPOSTA E AFERIÇÃO DO VALOR DE MERCADO:



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE JAPARATUBA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E OBRAS**

11.1 Aprovado o presente termo, será providenciado o projeto básico, cujo deverá conter todos subsídios necessários à formulação da proposta;

11.2 Tendo em vista a natureza da contratação, para formalização da pesquisa, deverá ser requisitado do proprietário do imóvel, sua proposta, com prazo de validade mínimo de 60 (sessenta) dias.

12. DA FORMA DE PAGAMENTO PRATICADA:

12.1 Os pagamentos serão realizados mensalmente, até o 5º dia útil do mês seguinte, via crédito bancário em conta no nome do proprietário do imóvel.

12.2 Cabe destacar que tal prática vem sendo comumente adotada para este tipo de contratação.

13. DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

13.1 Com base no estudo realizado, entendemos que a contratação pleiteada é viável do ponto de vista financeiro, considerando-se que os resultados obtidos demonstram preços na faixa dos praticados no mercado.

14. CONCLUSÃO:

14.1. A escolha do imóvel será feita com base em critérios técnicos como localização, metragem compatível com a demanda, condições de conservação, segurança e custo-benefício. A locação de um imóvel adequado representa uma solução mais viável e eficaz para atender a essa demanda.

Japaratuba/SE, 11 de fevereiro de 2026.

MARCOS PINHEIRO BARROSO DA SILVA
Engenheiro Civil
Responsável pela elaboração

Julgamento:

Aprova ☐ Reprova ☐

Em ____/____/2026.

AYSLAN GOMES DA SILVA
Secretário Municipal de Infraestrutura e
Obras