



Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Umbaúba

BAÚBA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

**Imóvel para Sede Administrativa e Operacional Da
Secretaria Municipal de Segurança e Defesa Social
do Município de Umbaúba/SE**

19 de Março de 2025

Praça Gil Soares, 272 - Centro - Umbaúba-SE
CNPJ: 13.099.395/0001-73

prefeituradeumbauba@gmail.com
(79) 3546-2179



Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Umbaúba

1. INFORMAÇÕES

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

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.

FUNDAMENTAÇÃO:

Considerando a Criação da Secretaria Municipal de Segurança Pública e Defesa Social do Município de Umbaúba/SE através da Lei 877 de 14 de fevereiro de 2025.

Considerando que compete a Secretaria Municipal de Segurança e Defesa Social:

I - Planejar, projetar, organizar, dirigir, executar, delegar e controlar a prestação de serviços públicos relativos a transporte coletivo e individual de passageiros, tráfego, trânsito e sistema viário, videomonitoramento viário, observando o planejamento urbano municipal e as competências originadas da Lei 9.503/97 que instituiu o Código de Trânsito Brasileiro e Legislação Complementar e o Artigo 144, § 10 da Constituição Federal de 1988.

II - Planejar, projetar, organizar, dirigir, executar, delegar, controlar e auxiliar a manutenção da ordem pública, defesa do patrimônio público e defesa da cidadania em consonância com o Artigo 144, § 8º da Constituição Federal de 1988 e a Lei Federal 13.022/2014.

III - Planejar, projetar, organizar, dirigir, executar, delegar e controlar as ações de Proteção e Defesa Civil em consonância com a Lei 12.608/2012 e Lei 12.340/2012 alterada pela Lei 12.983/2014, visando minimizar os efeitos de situação de emergência e estado de calamidade pública em decorrência de desastres naturais, vindo a articular-se com os demais Órgãos de Proteção e Defesa Civil das esferas Estadual e Federal e, demais Secretarias do Município.

IV – Promover a orientação e execução de ações que visem aumentar a segurança pública no Município, contemplando o atingimento máximo dos diversos segmentos sociais, a exemplo: crianças, adolescentes, idosos, mulheres, pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida, comunidades locais e transeuntes.



**Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Umbaúba**

V – Priorizar em suas atividades ações educacionais que visem proporcionar a população conhecimento em prevenção e mitigação de riscos, articulando-se com as demais Secretarias, Órgãos Estaduais e Federais, empresas privadas e demais Órgãos e Entidades representativas da sociedade.

VI – Colaborar e articular-se com os demais Entes Estaduais e Federais de Segurança Pública para a troca de informações e experiências, bem como implementações de ações que visem a melhoria da segurança no Município.

VII – Exercer outras atividades correlatas designadas pelo Prefeito Municipal ou atribuídas mediante Decreto do Poder Executivo.

Considerando que esta Secretaria Municipal ainda não dispõe de instalações próprias para acomodar seus departamentos e coordenadorias integrantes em seu corpo administrativo, incluindo os setores de arquivo e almoxarifado, bem como, local adequado para abrigar sua área operacional compreendida com alojamento dos Agentes da Autoridade de Trânsito e Guardas Cíveis Municipais e ainda, guarda de sua frota veicular e recolhida pela fiscalização de trânsito.

Considerando que após análise fora constatado que o município de Umbaúba/SE não possui em seu patrimônio prédios públicos, em local estratégico, que possa abrigar a sede administrativa e operacional da Secretaria de Segurança e Defesa Social.

Este ETP – Estudo Técnico Preliminar visa demonstrar a melhor forma para atendimento da demanda de instalação da Sede Administrativa e Operacional para a Secretaria Municipal de Segurança e Defesa Social do Município de Umbaúba/SE.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (Art. 5º, I da IN 005/2023 e Artigo 18, § 1º, I da Lei 14.133/2021)

A Secretaria Municipal de Segurança Pública e Defesa Social do Município de Umbaúba/SE necessita da locação de um imóvel adequado para a instalação de sua sede administrativa e operacional. O espaço deve ser suficiente para abrigar os departamentos, coordenadorias e setores essenciais ao funcionamento da Secretaria, além de oferecer alojamento para os Agentes da Autoridade de Trânsito e Guardas Cíveis Municipais que desempenham suas atividades em regime de plantão de 24 horas de trabalho por 72 horas de descanso.

Além disso, o imóvel deve dispor de garagem para o estacionamento e guarda das viaturas e veículos oficiais, bem como espaço adequado para o atendimento ao público e desenvolvimento das atividades administrativas e operacionais da Secretaria.



**Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Umbaúba**

A locação desse imóvel visa garantir a organização eficiente das operações da Secretaria, proporcionando condições adequadas de trabalho aos servidores e assegurando uma prestação de serviço de qualidade à população. A estruturação adequada da sede permitirá a execução das atribuições da Secretaria Municipal de Segurança Pública e Defesa Social conforme estabelecido pela Lei Municipal nº 877/2025 e em conformidade com as Leis Federais nº 9.503/1997 (Código de Trânsito Brasileiro), nº 13.022/2014 (Estatuto Geral das Guardas Municipais), nº 12.608/2012 (Política Nacional de Proteção e Defesa Civil) e nº 12.340/2012, alterada pela Lei nº 12.983/2014 (sobre a organização do Sistema Nacional de Defesa Civil).

O imóvel a ser locado deve estar localizado em área de fácil acesso na cidade de Umbaúba/SE, garantindo acessibilidade tanto para os servidores quanto para o público atendido. Além disso, deve apresentar as seguintes características estruturais:

- Salas amplas e bem ventiladas para os setores administrativos e operacionais;
- Banheiros adequados para os servidores e visitantes;
- Acessibilidade para pessoas com deficiência, conforme normas vigentes;
- Segurança adequada, incluindo estrutura compatível para a instalação de equipamentos de monitoramento, se necessário;
- Espaço para reuniões e atendimento ao público;
- Garagem ou área destinada ao estacionamento de viaturas e veículos oficiais;
- Alojamentos compatíveis com a escala de plantão dos agentes.

Antes da formalização da locação, será realizada uma avaliação técnica do imóvel para verificar seu estado de conservação, a necessidade de eventuais adequações, a viabilidade do custo-benefício e a conformidade com as exigências legais. Também será analisada a existência de imóveis públicos disponíveis que possam atender à demanda da Secretaria, garantindo a economicidade e a eficiência na utilização dos recursos públicos.

Diante do exposto, a contratação de um imóvel para a sede da Secretaria Municipal de Segurança Pública e Defesa Social de Umbaúba/SE se faz imprescindível para garantir a estruturação adequada das atividades administrativas e operacionais da Secretaria. A medida contribuirá para a eficiência dos serviços prestados, o bem-estar dos servidores e a melhoria da segurança pública no município.

2.2. Área Requisitante

a) Secretaria Municipal de Segurança e Defesa Social – DFD/FMAS nº 163/2025 Responsável:
ANTONIO CARLOS SILVA MENEZES – Secretário de Segurança e Defesa Social.



3. LEVANTAMENTO DE MERCADO – ALTERNATIVAS PARA SOLUÇÃO (Art. 5º, III da IN 005/2023 e Artigo 18, § 1º, V da Lei 14.133/2021)

Em levantamento de mercado realizado foram constatadas 03 (três) soluções para atender a necessidade demandada, levando em consideração as alternativas propostas no Artigo 5º, III, alíneas de a) a d) da IN 005/2023 e as previstas no Artigo 18, § 1º, V da Lei 14.133/2021. Tais soluções, com custos menos onerosos e com melhor logística de implementação pela Secretaria, onde para atendimento da demanda, fora constatada a necessidade de imóvel para abrigar, em edificação única, a Sede Administrativa e Operacional, departamentos, coordenadorias, o arquivo, o almoxarifado, o alojamento para os Agentes da Autoridade de Trânsito e Guardas Cíveis Municipais e a garagem para a guarda dos veículos oficiais da Secretaria, bem como, os recolhidos por esta nas atividades de fiscalização de trânsito, são estas:

Solução 01 – Construção de imóvel: Para atender a necessidade demandada, o Município de Umbaúba/SE através da Secretaria Municipal de Segurança e Defesa Social poderá construir sua Sede Administrativa e Operacional própria, fortalecendo, assim, sua imagem institucional.

A construção de uma sede permite um planejamento personalizado do espaço, adaptando-o às necessidades específicas da Secretaria e garantindo um ambiente de trabalho mais confortável e produtivo. Representa, também, um investimento a longo prazo e pode valorizar-se com o tempo, tornando-se um ativo importante para o Ente Municipal. Entretanto, a construção de um edifício para sediar a Secretaria é um investimento de grande porte, que pode exigir um alto volume de recursos financeiros e um longo período para ser concluído. Essa opção somente será viável quando o órgão dispor de terreno próprio e recursos financeiros com destinação específica para tal, o que, atualmente, não é o caso.

Como parâmetros de contratação para a construção de imóvel, temos o contrato, vigente, firmado entre o Município de Guaíra/PR (contratante) e a empresa RM Engenharia e Comércio Ltda - ME (contratada), cujo valor total estipulado em contrato é de R\$ 1.762.989,72 (um milhão setecentos e sessenta e dois mil novecentos e oitenta e nove reais e setenta e dois centavos). O referido encontra-se divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas com a ID nº 77857183000190-2-000290/2024.

Solução 02 – Aquisição de imóvel edificado: O Município de Umbaúba/SE através da Secretaria Municipal de Segurança e Defesa Social, para atender a necessidade demandada, poderá adquirir imóvel que supra suas demandas funcionais administrativas e operacionais.

Assim como na construção, a aquisição de imóvel já edificado representa economia a longo prazo, eliminando custos com aluguel e permitindo um melhor controle sobre os gastos com manutenção. Também representa um ativo valioso para o Ente Municipal, conferindo maior autonomia ao órgão, permitindo a realização de reformas e adaptações sem a necessidade de autorizações de terceiros,



Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Umbaúba

transmitindo uma imagem de solidez e permanência. Contudo, a aquisição de um imóvel exige um investimento inicial significativo, que pode comprometer o orçamento do órgão em outras áreas, além de custos com reforma para personalização dos espaços, conforme a demanda do órgão.

Essa 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 e quando o órgão já possui previsão em seu Plano de Contratações Anual, dotação orçamentária para tal, o que também não é o caso.

Como parâmetros de contratação para a aquisição de imóvel, temos o contrato, vigente, firmado entre o Município de Dorcas do Rio Preto/ES (comprador) e Gilmar Abreu do Amaral e outros (vendedor), cujo valor total estipulado em contrato é de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais). O referido encontra-se divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas com a ID nº 27167386000187-2-000258/2024.

Solução 03 – Locação de imóvel: A locação oferece maior flexibilidade em termos de prazo e espaço, permitindo que o órgão público adapte suas instalações às suas necessidades momentâneas, sem se prender a um imóvel por um longo período.

A locação evita altos investimentos iniciais em construção ou compra de um imóvel e a responsabilidade pela manutenção e reparos do imóvel geralmente cabe ao proprietário, reduzindo a carga administrativa do órgão público, liberando recursos para outras prioridades do Município através da Secretaria. Por outro lado, com a locação, fica mais difícil personalizar o espaço alugado de acordo com as necessidades específicas do órgão público, em comparação com um imóvel próprio, além de não constituir patrimônio para o órgão, o que pode ser um fator negativo a longo prazo.

Como parâmetros de contratação para a locação de imóvel, temos o contrato, vigente, firmado entre o Município de Lajeado/RS (locatário) e a empresa Berteli Imóveis EIRELI (locadora), cujo valor mensal estipulado em contrato é de R\$ 3.615,00 (três mil seiscentos e quinze reais). O referido encontra-se divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas com a ID nº 87297982000103-2-000022/2024 e possui características do objeto semelhantes ao mencionado neste ETP.

3.1 Solução como um todo:

A opção pela locação de imóvel é a mais adequada para atender à necessidade de funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Segurança Pública e Defesa Social de Umbaúba. Essa escolha proporciona maior flexibilidade, permitindo que o município possa, caso necessário, realocar a Secretaria conforme a evolução das demandas operacionais e estratégicas da segurança pública, sem grandes complicações e despesas adicionais.

Além disso, a locação apresenta menores custos iniciais em comparação à aquisição de um imóvel, pois não exige um investimento elevado para compra. Também é importante destacar que, em muitos casos, a manutenção estrutural do imóvel é de responsabilidade do proprietário, reduzindo encargos financeiros para a administração municipal. Dessa forma, os recursos públicos podem ser



Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Umbaúba

melhor alocados para investimentos em infraestrutura de segurança, aquisição de equipamentos, capacitação de agentes e melhoria dos serviços prestados à população.

Outro fator determinante é a agilidade no processo de locação, que é significativamente mais rápido do que o de aquisição. Isso possibilita a instalação imediata da Secretaria, garantindo um espaço adequado para a execução de suas atividades sem comprometer a continuidade dos serviços essenciais de segurança pública. Além disso, a locação permite a escolha de um imóvel que já atenda às exigências normativas de acessibilidade e segurança, fundamentais para o funcionamento adequado da Secretaria, bem como para o atendimento ao público e para a acomodação dos servidores que atuam em regime de plantão.

A viabilidade da locação do imóvel torna-se evidente diante da inexistência de um espaço próprio que atenda plenamente às necessidades da Secretaria Municipal de Segurança Pública e Defesa Social. Essa decisão estratégica se apresenta como a melhor solução, considerando aspectos operacionais, logísticos e econômicos que favorecem a administração pública.

As vantagens da locação de imóvel para a administração pública são inúmeras, pois evitam gastos elevados antes da efetiva utilização do espaço e permitem que os esforços da gestão municipal estejam focados na atividade-fim da Secretaria. Além disso, destacam-se os seguintes fatores:

- **Ausência de investimento inicial elevado**, evitando a necessidade de um alto dispêndio imediato de recursos públicos;
- **Flexibilidade para realocação da sede**, conforme as necessidades operacionais da Secretaria;
- **Início do pagamento somente após a utilização do imóvel**, garantindo que os recursos sejam aplicados de forma eficiente;
- **Possibilidade de utilizar edificações já adaptadas às demandas de segurança pública**, evitando gastos adicionais com reformas ou adequações estruturais;
- **Redução da carga administrativa e burocrática em relação à aquisição e manutenção de imóveis próprios**, permitindo maior agilidade na gestão;
- **Facilidade na obtenção de dotação orçamentária para a locação**, assegurando o cumprimento das diretrizes fiscais e financeiras do município;
- **Redução do tempo de planejamento e execução**, viabilizando uma resposta mais rápida às demandas da Secretaria;
- **Priorização dos recursos públicos para investimentos na segurança pública**, como aquisição de equipamentos, capacitação de agentes e ampliação das operações de segurança;
- **Transferência do risco de manutenção e investimento inicial para o particular**, garantindo maior eficiência na utilização dos recursos públicos.

Diante disso, a locação de imóvel para a sede da Secretaria Municipal de Segurança Pública e Defesa Social de Umbaúba/SE se configura como a alternativa mais viável e vantajosa. Além de proporcionar economicidade e flexibilidade, essa solução permite que o município continue aprimorando a segurança pública, sem comprometer sua capacidade financeira e operacional.



4. MODELO DE EXECUÇÃO DOS CONTRATOS

O Termo de Referência elaborado a partir das recomendações deste Estudo Técnico Preliminar deverá prever a **inexigibilidade de licitação para locação de imóvel**, destinado ao funcionamento da sede da **Secretaria Municipal de Segurança Pública e Defesa Social de Umbaúba/SE**.

No caso em questão, verificamos, como já foi dito, tratar-se de situação pertinente à **inexigibilidade**.

A contratação encontra amparo no art. 75, inciso V, da Lei nº 14.133/2021:

A contratação encontra ainda fundamento no art. 75 incisos V da Lei 14133/2023.

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.

O processo de contrato de locação deverá ser instruído com a seguinte documentação:

I - Identificação do locador, mediante apresentação dos seguintes documentos:

- a) Cédula de identidade (RG) e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), se pessoa física;
- b) Registro comercial, no caso de microempresário individual;
- c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores;
- d) Comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhado de ato formal de designação da diretoria em exercício ou, em caso de diretor pessoa jurídica, os documentos comprobatórios desta e de seu representante legal;
- e) Documentação da imobiliária com identificação do responsável legal e documentação comprobatória, incluindo contrato de prestação de serviço com o proprietário do imóvel.

II - Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o bem, que identifique o terreno registrado em nome do proprietário e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973:

- a) Caso a edificação não esteja averbada na matrícula/transcrição do imóvel e não haja, na região, outro imóvel com edificação averbada que atenda às necessidades da secretaria, poderá ser efetivada a locação do imóvel nestas condições, desde que tal circunstância seja devidamente justificada e comprovada;



Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Umbaúba

b) No caso previsto na alínea "a", em eventual prorrogação do contrato, previamente à formalização do termo aditivo, o locador deverá apresentar a averbação da edificação, sob pena de rescisão contratual.

III - Documentação comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista em nome do locador;

IV - Instrumento de mandato contendo poderes para celebrar e firmar contrato em nome do representado, em caso de procurador;

V - Formulário contendo a descrição das condições gerais do imóvel, preenchido e assinado por profissional habilitado, pelo locador e pelo representante legal da Prefeitura Municipal de Umbaúba;

VI - Documentação comprobatória da disponibilidade financeira e orçamentária para fazer frente à despesa prevista no exercício financeiro em que se iniciar o período locatício;

VII - Minuta do contrato de locação;

VIII - Parecer jurídico sobre a minuta do contrato, do edital de licitação ou de sua dispensa ou inexigibilidade.

A Contratada, durante toda a execução do contrato, deverá manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas.

Constatada situação de irregularidade em quaisquer das certidões da Contratada, a mesma será notificada, por escrito, sem prejuízo do pagamento pelo objeto já executado, para, no prazo de cinco (5) dias úteis, regularizar tal situação ou apresentar defesa em processo administrativo instaurado para esse fim específico.

O prazo para regularização ou apresentação de defesa poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, a critério da Contratante.

Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a Contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal e trabalhista quanto à inadimplência do fornecedor, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado pela Administração, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

Persistindo a irregularidade, a Contratante, em decisão fundamentada, deverá aplicar a penalidade cabível nos autos do processo administrativo correspondente.

A referida contratação terá vigência de 12 (doze) meses a contar da assinatura do contrato ou documento similar. O contrato ou documento similar deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).



**Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Umbaúba**

Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, a execução será prorrogada automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).

O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do contrato. (Lei nº 14.133/2021, art. 118).

O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

As comunicações entre o órgão e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art. 5º, II da IN 005/2023 Artigo 18, § 1º, inciso III da Lei nº 14.133/2021)

Ficam estabelecidos os seguintes critérios para a contratação:

A contratação deve ser conforme preconiza a Lei nº 14.133/2021;

As características da instalação e sua localização são essenciais ao desenvolvimento das atividades finalísticas, portanto, deve estar localizado em região estratégica conforme as necessidades do órgão e acesso para a população;



Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Umbaúba

Em se tratando de locação ou aquisição de imóvel, este deve estar em perfeito estado de conservação, atendendo, desta forma, a todas as características requisitadas no documento de formalização de demanda, tais quais: localização, estado de conservação, segurança, cumprimento da legislação de combate e prevenção de incêndios, atendimento as normas de acessibilidade - disposições da NBR 9050, etc;

O imóvel deve possuir acomodações ou local para montar acomodações para todos os departamentos da Secretaria, suas coordenadorias e demais áreas para suprimento operacionais, espaço para atendimento ao público, alojamento para os Agentes da Autoridade de Trânsito e Guardas Civil Municipais que trabalharão em regime de plantão de 24 horas de serviço por 72 horas de descanso e garagem para a sua frota oficial;

A edificação deve comportar ou conter estrutura para recepção de energia elétrica, reservatório de água, água e esgoto encanados e demais itens que possibilitem o bom funcionamento do órgão.

Localização estratégica, de fácil acesso para a população e com boa estruturação.

Muro alto que vise impedir a entrada de vândalos e que resulte em proteção de veículos oficiais em pátio e veículos custodiados que foram recolhidos nas atividades de fiscalização de trânsito em observância as medidas administrativas regulamentadas pela Lei 9.503/97 que instituiu o Código de Trânsito Brasileiro.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO (Art. 5º, IV da IN 005/2023 e Artigo 18, § 1º, VII da Lei 14.133/2021)

A análise da aquisição de um imóvel para sediar a Secretaria Municipal de Segurança e Defesa Social do Município de Umbaúba/SE revela uma série de vantagens e desvantagens. Por um lado, a aquisição de um imóvel próprio garantiria a fixação da sede, facilitando o acesso da população e eliminando os custos com aluguel. No entanto, há necessidade de altos investimentos financeiros para a compra e adaptação do imóvel, aliada à complexidade dos processos burocráticos envolvidos, torna essa opção pouco viável no atual contexto.

A construção de um prédio próprio, por sua vez, permitiria um planejamento personalizado dos espaços, otimizando as atividades da Secretaria. Contudo, o alto custo inicial da aquisição do terreno e da construção, somado aos prazos mais longos para a conclusão da obra, representam um obstáculo significativo.

Considerando a importância de destinar os recursos disponíveis para serviços essenciais como a manutenção de vias, implantação e manutenção de sinalização, educação para o trânsito e fiscalização e policiamento ostensivo de trânsito, e ainda, operacionalidade para a Guarda Civil Municipal e Proteção e Defesa Civil em que a aquisição ou construção de um novo prédio não se configura como a melhor alternativa no momento.

Desta forma, ao analisar as opções de sede para a Secretaria, constata-se que a locação de imóvel em local compatível com as necessidades administrativas e operacionais atuais, sendo estas supridas pelo locador, não restringindo adaptação da estrutura física desejada, apresenta a menor carga financeira



Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Umbaúba

para a administração pública. Essa modalidade, além de ser a mais econômica, é também a mais comum entre os órgãos públicos municipais, o que demonstra sua viabilidade e eficiência.

Vale ressaltar que a Secretaria Municipal de Segurança e Defesa Social, fora recentemente criada, concentrando seu início de atividades em pequena sala anexa a Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Serviços Públicos. O atual espaço compartilhado não atende minimamente às necessidades da Secretaria recém criada, dificultando o desenvolvimento das suas ações administrativas e operacionais.

É importante evidenciar, também, que a localização precária da Secretaria junto ao imóvel onde está situada atualmente dificulta os mecanismos de implementação da sua principal atividade que é a "segurança", tendo em vista os serviços e movimentação de maquinário pesado e de pessoal da Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Serviços Públicos.

Assim, diante das características supramencionadas, fica tecnicamente escolhida a opção Solução 03 – Locação de imóvel, em local seguro e estratégico, de fácil acesso e que seu proprietário (locador) arque com os custos iniciais para as adaptações necessárias apresentadas pela Gestão Municipal com fins de atendimento mínimos de aos serviços administrativos e operacionais.

A presente contratação se dará por 12 (doze) meses, com possibilidade de prorrogação por igual período, de acordo com a conveniência técnica, financeira e operacional do Município de Umbaúba/SE.

7. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES (Art. 5º, V da IN 005/2023 e Artigo 18, § 1º, IV da Lei 14.133/2021)

DEMANDANTE	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE
Secretaria Municipal de Segurança e Defesa Social	Locação de Imóvel	12 meses

A fim de atender às demandas da do Município através da Secretaria Municipal de Segurança e Defesa Social, que incluem a acomodação de um número considerável de servidores, a prestação de serviços ao público e a necessidade de espaços específicos como arquivo, almoxarifado, departamentos, coordenadorias, alojamento, garagem para sua frota e frota recolhida pela fiscalização e ainda, oficina para manutenção de placas de sinalização e guarda de equipamentos de manutenção da malha viária fica que é imprescindível a I concluída a decisão pela locação de 01 (um) imóvel com área suficiente para abrigar a referida Secretaria Municipal.



Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Umbaúba

8. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO (Art. 5º, VI da IN 005/2023 e Artigo 18, § 1º, VI da Lei 14.133/2021)

SECRETARIA MUNICIPAL DE SEGURANÇA E DEFESA SOCIAL				
DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO ESTIMADO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
Locação de Imóvel	Mensal	12	R\$ 7.500,00	R\$ 90.000,00
TOTAL				R\$90.000,00

Para contratação estratégica de **imóvel adequado para funcionamento da Sede da Secretaria de Segurança e Defesa Social**, o valor estimado é de aproximadamente R\$ 90.000,00 (Noventa mil reais).

No entanto, por se tratar apenas de uma estimativa, não pode o mesmo ser considerado como preço transacional, haja vista que no preço transacional devem ser levados em consideração outros fatores. O preço estimado obedeceu aos requisitos do art. 23, da Lei nº 14.133/2021. Ainda, devendo ser observado à época da elaboração do Termo de Referência deste ETP, se a avaliação utilizada para estimar o valor da referida contratação ainda se faz atualizada e se poderá ser aplicada como base para elaboração do mesmo.

9. PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO (Art. 5º, VII da IN 005/2023 e Artigo 18, § 1º, VIII da Lei 14.133/2021)

A solução escolhida compreende a locação de 01 (um) imóvel que atenda às necessidades da Secretaria Municipal de Segurança e Defesa Social, portanto não há de se falar em parcelamento diante da impossibilidade de fracionamento do objeto, havendo apenas o parcelamento mensais das parcelas a serem pagas correspondente ao aluguel.

10. CONTRATAÇÃO CORRELATA OU INTERDEPENDENTE (Art. 5º, VIII da IN 005/2023 e Artigo 18, § 1º, XI da Lei 14.133/2021)

Não há para o objeto deste ETP – Estudo Técnico Preliminar, contratação correlata ou interdependente em andamento que impeça ou venha a interferir em sua futura contratação.



11. PLANEJAMENTO

10.1 Resultados pretendidos:

Com a aquisição do objeto da Solução 03 deste ETP – Estudo Técnico Preliminar, o Município de Umbaúba/SE através da Secretaria Municipal de Segurança e Defesa Social espera atingir os resultados em efetividade e desenvolvimento sustentável de acordo com o disposto no Artigo 18, § 1º, inciso IX da Lei 14.133/2021, bem como, de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis implementando o atendimento ao público e maximizando a produtividade funcional dos servidores, contribuindo, dessa forma, com a construção de novos projetos de melhorias e estruturação e segurança viária e patrimonial para o município. Através da contratação será possível uma acomodação satisfatória de todos os serviços administrativos e uma boa recepção ao público, bem como, melhor atendimento das demandas diárias em cumprimento das atribuições da Secretaria.

12. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O alinhamento desta necessidade corrobora com a Lei nº 876 de 16 de dezembro de 2024 – LOA, para o exercício financeiro 2025, com a previsão orçamentária e financeira para despesas correntes para custeio da máquina pública e com indicação no Plano Anual de Contratações (PCA), conforme Decreto nº 2342 de 06 de dezembro de 2024, oriundo do Documento de Formalização de Demandas (DFD), devidamente expedido pela área demandante.

A demanda está em consonância com o Plano de Contratações Anual – PCA 2025, conforme abaixo apresentado:

Nº	OBJETO	MÊS DESEJADO	MODALIDADE PREVISTA	VALOR ESTIMADO
71	SUPRIR A NECESSIDADE DO MUNICIPAL DA AUSÊNCIA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS PARA FUNCIONAMENTO DE TODOS OS DEPARTAMENTOS E SECRETARIAS MUNICIPAIS	Janeiro/2025	INEXIGIBILIDADE	R\$ 997.709,20

Fonte: PCA/2025 – Umbaúba/SE.

Nesse sentido em atenção ao disposto no art. 12, inciso VII da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que dispõe sobre licitações e contratos administrativos no âmbito da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, que determina a necessidade de comprovação da inclusão do objeto da licitação no Plano de Contratações Anual (PCA), expomos que:



**Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Umbaúba**

O objeto desta contratação, conforme descrito acima, está devidamente contemplado no Plano de Contratações Anual da **Secretaria Municipal de Obras** para o **exercício de 2025, conforme página 104 do PCA, publicado em 06/12/2024, edição nº 2584, do Diário Oficial** e na Lei Orçamentária Anual nº 876 de 16 de dezembro de 2024 – LOA, para o exercício financeiro 2025, logo o seu alinhamento com os instrumentos de planejamento do município, em consonância com o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, corroborando com o disposto no art. 12, inc. VII da Lei Federal nº 14.133/2021 e Decreto Federal nº 10.947/2002, resta evidente.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS (Art. 5º, XII da IN 005/2023 e Artigo 18, § 1º, XII da Lei 14.133/2021)

Os possíveis impactos ambientais na locação de imóveis podem incluir alterações nas propriedades físico-químicas do ambiente, geração de resíduos, contaminação do solo e das águas, além de impactos sonoros e na vegetação.

A falta de processos adequados na construção civil pode levar a uma produção excessiva de resíduos, tornando essencial um gerenciamento eficaz para minimizar danos ao meio ambiente e promover a sustentabilidade.

Além disso, a presença de áreas contaminadas pode representar um desafio no mercado imobiliário, exigindo avaliações rigorosas para evitar possíveis danos ambientais.

Em suma, é crucial adotar práticas sustentáveis, como o uso de tecnologia, planejamento eficiente e treinamento da mão de obra, para reduzir os impactos ambientais associados à locação e construção de imóveis.

Essas práticas sustentáveis não apenas contribuem para a preservação do meio ambiente, mas também podem gerar economia e promover a sustentabilidade na construção civil.

Medidas Mitigadoras:

- **Eficiência Energética:** incluir tecnologias e práticas que reduzem o consumo de energia, como isolamento térmico, sistemas de iluminação, climatização e equipamentos eletroeletrônicos de baixo consumo energético.
- **Uso racional da água:** integração de tecnologias e práticas que reduzem o consumo de água, como sistemas de reciclagem de água, torneiras e chuveiros de baixo fluxo e uso de dispositivos economizadores.
- **Qualidade ambiental interna:** construir ambientes internos saudáveis, com boa qualidade do ar, iluminação natural e design que incentive o bem-estar dos ocupantes.
- **Gestão de Resíduos:** Estabelecer sistemas de coleta seletiva e reciclagem de resíduos para minimizar o impacto ambiental.
- **Espaços verdes e biodiversidade:** inclusão de áreas verdes, telhados verdes e práticas que favoreçam a biodiversidade local, contribuindo para a preservação do ecossistema urbano.



Estado de Sergipe
Prefeitura Municipal de Umbaúba

- Utilização de Materiais Sustentáveis: optar por materiais de construção e decoração sustentáveis para minimizar o impacto ambiental da manutenção e renovação de propriedades alugadas.

Essas medidas visam reduzir o impacto ambiental associado à atividade de aluguel de imóveis, promovendo práticas sustentáveis e responsáveis.

14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO E MODALIDADE (Art. 5º, XIII da IN 005/2023 e Artigo 18, § 1º, XIII da Lei 14.133/2021)

A Lei regente das contratações públicas determina em seu Art. 51 que a locação de imóveis deverá ser precedida de Licitação e, quando da contratação, observar os critérios de avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

Entretanto, foi apresentado neste ETP justificativas que demonstram a singularidade do imóvel, as adaptações já realizadas e a serem realizadas, avaliações anteriores comprovando a viabilidade da estrutura para atendimento das demandas do órgão e a não inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

Diante das informações acima, recomenda-se a modalidade de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO para a contratação do objeto, uma vez que todos os requisitos estabelecidos no Art. 74, V da Nova Lei de Licitações (Lei 14.133/2021) foram preenchidos.

Dessa forma, o Município de Umbaúba/SE através da equipe da Secretaria Municipal de Segurança e Defesa Social confirma como adequada a locação de imóvel para sediar as atividades administrativas e operacionais da Secretaria, estando sua viabilidade de razoabilidade em conformidade com o Artigo 18, § 1º, inciso XIII da Lei nº 14.133/2021.

Conclui-se e atesta neste Estudo Técnico Preliminar a viabilidade técnica, administrativa e operacional para as necessidades demandadas da Secretaria Municipal de Segurança e Defesa Social, assinando abaixo o membro responsável pela sua elaboração.

Umbaúba (SE), 19 de fevereiro de 2025.

LILYAN BATISTA DE SOUZA
Diretora de Departamento