



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

00017
JS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

OBJETIVO DO PRESENTE DOCUMENTO

Caracterizar, através do Estudo Técnico Preliminar (ETP), determinada necessidade, descrevendo as análises realizadas em termos de requisitos, alternativas, escolhas, resultados pretendidos e demais características, dando base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

DAMANDANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

OBJETO: IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

1.2 EQUIPE DE PLANEJAMENTO

REQUISITANTE: CAMILO RORIZ TEIXEIRA

TÉCNICO(A):

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Conforme consta no Documento de Formalização de Demanda-DFD, Inicialmente se faz necessário justificar que a Obras da Secretaria de Obras não dispõe de espaço próprio no município de LAGARTO (SE) para o exercício de suas funções, diante de tal situação, se torna necessário disponibilizar espaço adequado para funcionamento desta unidade. Ante o exposto, é relevante destacar que ausência de uma estrutura física adequada compromete diretamente a qualidade dos serviços prestados pela Secretaria Municipal de Obras, dificultando o desempenho das atividades administrativas e operacionais essenciais para a manutenção e desenvolvimento da infraestrutura urbana e rural do município. Além disso, a permanência em instalações improvisadas ou inadequadas pode acarretar prejuízos à saúde e segurança dos servidores, à organização dos processos internos e ao atendimento eficiente à população. Diante da inexistência de imóveis públicos disponíveis que atendam aos requisitos mínimos necessários, torna-se imprescindível a **locação de imóvel urbano** que possua condições técnicas e estruturais compatíveis com as demandas da Secretaria.

JS



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

A Secretaria de Obras do Município de Lagarto necessita com urgência da disponibilização de um espaço próprio e adequado para servir como sede da secretaria. Atualmente, a Secretaria Municipal de Obras não dispõe, de espaço físico próprio no Município de Lagarto (SE) para o pleno exercício de suas funções institucionais. A infraestrutura utilizada pela Secretaria é insuficiente e inadequada para comportar suas atividades técnicas e administrativas, comprometendo a qualidade e a eficiência dos serviços públicos prestados à população.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Diante da necessidade apresentada pela a secretaria demandante, o imóvel a ser utilizado para Sede da Secretaria de Obras deve visar no mínimo, 737,79 M² (metros quadrados) de área construída, adequados para funcionamento, devendo haver área de fácil acesso à população e servidores, comodidade e localização preferencialmente que seja na sede da cidade de Lagarto (SE), devendo o imóvel está em área de maior acesso para toda a população, além de um local arejado, e também fornecer aos usuários melhores condições de funcionamento.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES E LEVANTAMENTO QUANTITATIVO

A especificação e estimativa exposta na tabela abaixo, são derivadas do levantamento realizado pelo **SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS**, especificamente, para a execução dos serviços pertinentes.

ITEM	DESCRIÇÃO
01	IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para efeito do presente ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR, inicialmente, se verificou que no tocante ao objeto em questão, há alternativas diversas para alcance da solução almejada diante das condições presentes no mercado, bem como avaliar ao que já dispõe o próprio município.

Dentre as opções mais comuns e disponíveis para o objeto em análise foram identificadas as descritas abaixo:

1. Ocupação de imóvel próprio ou compartilhamento de outro espaço utilizado do município
2. Aquisição de Imóvel
3. Locação de imóvel

5. 1. Ocupação de espaço próprio ou compartilhamento de outro espaço utilizado do município:



00019

ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

Conforme declaração em anexo, e emitida pela Secretaria Municipal de Administração que realizou consulta ao setor de patrimônio municipal, é informado que o município de Lagarto (SE) não dispõe de imóvel vago cuja as características e estruturas necessárias atendam com as necessidades para o funcionamento da Sede da Secretaria de Obras, conforme assim estabelece os requisitos de contratação, item 03 deste processo. Ao mesmo tempo é informado a inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos, tendo em vista que o serviço a ser executado é relativo a uma estrutura que requer espaço adequado para organização de todos os materiais e equipamentos deste órgão.

5.1.2 Aquisição ou locação de imóvel

Após realização de levantamento do mercado local, a secretaria demandante identificou imóvel localizado na Rodovia Dejaníro Jonas da Silva, nº 45, Bairro Pratas, Lagarto (SE), de propriedade e representante legal do Senhor Aloísio Santos de Almeida Junior, dessa forma este imóvel foi avaliado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens. Nesse contexto, verifica-se que entre as alternativas possíveis diante da necessidade deste município se tem presente a possibilidade de locação ou aquisição do imóvel. Nesse sentido, a decisão de optar pela locação de um imóvel em detrimento da aquisição demanda uma análise criteriosa, especialmente no contexto da administração pública municipal, onde os recursos financeiros são limitados e devem ser geridos de forma eficiente em prol do interesse coletivo.

Ante o exposto, e considerando o atual contexto municipal, se faz necessário apresentar as razões pelas quais a locação se mostra mais vantajosa em relação ao processo de aquisição:

- **Flexibilidade:** A locação oferece flexibilidade para a administração pública, permitindo ajustar o espaço conforme as necessidades específicas de cada momento, sem o comprometimento de recursos a longo prazo.
- **Custos Iniciais Reduzidos:** A aquisição de um imóvel demanda um investimento inicial considerável, incluindo despesas com aquisição, impostos e taxas. Já na locação, os custos iniciais são significativamente menores, permitindo uma alocação mais eficiente dos recursos.
- **Manutenção e Reparos.** Ao optar pela locação, a responsabilidade pela manutenção e eventuais reparos normalmente fica a cargo do proprietário do imóvel, aliviando a administração pública de possíveis encargos adicionais.
- **Atualização Tecnológica e Infraestrutura:** Em um contexto de rápidas mudanças tecnológicas e necessidades de novas infraestruturas, a locação permite à administração pública acessar imóveis modernos e atualizados, sem o ônus de investimentos constantes em atualizações.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

100020

- **Foco no Interesse Público:** Ao evitar o processo de aquisição de imóveis, a administração pública pode concentrar seus esforços e recursos no cumprimento de suas responsabilidades essenciais, sem se desviar de suas atividades-fim.
- **Riscos de Desvalorização Imobiliária:** A propriedade imobiliária está sujeita a flutuações no mercado, podendo sofrer desvalorizações que impactam o patrimônio público. A locação transfere esse risco para o locador.
- **Agilidade e Desburocratização:** O processo de locação tende a ser mais ágil e menos burocrático do que o de aquisição, permitindo uma resposta mais rápida às necessidades imediatas da administração pública.
- **Oportunidade de Teste:** A locação permite que a administração teste a adequação do imóvel para suas necessidades antes de tomar uma decisão definitiva de aquisição, mitigando possíveis arrependimentos futuros.

5.2 ANALISANDO CASO A CASO, TEMOS:

5.2.1. Locação de Imóvel:

O imóvel identificado atende plenamente aos requisitos funcionais, estruturais e de localização necessários ao funcionamento da Sede da Secretaria de Obras, conforme laudo de vistoria técnica anexo. Trata-se de imóvel de propriedade de Sr. Aloísio Santos de Almeida Junior, localizado na Rodovia Dejaniro Jonas da Silva, nº 45, Bairro Pratas, Lagarto (SE).

A avaliação técnica realizada pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens estimou o custo mensal da locação em **R\$ 11.999,52**, totalizando **R\$ 143.994,24 ao ano**, valor considerado compatível com o mercado local.

5.2.2. Aquisição de Imóvel de Terceiros:

O mesmo imóvel foi avaliado pela equipe técnica com valor de aquisição estimado em **R\$ 1.800.000,00** conforme laudo técnico anexo. Apesar da viabilidade estrutural, a alternativa foi descartada **em razão da inexistência de recursos orçamentários e financeiros**, conforme manifestação da Secretaria Municipal de Finanças.

5.3 Da Análise (Aquisição x Locação)

No caso em questão deriva do fato que o imóvel identificado pela a secretaria demandante como mais adequado foi devidamente vistoriado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano que emitiu parecer técnico de avaliação. Nesse contexto, por



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

00021

[Handwritten signature]

meio do laudo de avaliação do imóvel, o Secretário Municipal de Obras destaca a impossibilidade do interesse público ser satisfatório através de outros imóveis, que não o escolhido, tendo em vista as características do imóvel, tais como localização, estrutura, dimensões, destinação, entre outras, sendo relevantes de tal modo que a administração não tem outra escolha.

Nesse contexto, além da adequação do imóvel eleito para a satisfação do interesse público específico, existe a compatibilidade do valor do aluguel e de aquisição de acordo com os parâmetros do mercado, conforme consta no Laudo de Avaliação emitido pela Secretaria. Sendo assim, a escolha atende com as necessidades do requisitantes, tendo em vista o imóvel localizado na Rodovia Dejaniro Jonas da Silva, nº 45, Bairro Pratas, Lagarto (SE), de propriedade e representante legal da Senhor Aloísio Santos de Almeida Junior.

Ante o exposto, diante do estudo de alternativas e soluções existentes no mercado e que podem atender à necessidade levantada, se tem as seguintes opções:

1. Aquisição de imóvel
2. Locação de Imóvel

Comparativo de soluções:

Requisitos	Alternativas	
	Aquisição de Imóvel	Locação de Imóvel
Requisitos de contratação item 03 deste ETP.	Atende	Atende
Viabilidade Financeira	Não atende	Atende
Estimativa de valor (Total)	R\$ 1.800.000,00	R\$ 143.994,24

Portanto, diante das alternativas identificadas neste estudo, verifica-se que tanto a aquisição de imóvel como a locação cumprem com os requisitos de contratação a fim de atender as necessidades da secretaria demandante e no atendimento ao interesse público, tendo em vista, um local adequado para funcionamento da Sede da Secretaria de Obras. Entretanto, no tocante a viabilidade financeira, conforme declaração em anexo, foi realizada consulta na Secretaria Municipal de Finanças, o qual foi informado a inviabilidade na execução da aquisição diante da ausência de recursos financeiros suficientes a fim de executar o procedimento de aquisição, somente havendo disponibilidade de recursos para pagamento mediante locação de imóvel.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

[Handwritten signature]



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

100022

[Handwritten signature]

Nestes termos produzidos no levantamento de mercado, considerando que o município não dispõe de recursos financeiros suficientes conforme demonstrado em consulta realizada na secretaria municipal de finanças para arcar com a aquisição de imóvel, bem como não possui imóvel disponível nas características necessárias, para a acomodar toda estrutura do órgão, bem como possa compartilhar com outros órgãos. Se torna mais vantajoso e melhor alternativa a ser definida em termos de, custo benefício, flexibilidade, redução de custos iniciais, transferência de responsabilidades, acesso a infraestrutura atualizada e foco nas atividades essenciais, a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL** proporcionando como a opção mais adequada para a administração pública em diversos cenários, promovendo uma gestão mais eficiente e responsável dos recursos públicos.

7. DO SERVIÇO A SER REGISTRADO EM PROCESSO

ITEM	DESCRIÇÃO DO SERVIÇO	UNID	QUANT	VALOR UNIT (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
1	Locação de imóvel situado na Rodovia Dejanir Jones da Silva, nº45, Bairro Pratas, Lagarto(SE) de propriedade e representante legal da Senhor Aloisio Santos de Almeida Junior, para funcionamento da sede da Secretaria de Obras do Município de Lagarto.	MÊS	12	R\$ 11.999,52	R\$ 143.994,24

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O custo da foi determinado mediante análise da Comissão Permanente de Avaliação de Bens da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, no qual o diagnóstico técnico considerou fatores de preservação do bem, estrutura e localização e determinou como custo mensal o valor **R\$ 11.999,52 (onze mil, novecentos e noventa e nove reais e cinquenta e dois centavos)**, tendo assim um custo total estimado em **R\$ 143.994,24 (cento e quarenta e três mil, novecentos e noventa e quatro reais e vinte e quatro centavos)**, estando de acordo com os parâmetros de preço local e fundamento legal conforme art. 74, §5º, I, da Lei 14.133/2021.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não se aplica ao objeto deste processo.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E INTERDEPENDENTES

Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para a contratação pretendida. Tendo em vista que já possui equipamentos tipo: móveis, além de profissionais em seu quadro e na estrutura do setor o que são suficiente para o seu pleno e adequado funcionamento.

[Handwritten signature]



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

00023

[Handwritten signature]

11. ALINHAMENTO COM O PCA

O Plano Anual de Contratação está em fase de elaboração, entretanto possui previsão na Lei Orçamentária Anual (LOA) conforme disposição saldo para contratação dos serviços que ocorrerá na Dotação Orçamentária vinculada a Prefeitura Municipal de Lagarto.

12. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

Pretende-se contratar os serviços descritos no presente ETP, com vista a manter o atendimento ao público em suas mais diversas necessidades na área, sendo imprescindível a locação do imóvel permitindo o funcionamento da Garagem da Secretaria de Obras do Município de Lagarto.

13 DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Não se aplica ao objeto em questão.

14. PROVIDÊNCIAS A SEREM TOMADAS

Após a realização desse Estudo Preliminar, o Termo de Referência será elaborado e caso aprovado pela Administração será celebrado contrato através de **CONTRATAÇÃO DIRETA – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**.

O processo estando autorizado (ratificado) e o(s) contrato(s) assinado(s) seguirá(ão) para seu(s) respectivo(s) empenho(s) e execução(ões).

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Este departamento de planejamento declara viável esta contratação. A pretensa contratação se mostrou viável a partir da análise do presente Estudo Técnico Preliminar e de acordo com os termos pretendidos, como já vem sendo realizada pelo **PODER EXECUTIVO MUNICIPAL**.

[Handwritten signature]

Yargo Viana Souza
Secretário Executivo
Secretaria Municipal de Obras
Responsável Pela Elaboração

Lagarto (SE), 13 de outubro de 2025.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR APROVADO

13/10/2025

[Handwritten signature]
Girley Roriz Teixeira
Secretário Municipal de Obras