



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DA ARTICULAÇÃO POLÍTICA**

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

OBJETO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR: “NECESSIDADE DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DA ARTICULAÇÃO POLÍTICA.

**LAGARTO/SE
ABRIL DE 2025**



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DA ARTICULAÇÃO POLÍTICA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

IDENTIFICAÇÃO DO DEMANDANTE	
Setor requisitante	Secretaria Municipal da Articulação Política
Responsável pela demanda	Priscila Souza Teixeira
Matrícula / CPF	060.XXX.XXX-13
E-mail	
Telefone	

1. DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. O presente Estudo tem como objetivo demonstrar a melhor alternativa técnica, dentre as disponíveis no mercado, a fim de promover a solução para a demanda: “Necessidade De Imóvel Para Instalação E Funcionamento Da Sede da Secretaria Municipal Da Articulação Política- SEAP”.

1.2. Esse Instrumento fundamenta-se no Art. 18º da Lei 14.133/2021, inciso I, § 1º e seus incisos, os § 2º e § 3º, bem como na INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES Nº 58, DE 8 DE AGOSTO DE 2022.

2. DA DESCRIÇÃO DA DEMANDA

2.2. A demanda é inerente à “Necessidade De Imóvel Para Instalação E Funcionamento Da Secretaria Municipal Da Articulação Política-Seap”.

3. DA JUSTIFICATIVA

3.1. Considerando que a Secretaria Municipal da Articulação Política não dispõe de prédio próprio, assim como não consta do acervo patrimonial do Município de Lagarto, imóvel com condições e características compatíveis com as descritas no Documento de Formalização de Demanda nº 3/2025/SEMDU;

3.2. Considerando que o Município de Lagarto se encontra sob estado de emergência administrativa e financeira, diante da situação encontrada pela gestão 2025/2028, conforme Decreto nº 1143/2025, de 03 de janeiro de 2025.;

3.3. Considerando que é imperiosa a disponibilização de um local adequado para o funcionamento da Secretaria Municipal da Articulação Política, se faz necessária a contratação do mencionado equipamento.

4. DA PREVISÃO PARA CONTRATAÇÃO



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DA ARTICULAÇÃO POLÍTICA

4.1. 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.

5. DO LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. De modo geral a “Administração Pública” poderá suprir sua demanda através da possibilidade de continuidade da locação do imóvel, aquisição do imóvel, realocação em imóvel próprio e na construção de um novo imóvel.

5.2. Diante das possibilidades elencadas no parágrafo anterior, e considerando o estado de emergência administrativa e financeira, a locação de imóvel se mostra viável, visto a necessidade de atendimento imediato da demanda.

5.3. Ainda em relação as possibilidades listadas no item 5.1, não é possível a realocação em imóvel próprio, dada a ausência de imóvel próprio para tal, conforme Ofício da Secretária Municipal de Administração.

5.4. Quanto a aquisição de imóvel para atendimento da demanda, esta possibilidade, em primeiro momento se mostra inviável, dada a indisponibilidade financeira no momento, sendo necessária uma reavaliação do objeto no futuro.

5.5. A construção é uma alternativa que se mostra inviável, tendo em vista os altos custos para construção e a inexistência de terreno pertencente ao município, somando-se a isso, a necessidade de manutenção dos custos de aluguel, durante o período da obra.

5.6. Levando-se em conta as características do objeto e as possibilidades existentes acerca da contratação, chegou-se à conclusão de:

- Alocação em Prédio Próprio – Inexistência de imóvel próprio.
- Construção de Imóvel – Alto valor de construção e indisponibilidade de terreno para construção, como também, os custos com aluguel, até a conclusão das obras.
- Locação de Imóvel – Mostra-se alternativa viável para atendimento da demanda.
- Aquisição de Imóvel – Indisponibilidade financeira.

5.7. Posicionamento Conclusivo Acerca das Opções de Mercado:

Após análise das opções disponíveis no mercado, avaliou-se que a locação de imóvel é a alternativa com maior vantagem para o funcionamento da Secretaria. Pondera-se ainda que, em virtude da especificidade do imóvel, fica impossibilitada uma pesquisa de valor de mercado, através do método comparativo. No entanto, faz-se necessário uma análise analítica do imóvel, a



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DA ARTICULAÇÃO POLÍTICA

qual descreva minuciosamente o método construtivo do imóvel, através do Laudo Avaliativo de Imóvel, que será o balizador do preço.

6. DO PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

6.1. O parcelamento da solução neste caso não se aplica, em razão da especificidade do objeto, dado pelo seu caráter único e indivisível.

7. QUANTIDADE A SER CONTRATADO

7.1. Um imóvel com área global mínima de 400m².

8. ESTIMATIVA PRELIMINAR DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. Considerando que o Plano de Contratações Anual do ano de 2025 está em fase de elaboração, não há estimativa para a contratação, mas há previsão na Lei Orçamentária Anual para o ano de 2025.

9. VÍNCULO OU DEPENDÊNCIA

9.1. Não se aplica.

10. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1 Instalação e Funcionamento da Secretaria Municipal da Articulação Política- SEAP;

11. DOS REQUISITOS PARA CONTRATAÇÃO

11.1. Laudo Avaliativo do Imóvel, emitido por órgão municipal competente, adimplência dos tributos municipais, estaduais e federais, seja do imóvel e seu proprietário, como também, possibilidade de contratação, garantido através de certidão de idoneidade.

12. DAS DESCRIÇÕES DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

12.1. Diante da necessidade de alocação de imóvel para o funcionamento da Secretaria Municipal do Desenvolvimento Urbano- Semdu, atentando-se as alternativas disponibilizadas pelo mercado, tais como locação, construção, alocação em imóvel próprio e aquisição. Opina-se pela a Locação de Imóvel, sendo essa, técnica e economicamente, mais vantajosa, conforme análise mercadológica, descrita no Item 5 deste Estudo Técnico Preliminar. No entanto, devido à especificidade do imóvel, que impede uma análise comparativa de mercado, condicionando assim à elaboração do Laudo Avaliativo do Imóvel para balizamento o preço.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

13.1. Manutenção preventivas e corretivas, caso necessário.

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

14.1. Não se aplica.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGARTO
SECRETARIA MUNICIPAL DA ARTICULAÇÃO POLÍTICA

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO ACERCA DO ESTUDO

15.1. Ante o exposto, conclui-se que a locação de imóvel tem maior vantagem técnica e econômica, diante das alternativas de mercado, no passo que, opinando-se pelo prosseguimento do processo, cabendo para isso à avaliação analítica de imóvel, através do Laudo Avaliativo do Imóvel, confeccionado pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens, posterior composição de processo de Inexigibilidade de Licitação, tomando-se de base às obrigações contidas no Art. 74, Inciso V, da Lei Federal n.º 14.133/2021. De modo que, encaminhem-se à autoridade competente, para que em tempo hábil, sejam tomadas as devidas providências.

Lagarto/ SE, 06 de março de 2025.


Priscila Souza Teixeira
Responsável Técnico