



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DO SOCORRO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

I – INTRODUÇÃO

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.

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da 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.

II – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda ora em análise tem como objeto a locação de um imóvel destinado ao funcionamento do Anexo da Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa de Nossa Senhora do Socorro/SE, situado à Praça Vereador de Ruy de Gomes Menezes, nº 150, Centro Histórico. Essa locação atende à necessidade de um espaço adequado e específico para ampliar as ações e serviços oferecidos pela administração municipal.

A instalação do Setor neste local contribui para a descentralização dos serviços, otimizando os recursos e aproximando a gestão pública dos cidadãos.

A locação deste imóvel é fundamental para cumprir as normas de segurança e de acessibilidade, assegurando um espaço apropriado e organizado para as atividades desenvolvidas, promovendo o bem-estar dos servidores e cidadãos e a melhoria dos atendimentos aos cidadãos.

Assim, o imóvel em questão atende a todas as necessidades específicas para o funcionamento eficaz do Anexo da Secretaria Municipal da Cultura e Economia Criativa, contribuindo para o bom funcionamento adequado de suas instalações e processos produtivos.

III - PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO

Conforme previsto no item locação de imóvel do PCA 127 e código do produto de nº 102.

IV – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel justifica-se pela necessidade de proporcionar um local adequado para o funcionamento do Anexo da Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DO SOCORRO

do Município de Nossa Senhora do Socorro/SE. O imóvel, situado à Praça Vereador de Ruy de Gomes Menezes, nº 150, Centro Histórico de Nossa Senhora do Socorro/SE, foi selecionado com base nas necessidades identificadas por esta Secretaria, em conformidade com os requisitos legais e administrativos vigentes, conforme documentos anexados neste processo administrativo.

O Documento de Formalização de Demanda confirma que o imóvel atende plenamente às necessidades de instalação e funcionamento do Anexo visando proporcionar um ambiente adequado e bem localizado para que o Anexo da Secretaria possa desenvolver atividades de incentivo cultural, apoio a projetos artísticos e promoção da cultura local, contribuindo para o fortalecimento da identidade cultural do município e para a acessibilidade da população aos serviços culturais oferecidos pela administração pública.

V – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado, observou-se que, em matéria de soluções para o objetivo em questão, a Administração Pública, em geral, costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

5.1. Aquisição

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta 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.

5.2 – Locação

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada com todas as características requeridas pela contratante mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

Este é o modelo mais representativo no âmbito dos Órgãos da Administração Pública Municipal atualmente.

5.3 – Análise da Solução

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Solução: Locação de imóvel destinado ao funcionamento do Anexo da Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa de Nossa Senhora do Socorro/SE, à Praça Vereador de Ruy de Gomes Menezes, nº 150, Centro Histórico, a ser realizada por



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DO SOCORRO

Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel, que apresenta características específicas e localização estratégica no centro do município, evidenciando vantagem para a Administração

6 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Para o modelo de contratação, sugere-se a adoção do modelo de locação de imóvel, considerando que esse método permite à Administração dispor de um espaço específico e estruturado para atender às demandas do Anexo da Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa de Nossa Senhora do Socorro/SE. Uma das principais vantagens desse modelo é a viabilidade de atender prontamente às necessidades do município, evitando elevados custos iniciais com aquisição e garantindo a continuidade das ações desenvolvidas pela referida secretaria.

No caso em análise, a escolha do imóvel justifica-se por ser o único na região central que atende aos requisitos de espaço, segurança e localização estratégica, facilitando o acesso e otimizando o atendimento das atividades promovidas pelo Anexo da Secretaria. A localização do imóvel oferece um ambiente seguro e conveniente, beneficiando diretamente a comunidade local.

Dado que o imóvel selecionado reúne as características essenciais para o funcionamento adequado do Anexo da Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa, configura-se a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade de licitação, conforme o artigo 74, inciso V, §5º, da Lei nº 14.133/2021, visto que o imóvel atende plenamente às necessidades de estrutura e localização requeridas pela administração municipal para o desenvolvimento de Nossa Senhora do Socorro/SE.

7 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Locação de 1 (um) imóvel.

8 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Com base nos levantamentos realizados, o valor estimado da locação do imóvel é de R\$ 27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos reais) anual para a vigência contratual de 12 meses, conforme Laudo de Avaliação anexo a este processo.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CÓD. PRODUTO	UNID.	QUANT.	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DO SOCORRO

01	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO À PRAÇA VEREADOR RUY DE GOMES MENEZES, Nº 150, CENTRO HISTÓRICO, CIDADE DE NOSSA SENHORA DO SOCORRO/SE, PARA O FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA E ECONOMIA CRIATIVA	102	MÊS	12	R\$ 2.300,00	R\$ 27.600,00
----	---	-----	-----	----	--------------	---------------

O valor estimado para a locação do imóvel encontra-se em conformidade com os preços praticados no mercado, respeitando o princípio da economicidade e atendendo às necessidades do Anexo da Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa. Ressalta-se que a formalização do contrato observará as diretrizes da Lei nº 14.133/2021.

9 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento do objeto.

10 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS / INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro.

11 – ALINHAMENTO COM PCA

A locação pretendida encontra-se alinhada com o Quadro de Detalhamento de Despesas.

12 – DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:
Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
Obter estrutura adaptada para o funcionamento da Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa do Município de Nossa Senhora do Socorro/SE.

13 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para atender ao objeto durante a vigência do contrato.

14 – IMPACTOS AMBIENTAIS



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DO SOCORRO

Não se aplica.

15 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se: A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável. Os requisitos essenciais para a contratação foram devidamente levantados e analisados, incluindo a urgência e o tempo necessário para que o imóvel esteja disponível e em pleno funcionamento.

Com base na análise realizada, verifica-se que a presente contratação encontra-se fundamentada no disposto no artigo 74, inciso V, § 5º da Lei nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação em casos de inviabilidade de competição. Neste caso específico, tal inviabilidade é justificada pelas características únicas do imóvel, que atendem de maneira precisa às necessidades operacionais do Anexo da Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa.

Adicionalmente, constatou-se que a relação custo-benefício é favorável, os requisitos para a contratação foram devidamente levantados e analisados, e o imóvel cumpre plenamente os critérios necessários para o funcionamento do órgão público.

Assim, conclui-se que a contratação é plenamente viável, adequada e representa a solução mais vantajosa para atender à demanda pública, sendo recomendada sua formalização mediante os trâmites previstos na legislação aplicável.

Nossa Senhora do Socorro/SE, 15 de setembro de 2025.


MANUEL MESSIAS ALVES ROCHA
Engenheiro Civil e Agrimensor
CREA/CFT 04221004550