



**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.

2 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente demanda tem como objeto a locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Infraestrutura de Nossa Senhora do Socorro/SE, localizado na Rua “49”, nº 34, no bairro Marcos Freire II. Essa locação se faz necessária para garantir um espaço adequado e estrategicamente posicionado, possibilitando a ampliação e a melhoria das atividades desempenhadas pela Secretaria.

A Secretaria Municipal de Infraestrutura desempenha um papel essencial na manutenção e no desenvolvimento urbano e rural do município, atuando na execução de obras, na conservação de vias públicas, na gestão da iluminação, na drenagem e saneamento, além do suporte logístico a outras secretarias. Com o aumento da demanda por serviços e a ampliação das políticas públicas locais, a estrutura atualmente disponível tornou-se insuficiente para comportar as atividades desempenhadas.

Além disso, a instalação da Secretaria nesse local contribui para a descentralização dos serviços, promovendo maior acessibilidade da população aos atendimentos e facilitando a coordenação de projetos de infraestrutura. A localização estratégica também possibilita uma resposta mais ágil às demandas emergenciais, beneficiando diretamente os cidadãos.

A escolha do imóvel leva em consideração o cumprimento das normas de segurança e acessibilidade, assegurando um espaço apropriado para os servidores e para a comunidade, proporcionando melhores condições de trabalho e atendimento.



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DO SOCORRO**

Dessa forma, a locação deste imóvel se mostra fundamental para o fortalecimento da infraestrutura municipal, garantindo a continuidade e a expansão dos serviços essenciais que impactam diretamente na qualidade de vida da população e no desenvolvimento sustentável da cidade.

3 - PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO

Conforme previsto no ITEM 21336 do PCA e código do produto de nº 22165.

4 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel justifica-se pela necessidade de proporcionar um local adequado para o funcionamento da Secretaria Municipal de Infraestrutura de Nossa Senhora do Socorro/SE. O imóvel, situado à Rua "49", nº 34, no bairro Marcos Freire II 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 da Secretaria, oferecendo espaço e localização estratégicos que facilitam o acesso da população e asseguram um ambiente apropriado para o desempenho de suas competências com eficiência.

5 – 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 assumem 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.



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DO SOCORRO

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 da Secretaria Municipal de Infraestrutura de Nossa Senhora do Socorro/SE, situado à Rua “49”, nº 34, bairro Marcos Freire II, a ser realizada por 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 da Secretaria Municipal de Infraestrutura 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 da população e otimizando o atendimento das atividades promovidas pela 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 da Secretaria Municipal de Infraestrutura, 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



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DO SOCORRO

Com base nos levantamentos realizados, o valor estimado da locação do imóvel é de R\$ 151.714,56 (Cento e cinquenta e um mil, setecentos e quatorze reais e cinquenta e seis centavos) anual para a vigência contratual de 12 meses.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CÓD. PRODUTO	UNID.	QUANT.	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
01	LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL SITUADO À RUA 49, Nº 32, BAIRRO MARCOS FREIRE II, CIDADE DE NOSSA SENHORA DO SOCORRO/SE, PARA O FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA DE NOSSA SENHORA DO SOCORRO/SE.	22165	MÊS	12	R\$ 12.642,88	R\$ 151.714,56

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 da Secretaria Municipal de Infraestrutura. 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 Infraestrutura do Município de Nossa Senhora do Socorro/SE.



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DO SOCORRO

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

Não se aplica.

15 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Em relação à viabilidade da contratação, contata-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 e logísticas da Secretaria Municipal de Infraestrutura.

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, 16 de janeiro de 2025.


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