



**ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS**

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR INEXIGIBILIDADE LOCAÇÃO IMÓVEL

INTRODUÇÃO

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.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda ora em análise refere-se a necessidade de espaço físico destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Finanças. Vez que a municipalidade não possui prédio para atender a mencionada Secretaria.

A declaração emitida pelo setor de patrimônio da Prefeitura Municipal de Barra dos Coqueiros/SE atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades conforme documento em anexo.

É importante frisar que o imóvel necessita ter espaço suficiente para comportar adequadamente seu aparato administrativo e localização favorável para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

Desta feita, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a efetivação do referido espaço físico, para dar continuidade aos serviços e atividades pela mencionada Secretaria Municipal de Finanças.

2 - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O Plano Anual de Contratação esta 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 Secretaria Municipal de Indústria e Comércio.

3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação de locação de imóvel deve atender aos seguintes requisitos mínimos de qualidade e considerar seu caráter continuado:

LOCALIZAÇÃO: Situar-se na região central próximo a Prefeitura Municipal de Barra dos Coqueiros/ Sergipe, garantindo facilidade de acesso para os funcionários da Secretaria Municipal de Finanças.

INSTALAÇÕES MÍNIMAS: O imóvel deverá ser provido com rede elétrica e hidráulica em funcionamento.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS

ESPAÇO INTERNO ADEQUADO: Deve oferecer um espaço interno que permita um layout funcional para equipamentos e móveis, favorecendo a interação eficiente dos profissionais da Secretaria. Esse espaço deve ser configurado de modo a facilitar o tratamento das demandas diárias por informações de diversos tipos e para públicos distintos.

FINALIDADES PRECÍPUAS DA CONTRATAÇÃO: A utilização do imóvel deve atender às finalidades essenciais estabelecidas pela Administração Pública, assegurando que as atividades da SFIN sejam desempenhadas de maneira eficaz e alinhada ao interesse público.

CARÁTER CONTINUADO DA CONTRATAÇÃO: A locação do imóvel deve ser considerada como uma contratação de caráter continuado, garantindo a estabilidade e a regularidade no funcionamento da SFIN ao longo do tempo.

Estes requisitos visam assegurar que o imóvel locado atende plenamente as necessidades operacionais e estratégicas da Secretaria Municipal de Finanças, promovendo eficiência na prestação dos serviços públicos a comunidade.

4 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

ITEM	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	QTD
01	-	ESPAÇO FÍSICO PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS	12 meses

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 "TN LOCO", observouse que, em matéria de soluções para o funcionamento da SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

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.

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



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS

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.

Análise da Solução

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Solução: Locação de imóvel, destinado ao funcionamento da SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

A Manifestação do Departamento de Patrimônio do Município, atesta a inexistência de imóvel de propriedade do Município que atenda aos critérios e as necessidades da SFIN.

O Laudo de Vistoria Técnica emitido pela Secretaria Municipal de Obras, evidencia que o preço proposto para a locação do imóvel é o praticado no mercado imobiliário de Barra dos Coqueiros.

6 - ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a legislação, deve ser realizado previamente um laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o valor da locação, pela Secretaria Municipal de Obras Públicas do Município, fixando o valor do aluguel mensal conforme documento anexado aos autos.

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

8 - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

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

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se com essa contratação local um espaço para funcionamento da Secretaria Municipal de Finanças, para garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos, proporcionando um layout de equipamentos e móveis que possibilitem uma melhor interação dos profissionais a fim de que possam tratar as demandas diárias por informações dos mais diversos tipos e para públicos distintos, com a responsabilidade de



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DOS COQUEIROS

disponibilizar todas as informações relativas às ações dos diversos setores da administração municipal, de modo amplo e democrático, primando pela pluralidade e objetividade das informações, atendendo as finalidades precípua da contratação pretendida pela Administração Pública.

10- CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não se verifica contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

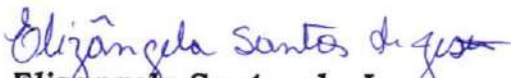
11 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com base nas informações levantadas ao longo do estudo preliminar verificamos que este tipo de contratação é necessário. Desde modo, declaramos a viabilidade da contratação pretendida, através de Licitações Inexigibilidade, com base no artigo 75 incisos V da Lei 14133/2023, motivo pelo qual declaramos a viabilidade e razoabilidade da presente licitação.

Barra dos Coqueiros/SE, 27 de agosto de 2024.


Tauanne Santos Silva
Matricula 800.3280

Aprovo este Termo de Referência em suas especificações, justificativas e orçamento estimativo, considerando as informações técnicas nele existentes.


Elizângela Santos de Jesus
Secretária Municipal de Finanças