



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE FREI PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E PROTEÇÃO À PESSOA
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DA DEMANDA:

1.1 O presente estudo consiste em verificar a possibilidade e viabilidade de disponibilizar um imóvel para moradia temporária para abrigar família em situação de vulnerabilidade socioeconômica, de acordo com as disposições estabelecidas na Lei 14133/2021.

2. Diagnóstico:

2.1. De acordo com declaração emitida pelo setor responsável pelo cadastro dos imóveis do município, atualmente, o município não possui instalações adequadas para o devido propósito.

3. Alternativas de Solução:

3.1. As possíveis soluções para atendimento da necessidade são:

- a) Aquisição de um imóvel que atenda às necessidades;
- b) Aquisição de terreno para construção, de um imóvel que atenda às necessidades;
- c) Locação de um imóvel que atenda às necessidades.

4. Descrição da Solução:

4.1. A solução mais viável para atender à demanda é a locação de um imóvel que atenda a esta necessidade específica, pois esta alternativa permite rápida solução para a esta que é uma demanda de caráter temporário.

5. Viabilidade Técnica e Econômica:

- 5.1. Identificar imóveis disponíveis no município que atendam às necessidades de espaço, localização e infraestrutura para moradia digna;
- 5.2. Avaliar a adequação do imóvel selecionado para moradia;
- 5.3. Realizar levantamento de custos para locação do imóvel, incluindo aluguel.
- 5.4. Estimar os custos de adaptação do imóvel, se necessário, para atender às especificações.
- 5.5. Comparar os custos estimados com o orçamento disponível para o projeto.

6. DO FUNDAMENTO LEGAL:

6.1. O art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, assim dispõe:

*Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
(...)*

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha;

6.2. O fundamento da inexigibilidade nesta hipótese é a inviabilidade de competição. Com efeito, não há critérios objetivos para aferir a melhor proposta para a Administração Pública, não havendo, por consequência, supedâneo fático para realização do procedimento licitatório;

6.3. No entanto, ainda nas hipóteses de inexigibilidade, o administrador público não está livre para a contratação. É preciso a observância de determinados requisitos legais e constitucionais, tudo devidamente demonstrado em processo formal de inexigibilidade;

6.4. Destarte, pela redação do art. 74, §5º, da Lei de Licitações, para a locação de imóveis é preciso:

*§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE FREI PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E PROTEÇÃO À PESSOA

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

6.5. Além desses requisitos, é preciso que a contratação observe ainda o disposto no art. 72 da mesma lei, que assevera:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

6.6. Desse modo, frise-se, apesar de ser inexigível o processo de licitação propriamente dito, a Administração não está totalmente livre para a escolha do contratado, devendo haver um mínimo de formalidade para possibilitar a aferição dos requisitos, os quais devem estar prontamente evidenciados no bojo do processo de inexigibilidade;

6.7. Com efeito, além dos requisitos acima listados, é imprescindível a publicação, na imprensa oficial, do ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato (art. 72, parágrafo único, da Lei de Licitações).

7. DA JUSTIFICATIVA DAS NECESSIDADES:

7.1. Considerando que o acesso à moradia é um direito fundamental previsto na Constituição Federal, sendo essencial para a dignidade humana. O imóvel irá contribuir diretamente para a proteção contra situações de risco e exposições a condições de vida precárias, frequentemente associadas à falta de residência, como a exposição a doenças, violência e fome;

7.2. Considerando que a disponibilização do imóvel em questão se justifica pela necessidade urgente de proporcionar abrigo digno a uma família em situação de vulnerabilidade social;



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE FREI PAULO**

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E PROTEÇÃO À PESSOA

7.3. Considerando que além disso, a locação do imóvel representa um investimento na inclusão social e no apoio a iniciativas de apoio e reabilitação de pessoas em situação de extrema vulnerabilidade. O espaço permitirá o desenvolvimento de um ambiente seguro e acolhedor, onde a família poderá buscar alternativas para reconstruir sua vida, seja por meio de inserção no mercado de trabalho, participação em programas sociais ou até mesmo no processo de reintegração familiar, se possível.

8. DA ESTIMATIVA DE VALOR:

8.1. Em pesquisa prévia realizada nos contratados firmados pela próprio município de Frei Paulo, foram identificados contratos de locação de imóveis, cuja faixa de valor mensal está em torno de R\$ 375,00 (trezentos e setenta e cinco reais), conforme o quanto disposto a seguir:

Contratante	Objeto	Data	Valor Mensal (R\$)	Link
Município de Frei Paulo/SE	Locação de imóvel localizado na Praça Jackson de Figueiredo, nº 174 A. Centro, na sede do Município para abrigar pessoa carente	12/03/2025	350,00	https://freipaulo.se.gov.br/portaltransparencia/?servico=cidadao/publicacaodispensainex
Município de Frei Paulo/SE	Locação de imóvel localizado na Rua Itabaiana, nº 137. Centro, na sede do Município para abrigar pessoa carente	24/03/2025	400,00	https://freipaulo.se.gov.br/portaltransparencia/?servico=cidadao/publicacaodispensainex

9. DO DEMANDANTE DA DESPESA:

Setor demandante	Cargo	Responsável
Secretaria Municipal de Assistência Social e Proteção à Pessoa	Secretária Municipal	Carla Vanessa Menezes

9. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:

9.1 Insta destacar que a Lei Orçamentária Anual (LOA) do exercício vigente detém respaldo orçamentário para a realização de contratações artísticas nos moldes desta que se pretende realizar, cuja será devidamente indica no projeto básico, em caso de aprovação do presente termo.

10. DA SOLICITAÇÃO DA PROPOSTA E AFERIÇÃO DO VALOR DE MERCADO:

10.1 Aprovado o presente termo, será providenciado o termo de referência, cujo deverá conter todos subsídios necessários à formulação da proposta;

10.2 Tendo em vista a natureza da contratação, para formalização da pesquisa, deverá ser requisitado do proprietário do imóvel, sua proposta, com prazo de validade mínimo de 60 (sessenta) dias.

11. DA FORMA DE PAGAMENTO PRATICADA:

11.1 Os pagamentos serão realizados mensalmente, até o 5º dia útil do mês seguinte, via crédito bancário em conta no nome do proprietário do imóvel.



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE FREI PAULO**

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E PROTEÇÃO À PESSOA

11.2 Cabe destacar que tal prática vem sendo comumente adotada para este tipo de contratação.

12. DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

12.1 Com base no estudo realizado, entendemos que a contratação pleiteada é viável do ponto de vista financeiro, considerando-se que os resultados obtidos demonstram preços na faixa dos praticados no mercado.

13. CONCLUSÃO:

13.1. A disponibilização deste imóvel não é apenas uma medida de curto prazo, mas sim uma ação responsável que contribui para a proteção de direitos básicos e para a promoção da dignidade e da cidadania.

A locação de um imóvel adequado representa a solução mais viável e eficaz para atender a essa demanda, haja vista que as outras soluções demandariam tempo e custos elevados.

Frei Paulo-SE, 20 de março de 2026.

Tamires dos Santos
Chefe de Execução de Serviços
Responsável pela elaboração

Julgamento:

Aprovado ☐ Reprovado ☐

Em ____/____/2026.

CARLA VANESSA MENEZES
Secretária de Assistência Social e Proteção à
Pessoa