



**Processo:** 10200.8135.2025

**Interessado:** Secretaria Extraordinária de Juventude e Lazer – SEJL

**Assunto:** Locação de Imóvel Comercial

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - SEJL**

SEJL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. SECRETARIA EXTRAORDINÁRIA DE JUVENTUDE E LAZER. ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LEI FEDERAL Nº 14.133/21. NECESSIDADE. BENEFÍCIOS DA SOLUÇÃO.

## 1. INTRODUÇÃO

O presente estudo visa apresentar a necessidade e a solução para contratação de imóvel com a finalidade de instalar a sede administrativa da Secretaria Extraordinária de Juventude e Lazer (SEJL), bem como descrever o conjunto de características e condições necessárias ao desenvolvimento das atividades dos servidores e usuários dos serviços prestados por este Órgão, especificando a funcionalidade do imóvel, necessidade de compartimentalização, o dimensionamento dos ambientes e o quantitativo de servidores e a melhor localidade para desenvolvimento das atividades da Secretaria.

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) foi elaborado em conformidade com o Art. 18, I, § 1º, I, IV, VI, VIII e XIII e §2º da Lei 14.133/21, com o objetivo de subsidiar a tomada de decisão quanto à locação de um imóvel comercial para a Secretaria Extraordinária de Juventude e Lazer (SEJL).

## 2. COMPETÊNCIA DA ASSESSORIA TÉCNICA

É mister analisar, preliminarmente, a competência desta Assessoria Técnica para atender às demandas da SEJL.

Nesse sentido, o Decreto Municipal nº 9.417, de 28 de abril de 2023, dispôs sobre a organização e competências da Assessoria Técnica, atribuindo a esta Assessoria as competências previstas no art. 9º, vejamos:

**Secretaria Extraordinária de Juventude e Lazer**  
Rua Sá e Albuquerque, 235 - Jaraguá  
CEP: 57022-180 - Maceió/AL / Fones: (82) 3312-3104  
E-mail: juvenudedelazersej@gmail.com



Art. 9º. Ao Assessor Técnico compete:

- I - **auxiliar os titulares de órgãos** e entidades **nas atividades que dependam de apoio** especializado ou **técnico**;
- II - **preparar estudos** e projetos especiais;
- III - auxiliar o contato com pessoas e instituições conforme determinação do Secretário;
- IV - **preparar relatórios, análises**, pareceres e conferências;
- V - realizar as demais atividades que, a critério do titular da Pasta, requeiram o seu auxílio.

Portanto, a presente manifestação técnica é pertinente, pois visa auxiliar a gestora em sua tomada de decisão por meio da elaboração deste estudo técnico. Para tanto, serão analisados os pontos técnicos exigidos pela legislação de contratos e licitações vigente, como se segue.

### **3. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO E SOLUÇÃO NA PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO**

A SEJL foi criada através do Decreto Municipal nº 9.417 de abril de 2023, por meio da reforma administrativa no âmbito do Município de Maceió, com o objetivo de investir e ampliar as ações voltadas para a juventude e o lazer através de uma série de competências para esse fim.

Ocorre que não havia espaço físico adequado para acomodar a sede administrativa deste órgão, tendo sido concedida uma das pequenas salas vinculadas ao prédio principal da prefeitura, até que, após as eleições de 2024, a prefeitura se viu na necessidade de reorganizar sua sede a fim de acomodar o Vice-Prefeito eleito, que tomou posse no início deste ano. Tal fato exigiu a disponibilização do espaço que havia sido concedido temporariamente à SEJL para acomodação de toda a estrutura administrativa do gabinete do Vice-Prefeito com a maior brevidade possível, já demonstrando a urgência da locação de um espaço próprio para acomodar a secretaria, ora contratante.

Com isso, evidencia-se a necessidade da contratação de um espaço próprio para acolher a sede administrativa do órgão da juventude e lazer. Por se tratar de medida de urgência, os servidores da SEJL, desde que tomaram ciência desta necessidade de desocupação do espaço, têm se empenhado com muito esforço para a contratação de



um espaço próprio, respeitando os regramentos legais e sendo guiados por eles como solução ao problema proposto.

Ao compulsar os autos, verifica-se o início dos procedimentos administrativos pela SEJL para locação de um prédio, tendo sido publicado no DOM, no dia 28/01/2025, o aviso de cotação para locação de uma sala comercial entre os bairros do “FAROL/CENTRO/JARAGUÁ/PAJUÇARA/PONTA VERDE/JATIÚCA” com área privativa aproximada de 70m<sup>2</sup> a 150m<sup>2</sup> e etc., tendo sido dado o prazo de 05 dias para habilitação de interessados (vide fl. 18). É importante informar que tal publicação se deu após a posterior manifestação ratificando a inexistência de bens públicos para atender às necessidades desta secretaria, conforme fl. 15.

Como resultado do chamamento acima referido, houve a apresentação, por parte de terceiros interessados, da disponibilidade duas salas no bairro da Ponta Verde, cujo espaço atenderia as necessidades da secretaria, tendo sido enviada toda a documentação para habilitação conforme se extrai do e-mail juntado à fl. 31, para envio das documentações da empresa locatária. Todos os documentos anexos ao citado e-mail encontram-se às fls. 32 a 57 dos presentes autos.

Levando em consideração a estrutura administrativa desta secretaria, bem como seu corpo de servidores, e analisando as propostas oferecidas pela empresa, que informa se tratar de duas salas comerciais, localizadas no Empresarial Leonardo da Vinci, R. Profa. Higia Vasconcelos, 218 – Ponta Verde, Maceió – AL, com área privativa total de 77m<sup>2</sup>. Até então, a área privativa total se enquadra nos limites de nossa necessidades, podendo se apresentar como solução para atender aos interesses do Município de Maceió, uma vez que a locação de um imóvel em favor da SEJUVE beneficiará os serviços públicos prestados por ela à população jovem e nas atividades de lazer, sem interrupções; a nova sede poderá oferecer um ambiente de trabalho eficiente e seguro para seus servidores. A localização do imóvel habilitado facilitará o acesso da população aos serviços desta secretaria, além de que o imóvel contará com espaço para armazenamento de materiais, garantindo a segurança e organização dos recursos desta secretaria extraordinária.



Ademais, consta nos autos a avaliação pela SEMURB em que conclui estar o imóvel dentro dos limites de despesa da secretaria contratante, bem como encontra-se avaliado conforme preço de mercado.

#### 4. ESTIMATIVAS DE QUANTIDADES E A ECONOMIA DE ESCALA

Ao analisar os documentos juntados neste processo, verifica-se que o imóvel que se pretende contratar sob a modalidade de locação refere-se a duas salas comerciais no bairro da Ponta Verde, com área total construída de 144,00m<sup>2</sup>, sendo dividido em térreo e primeiro andar, com a possibilidade de se estruturar da seguinte forma:

- **01 Recepção:** A necessidade de uma recepção se justifica pelo volume de pessoas que a SEJL atende diariamente, incluindo jovens, representantes de organizações e público em geral. Uma recepção organizada e acolhedora garante a melhor experiência para o cidadão e facilita o fluxo de atendimentos.
- **03 Salas:** A SEJL possui uma estrutura organizacional que exige a separação de suas atividades em diferentes salas. As três salas serão destinadas à Secretária, à Chefia de Gabinete e à Diretoria/Assessoria Técnica, garantindo privacidade e organização para cada setor.
- **01 Sala de Reuniões ou mini auditório:** A SEJL realiza diversas reuniões internas e externas, comumente com a participação de grupos de jovens, representantes de outras secretarias e membros da comunidade. Uma sala de reuniões com capacidade para abrigar esses encontros é essencial para o bom funcionamento da secretaria.
- **01 Mini Copa:** A mini copa servirá de apoio para a equipe de limpeza e para os servidores da SEJL, oferecendo um espaço para refeições e para o preparo de lanches e bebidas.
- **02 Banheiros:** A necessidade de dois banheiros se justifica pela quantidade de pessoas que circulam na SEJL diariamente, incluindo servidores e o público em geral.



- **01 Depósito de materiais:** A SEJL necessita de um espaço para armazenar materiais de expediente, documentos e outros objetos. Um depósito de materiais garante a segurança e a organização desses itens, evitando perdas e extravios.

Como se pode observar, a locação de um imóvel para abrigar todos os setores da SEJL possibilita a **economia de escala**, pois concentra as despesas com aluguel, condomínio, energia elétrica, água e outros custos em um único local. Como se observa do imóvel ofertado, trata-se de duas salas, porém no mesmo andar e conjuntas, contribuindo os termos já citados aqui.

Para se atender ao fim do que se propõe este processo administrativo, a contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, com base no Art. 74, V da Lei 14.133/21, que permite a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Com isso, já se encontram presentes nestes autos o Laudo de Avaliação de Imóvel Aluguel da SEJL, emitido pelo Município de Maceió, através da SEMURB, como já informado, contendo estudo minucioso e técnico a respeito da contratação e do imóvel como se verificará no tópico a seguir.

## 5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se um valor para atender o pleito nas modalidades pretendidas entre R\$ 7.000,00 (sete mil reais) a R\$ 9.000,00 (nove mil reais), desde que esteja enquadrado no laudo de avaliação elaborado pela SEMURB.

Com base no laudo de avaliação juntado pela SEMURB, ficou concluído que o valor locativo das duas salas seja igual ou superior à R\$ 7.650,00 (sete mil e seiscentos e cinquenta reais), estando em consonância com a estimativa de valor pretendido pela SEJL. Porém, compete ao setor financeiro se manifestar sobre a dotação orçamentária da SEJL, e informar sobre a disponibilidade financeira para a contratação pretendida, cujo já se manifestou na folha anterior.

## 6. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO



A contratação não será parcelada, pois trata-se de locação de imóvel, cujo valor é pago mensalmente.

## 7. PRAZO DA LOCAÇÃO

A contratação objetiva a locação de imóvel por um prazo de 12 a 24 meses, a partir da assinatura do contrato, prorrogável por períodos iguais e sucessivos. Essa duração, além de atender às necessidades da SEJL, garante a estabilidade desejável nas contratações públicas, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

## 8. CONCLUSÃO

Considerando as ponderações acima, conclui-se preliminarmente que a contratação por inexigibilidade de licitação para locação do imóvel comercial em favor da SEJL é adequada. Tal medida visa atender à necessidade urgente de desocupação do espaço atual, à inexistência de imóveis públicos disponíveis que satisfaçam às necessidades da secretaria, à localização estratégica, e à compatibilidade do valor da locação com o orçamento da SEJL. As estimativas de quantidades e valores da contratação, bem como a escolha da modalidade de contratação, são adequadas e justificadas pelas necessidades do órgão municipal e pelas condições de mercado. A locação do imóvel permitirá que a Secretaria continue a oferecer seus serviços à população em um ambiente de trabalho eficiente e seguro, garantindo a continuidade dos serviços públicos e o uso adequado dos recursos públicos.

Encaminho os autos à ALICC para juntada de minuta de contrato, e demais providências que forem necessárias. Em ato contínuo, à Procuradoria Geral do Município (PGM), para análise.

Maceió, 07 de fevereiro de 2025.

**ANDRÉ LUIZ DO NASCIMENTO SILVA**

Assessor Técnico

Matrícula nº 0964706-6

**Secretaria Extraordinária de Juventude e Lazer**  
Rua Sá e Albuquerque, 235 - Jaraguá  
CEP: 57022-180 - Maceió/AL / Fones: (82) 3312-3104  
E-mail: juvenlazer@sejlmaceio@gmail.com