



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE MALHADOR**

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
(art. 6º, inciso XX, da Lei nº 14.133/2021)

O presente documento visa analisar a viabilidade da presente contratação, bem como levantar os elementos essenciais que servirão para compor o **Projeto Básico**, de forma a melhor atender às necessidades da Administração.

1. DADOS DO PROCESSO

Processo nº: Inexigibilidade Nº 03/2025 – Processo Administrativo Nº 021/2024

Setor Requisitante (Unidade/Setor/Depto): Secretaria municipal de Educação do município de Malhador/SE.

Objeto: Locação de Imóvel destinado ao Funcionamento da Secretaria Municipal de Educação/ Setor da Merenda, do Município de Malhador/SE;

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, I da Lei nº 14.133/2021):

2.1. Considerando a imperativa demanda por uma estrutura adequada para o desenvolvimento das atividades administrativas, a necessidade de um espaço amplo, favorável e que comporte a realização das demandas da rede municipal de ensino, considerando também o fato da Secretaria municipal de Educação não dispor de prédio próprio ocioso para a alocação dessa finalidade.

2.2. A locação de um imóvel para tal fim, , contribuirá para o desenvolvimento das atividades administrativas, priorizando a organização, planejamento e bem estar, incluindo também a recepção de usuários, familiares e comunidade aos serviços prestados por essa secretaria que tem como intuito a promoção de ensino de qualidade e bem estar de todos os envolvidos.

2.3. Inclui-se ainda como requisito fundamental que o imóvel esteja estrategicamente localizado na região central da cidade de Malhador/SE, garantindo acessibilidade e proximidade às demais instituições e serviços públicos;

2.4. Salienta-se que o ambiente em questão será destinado exclusivamente para funcionamento da Secretaria Municipal de Educação do município de Malhador/SE, tornando-se o local central para a atendimento desse porte.

2.5. O imóvel oferece um amplo espaço para a destinação que se propõe, distribuídas em salas.

3. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL (Art. 18, §1º, II da Lei nº 14.133/2021):

3.1. Tal necessidade fora prevista quando da Elaboração do PCA.

4. SOLUÇÕES EXISTENTES NO MERCADO:



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE MALHADOR**

4.1. Diante da constatação de que o município não possui imóveis próprios na região central tal situação levou à necessidade de explorar opções alternativas, uma vez que a falta de propriedades próprias poderia influenciar na eficiência e eficácia das operações dos trabalhos pretendidos;

4.2. As visitas aos imóveis visaram identificar locais adequados que possam ser alugados ou adquiridos para suprir a demanda administrativa, garantindo assim que as atividades da Secretaria possam ser realizadas de maneira otimizada;

4.3. Apresentamos algumas soluções alternativas:

A. Locação de Imóveis

Vantagens: Rapidez na ocupação, flexibilidade contratual, menores custos iniciais.

Desvantagens: Custos contínuos de aluguel, possíveis limitações contratuais, dependência do proprietário para manutenções maiores.

B. Uso de Espaços Subutilizados

Vantagens: Otimização de recursos já existentes, potencial redução de custos, agilidade na ocupação.

Desvantagens: Possíveis limitações de espaço ou infraestrutura inadequada, necessidade de adaptações.

C. Construção de Nova Sede

Vantagens: Personalização completa para atender às necessidades específicas da Secretaria, potencial valorização do patrimônio público.

Desvantagens: Alto custo inicial, tempo prolongado para construção, necessidade de planejamento detalhado e gestão rigorosa do projeto.

D. Reforma e Adaptação de Imóveis Públicos Existentes

Vantagens: Aproveitamento de patrimônios públicos subutilizados, potencial menor custo comparado à construção nova.

Desvantagens: Possíveis complicações estruturais ou legais, necessidade de obras que podem demorar.

4.4. Riscos:

a) Utilização de apenas uma solução do mercado para basear os requisitos;

a.1) Direcionamento da licitação;

a.2) Preço ofertado acima dos oferecidos no mercado.

b) Licitação deserta;

c) Proximidade inadequada entre servidores da equipe de planejamento com as empresas do mercado.

4.5. Após a pesquisa de mercado, foi observado que há apenas uma única solução apta a atender a demanda: a locação de imóveis.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO (Art. 18, §1º, V da Lei nº 14.133/2021):

5.1. Para fins de comparação objetiva do preço, segue anexos Contratos das locações de imóvel similares ao objeto deste estudo, e avaliação do valor do imóvel por meio de vistoria técnica, constatada com o preço sugerido para a futura locação:

ENDEREÇO

OBJETO

VALOR DA LOCAÇÃO



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE MALHADOR**

Praça Coronel Tércio Veras, 31,
Centro, CEP 49.570-000,
Malhador/SE

Locação de Imóvel para
funcionamento do Almojarifado
municipal.

1.000,00

6. ESCOLHA DA SOLUÇÃO MAIS ADEQUADA:

6.1. Argumentos Favoráveis à Escolha da Locação de Imóvel destinado ao Funcionamento da Secretaria Municipal de Educação/ Setor da Merenda, do Município de Malhador/SE:

A. Rapidez na Implementação

Imediata Disponibilidade: Alugar um imóvel permite uma ocupação quase imediata, o que é crucial para atender às necessidades administrativas urgentes;

Menor Tempo de Preparação: Diferentemente de construir, a locação exige menos tempo de preparação antes da mudança, reduzindo interrupções nas atividades administrativas;

B. Flexibilidade Contratual

Opções de Renovação e Saída: Contratos de locação podem ser negociados para incluir cláusulas de renovação ou rescisão antecipada, proporcionando flexibilidade para a Secretaria caso as circunstâncias mudem.

Adaptação a Necessidades Futuras: Caso as necessidades da Secretaria mudem (aumento de equipe, mudanças logísticas, etc.), é mais fácil buscar outro imóvel adequado do que lidar com um imóvel próprio.

C. Redução de Custos Iniciais

Baixo Investimento Inicial: A locação evita os altos custos iniciais associados à compra ou construção de um imóvel, liberando recursos para outras necessidades prioritárias.

Manutenção e Melhorias: Muitos contratos de locação incluem manutenção predial básica como responsabilidade do locador, reduzindo despesas operacionais para a Secretaria.

6.2. Quanto a singularidade, durante a pesquisa de um imóvel adequado que servirá como Anexo a Escola José Joaquim Pacheco para funcionamento do ensino integral da rede municipal de ensino a alunos do 1º ao 9º ano, se buscou um imóvel cujo suas instalações atendam às suas necessidades e que fosse localizado em ponto estratégico para facilitar o desempenho de suas atividades, logo, o imóvel encontra-se situado na região central da cidade, permitindo acesso a outras secretarias municipais, para dar celeridade aos trâmites administrativos desempenhados, assim como, localizado em via que permita o fácil transporte, carga e descarga de materiais.

6.3. Tais características estratégicas foram encontradas no imóvel localizado a **Avenida Lourival Batista, Centro, Cep 49.570-000, Malhador/SE.**

6.4. Ademais, a estrutura apresentada no imóvel é apta a receber as atividades que serão desempenhadas, atendendo as características determinadas pela Secretaria Municipal de Educação, quais sejam:

6.4.1. Instalações Adequadas: O imóvel selecionado possui instalações que atendem plenamente às necessidades operacionais, garantindo um ambiente funcional e eficiente para as atividades administrativas.



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE MALHADOR**

6.4.2. Espaço Suficiente: O imóvel oferece o espaço necessário para acomodar funcionários e público usuário dos serviços ofertados por essa secretaria.

6.4.3. Proximidade com todas as Secretarias Municipais e Prédio da Prefeitura: Situado na região central da cidade, o imóvel facilita o acesso rápido a todas as unidades administrativas, bem como a outros órgão ligados a administração, agilizando trâmites administrativos e colaborativos, essenciais para o funcionamento eficiente da gestão.

6.4.4. Vias de Acesso: Localizado em uma via principal, o imóvel facilita o transporte de funcionários, visitantes e parceiros, promovendo um fluxo contínuo e eficiente.

6.4.5. Carga e Descarga: A localização permite fácil carga e descarga de materiais, como equipamentos, aparatos e outros recursos necessários, melhorando a logística e reduzindo atrasos nas operações.

6.4.6. Infraestrutura Urbana: A região central oferece uma infraestrutura urbana desenvolvida, com acesso a serviços essenciais como bancos, correios, restaurantes e transporte público, que são convenientes para os funcionários e visitantes.

6.4.7. Segurança: A presença de maior vigilância e patrulhamento na região central contribui para a segurança do imóvel e das pessoas que nele trabalham e visitam.

6.4.8. Redução de Deslocamentos: A localização central reduz o tempo e os custos de deslocamento, permitindo que os funcionários dediquem mais tempo às suas funções principais.

6.4.9. Visibilidade: Estar localizado em uma área central aumenta a visibilidade e a acessibilidade da Secretaria, melhorando a percepção pública e facilitando a interação com a comunidade.

7 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, III da Lei nº 14.133/2021):

7.1. Natureza da Contratação:

A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.

7.2. Duração Inicial do Contrato:

A duração inicial do contrato de prestação de serviços de natureza continuada, será de 12 (doze) meses.

8. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, IV da Lei nº 14.133/2021):

- Um imóvel construído em alvenaria, com salas.



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE MALHADOR**

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, VI da Lei nº 14.133/2021):

- A estimativa do valor da contratação, corresponde à R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensal para totalidade do imóvel conforme item 5, deste estudo.

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (Art. 18, §1º, VII da Lei nº 14.133/2021):

O imóvel com as características inerentes à demanda que servirá como Anexo a Escola José Joaquim Pacheco para funcionamento do ensino integral da rede municipal de ensino a alunos do 1º ao 9º ano, do município de Malhador/SE auxilia na organização dos trabalhos administrativos, quando comporta as condições essenciais para realizações de trabalhos ofertados para os usuários dos projetos realizados por essa secretaria. O imóvel é composto por salas. A localização do imóvel e o espaço adequado para uso, são fatores primordiais para sua utilização.

11. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, VIII da Lei nº 14.133/2021):

- Não se aplica, em virtude do objeto.

12. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (Art. 18, §1º, IX da Lei nº 14.133/2021):

A Secretaria pretende ser mais eficiente e contribuir para um melhor serviço com:

- Melhoria do espaço para atendimento de demandas ligadas aos discentes e docentes;
- Maior conforto aos colaboradores dessa secretaria;
- Realização de cursos, Palestras, Planejamento juntos a usuários dos serviços ofertados;

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (Art. 18, §1º, X da Lei nº 14.133/2021):

- Verificar há necessidade de reparos na edificação;
- Verificar possíveis adequações no imóvel;
- Fazer laudo conforme



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE MALHADOR

Malhador/SE, 18 de dezembro de 2024.

<p><i>Thayná Souza dos Santos Costa</i> THAYNÁ SOUZA DOS SANTOS COSTA Secretária Municipal de Educação</p>	<p><i>Luiz Antonio Silva Oliveira</i> LUIZ ANTONIO SILVA OLIVEIRA Engenheiro CREA 2719910228</p>
--	--