



**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 Secretaria municipal de Infraestrutura.

1. DADOS DO PROCESSO

Processo nº: Inexigibilidade Nº 01/2026 – Processo Administrativo Nº 073/2025

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

Objeto: Locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria municipal de Infraestrutura 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 referida locação se justifica por diversos fatores incluindo a falta de espaço público adequado para a instalação desse setor.

2.2. Considerando a necessidade de um espaço que comporte a guarda dos materiais de trabalho utilizados por pedreiros, garis e outros servidores vinculados a esta Secretaria, com maior segurança, visando a atuação de vândalos e o zelo pelo bem público, visualizando a importância desse cuidado e mesmo zelando pelo critério de organização.

2.3. A locação de um imóvel para tal fim, contribuirá para o desenvolvimento das atividades administrativas, contribuindo para o desenvolvimento pretendido com o intuito de prestar a realização de um bom trabalho junto à população.

2.4. 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;

2.5. Salieta-se que o ambiente em questão será destinado exclusivamente para funcionamento da Secretaria municipal de Infraestrutura do município de Malhador/SE, tornando-se o local central para a atendimento desse porte.

2.6. O imóvel oferece um amplo espaço para a destinação que se propõe, distribuídas em 01 pavimento.

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:

4.1. As soluções existentes no mercado para atender à necessidade de funcionamento da Secretaria Municipal de Infraestrutura incluem a locação de imóveis comerciais, uso de escritórios compartilhados, adaptação de imóveis existentes, utilização de prédios corporativos, cessão de uso de imóveis públicos, módulos pré-fabricados e parcerias com a iniciativa privada. Dentre essas alternativas, a locação de imóvel com infraestrutura adequada destaca-se como a solução mais viável,



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE MALHADOR**

por permitir atendimento imediato às necessidades administrativas, com melhor custo-benefício e garantia da continuidade dos serviços públicos.;

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
Praça Coronel Tércio Veras, 31, Centro, CEP 49.570-000, Malhador/SE	Locação de Imóvel para funcionamento do Almojarifado municipal.	1.000,00
Avenida Lourival Batista, 120, Centro, CEP 49.570-000, Malhador/SE	Locação de Imóvel para funcionamento da Secretaria municipal de Educação/Setor da Merenda do município.	2.500,00



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE MALHADOR**

6. ESCOLHA DA SOLUÇÃO MAIS ADEQUADA:

6.1. Argumentos Favoráveis à Escolha da Locação de Imóveis para o funcionamento da Secretaria Municipal de Infraestrutura 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 para o funcionamento da Secretaria Municipal de Infraestrutura do município de Malhador/SE, 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 **Rua José Ramos de Souza, 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 Infraestrutura, 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.

6.4.2. Espaço Suficiente: O imóvel oferece o espaço necessário para acomodar grande quantidade de equipamentos e comportar servidores em horário laboral.

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



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE MALHADOR**

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 com um pavimento.

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 para funcionamento da Secretaria municipal de Infraestrutura auxilia na organização dos trabalhos administrativos, quando consegue organizar matérias de trabalho, equipamentos e outros insumos, comporta servidores em um único espaço na realização administrativa, bem como facilita a organização do setor



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE MALHADOR**

de uma forma geral. O imóvel é composto por um pavimento, térreo. 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:

- Organização dos trabalhos administrativos;
- Espaço que facilita a guarda de equipamentos de trabalho zelando por coibir atuação de vandalismo;

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

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTE (Art. 18, §1º, XI da Lei nº 14.133/2021):

Não haverá contratações Correlatas e que dependam umas das outra; sendo assim, não se aplica.

15. DESCRIÇÃO DOS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS (Art. 18, §1º, XII da Lei nº 14.133/2021):

Os impactos ambientais são os de utilização do imóvel, como a grande demanda de energia e geração de resíduos da atividade comercial (Papéis, plásticos, etc). Deverá ser promovido a utilização racional de energia elétrica e prevenir alta na geração (Exemplo: Ambientes fechados para baixo consumo energético pelos aparelhos de ar-condicionado; desligar iluminação quando não utilizar os ambientes; sempre priorizar iluminação e ventilação natural nos ambientes, etc), quanto a geração de resíduos (proporcionar melhor utilização dos materiais como copos descartáveis, imprimir somente o necessário, reutilizar papeis como rascunhos para própria secretaria).



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE MALHADOR**

17. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO (Art. 18, §1º, XIII da Lei nº 14.133/2021):

Com base nos elementos anteriores do presente documento de Estudos Preliminares realizado por esta Equipe de Engenharia, **DECLARAMOS** que:

É VIÁVEL a contratação proposta pela unidade requisitante

NÃO É VIÁVEL a contratação proposta pela unidade requisitante


A Equipe de Planejamento identificada abaixo chegou à conclusão acima em razão do(s) seguinte(s) motivo(s):

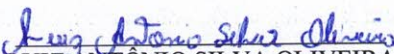
- Eficácia, eficiência, efetividade e economia;
- Maior vantagem considerando todos os custos e benefícios;
- Escolha da proposta mais vantajosa para a Administração Pública;
- Promoção do desenvolvimento sustentável.

15. RESPONSABILIDADE DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO PARA ELABORAÇÃO DE CONTEÚDO DO DOCUMENTO:

Certificamos que somos responsáveis pela elaboração do presente documento que materializa os Estudos Preliminares da presente contratação e que o mesmo traz conteúdos previstos no art. 18 da Lei nº 14.133/2021. Encaminho ao setor competente para providências.

Malhador/SE, 17 de Dezembro de 2025.


JOÃO PAULO DA SILVA ALVES
Secretário Municipal de Infraestrutura


LUIZ ANTÔNIO SILVA OLIVEIRA
Engenheiro CREA 2719910228