



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADOR

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

(art. 6º, inciso XX, art. 18, inciso I da Lei nº 14.133/2021)

O presente documento visa analisar possíveis soluções para atendimento da necessidade de disponibilização de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Educação do Município de Malhador/SE, bem como levantar os elementos essenciais que subsidiarão a elaboração do Termo de Referência, de forma a melhor atender às necessidades da Administração.

1. DADOS DO PROCESSO

- **Processo nº:** 076/2026
- **Setor Requisitante:** Secretaria Municipal de Educação
- **Objeto:** Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Educação do Município de Malhador/SE

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação decorre da necessidade administrativa de disponibilização de espaço físico adequado para instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Educação, unidade responsável pela execução de políticas públicas voltadas ao desenvolvimento do Ensino, apoio ao corpo discente, docente e toda equipe administrativa na execução de suas atividades laborais diárias.

2.2. A inexistência de imóvel próprio apto a atender às demandas administrativas da referida Secretaria compromete o adequado funcionamento das atividades institucionais, prejudicando o atendimento ao público e a execução das ações governamentais.

2.3. A disponibilização de espaço físico adequado é condição indispensável para assegurar a continuidade dos serviços públicos, garantindo estrutura organizacional mínima para o desempenho das atribuições da unidade administrativa.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADOR

3. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. A contratação é essencial para:

- Garantir a continuidade dos serviços públicos;
- Proporcionar estrutura adequada para funcionamento da Secretaria;
- Assegurar atendimento eficiente à população;

Trata-se de demanda permanente e indispensável ao interesse público

3.2. A ausência de imóvel adequado impacta diretamente a qualidade dos serviços prestados, podendo ocasionar prejuízos à população, especialmente aos funcionários e usuários dos serviços.

3.3. Trata-se de demanda essencial, contínua e vinculada ao interesse público.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser selecionado deverá atender aos seguintes requisitos:

- 4.1. Adequação à finalidade pública;
- 4.2. Localização estratégica;
- 4.3. Compatibilidade com normas de acessibilidade e segurança;
- 4.4. Condições estruturais satisfatórias;
- 4.5. Valor compatível com o mercado.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foram identificadas as seguintes soluções possíveis:



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADOR

Solução 1 – Utilização de imóvel próprio da Administração

Vantagens:

- Eliminação de custos com locação;
- Maior controle sobre o uso do imóvel;

Desvantagens:

- Inexistência de imóvel disponível e adequado;
- Possíveis custos elevados de adaptação ou reforma;

Viabilidade técnica:

Inviável no momento, diante da inexistência de imóvel próprio adequado.

Solução 2 – Construção de imóvel próprio

Vantagens:

- Solução definitiva;
- Adequação total às necessidades da Administração;

Desvantagens:

- Alto custo de investimento;
- Longo prazo para execução;
- Necessidade de planejamento orçamentário complexo;

Viabilidade técnica:

Inviável a curto prazo, em razão do tempo e custo elevados.

Solução 3 – Locação de imóvel (art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021)



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADOR

Vantagens:

- Rapidez na disponibilização do espaço;
- Menor custo inicial;
- Flexibilidade administrativa;
- Adequação imediata às necessidades;

Desvantagens:

- Dependência de terceiros;
- Necessidade de justificativa técnica da escolha do imóvel;

Viabilidade técnica:

Alta viabilidade, sendo a solução mais adequada ao atendimento imediato da demanda.

Conclusão

A **Solução 3 – Locação de imóvel** mostra-se a mais adequada, considerando a necessidade imediata, a economicidade e a viabilidade técnica, atendendo ao interesse público de forma eficiente.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na locação de imóvel urbano apto ao funcionamento da Secretaria Municipal de Educação, contemplando:

- Espaço físico adequado;
- Estrutura para atividades administrativas;
- Atendimento ao público;
- Condições de uso imediato.

A contratação poderá ocorrer por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, desde que comprovada a inviabilidade de competição decorrente das características de localização e instalação do imóvel.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADOR

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa deverá observar o art. 23 da Lei nº 14.133/2021, mediante:

- Avaliação prévia do imóvel;
- Pesquisa de mercado;
- Comparação com imóveis similares.

Estimativa preliminar:

- Valor mensal: R\$ 2.300,00
- Prazo: 12 meses
- Valor total: R\$ 27.600,00

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não se aplica o parcelamento, tendo em vista que o objeto consiste na locação de um único imóvel, caracterizando-se como indivisível.

9. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CONTRATAÇÃO

- Realização de avaliação do imóvel;
- Pesquisa de preços;
- Verificação da regularidade do imóvel e do proprietário;
- Comprovação da dotação orçamentária;
- Elaboração do Termo de Referência;
- Análise jurídica do processo.

10. POSSÍVEIS RISCOS E SOLUÇÕES

Risco	Probabilidade	Solução
Imóvel inadequado	Média	Definição de critérios técnicos
Sobrepçoço	Média	Avaliação de mercado



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADOR

Risco	Probabilidade	Solução
Problemas estruturais	Baixa	Vistoria prévia
Rescisão contratual	Baixa	Cláusulas contratuais

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Não há contratações interdependentes relevantes, sendo a locação suficiente para atendimento da necessidade.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação apresenta baixo impacto ambiental, restringindo-se ao uso regular do imóvel, devendo ser observadas boas práticas de conservação e uso racional de recursos.

13. RESULTADOS PRETENDIDOS

- Garantir funcionamento da Secretaria;
- Melhorar o atendimento ao público;
- Assegurar eficiência administrativa;
- Proporcionar melhores condições de trabalho.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Com base nos elementos apresentados:

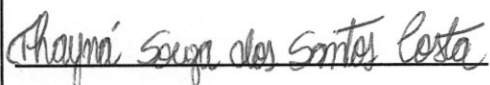
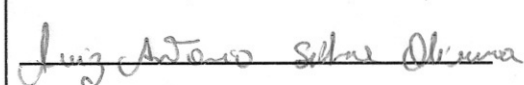
(X) É VIÁVEL a contratação



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE MALHADOR

1	Verificação da regularidade jurídica do imóvel e previsão contratual de prazo adequado.	Setor Jurídico / Setor de Contratações
Id.	Ação de Contingência	Responsável
1.	Planejamento de mudança e contratação emergencial de novo imóvel, se necessário.	Autoridade Competente

RISCO 06 Irregularidade Documental do Imóvel			
Probabilidade:	() Baixa	(x) Média	() Alta
Impacto:	() Baixa	() Média	(x) Alta
Id.	Dano		
1.	Impossibilidade de formalização do contrato ou riscos jurídicos à Administração.		
Id.	Ação Preventiva	Responsável	
1	Conferência da documentação do imóvel (matrícula, certidões, titularidade).	Setor Jurídico	
Id.	Ação de Contingência	Responsável	
1.	Suspensão da contratação até regularização ou escolha de outro imóvel	Autoridade Competente	

RESPONSÁVEL/RESPONSÁVEIS	
 THAYNÁ SOUZA DOS SANTOS COSTA Secretária Municipal de Educação	 LUIZ ANTÔNIO SILVA OLIVEIRA Engenheiro CREA 2719910228