



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DA DEMANDA:

1.1 O presente estudo consiste em verificar a possibilidade e viabilidade de disponibilizar um local para atender as necessidades operacionais do **Instituto de Identificação**, de acordo com as disposições estabelecidas na Lei 14133/2021.

2. DO DIAGNÓSTICO:

2.1. De acordo com a declaração expedida pelo Setor de Tributos, atualmente, o município não possui instalações adequadas para atender a esta demanda. Isso implica em impacto negativo para o desenvolvimento das atividades operacionais desta unidade, além de criar dificuldades para os atendimentos dos munícipes.

2.2. O Município de Graccho Cardoso necessita promover a locação de um imóvel adequado para instalação do posto do Instituto de Identificação do Estado de Sergipe, com o objetivo de assegurar à população o acesso regular e contínuo aos serviços de emissão e atualização de documentos civis, especialmente a Carteira de Identidade (RG), documento essencial ao exercício da cidadania, ao acesso a políticas públicas e à realização de diversos atos da vida civil.

2.3. Atualmente o Município não dispõe de espaço público próprio que atenda simultaneamente às exigências de infraestrutura física, acessibilidade, segurança, privacidade no atendimento, rede elétrica e lógica compatíveis com os equipamentos do Instituto de Identificação. A inexistência de espaço adequado inviabiliza a prestação local do serviço, obrigando os munícipes a se deslocarem a outros municípios, o que gera custos, transtornos e, muitas vezes, impede o acesso de idosos, pessoas com deficiência e cidadãos em situação de vulnerabilidade.

2.4. A disponibilização de ambiente apropriado pelo Município faz parte das condições estabelecidas pelo Estado para funcionamento do posto, sendo responsabilidade do ente municipal assegurar a infraestrutura necessária, enquanto o Instituto de Identificação disponibiliza pessoal, sistemas e equipamentos para a execução dos serviços.

3. DAS ALTERNATIVAS DE SOLUÇÃO:

3.1. As possíveis soluções para atendimento da necessidade são:

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

3.2. Do quadro comparativo:

Alternativa de Solução	Descrição	Vantagens	Desvantagens / Riscos
1) Locação de imóvel comercial existente (prioritária)	Alugar sala ou prédio já pronto no centro ou via principal	Implantação rápida; infraestrutura existente; imagem institucional adequada; menor investimento inicial	Dependência de contrato com particular; eventuais adequações; reajustes anuais
2) Locação de sala em espaço já ocupado (compartilhado)	Uso de parte de imóvel já locado por outro órgão/entidade	Menor custo; economia de infraestrutura; agilidade	Baixa privacidade; conflito de agendas; limitações de fluxo
3) Sublocação com anuência do locador	Alugar parte de imóvel já locado por terceiro	Flexibilidade; possibilidade de custo reduzido	Exige autorização formal; riscos contratuais; menor prazo disponível



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

4) Módulo pré-fabricado / Container adaptado	Instalar módulo em terreno municipal ou privado	Customizável; pode ser movido; implantação rápida	Necessidade de infraestrutura externa (água/energia/esgoto); custo de instalação; menor conforto térmico/percepção social
5) Unidade móvel (veículo adaptado)	Atendimento em veículo específico, fixo ou itinerante	Mobilidade; alcance de locais rurais; sem dependência de imóvel	Baixa capacidade de atendimento; custo de operação/manutenção; solução temporária
6) Convênio com município vizinho	Atendimento da população em posto regional	Custo menor para o Município; rápida execução	Não atende localmente; deslocamento da população; impacto político e de acesso

3.3. Da Apuração mediante atribuição de pontuação: **Atribuiu-se +1 por vantagem e -1 por desvantagem.**

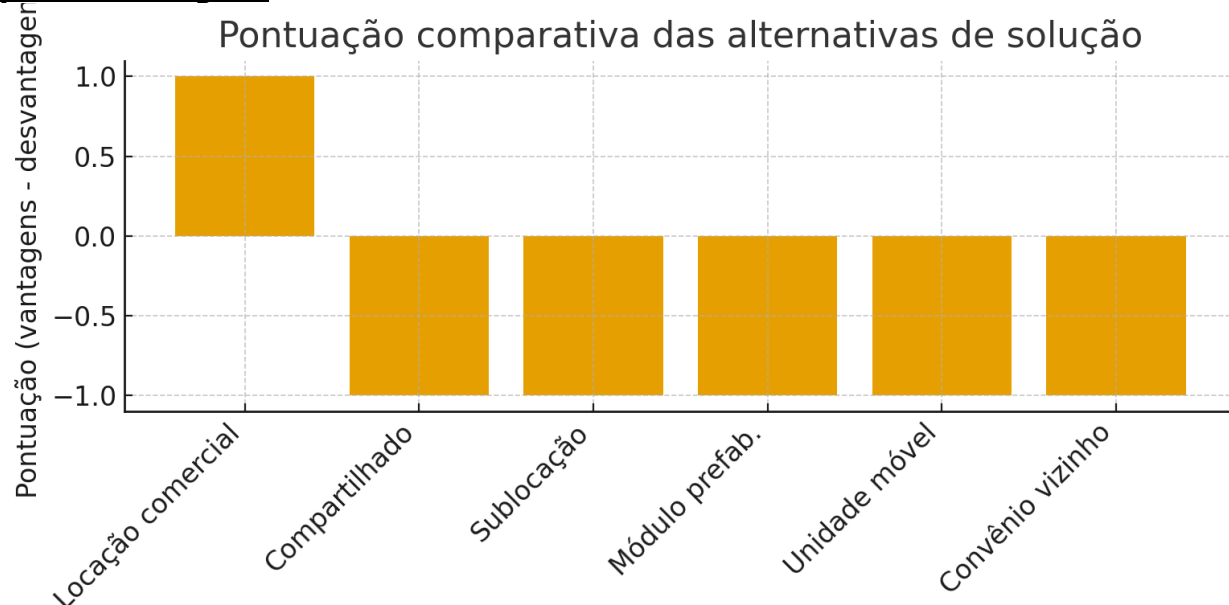


Gráfico comparativo.

4. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:

4.1. A solução mais viável para atender à demanda, de forma imediata conforme demandado, é a locação de imóvel que atenda às necessidades específicas para as atividades operacionais do **Posto de Identificação**. Esta alternativa permite rápida implementação e flexibilidade para ajustes conforme a demanda.

4.2. Destaca-se ainda que a instalação do posto no Município representa relevante interesse público, pois:

- a) amplia o acesso da população a serviços essenciais;
- b) reduz deslocamentos e gastos dos cidadãos;
- c) melhora indicadores de inclusão documental e cidadania;
- d) contribui para a eficiência administrativa do Estado e do Município.

4.3. Assim, resta demonstrada a necessidade, utilidade e interesse público na locação de imóvel para abrigar o Instituto de Identificação em Graccho Cardoso, garantindo a oferta do serviço à população local.



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**

5. DA VIABILIDADE TÉCNICA E ECONÔMICA:

- 5.1. Identificar imóveis disponíveis no município que atendam às necessidades de espaço, localização e infraestrutura para as atividades;
- 5.2. Avaliar a adequação do imóvel selecionado para as atividades propostas, incluindo questões de segurança, acessibilidade e capacidade estrutural;
- 5.3. Realizar levantamento de custos para locação do imóvel, incluindo aluguel, taxas e despesas adicionais.
- 5.4. Estimar os custos de adaptação do imóvel, se necessário, para atender às especificações das atividades.
- 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, superdêneo 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:*

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:



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

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 a importância de um **Posto de Identificação**, visando o desenvolvimento e bem-estar da população, torna-se imprescindível disponibilizar espaços adequados que possibilitem a realização de tais atividades em ambiente seguro e propício ao desenvolvimento de suas atividades;

7.2. A disponibilização de um espaço para funcionamento do **Instituto de Identificação**, contribuirá para o desenvolvimento e bem-estar da população, proporcionando oportunidades de um bom atendimento, contribuindo assim para uma melhor realização dos serviços públicos.

8. DA ESTIMATIVA DE VALOR:

8.1. Em avaliação prévia pelo setor competente, verificou-se, na última contratação disponibilizada pelo órgão o valor praticado R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) por locação, nos termos da planilha a seguir:

Contratante	Objeto	Processo	Data	Valor (R\$)	Link
Município de Graccho Cardoso/SE	Locação de imóvel, localizado na Avenida Getúlio Vargas nº 131 - A Centro,	Inexigibilidade de licitação nº 10/2025	30.01.2025	1.500,00	https://gracchocardoso.se.gov.br/transparencia/licitacoes/inexigibilidade-de-licitacao-n0-10-



**ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**

	para funcionamento de um Posto do Instituto de Identificação.				2025- pmgc/aa3e2680- c8f1-4f15-8f0e- 4beffe80beec
--	---	--	--	--	--

9. DO DEMANDANTE DA DESPESA:

Setor demandante	Cargo	Responsável
Secretário de Administração	Secretário Municipal	José Ailton Aragão

10. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:

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

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

11.1 Aprovado o presente termo, será providenciado o projeto básico, cujo deverá conter todos subsídios necessários à formulação da proposta;

11.2 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.

12. DA FORMA DE PAGAMENTO PRATICADA:

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

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

13. DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

13.1 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.

14. CONCLUSÃO:

14.1. A locação de um imóvel adequado representa a solução mais viável e eficaz para atender a essa demanda, garantindo que os serviços públicos sejam ofertados da melhor maneira à população.

Graccho Cardoso/SE, 29 de agosto de 2025.

JOSÉ CARLOS DOS SANTOS
084.XXX.XXX-65
Responsável pela elaboração



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Julgamento:

Aprovado ☐ Reprovado ☐

Em ____/____/2025.

JOSÉ AILTON ARAGÃO
Secretário de Administração