



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DA DEMANDA:

1.1 O presente estudo consiste em verificar a viabilidade de disponibilizar um local para atender as necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, 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 secretaria, além de criar dificuldades para os atendimentos dos munícipes.

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.

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 da secretaria. Esta alternativa permite rápida implementação e flexibilidade para ajustes conforme a demanda.

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,



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

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:

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).



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

7. DA JUSTIFICATIVA DAS NECESSIDADES:

7.1. A Considerando a importância das atividades desempenhadas pela Secretaria Municipal de Educação, 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 atividades da Secretaria de Obras e Serviços Urbanos 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, em média o valor praticado R\$ 3.000,00 (três mil 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 Rua São José, nº 16, Centro, Graccho Cardoso, Sergipe, para funcionamento operacional da Secretaria Municipal de Transporte.	Inexigibilidade de Licitação 14/2025	21/02/2025	4.000,00	https://gracchocardoso.se.gov.br/assets/licitacao/909c7d4f-9f20-4133-a642-ea9a4070cefc/11-contrato-20-2025-dermival-sec-transportes_8cdcc65b-4a38-4399-9a50-8f05a22ae41a.pdf
Município de Graccho Cardoso/SE	Locação de imóvel, localizado na Praça Deputado Antônio Torres, nº 89, Centro, Graccho Cardoso, SE, para funcionamento da Secretaria Municipal de Cultura, Esporte e Lazer.	Inexigibilidade de Licitação 07/2025	21/02/2025	1.500,00	https://gracchocardoso.se.gov.br/transparencia/licitacoes/inexigibilidade-de-licitacao-n0-07-2025-pmgc/b3589f04-63c0-4b6d-b719-f430779b1c2b

8.2. Salienta-se que mesmo singular, toda contratação deve seguir padrões, neste caso, levando-se em consideração contratações pretéritas deste órgão, com fito de garantir uma homogeneidade de preços do "mercado" de imóveis do Município.

9. DO DEMANDANTE DA DESPESA:

Setor demandante	Cargo	Responsável
Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos	Secretário Municipal	Antônio Marcos dos Santos



ESTADO DE SERGIPE
MUNICÍPIO DE GRACCHO CARDOSO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

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, 30 de janeiro de 2026.

JOSÉ CARLOS DOS SANTOS

084.XXX.XXX-65

Responsável pela elaboração

Julgamento:

Aprovado ☐ Reprovado ☐

Em ____/____/2026.

JANICLEIA SANTOS DA SILVA

CPF: 057.XXX.XXX-92