



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

Autuado em 01/08/2025

Processo Administrativo nº 114/2025

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 026/2025

OBJETO: Locação de um imóvel para alojar o Setor de Tributos do município de Capela do Alto Alegre- BA.

ORGÃO DE ORIGEM: Prefeitura Municipal de Capela do Alto Alegre.

CONTRATADO: PEDRO OLIVEIRA SILVA.

VALOR DA CONTRATAÇÃO: R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

O presente documento manifesta a necessidade de locação de imóvel urbano destinado a sediar o Setor de Tributos do Município de Capela do Alto Alegre/BA, em condições adequadas de espaço físico, acessibilidade, segurança e localização, de modo a viabilizar o adequado funcionamento das atividades administrativas e o atendimento ao público

INTERESSADO(S):	Prefeitura Municipal de Capela do Alto Alegre
DATA PREVISTA PARA CONCLUSÃO DO PROCESSO	05 meses
DESCRIÇÃO SUCINTA DO OBJETO	Locação de imóvel destinado a sediar o Setor de Tributos do Município de Capela do Alto Alegre/BA
GRAU DE PRIORIDADE DA COMPRA OU DA CONTRATAÇÃO	media

JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando que o Setor de Tributos é área estratégica para a gestão fiscal e arrecadatória do Município, sendo responsável pelo lançamento, arrecadação e controle de receitas próprias, atividades essenciais à manutenção dos serviços públicos locais;

Considerando a necessidade de proporcionar melhores condições de trabalho aos servidores públicos lotados no Setor de Tributos, garantindo ambiente adequado, organizado e seguro para o desempenho das atividades administrativas;

Considerando que a locação de imóvel devidamente estruturado representa a solução mais célere e economicamente viável para atender à demanda, em comparação com a construção de prédio próprio ou reforma integral da estrutura atual, que demandariam elevados custos e prazos incompatíveis com a urgência do serviço;

Considerando a importância de assegurar aos munícipes um espaço de fácil acesso, com infraestrutura apropriada e atendimento digno, eficiente e célere, fortalecendo a relação entre a Administração Pública e a população contribuinte;

CONSIDERANDO que a formalização desta demanda tem por objetivo subsidiar a instrução processual para locação de imóvel urbano destinado a sediar o Setor de Tributos do Município de Capela do Alto Alegre/BA, em condições adequadas de espaço físico, acessibilidade, segurança e localização, de modo a viabilizar o adequado funcionamento das atividades administrativas e o atendimento ao público, recomenda-se a adoção das providências cabíveis junto ao setor competente, a fim de dar



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

prosseguimento ao trâmite processual, conforme especificações e quantitativos descritos abaixo, destinados ao atendimento da demanda desta Secretaria.

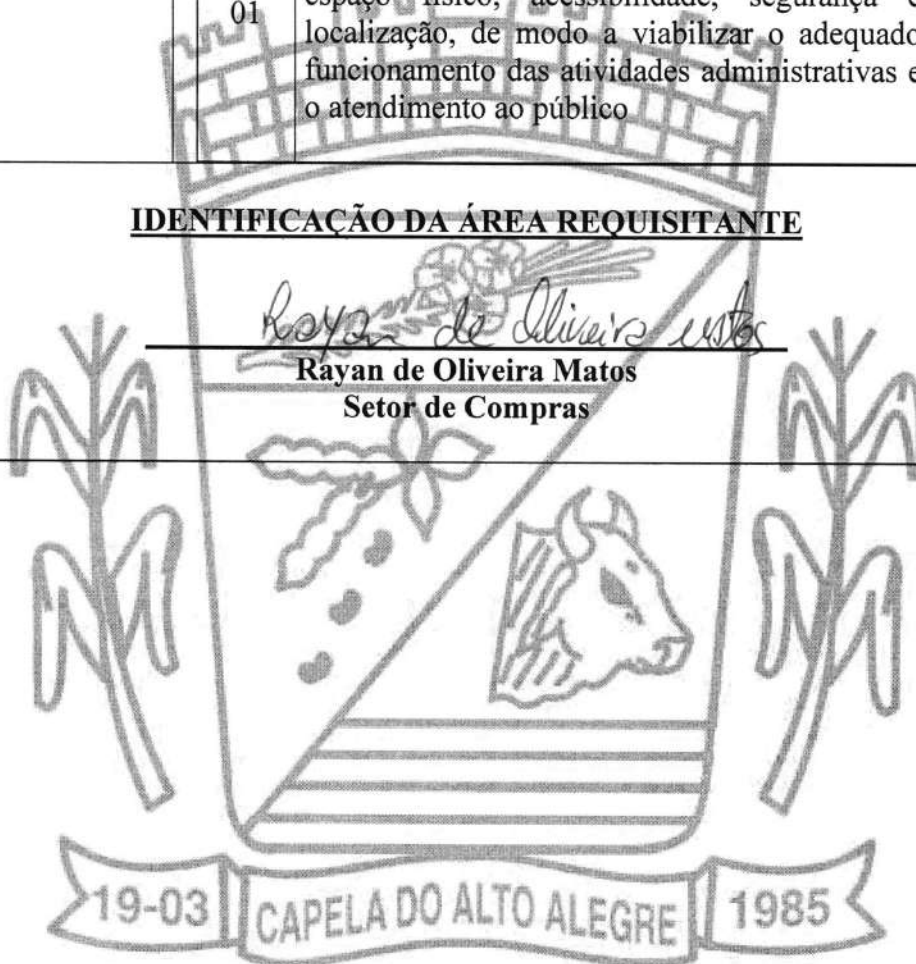
ESPECIFICAÇÕES:

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT
01	locação de imóvel urbano destinado a sediar o Setor de Tributos do Município de Capela do Alto Alegre/BA, em condições adequadas de espaço físico, acessibilidade, segurança e localização, de modo a viabilizar o adequado funcionamento das atividades administrativas e o atendimento ao público	05

IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE

Rayan de Oliveira Matos

Rayan de Oliveira Matos
Setor de Compras





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

Ao Secretario de Administração e Planejamento
Erivan Santos Silva

Solicito levantamento de imóvel no Município de Capela do Alto Alegre - BA para atender a locação de imóvel urbano destinado a sediar o Setor de Tributos do Município de Capela do Alto Alegre/BA, em condições adequadas de espaço físico, acessibilidade, segurança e localização, de modo a viabilizar o adequado funcionamento das atividades administrativas e o atendimento ao público, contendo 03 salas, 01 banheiro, em local de fácil acesso e com acessibilidade garantida.

Considerando que o Setor de Tributos é área estratégica para a gestão fiscal e arrecadatória do Município, sendo responsável pelo lançamento, arrecadação e controle de receitas próprias, atividades essenciais à manutenção dos serviços públicos locais;

Considerando a necessidade de proporcionar melhores condições de trabalho aos servidores públicos lotados no Setor de Tributos, garantindo ambiente adequado, organizado e seguro para o desempenho das atividades administrativas;

Considerando que a locação de imóvel devidamente estruturado representa a solução mais célere e economicamente viável para atender à demanda, em comparação com a construção de prédio próprio ou reforma integral da estrutura atual, que demandariam elevados custos e prazos incompatíveis com a urgência do serviço.

Capela do Alto Alegre - BA, 28 de Julho de 2025.

Ednailza dos Santos Lima
19-03-2025
EDNAILZA DOS SANTOS LIMA
Secretario Municipal de Finanças



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS PARA LOCAÇÃO

Eu, Erivan Santos Silva, inscrita no CPF nº: 019.xxx.xxx-74, e devidamente nomeado como Secretario Municipal de Administração e planejamento do Município e Capela do Alto Alegre-BA, CERTIFICO, para os devidos fins legais, a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender ao objeto de interesse da Administração Pública, conforme previsão legal constante no Art. 74, § 5º, Inc. II, referente à locação de imóvel urbano destinado a sediar o Setor de Tributos do Município de Capela do Alto Alegre/BA, em condições adequadas de espaço físico, acessibilidade, segurança e localização, de modo a viabilizar o adequado funcionamento das atividades administrativas e o atendimento ao público. Esta certificação é emitida após minuciosa análise dos registros e informações disponíveis.

Além disso, foi realizada consulta diversas quanto a disponibilidade de imóvel com as características necessárias à demanda administrativa. É importante ressaltar que a Prefeitura de Municipal de Capela do Alto Alegre não possui nenhum imóvel disponível no Município de Capela do Alto Alegre - BA.

Considerando que a escolha por locação de imóvel particular se justifica pelas condições específicas do imóvel desejado para atender de forma eficaz às necessidades da Administração Pública, conforme detalhado na justificativa apresentada

Declaro ainda que, diante da ausência de imóveis públicos que atendam integralmente aos critérios necessários para o pleno funcionamento e segurança da atividade de atendimento da locação de imóvel urbano destinado a sediar o Setor de Tributos do Município de Capela do Alto Alegre/BA, a locação de imóvel particular se mostra como a opção mais adequada e vantajosa para a Administração Pública. Por fim, comprometo-me a manter esta certificação atualizada, informando imediatamente qualquer alteração nas condições dos imóveis públicos sob responsabilidade deste órgão que possam influenciar na decisão de locação.

Capela do Alto Alegre – BA, 29 de Julho de 2025.

19-03 CAPELA DO ALTO ALEGRE 1985
ERIVAN SANTOS SILVA

Secretario Municipal de Administração



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta no Documento de Oficialização da Demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

1 – DEFINIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES E REQUISITOS

O presente Estudo Técnico Preliminar tem como objetivo identificar a solução mais adequada e eficiente para análise de solução diante da necessidade de obter espaço **devidamente estruturado** para sediar o Setor de Tributos do Município de Capela do Alto Alegre/BA.

O Município de Capela do Alto Alegre/BA necessita de um espaço físico apropriado para alocar o **Setor de Tributos**, setor estratégico para a arrecadação municipal e responsável pela gestão de receitas próprias. O prédio atualmente utilizado não atende de forma satisfatória às demandas operacionais, apresentando limitações de espaço, infraestrutura precária e dificuldades de acesso para os contribuintes.

A locação de um imóvel adequado permitirá a instalação de uma estrutura mais funcional, acessível e confortável, garantindo:

- Melhores condições de trabalho aos servidores;
- Atendimento adequado e eficiente à população;
- Segurança no armazenamento de documentos fiscais e sistemas de arrecadação;
- Localização estratégica que facilite o acesso de contribuintes e profissionais que necessitam dos serviços do setor

Assim a obtenção desse espaço visa **melhorar as condições de trabalho dos servidores, garantir atendimento digno e eficiente à população e assegurar maior efetividade na arrecadação municipal**, o que impacta diretamente na capacidade de investimento e prestação de serviços públicos à coletividade

2- LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para atender à necessidade de alocação do **Setor de Tributos**, foram analisadas diferentes alternativas de viabilização do espaço físico:

1. Construção de imóvel próprio

- **Descrição:** O Município poderia optar pela construção de prédio específico para o setor, em terreno público disponível.
- **Vantagens:**
 - Criação de espaço sob medida, adequado às necessidades atuais e futuras;
 - Valorização do patrimônio público municipal.
- **Desvantagens:**
 - Exige **alto investimento inicial**, incompatível com o orçamento corrente;
 - Prazo longo de execução, inviabilizando a solução imediata;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

- Risco de atrasos e aditivos contratuais em obras públicas.

2. Locação de imóvel

- **Descrição:** Contratação de imóvel urbano já existente, com infraestrutura adequada, por meio de locação.
- **Vantagens:**
 - **Celeridade na disponibilização** do espaço, permitindo a mudança imediata do setor;
 - **Flexibilidade contratual**, possibilitando adequações futuras e rescisão caso surjam alternativas mais vantajosas;
 - **Menor custo inicial** em comparação à construção de prédio próprio ou reforma estrutural complexa;
 - Atendimento rápido às necessidades de servidores e contribuintes, sem risco de paralisação das atividades.
- **Desvantagens:**
 - Não gera patrimônio para o Município;
 - Dependência contratual do locador.

Conclusão

Após análise das alternativas, verifica-se que a **locação de imóvel** representa a opção **mais vantajosa** para o Município de Capela do Alto Alegre/BA, considerando os critérios de **economicidade, celeridade e eficiência administrativa**.

3- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO A SER CONTRATADA

A solução definida para atender à necessidade da Secretaria de Administração do Município de Capela do Alto Alegre/BA consiste na **locação de imóvel urbano** destinado a abrigar o **Setor de Tributos Municipal**, em razão de sua relevância estratégica para a gestão fiscal e arrecadatória.

A adoção dessa medida se fundamenta na análise comparativa realizada no levantamento de mercado, que apontou a locação como a opção **mais viável, célere e economicamente vantajosa**, em detrimento da construção de prédio próprio ou da reforma da atual estrutura.

O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes **requisitos mínimos**:

- Localização central e de fácil acesso à população contribuinte;
- Estrutura física suficiente para acomodar salas administrativas, recepção, arquivo, sanitários e copa;
- Condições adequadas de acessibilidade, em conformidade com a legislação vigente;
- Infraestrutura elétrica, hidráulica e de internet compatíveis com o funcionamento dos sistemas de arrecadação e atendimento;
- Segurança estrutural e condições de conforto para servidores e cidadãos.

Com a locação do espaço, o Município terá condições de:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

- **Garantir a continuidade e melhoria dos serviços tributários**, sem interrupção das atividades;
- **Melhorar as condições de trabalho dos servidores**, proporcionando um ambiente estruturado e adequado;
- **Oferecer atendimento eficiente e digno aos contribuintes**, com espaço acessível, confortável e organizado;
- **Aprimorar a gestão da arrecadação municipal**, com reflexos positivos no aumento da receita própria e na capacidade de investimento do Município.

Portanto, a locação do imóvel representa a **solução mais adequada para atender de forma imediata e eficaz às necessidades do Setor de Tributos**, assegurando eficiência administrativa, economicidade e melhor prestação dos serviços públicos à população

A adoção dessa medida se fundamenta na análise comparativa realizada no levantamento de mercado, que apontou a locação como a opção **mais viável, célere e economicamente vantajosa**, em detrimento da construção de prédio próprio ou da reforma da atual estrutura. O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes **requisitos mínimos**:

- Localização central e de fácil acesso à população contribuinte;
- Estrutura física suficiente para acomodar salas administrativas, recepção e arquivo;
- Infraestrutura elétrica e hidráulica funcionando perfeitamente;
- Segurança estrutural e condições de conforto para servidores e cidadãos.

Com a locação do espaço, o Município terá condições de:

- **Garantir a continuidade e melhoria dos serviços tributários**, sem interrupção das atividades;
- **Melhorar as condições de trabalho dos servidores**, proporcionando um ambiente estruturado e adequado;
- **Oferecer atendimento eficiente e digno aos contribuintes**, com espaço acessível, confortável e organizado;
- **Aprimorar a gestão da arrecadação municipal**, com reflexos positivos no aumento da receita própria e na capacidade de investimento do Município.

Portanto, a locação do imóvel representa a **solução mais adequada para atender de forma imediata e eficaz às necessidades do Setor de Tributos**, assegurando eficiência administrativa, economicidade e melhor prestação dos serviços públicos à população.

4- ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente demanda está integralmente alinhada com as disposições estabelecidas na Lei Orçamentaria Anual (LOA) e na Lei de Diretrizes Orçamentaria (LDO) do Município de Capela do Alto Alegre.

5- ESTIMATIVA DA DEMANDA DOS SERVIÇOS

A demanda estimada refere-se à **locação de imóvel urbano** com estrutura física adequada para a instalação do **Setor de Tributos Municipal**, destinado ao desenvolvimento das atividades administrativas, atendimento ao contribuinte, processamento de lançamentos e cobranças, bem como à guarda e organização de documentos fiscais.

Considerando o **caráter permanente e essencial** das funções desempenhadas pelo setor – diretamente ligadas à arrecadação, fiscalização e gestão das receitas próprias do Município – verifica-se a necessidade de contratação pelo período de **08 (oito) meses**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

O prazo definido decorre da **previsão de conclusão da reforma da sede da Prefeitura Municipal nesse mesmo período**, ocasião em que o Setor de Tributos deverá retornar às suas instalações originais. Dessa forma, a fixação do prazo em 8 meses garante a continuidade dos serviços durante a reforma, ao mesmo tempo em que evita contratações desnecessariamente longas, em respeito aos princípios da **economicidade, eficiência e planejamento da Administração Pública**

6 – ESTIMATIVA DE CUSTO TOTAL DA CONTRATAÇÃO

Conforme detalhado na Nota Técnica anexa a este Estudo Preliminar, a qual consolida a pesquisa de preços relativa à contratação em tela, apurou-se o valor global médio estimado de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), resumida na Planilha de Cotação de Preços abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT	UNID	V. UNIT	V. TOTAL
01	locação de imóvel urbano destinado a sediar o Setor de Tributos do Município de Capela do Alto Alegre/BA	05	MÊS	800,00	4.000,00

7- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

1. Localização

- Situar-se em área central ou de fácil acesso, preferencialmente próximo à sede da Prefeitura ou em região que facilite o deslocamento de contribuintes e servidores.

2. Estrutura física

- Área construída compatível para instalação de salas administrativas, atendimento ao público, setor de protocolo e arquivo.
- Condições adequadas de ventilação, iluminação e segurança.
- Sanitários em número suficiente e em boas condições de uso.

3. Infraestrutura essencial

- Instalações elétricas compatíveis para computadores, impressoras e equipamentos de informática.
- Instalações hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento.

4. Condições legais e documentais

- Imóvel devidamente regularizado.
- Comprovante de quitação de tributos incidentes sobre o imóvel.

8– JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Considerando a natureza do objeto em questão, que trata da **locação de um imóvel único e indivisível**, cuja finalidade é abrigar O Setor de Tributos Municipal, entende-se que **não há possibilidade técnica, física ou funcional de parcelamento da solução**.

O parcelamento da contratação, no caso específico de locação de imóvel, não se aplica por se tratar de uma unidade física única.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

9- CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Em relação às contratações correlatas e/ou interdependentes, verificou-se que, não existem contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

10 - POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A Administração Pública Municipal, neste objeto, não detectou impactos ambientais que necessitem de medidas de tratamento ou mitigadoras, buscando sanar os riscos ambientais existentes.

11 - DO AMPARO LEGAL

A contratação da locação encontra amparo no artigo 74 da **Lei nº 14.133/2021**, que permite a **contratação direta por inexigibilidade de licitação**, nos casos de locação de imóvel cujas características de localização e adequação às necessidades da administração sejam comprovadamente indispensáveis ao atendimento do interesse público.

12 – DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

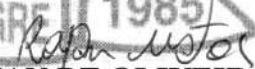
- ✓ A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
- ✓ Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Assim, considerando os pontos listados acima, entendemos ser **VIÁVEL** e **NECESSÁRIA** a contratação da solução demandada.

13 – APROVAÇÃO E ASSINATURA


ERIVAN SANTOS SILVA

Sec. Municipal de Administração e planejamento
Em: 29/07/2025.


RAYAN DE OLIVEIRA MATOS

Setor de Compras
Em: 29/07/2025.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

Solicitação de Avaliação de Imóvel para Locação

Processo Administrativo nº 114/2025

Interessado: Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer

Assunto: Solicitação de Avaliação Técnica de Imóvel para Fins de Locação

À

Comissão Técnica a realização de Avaliação de Mercado

Considerando que o Setor de Tributos é área estratégica para a gestão fiscal e arrecadatória do Município, sendo responsável pelo lançamento, arrecadação e controle de receitas próprias, atividades essenciais à manutenção dos serviços públicos locais;

Considerando a necessidade de proporcionar melhores condições de trabalho aos servidores públicos lotados no Setor de Tributos, garantindo ambiente adequado, organizado e seguro para o desempenho das atividades administrativas;

Considerando que a locação de imóvel devidamente estruturado representa a solução mais célere e economicamente viável para atender à demanda, em comparação com a construção de prédio próprio ou reforma integral da estrutura atual, que demandariam elevados custos e prazos incompatíveis com a urgência do serviço;

Considerando a importância de assegurar aos munícipes um espaço de fácil acesso, com infraestrutura apropriada e atendimento digno, eficiente e célere, fortalecendo a relação entre a Administração Pública e a população contribuinte.

Solicito a esta Comissão Técnica a realização de Avaliação de Mercado, para fins de locação do móvel acima descrito, contendo:

1. Valor de mercado do aluguel mensal;
2. Comparativo com outros imóveis semelhantes disponíveis na região (se possível);
3. Condições estruturais e adequação à finalidade proposta;
4. Parecer conclusivo quanto à compatibilidade do valor proposto com os preços praticados no mercado.

A avaliação será parte integrante do processo de contratação direta e servirá de fundamento para a justificativa de preço e da vantajosidade da contratação.

Capela do Alto Alegre, 30 de julho de 2025.

ERIVAN SANTOS SILVA
Secretario Municipal de Administração



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO ALEGRE - BAHIA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ORGÃO PÚBLICO

Em cumprimento à solicitação do Sr.º Secretário de Administração, procedemos à avaliação do imóvel abaixo descrito, cujo objetivo é locação do mesmo por parte da Secretaria Municipal de Administração de Capela do Alto Alegre e após a conclusão dos trabalhos, emitimos o seguinte parecer, no intuito de atender à demanda da Administração Pública quanto à necessidade de espaço físico adequado para as Instalações do setor de tributos, com localização estratégica e infraestrutura compatível, foi identificado o imóvel situado à Rua Saturnino de Oliveira, nº 28, Bairro Centro, Município de Capela do Alto Alegre- BA, de propriedade de **PEDRO OLIVEIRA SILVA**.

01. OBJETO

Avaliação das condições da estrutura imóvel para locação do imóvel abaixo discriminado localizado do município de Capela do Alto Alegre – Bahia:

Imóvel comercial situado à Rua Saturnino de Oliveira, nº 28, Bairro Centro, Município de Capela do Alto Alegre- BA.

02. DADOS DO IMÓVEL VISTORIADO E CONDIÇÕES DA CONSTRUÇÃO:

Pintura: A pintura do imóvel se encontra em um estado de conservação, mas em algumas salas necessita reparos de pintura.

Alvenaria: Cerâmica rebocada e pintada e banheiros revestidos com cerâmica, havendo necessidades de adaptações de acessibilidade.

Cobertura: A cobertura do imóvel é de laje, e se encontram em estado de conservação;

Estrutura: Em concreto, o imóvel possui paredes e pilares sem maiores danos e fissura provenientes da superestrutura do imóvel;

Forro: O forro se encontra em bom estado.

Instalação Elétrica: Os quadros, tomadas e interruptores estão em bom estado de Conservação.

Revestimento: O piso das salas, são de revestimento tipo cerâmica, assim como o piso e as paredes da cozinha e do banheiro.

Instalação Hidráulica: As instalações estão em bom estado;

03. LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este laudo tem por finalidade apresentar a avaliação técnica e mercadológica do imóvel descrito acima, O imóvel objeto da contratação, possui características específicas de localização, estrutura e finalidade que o tornam **singular**. Não foram identificados, nas diligências realizadas, imóveis com características semelhantes disponíveis para locação no mesmo raio de atuação, o que inviabiliza a elaboração de um estudo comparativo confiável. Após esta análise constatou-se que de acordo a localização e a estrutura do imóvel procedem à avaliação da seguinte forma:

Imóvel situado na Rua Saturnino Oliveira, nº 28 Bairro: Centro, nesta cidade de Capela do Alto Alegre, de propriedade do Sr. **PEDRO OLIVEIRA SILVA**, valor mensal **R\$ 400,00 (quatrocentos reais)**.

Dessa forma, com base nos princípios da razoabilidade, economicidade e continuidade do serviço público, e tendo sido realizada pesquisa informal de mercado com os dados disponíveis, entende-se que o valor