



PREFEITURA DE
SÃO GONÇALO
DO AMARANTE

PREFEITURA DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CEARÁ



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ÓRGÃO REQUISITANTE: Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante/CE

Secretaria de Finanças

Responsável: Ana Paula Lopes da Silva

CATEGORIA DO OBJETO: O objeto a ser contratado enquadra-se como Serviços de que trata a Lei Nº 14.133/2021 e o Decreto Nº 6.904/2024, DE 06 DE MAIO DE 2024, que regulamenta a Lei Nº 14.133/2021 no Município de São Gonçalo do Amarante/CE.

1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo justificar e embasar a necessidade de locação do imóvel situado na Rua Ivete Alcântara, nº 176, no Bairro Centro do Município de São Gonçalo do Amarante - CE, para atender à demanda de expansão das atividades da Secretaria de Finanças. A locação visa suprir a necessidade de espaço adicional para acomodar o aumento de pessoal, melhorar o atendimento ao público e possibilitar a introdução de novas linhas de serviço. Contemplando elementos essenciais para o planejamento da contratação, como análise de mercado, requisitos da contratação, justificativas de economicidade e os resultados pretendidos.

2 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria de Finanças do Município de São Gonçalo do Amarante - CE está enfrentando um problema significativo de capacidade insuficiente em suas instalações atuais. Este déficit estrutural limita a sua capacidade de atender ao aumento das demandas da população, tanto no que se refere à necessidade de espaço para servidores quanto na adequação para acomodar novas funções administrativas e de atendimento ao público.

As limitações do espaço atual têm impactado negativamente a eficiência operacional da secretaria, resultando em tempos de espera mais longos para os serviços, dificuldades na implementação de novos serviços financeiros e sobrecarga das instalações existentes. Além disso, a falta de espaço adequado compromete a implementação de medidas de melhoria de processos e inovação administrativa.

Portanto, a contratação para a locação do imóvel na Rua Ivete Alcântara busca resolver este problema, proporcionando um ambiente propício para a expansão e melhoria dos serviços prestados pela Secretaria de Finanças, em consonância com as necessidades crescentes da comunidade local e com os princípios de eficiência e eficácia estipulados na Lei 14.133/2021.

3. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
-------------------	-------------



PREFEITURA DE
SÃO GONÇALO
DO AMARANTE

PREFEITURA DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CEARÁ



SECRETARIA DAS FINANÇAS

ANA PAULA LOPES DA SILVA

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para contratação da Locação de Imóvel situado na rua IVETE ALCÂNTARA, Nº 176, bairro centro no município de São Gonçalo do Amarante - CE, pela secretaria de finanças, os seguintes requisitos se fazem necessários

- Que sejam adequadas para atividades administrativas.
- Disponibilidade do imóvel durante o tempo contratado.
- Devendo apresentar área mínima apresentada no laudo técnico do engenheiro.
- O mesmo também deverá apresentar infraestrutura necessária banheiros, e condições para adaptação de dispensa/depósito, salas e área de circulação coberta.
- Garantindo ainda restrição de entrada e saída.
- Por fim, o imóvel precisa ser acessível.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento das atividades, costumam adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

Aquisição: No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

Locação: No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

Análise da Solução

Desta feita, concluímos pela seguinte solução: Solução: Locação de imóvel Objeto locação do imóvel situado na Rua Ivete Alcântara, nº 176, no Bairro Centro do Município de São Gonçalo



PREFEITURA DE
SÃO GONÇALO
DO AMARANTE

PREFEITURA DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CEARÁ



do Amarante - CE, para atender à demanda de expansão das atividades da Secretaria de Finanças, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela. A declaração emitida pela Secretaria de Planejamento Administração e Gestão da Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante/CE atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades destinados à expansão das atividades da Secretaria de Finanças, conforme documento presente nos autos

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento locação do imóvel situado na Rua Ivete Alcântara, nº 176, no Bairro Centro do Município de São Gonçalo do Amarante - CE, para atender à demanda de expansão das atividades da Secretaria de Finanças. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores: colégios, supermercados entre outros.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	Locação de imóvel	12,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	Locação de imóvel	12,000	Mês	10.000,00	120.000,00

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, tem se que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).



PREFEITURA DE
SÃO GONÇALO
DO AMARANTE

PREFEITURA DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CEARÁ



9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2024 intitulado Locações de Imóveis do Município de São Gonçalo Do Amarante.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades básicas de funcionamento dos serviços públicos prestados pela Secretaria de Finanças do Município de São Gonçalo do Amarante no âmbito de sua atuação. A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são ainda:

- Expansão do espaço físico disponível para acomodar o aumento de pessoal e equipamentos necessários ao atendimento eficiente das demandas da Secretaria de Finanças;
- Melhoramento da qualidade do atendimento ao público, proporcionando um ambiente mais amplo e confortável para os cidadãos e servidores;
- Aumento da eficiência no fluxo de trabalho interno, devido à melhor disposição e organização estrutural oferecida pelo novo imóvel;
- Alinhamento das instalações aos padrões de segurança e acessibilidade, conforme exigências legais, melhorando assim a inclusão e a proteção de todos os usuários do espaço;

Os resultados pretendidos com a locação do imóvel são os benefícios diretos que o órgão almeja com a contratação da solução, em termos de economicidade, eficácia, eficiência, de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da secretaria de finanças do município de São Gonçalo do Amarante – CE, durante a vigência do Contrato.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Não se aplica.



PREFEITURA DE
SÃO GONÇALO
DO AMARANTE

PREFEITURA DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CEARÁ



14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Após a análise detalhada das informações e elementos providos durante a fase preparatória do Estudo Técnico Preliminar, cumpre-nos agora estabelecer um posicionamento conclusivo acerca da viabilidade e razoabilidade da locação de um imóvel situado na Rua Ivete Alcântara, nº 176, no Bairro Centro do Município de São Gonçalo do Amarante - CE, para atender à demanda de expansão das atividades da Secretaria de Finanças. Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução descrita se mostra possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

São Gonçalo do Amarante / CE, 21 de novembro de 2024.


MARDÊM JOSE MATOS HERCULANO
SECRETÁRIO EXECUTIVO DE FINANÇAS