Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo N° IN 030.2025-SEINFRA

Unidade responsável
Secretaria de Infraestrutura
Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante

Data
26/03/2025

Responsável
Robson Pedroza Pinheiro

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Administração Pública enfrenta atualmente uma situação de insuficiência de recursos estruturais para acomodar a Secretaria Regional do Distrito de Cágado, no município de São Gonçalo do Amarante, devido ao aumento das demandas da população local e à inexistência de imóveis próprios que atendam às especificações técnicas necessárias. O imóvel deverá localizar-se na Rua Tarcísio Faustino Costa, S/N, o que é considerado um ponto estratégico para otimizar o atendimento ao cidadão. Este cenário de lacuna estrutural compromete a execução eficiente das atividades administrativas e operacionais, o impacto é significativo, refletindo em ineficiências no atendimento ao público, diminuição da capacidade de operação e risco de descontinuidade nos serviços públicos essenciais.

A não resolução imediata dessa demanda resultaria na interrupção de serviços e no potencial não cumprimento de metas institucionais e setoriais, comprometendo o papel da Administração em atender com eficiência ao interesse público.

Com a locação do imóvel, espera-se a continuidade e aprimoramento dos serviços prestados pela Administração à população local, alinhando-se aos objetivos estratégicos de modernização e adequação legal das instalações, e melhoria de desempenho das operações administrativas, sempre respeitando os padrões técnicos e normativos vigentes. A contratação destaca-se como uma medida essencial para assegurar a estabilidade e eficiência dos serviços públicos, contribuindo para o desenvolvimento sustentável de São Gonçalo do Amarante.

Dessa forma, a locação de um imóvel destinado à instalação da Secretaria Regional do Distrito de Cágado consolida-se como uma intervenção imprescindível, solucionando o problema identificado e assegurando que os objetivos institucionais sejam alcançados de modo eficaz, atendendo à base legal e aos princípios da Lei n° 14.133/2021.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 256-726-1467
PÁGINA:1 DE 7 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CNPJ: 07.533.6

2. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
Secretaria da Infraestrutura	Elayne Nayara de Moraes Barroso

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação é fundamentada na necessidade identificada pela área requisitante de locar um imóvel apto para abrigar a Secretaria Regional do Distrito de Cágado, garantindo assim a continuidade e a eficiência das atividades administrativas e operacionais essenciais para o atendimento das demandas da população local. A falta de um imóvel próprio adequado demanda essa locação como medida imprescindível para evitar interrupções nos serviços públicos e melhorar o atendimento ao cidadão.

Em consonância com o art. 5° da Lei n° 14.133/2021, que preconiza princípios de eficiência, economicidade e planejamento, a seleção do imóvel deve atender aos padrões mínimos de qualidade e desempenho que assegurem acessibilidade, segurança e adequação das instalações para o funcionamento da Secretaria, como a necessidade de espaço suficiente para todas as divisões necessárias e a inclusão de infraestrutura básica, como sanitários e acessibilidade para pessoas com deficiência. A ausência de itens compatíveis no catálogo eletrônico de padronização corrobora a escolha pela locação específica de um imóvel que atenda a essas especificações.

Não se faz necessária a indicação ou vedação de marcas/modelos no que tange à locação de imóveis, dado que o objeto em questão não se caracteriza como bem de luxo, conforme disposto no art. 20 e no Decreto n° 10.818/2021. O objetivo é, portanto, a garantia de um espaço funcional e adaptável às necessidades do distrito, refletindo a prioridade estratégica de otimizar a prestação de serviços públicos, ao invés de características supérfluas.

A contratação deve assegurar a eficiência na entrega e garantia do imóvel em condições aptas, respaldadas por amostras ou provas de conceito quando necessário, sem detalhamento de prazos ou condições específicas, com vistas a evitar custos administrativos elevados. Os princípios de sustentabilidade devem ser observados conforme o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, promovendo o menor impacto ambiental possível, como garantir o uso eficiente dos recursos energéticos do imóvel locado, e justificando a ausência de outros critérios de sustentabilidade quando as características específicas da demanda prevalecerem.

Os requisitos que orientam o levantamento de mercado devem focar na capacidade dos fornecedores em atender aos critérios técnicos mínimos e condições operacionais necessárias, sem antever a solução final. A flexibilidade pode ser considerada, desde que justificada, para garantir a competição adequada e a viabilidade da contratação, sempre mantendo a adequação à necessidade e o propósito delineado.

Portanto, os requisitos aqui definidos baseiam-se integralmente na necessidade delineada pelo DFD, conformando-se aos ditames da Lei n° 14.133/2021, e servirão como bases técnicas para o levantamento de mercado subsequente. Estas bases

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 256-726-1467
PÁGINA 2 DE 7 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CNPJ: 07.533.6

contribuirão para a escolha da solução mais vantajosa para a Administração, conforme estipulado no art. 18.

4. 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 dá conveniência, economicidade e eficiência. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento da Secretaria Regional do Distrito de Cágado, costuma 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 de Imóvel destinado para funcionamento da Secretaria Regional do Distrito de Cágado de São Gonçalo do Amarante-ce, 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 a necessidade da Secretaria Regional do Distrito de Cágado, conforme documento presente nos autos

5. 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 a locação do imóvel para funcionamento da Secretaria Regional do Distrito de Cágado, situado Rua Tarcísio Faustino Costa, S/N, distrito de Cágado, para dá continuidade ao funcionamento da Secretaria. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
ACESSE SUA CAMARA PARA O QRCODE A SEGUIR
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 256-726-1467
PÁGINA: 3 DE 7 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CNPJ: 07.533.6

ampla rede de outros serviços nos seus arredores.

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 5° da Lei n° 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

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

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R$)	V. TOTAL (R$)
1	Locação de imóvel	12,000	Mês	1.105,08	13.260,96

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, temse que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R$ 13.260,96 (treze mil, duzentos e sessenta reais e noventa e seis centavos)

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A análise inicial do parcelamento do objeto, conforme o art. 40, V, b da Lei n° 14.133/2021, destaca que a divisão pode aumentar a competitividade, conforme o art. 11. O parcelamento deve ser promovido quando viável e vantajoso para a Administração, sendo este um elemento obrigatório no ETP, conforme o art. 18, §2°. Nesta contratação, a análise técnica indicou que a divisão por itens, lotes ou etapas não é viável, considerando a natureza única e integrada do imóvel a ser locado. A eficiência e a economicidade dos custos fixos relacionados ao aluguel não se aplicam a um contexto de parcelamento.

Na avaliação da possibilidade de parcelamento, foi considerado que a divisão é inviável devido à unidade do objeto - a locação de um imóvel singular. A natureza do mercado não fornece alternativas fracionadas para este tipo de contratação.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente contratação ainda não está incluída no Plano de Contratações Anual em razão de sua superveniência. Contudo, será encaminhada para inclusão, a autoridade competente. Vale ressaltar que a contratação se compatibiliza com os demais instrumentos de planejamento.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 256-726-8467
PÁGINA: 4 DE 7 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CNPJ: 07.533.6

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 Regional do Distrito de Cágado no âmbito de sua atuação.

Os benefícios diretos esperados da contratação serão demonstrados, com ênfase na economicidade e no melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros, conforme artigos 5° e 18, §1°, inciso IX da Lei n° 14.133/2021, fundamentando-se na necessidade pública identificada na seção 'Descrição da Necessidade da Contratação'. Com a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Regional do Distrito de Cágado, os principais benefícios esperados são:

- Redução de Custos Operacionais: Minimização de despesas decorrentes de ineficiências logísticas e administrativas.
- Aumento da Eficiência: Integração das atividades em um único local, facilitando a gestão de serviços municipais.
- Otimização dos Recursos Humanos: Racionalização de tarefas e foco em capacitações específicas, potencializando a eficácia das atividades executadas.
- Economia Financeira: Diminuição de custos unitários e ganhos de escala na administração de serviços, em conformidade com o princípio da competitividade.

Os resultados pretendidos justificarão o dispêndio público, promovendo eficiência e o melhor uso dos recursos, assegurando que as soluções propostas estejam em clara consonância com as diretrizes econômicas e operacionais da administração pública.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para assegurar que o imóvel atenda plenamente às necessidades da Secretaria Regional do Distrito de Cágado, serão necessárias as seguintes providências específicas:

- Realização de análise estrutural para verificar a necessidade de ajustes físicos no imóvel, garantindo a segurança e adequação do espaço ao funcionamento das atividades previstas.
- Instalação de infraestrutura tecnológica adequada para suportar os sistemas de gestão e comunicação da secretaria, assegurando a eficiência operacional.
- Implementação de medidas de acessibilidade, conforme as diretrizes de inclusão, para garantir acesso facilitado a todos os usuários, em conformidade com a legislação vigente.
- Verificação e adequação das redes elétrica e hidráulica, incluindo a instalação de dispositivos de segurança, para assegurar o funcionamento ininterrupto e seguro das operações.

Essas ações são fundamentais para viabilizar o uso eficiente do imóvel, garantindo que ele atenda aos requisitos operacionais e contribua para a promoção de uma gestão pública eficiente e alinhada aos princípios do interesse público e da sustentabilidade, conforme o art. 5° da Lei n° 14.133/2021.

O imóvel deve está em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades Secretaria Regional do Distrito de Cágado, município de São Gonçalo do Amarante – CE, durante a vigência

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 256-726-9467
PÁGINA: 5 DE 7 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CNPJ: 07.533.6

do Contrato.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pela Secretaria Regional do Distrito de Cágado.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

A locação de imóvel para o funcionamento da Secretaria Regional do Distrito de Cágado pode resultar em impactos ambientais ao longo de seu ciclo de vida, particularmente em relação ao consumo energético e à gestão de resíduos.

A escolha do imóvel deve considerar edifícios com características sustentáveis, como o uso de aparelhos de ar condicionado certificados com selo Procel A, para garantir eficiência energética e reduzir o consumo de eletricidade.

Adicionalmente, a implementação de medidas de logística reversa para resíduos de papel e outros materiais de escritório usados diariamente será fundamental. A Secretaria deve adotar práticas para incentivar a utilização de insumos recicláveis, como papel produzido de fontes sustentáveis, minimizando a pegada ambiental. Em termos de resíduos sólidos, o plano de gerenciamento de resíduos deve incluir reciclagem e descarte adequado, aderindo aos protocolos ambientais em consonância com o planejamento sustentável, conforme preconizado pela legislação.

Tais medidas são essenciais para mitigar os impactos negativos e otimizar o uso dos recursos, além de garantir que a contratação atenda aos princípios de sustentabilidade e eficiência, promovendo, assim, um ambiente de trabalho comprometido com a responsabilidade ambiental e social. Dessa forma, o imóvel atenderá não apenas às necessidades operacionais da Secretaria, mas também contribuirá significativamente para o desenvolvimento sustentável da região.

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 imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Regional do Distrito de Cágado, situado na Rua Tarcísio Faustino Costa, S/N, distrito de Cágado.

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.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 256-726-3467
PÁGINA: 6 DE 7 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CNPJ: 07.533.6

São Gonçalo do Amarante / CE, 26 de março de 2025

assinado eletronicamente
ROBSON PEDROZA PINHEIRO
RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 256-726-1467
PÁGINA 7 DE 7 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CNPJ: 07.533.6