Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº IN 038.2025-SEINFRA

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

Data
11/03/2025

Responsável
Robson Pedroza Pinheiro

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O município de São Gonçalo do Amarante necessita renovar a locação de um imóvel já existente que atualmente abriga a Secretaria Regional do Distrito de Umarituba. Esta renovação é essencial para manter a eficiência das operações administrativas e a continuidade dos serviços públicos ofertados à população local. A estrutura atual, localizada na Rodovia CE-423, S/N, já está adaptada para atender as necessidades funcionais da secretaria, e sua renovação alinha-se com os princípios de eficiência, economicidade e planejamento estabelecidos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

A renovação do contrato de locação é imperativa para prevenir qualquer interrupção nos serviços essenciais prestados pela secretaria, o que poderia impactar negativamente o cumprimento das metas institucionais e a satisfação das demandas dos cidadãos do Distrito de Umarituba. Esta ação está fundamentada na continuidade da prestação dos serviços de maneira eficaz, evitando atrasos ou disfunções operacionais que poderiam comprometer a confiança pública nos serviços municipais.

A renovação da locação do imóvel mencionado não apenas assegura a continuidade dos serviços atuais, mas também retém a infraestrutura necessária para possíveis expansões de serviço no futuro, respeitando os objetivos estratégicos do planejamento municipal. Essa medida reafirma o compromisso da Prefeitura em manter a qualidade e efetividade dos serviços públicos disponibilizados à comunidade, garantindo o uso eficiente dos recursos públicos e fortalecendo as operações da Secretaria Regional.

Portanto, a renovação da locação do referido imóvel é crucial para assegurar as condições operacionais ideais da Secretaria Regional do Distrito de Umarituba, enfrentando as necessidades atuais de forma eficaz e permitindo a continuidade das operações dentro dos parâmetros legais e planejados. A decisão está amparada pela análise integrada do processo administrativo consolidado e segue os princípios e disposições legais dos arts. 5º, 6º, 11 e 18, § 2º da Lei nº 14.133/2021.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 184-867-5809
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 Umarituba, 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. 5º da Lei nº 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 nº 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 nº 14.133/2021, e servirão como bases técnicas para o levantamento de mercado subsequente. Estas bases

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 184-867-5809
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 funcionamento da Secretaria Regional do Distrito de Umarituba, situado na rodovia CE-423, S/N, distrito de Umarituba, 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 situado na rodovia CE-423, S/N, distrito de Umarituba, em São Gonçalo do Amarante, para funcionamento da Secretaria Regional do Distrito de Umarituba, 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 instalação da Secretaria Regional do Distrito de Umarituba em São Gonçalo do Amarante, CE, 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.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 184-867-5809
PÁGINA: 3 DE 7 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CNPJ: 07.533.6

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 Umarituba, situada na Rodovia CE-423 , para dá continuidade ao funcionamento da Secretaria Regional de Umarituba, em São Gonçalo do Amarante-CE. 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.

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.

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	1.500,00	18.000,00

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$ 18.000,00 (dezoito mil reais)

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A decisão de não parcelar a contratação está fundamentada na promoção da competitividade e na garantia de eficiência e economicidade conforme as disposições dos artigos 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021. O processo de análise considerou que a execução integral oferece vantagens significativas em termos de economia de escala e uma gestão contratual mais eficiente, evitando a complexidade administrativa redundante que o parcelamento poderia gerar.

A escolha pela contratação integrada permite consolidar responsabilidades, assegurando a padronização e a integridade técnica do serviço ou produto contratado, além de simplificar a fiscalização e o controle administrativo, alinhando-se aos critérios normativos do art. 40. Esta abordagem não só promove uma gestão mais coesa e centralizada, mas também reforça a eficiência e a economicidade como princípios fundamentais almejados por este processo de contratação.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O alinhamento da contratação aos instrumentos de planejamento, como o Plano de

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 184-867-5809
PÁGINA: 4 DE 7 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CNPJ: 07.533.6

Contratações Anual (PCA), é essencial para antecipar demandas e otimizar o orçamento, assegurando coerência, eficiência e economicidade, conforme preconizado pelos arts. 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021. No entanto, devido à ausência do Plano de Contratação Anual para o processo administrativo em questão, justifica-se a contratação pela ocorrência de demandas imprevistas que exigem atenção imediata para evitar descontinuidade nos serviços da Secretaria Regional do Distrito de Umarituba. Esta ausência será tratada com a inclusão da contratação na próxima revisão do PCA e a adoção de uma gestão de riscos eficaz, em atendimento ao art. 5º da referida lei.

Apesar da ausência inicial no PCA, a contratação contribui para resultados vantajosos, ampliando a competitividade e mantendo a transparência no planejamento. Tal alinhamento, mesmo que parcial, assegura que a solução proposta está em conformidade com os resultados pretendidos, otimizando os recursos públicos e garantindo o atendimento de qualidade às demandas administrativas e de serviços no distrito, em conformidade com o interesse público.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação para a locação de imóvel destinada ao funcionamento da Secretaria Regional do Distrito de Umarituba visa alcançar benefícios diretos que priorizam a economicidade e a otimização dos recursos institucionais, em conformidade com as orientações dos artigos 5º e 18, §1º, inciso IX da Lei nº 14.133/2021, assim como com a definição de estudo técnico preliminar apresentada no artigo 6º, inciso XX. Espera-se que a alocação adequada do espaço físico venha a promover uma gestão mais eficiente e eficaz das atividades administrativas no distrito, otimizando o uso de recursos humanos ao proporcionar um ambiente de trabalho estruturado e motivador para os servidores, o que é fundamental para evitar a descontinuidade dos serviços prestados.

Os impactos econômicos da contratação incluem a obtenção de um imóvel que atende prontamente às necessidades logísticas e operacionais da Secretaria, garantindo a localização estratégica e acessível para a população. O ajuste adequado das condições locativas, conforme identificado na pesquisa de mercado, prevê menor custo operacional a longo prazo, mediante um contrato que se encaixa na faixa de valor de referência praticada no mercado local. Assim, os recursos financeiros da Administração serão utilizados de forma eficiente, contribuindo para uma aplicação judicável dos recursos públicos e alinhando-se aos objetivos delineados pelo artigo 11 da Lei.

A operacionalização mais eficiente das atividades através da nova instalação resultará em menor índice de retrabalho e na racionalização das tarefas administrativas, fato que sustenta a intenção de promover a formação continuada e capacitação dos servidores, desenvolvendo competências essenciais para o aprimoramento dos processos relacionados aos serviços públicos locais. Além disso, a localização estratégica do imóvel reduz custos relacionados a deslocamentos e facilita o atendimento mais célere e eficaz das demandas da comunidade, compatibilizando-se com os princípios de eficiência e economicidade pré-concebidos no estudo técnico preliminar e preconizados pela legislação.

Os resultados pretendidos com a locação do imóvel, portanto, cimentam o

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 184-867-5809
PÁGINA: 5 DE 7 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CNPJ: 07.533.6

embasamento ao dispêndio público, diretamente promovendo o interesse público e os objetivos institucionais almejados, em consonância com os artigos da Lei nº 14.133/2021. Caso dificuldades de previsão precisas sejam identificadas devido à natureza exploratória de alguma demanda específica, será apresentada justificativa técnica fundamentada que reforçará a tomada de decisão baseada na melhor solução técnica e econômica possível.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

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 da Secretaria Regional do Distrito de Umarituba, no município de São Gonçalo do Amarante – CE, durante a vigência 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 a Secretaria Regional do Distrito de Umarituba.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Na contratação referente à locação de imóvel para a instalação e funcionamento da Secretaria Regional do Distrito de Umarituba, é necessário considerar os potenciais impactos ambientais ao longo do ciclo de vida do uso do imóvel, conforme o art. 18, §1º, inciso XII da Lei nº 14.133/2021. Possíveis impactos incluem o consumo de energia elétrica e água, além da gestão de resíduos gerados no local. Medidas mitigadoras devem ser implementadas para garantir a eficiência e sustentabilidade, como a instalação de sistemas de iluminação de baixo consumo, incluindo a adoção de lâmpadas LED, e a certificação de que o imóvel possua sistema de climatização com selo Procel A, visando à conservação de energia.

É essencial também prever a implementação de práticas de reciclagem, incluindo a logística reversa para equipamentos eletrônicos, papel e outros insumos utilizados na operação diária da secretaria, em conformidade com os requisitos de sustentabilidade destacados pelo Guia Nacional de Contratações Sustentáveis. A análise do ciclo de vida, com destaque para o uso intensivo de recursos, deve orientar a escolha de soluções de infraestrutura e manutenção adaptativas, priorizando insumos biodegradáveis na rotina de limpeza e conservação do imóvel, promovendo a economia circular e a eficiência de recursos.

Além disso, a Secretaria deve considerar medidas de controle para a emissão de poluentes e, quando aplicável, planejar o licenciamento ambiental necessário. A adoção de práticas sustentáveis, equacionando dimensões econômicas, sociais e ambientais, é **essencial** para reduzir impactos negativos e otimizar a utilização dos

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 184-867-5809
PÁGINA: 6 DE 7 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CNPJ: 07.533.6

recursos. O comprometimento com a responsabilidade ambiental e o planejamento sustentável são cruciais para assegurar que a contratação atenda aos objetivos da Administração em eficiência (art. 5º), economicidade e desenvolvimento sustentável, conforme delineado nos 'Resultados Pretendidos'.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Após a análise detalhada das informações e elementos durante a fase preparatória do Estudo Técnico Preliminar, cumpre-nos estabelecer um posicionamento conclusivo acerca da viabilidade e razoabilidade da locação do de imóvel na Rodovia CE-423, S/N, distrito de Umarituba, para funcionamento da Secretaria Regional do Distrito de Umarituba.

Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução descrita se mostra possível, bem como tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

São Gonçalo do Amarante / CE, 11 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: 184-867-5809
PÁGINA: 7 DE 7 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CNPJ: 07.533.6