

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº IN 028.2025-SEINFRA

1. Introdução

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) refere-se à locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Regional do Distrito de Croatá, situada na Rua Pergentino Sampaio, S/N, no distrito de Croatá, município de São Gonçalo do Amarante, Ceará. A elaboração deste documento tem como fundamento, da Lei nº 14.133/2021, que estabelece a obrigatoriedade de um planejamento detalhado para contratações públicas, visando garantir a eficiência, economicidade e a melhor solução para o interesse público.

Este ETP constitui a primeira etapa do processo de contratação e busca caracterizar o interesse público envolvido, identificar e analisar as possíveis soluções de mercado, bem como definir os requisitos técnicos necessários para a contratação pretendida. O objetivo é fornecer embasamento técnico para a decisão administrativa que envolverá desde a elaboração do termo de referência até a escolha da modalidade de contratação mais apropriada.

A locação do imóvel é pautada na necessidade de acomodar adequadamente as atividades da Secretaria Regional do Croatá, visando um melhor atendimento à população local e a otimização das atividades administrativas do município de São Gonçalo do Amarante. Na medida em que não foram fornecidas informações específicas adicionais sobre requisitos de espaço e infraestrutura, serão consideradas as especificidades padrão para uma secretaria regional, garantindo o cumprimento de todos os normativos legais aplicáveis.

2. Descrição da Necessidade da Contratação

A contratação para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Regional do Distrito de Croatá se fundamenta em diversas necessidades inerentes ao serviço público, visando sempre o interesse da coletividade e o bom funcionamento da administração pública local.

- A necessidade de um espaço adequado para o funcionamento da Secretaria Regional torna-se imperativa para assegurar que os serviços públicos essenciais sejam oferecidos de forma eficiente à população do Distrito de Croatá. A localização estratégica do imóvel na Rua Pergentino Sampaio, sem número, visa facilitar o acesso dos cidadãos aos serviços públicos, garantindo agilidade e eficiência no atendimento.
- O funcionamento eficaz da Secretaria Regional exige um ambiente que atenda aos critérios de acessibilidade, segurança e infraestrutura técnica adequada, possibilitando assim aos servidores públicos o desempenho de suas funções de forma produtiva e com qualidade.



- Do ponto de vista do interesse público, a locação do imóvel visa otimizar o atendimento às demandas locais, favorecendo o desenvolvimento regional e a integração dos serviços públicos municipais com a comunidade, promovendo, dessa forma, o desenvolvimento sustentável local conforme os princípios dispostos na Lei 14.133/2021.
- Ademais, a contratação alinha-se com os princípios da economicidade e eficiência previstos na legislação vigente, ao evitar custos desnecessários e otimizar recursos já existentes, garantindo que o valor investido pela Administração Pública seja revertido em benefícios diretos à população.

3. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria da Infraestrutura	Elayne Nayara de Moraes Barroso

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A definição dos requisitos para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Regional do Distrito de Croatá é um passo crucial para assegurar que a solução atenda às necessidades específicas da entidade. Os requisitos deverão prever critérios e práticas de sustentabilidade, conforme as leis ou regulamentações aplicáveis, assegurando padrões mínimos de qualidade e desempenho.

- **Requisitos gerais:**
 - Área mínima do imóvel que permita acomodar todas as funções administrativas da Secretaria.
 - Localização estratégica no distrito de Croatá para facilitar o acesso da população e dos colaboradores.
 - Infraestrutura adequada para suportar a instalação de equipamentos de TI e telefonia.
- **Requisitos legais:**
 - Atendimento aos requisitos de acessibilidade conforme legislação vigente.
 - Possuir alvará de funcionamento atualizado.
- **Requisitos de sustentabilidade:**
 - Sistema eficiente de gestão de energia, preferencialmente com iluminação LED e dispositivos de economia de água.
 - Presença de áreas verdes ou espaços ajardinados, se possível, para contribuir com o bem-estar dos usuários.
- **Requisitos específicos da contratação:**
 - Disponibilidade de espaço para estacionamento.
 - Concessão de contrato de locação por um período mínimo de 12 meses, com possibilidade de renovação.
 - Condições de preço compatíveis com o valor de referência estipulado para a locação.

Com base nos requisitos descritos acima, são considerados essenciais para a contratação a localização estratégica, a conformidade com normas de segurança e acessibilidade, a capacidade de acomodar as funções administrativas e preços que reflitam a realidade do mercado local. Estes requisitos foram elaborados para garantir que a contratação atenda a necessidade pública sem comprometer a competitividade



do processo licitatório.

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 da Secretaria Regional do Distrito de Croatá, 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 Croatá 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 aos critérios e necessidades destinado ao funcionamento da Secretaria Regional do Distrito de Croatá em São Gonçalo do Amarante, CE, 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 a locação do imóvel para o funcionamento da Secretaria Regional do Distrito de Croatá, situado Rua Pergentino Sampaio, para dá continuidade ao funcionamento da Secretaria Regional do Distrito de Croatá de 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.

7. Estimativa das quantidades a serem contratadas

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

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL/LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA REGIONAL DO DISTRITO DE CROATÁ

8. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	Locação de imóvel	12,000	Mês	3.500,00	42.000,00

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL/LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA REGIONAL DO DISTRITO DE CROATÁ

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\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais)

9. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, decidiu-se pelo não parcelamento da locação de imóvel para a Secretaria Regional do Distrito de Croatá devido às seguintes razões:

- O objeto não é divisível sem comprometer a funcionalidade essencial.
- A divisão não é técnica ou economicamente viável.
- Dividir o imóvel não traz economia de escala, podendo aumentar custos.
- Uma locação integral oferece melhor aproveitamento do mercado.
- A decisão evita prejuízos operacionais e custos indiretos.
- Está alinhada com práticas de mercado imobiliário local.

A decisão é amplamente documentada para assegurar transparência e conformidade normativa, 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

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.

11. Resultados pretendidos

A locação do imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Regional do Distrito de Croatá visa atingir os seguintes resultados:

- Proporcionar um espaço adequado e acessível para a instalação e operação da Secretaria, atendendo às normas de segurança e infraestrutura necessárias para o funcionamento pleno das atividades administrativas.
- Atender ao interesse público local, garantindo que os serviços oferecidos pela Secretaria estejam acessíveis e sejam realizados de maneira eficiente para a população do Distrito de Croatá.
- Contribuir para a descentralização dos serviços da Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante, facilitando o acesso dos cidadãos aos serviços públicos.
- Otimizar os recursos públicos mediante a escolha de um imóvel que agregue eficiência no custo-benefício, garantindo economicidade e adequação ao orçamento disponível.
- Assegurar um ambiente de trabalho confortável e seguro para os colaboradores da Secretaria, promovendo condições favoráveis para a melhoria contínua dos serviços prestados ao cidadão.

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 Regional do Distrito de Croatá situado na Rua Pergentino Sampaio, S/N, distrito de Croatá, no município de São Gonçalo do Amarante – CE, durante a vigência do Contrato.

13. Contratação correlatas / Interdependentes

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

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

O Estudo Técnico Preliminar para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Regional do Distrito de Croatá visa minimizar e mitigar os impactos ambientais que possam advir dessa contratação. Conforme a Lei 14.133/2021, em seus artigos que tratam da responsabilidade ambiental e da contratação sustentável,



consideramos os seguintes aspectos:

- 1. **Consumo de Energia:** A operação do imóvel deverá seguir normas de eficiência energética para minimizar o consumo e reduzir o impacto ambiental.
- 2. **Gestão de Resíduos:** É necessário implementar práticas de gestão e destinação adequadas de resíduos sólidos e líquidos resultantes das operações diárias da secretaria.
- 3. **Poluição Sonora e do Ar:** Determinar o controle e a mitigação de emissões de ruídos e de poluentes atmosféricos, caso presentes, através de medidas como barreiras acústicas e manutenção de eficiência dos aparelhos de ar-condicionado.
- 4. **Uso de Recursos Naturais:** Optar por recursos e insumos renováveis ou com certificação ambiental durante a ocupação e o uso do imóvel.
- 5. **Transporte Sustentável:** Incentivar o uso de modais de transporte sustentáveis pelas equipes da secretaria por meio de políticas internas e instalação de facilidades, como paraciclos.
- 6. **Preservação do Meio Ambiente Local:** A instalação e funcionamento da secretaria não devem comprometer áreas de preservação ambiental, utilizar áreas verdes sem necessidade ou efetuar cortes em vegetação nativa.
- 7. **Capacitação dos Usuários:** Promover treinamentos e a conscientização dos funcionários sobre práticas sustentáveis e ambientais.

Essas medidas buscam alinhar a contratação com os princípios de desenvolvimento sustentável e responsabilidade ambiental previstos na Lei 14.133/2021, ressaltando a prioridade que deve ser dada à prevenção de impactos ambientais adversos e ao uso eficiente dos recursos naturais.

15. 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 Croatá situado na Rua Pergentino Sampaio, S/N, distrito de Croatá.

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, 20 de março de 2025

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

