

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0003420250113000324

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A contratação de um imóvel para o funcionamento da Coordenadoria de Arrecadação da Prefeitura Municipal de Crateús é uma necessidade estratégica e administrativa de caráter público. O principal problema a ser resolvido é a inadequação das atuais instalações, que não oferecem a infraestrutura necessária para um atendimento eficiente à população, além de dificultar a execução das atividades administrativas da Coordenadoria.

1. **Interesse Público:** Garantir que os serviços oferecidos pela Coordenadoria de Arrecadação sejam acessíveis, eficientes e eficazes, atendendo às necessidades dos cidadãos de Crateús de forma adequada e assegurando o cumprimento das obrigações fiscais e administrativas do município.
2. **Infraestrutura Adequada:** A necessidade envolve obter um espaço que atenda a todas as exigências técnicas e estruturais, incluindo conformidade com normas de acessibilidade, adequadas instalações elétricas e de dados, além de segurança e comodidade para servidores e cidadãos.
3. **Localização Estratégica:** A escolha do imóvel na Rua Santos Dumont, Centro, é baseada em sua localização centralizada, que facilita o acesso público e melhora a visibilidade e eficiência das operações da Coordenadoria, reforçando as interconexões com outras secretarias municipais.
4. **Melhoria no Atendimento:** Com um imóvel apropriado, espera-se aprimorar o atendimento ao público, oferecendo um ambiente mais profissional e confortável para usuários e funcionários, promovendo, assim, a confiança e a satisfação da população nos serviços prestados.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DAS FINANÇAS	BRENA ROMEU VERAS

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Coordenadoria de Arrecadação tem como objetivo estabelecer critérios necessários e suficientes, garantindo a escolha da solução que atenda

efetivamente às necessidades do interesse público envolvido. Além disso, prevê-se a adoção de práticas de sustentabilidade em conformidade com as regulamentações vigentes, assegurando padrões mínimos de qualidade e desempenho.

1. Requisitos Gerais:

- Localização estratégica no centro de Crateús-CE, permitindo fácil acesso ao público e aos colaboradores.
- Área útil adequada para acomodar as operações da Coordenadoria, incluindo espaços para escritórios, atendimento, reuniões e áreas de apoio.

2. Requisitos Legais:

- Conformidade com as normas de acessibilidade vigentes, assegurando acesso a pessoas com mobilidade reduzida.
- Atendimento às normas sanitárias para instalações de sanitários e segurança estrutural.

3. Requisitos de Sustentabilidade:

- Eficiência energética, incluindo iluminação natural sempre que possível, e sistemas elétricos econômicos.
- Sistema de climatização com baixa emissão de carbono e eficiência comprovada.

4. Requisitos da Locação:

- Disponibilidade de infraestrutura elétrica e de dados em perfeitas condições, com capacidade para suportar as cargas exigidas pelas operações da coordenadoria.
- Sistema de segurança patrimonial adequado, incluindo instalações mínimas de segurança.
- Preferência por imóvel com acessibilidade adequada e disponibilidade de vagas de estacionamento, seja no imóvel ou em áreas próximas.

Os requisitos aqui descritos são essenciais para garantir que o imóvel locado atenda plenamente à função necessária, otimizando o atendimento ao público e proporcionando um ambiente de trabalho eficiente para os colaboradores. Ao especificar apenas os requisitos necessários, objetiva-se manter o caráter competitivo da futura licitação, evitando especificações excessivas que possam limitar a competição.

4. Levantamento de mercado

Nesta seção, apresentamos o levantamento de mercado mediante a análise de soluções de locação de imóveis para o funcionamento da Coordenadoria de Arrecadação, considerando as especificidades do município de Crateús-CE e as características necessárias para o imóvel.

1. Principais Soluções de Contratação:

- Locação direta do imóvel específico para atender às exigências da Coordenadoria;
- Contratação por meio de empresas especializadas em gestão de patrimônio imobiliário que disponibilizam imóveis conforme demanda;
- Utilização de imóveis pertencentes ao próprio município ou de outras entidades governamentais através de cessão de uso, se disponíveis;
- Permanência em locais compartilhados que atendem outras unidades da

prefeitura, em caso de compatibilidade estrutural.

2. **Análise de Adequação das Soluções:**

- A locação direta do imóvel localizado na Rua Santos Dumont, nº 247, foi identificada como a solução mais adequada. Essa escolha se justifica pela localização central, acessibilidade ao público, e infraestrutura adequada para cumprir as funções da Coordenadoria de Arrecadação.
- A contratação por meio de empresas especializadas em gestão de patrimônio imobiliário não foi considerada viável no momento, dado que o imóvel na Rua Santos Dumont apresenta condições já satisfatórias.
- A opção de utilizar imóveis de propriedade do município não se mostrou possível, pois atualmente nenhum imóvel municipal disponível atende os requisitos técnicos necessários.
- A possibilidade de compartilhamento de espaço com outras unidades foi descartada, pois não há disponibilidade compatível no centro de Crateús.

3. **Conclusão da Avaliação:**

- O levantamento de mercado corrobora que a locação direta do imóvel na Rua Santos Dumont é a opção mais vantajosa, oferecendo um equilíbrio entre custo, localização e infraestrutura necessária.
- Não foram identificados imóveis alternativos que oferecessem melhor custo-benefício sem comprometer os aspectos estratégicos da localização central para as atividades da Coordenadoria.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta envolve a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Coordenadoria de Arrecadação, situado na Rua Santos Dumont, nº 247, Centro, no município de Crateús-CE. Esta solução visa atender às necessidades operacionais e administrativas da coordenadoria, assegurando que a mesma disponha de condições ideais para desempenhar suas funções com eficiência.

- **Localização Estratégica:** A escolha do imóvel localizado na Rua Santos Dumont é justificada por sua posição central, que garante acessibilidade aos cidadãos e visibilidade para a Coordenadoria de Arrecadação. A localização central favorece também a interconexão com outras secretarias e órgãos públicos, facilitando a integração de atividades e a prestação de serviços à comunidade.
- **Especificações Técnicas do Imóvel:** O imóvel atende aos requisitos de espaço e infraestrutura necessários para o pleno funcionamento da coordenadoria. Isso inclui uma área útil adequada, instalações elétricas e de dados, sistema de climatização, segurança, condições de acessibilidade e disponibilidade de sanitários e vagas de estacionamento.
- **Análise de Mercado:** Foi realizado um levantamento de mercado que demonstrou que a oferta do imóvel na Rua Santos Dumont apresenta um equilíbrio notável entre custo e benefícios, considerando os valores praticados na região central de Crateús e as especificações técnicas exigidas. Não foram encontradas alternativas que oferecessem um melhor custo-benefício em termos de localização e infraestrutura.
- **Adequação aos Objetivos da Administração:** A solução proposta está alinhada com o planejamento estratégico municipal, que busca melhorar a infraestrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Crateús. Além disso, a contratação via

modalidade de inexigibilidade eletrônica é fundamentada na inviabilidade de competição devido à especificidade e localização do imóvel.

- **Conclusão:** Com base nos elementos apresentados, a locação do imóvel na Rua Santos Dumont é considerada a solução mais adequada, pois atende de forma eficaz às necessidades da Coordenadoria de Arrecadação, alinha-se aos objetivos estratégicos da administração municipal e oferece a melhor relação custo-benefício disponível no mercado.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA COORDENADORIA DE ARRECADAÇÃO, SITUADA NA RUA SANTOS DUMONT N° 247, CENTRO, NO MUNICÍPIO DE CRATEÚS-CE.	12,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA COORDENADORIA DE ARRECADAÇÃO, SITUADA NA RUA SANTOS DUMONT N° 247, CENTRO, NO MUNICÍPIO DE CRATEÚS-CE.

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA COORDENADORIA DE ARRECADAÇÃO, SITUADA NA RUA SANTOS DUMONT N° 247, CENTRO, NO MUNICÍPIO DE CRATEÚS-CE.	12,000	Mês	5.000,00	60.000,00

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DA COORDENADORIA DE ARRECADAÇÃO, SITUADA NA RUA SANTOS DUMONT N° 247, CENTRO, NO MUNICÍPIO DE CRATEÚS-CE.

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\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

A decisão para o presente processo administrativo é de não parcelar o objeto da contratação referente à locação do imóvel para a Coordenadoria de Arrecadação, localizado na Rua Santos Dumont, n° 247, Centro, no município de Crateús-CE. Abaixo seguem as justificativas detalhadas para essa decisão:

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** O objeto da licitação é a locação de um imóvel específico para o funcionamento integral da Coordenadoria de Arrecadação, não sendo tecnicamente divisível sem incorrer em prejuízos para sua funcionalidade ou para os resultados pretendidos pela Administração. O imóvel deve ser ocupado em sua totalidade para atender às necessidades de espaço e operacionalidade da coordenadoria.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão do objeto não é técnica nem economicamente viável. A locação de frações do imóvel separadas comprometeria a qualidade e a eficácia dos resultados esperados, uma vez que a coordenadoria demanda um espaço contínuo e integrado para desempenhar

suas funções administrativas de forma eficiente.

- **Economia de Escala:** O parcelamento da locação reduziria a economia de escala, já que a contratação de múltiplas unidades em locais distintos aumentaria custos de operação e manutenção, além de demandar ajustes logísticos e administrativos que superariam os benefícios de qualquer divisão do espaço.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** A análise de mercado revelou que a locação do imóvel em sua totalidade é a opção que mantém a locação dentro das práticas comuns do setor, eliminando a necessidade de segmentar o espaço, que não se alinha às ofertas e oportunidades de locação locais.
- **Decisão pelo Não Parcelamento:** Optou-se pelo não parcelamento do imóvel, pois qualquer tentativa de divisão causaria prejuízos significativos, incluindo a perda de economia de escala e impacto negativo nos resultados operacionais da coordenadoria.
- **Análise do Mercado:** A decisão é sustentada por uma análise de mercado que indica que o setor de locação de imóveis para fins administrativos em Crateús-CE favorece contratos de locação de imóveis completos, sendo esta a prática que melhor atende a oferta disponível e as necessidades específicas da coordenação.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação para locação de imóvel destinado ao funcionamento da Coordenadoria de Arrecadação está plenamente alinhada com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Crateús para o exercício financeiro de 2025. Esta seção detalha o alinhamento estratégico da contratação dentro do contexto de planejamento abrangente da administração municipal:

- **Planejamento Estratégico Municipal:** A locação do imóvel na Rua Santos Dumont, nº 247, encontra-se em conformidade com as metas estabelecidas no planejamento estratégico da Prefeitura que visa melhorar a infraestrutura e a logística de atendimento aos contribuintes, promovendo eficiência e acessibilidade nos serviços de arrecadação.
- **Objetivos Operacionais:** A coordenação das atividades de arrecadação em um local central e acessível está diretamente relacionada ao objetivo operacional de aprimorar a capacidade de atendimento ao público, bem como melhorar a interconexão com outras secretarias e órgãos municipais, conforme mencionado no plano anual.
- **Viabilidade Econômica e Logística:** A escolha do imóvel específico atende a critérios de viabilidade econômica, levando em consideração o equilíbrio entre custo e benefício em um local estratégico, uma diretriz clara no plano de contratações que busca otimizar recursos públicos.
- **Compromissos de Infraestrutura:** O alinhamento do contrato com o compromisso de elevar os padrões de infraestrutura administrativa da Prefeitura de Crateús é objetivo frequentemente reiterado no plano de contratações, ressaltando a necessidade de instalações compatíveis com as necessidades operacionais do município.

Portanto, a locação deste imóvel não apenas atende a uma necessidade imediata, mas também se integra de forma coesa ao planejamento estratégico mais amplo da administração municipal, reforçando o compromisso com a eficiência e a qualidade

dos serviços públicos prestados.

10. Resultados pretendidos

A contratação do imóvel destinado ao funcionamento da Coordenadoria de Arrecadação na Rua Santos Dumont, nº 247, em Crateús-CE, almeja alcançar os seguintes resultados:

- **Melhoria na Eficiência do Atendimento:** Facilitar o acesso aos serviços oferecidos pela Coordenadoria de Arrecadação, promovendo um atendimento mais ágil e eficiente aos contribuintes.
- **Visibilidade e Reconhecimento:** A localização no centro da cidade permitirá aumentar a visibilidade da coordenadoria, melhorando o reconhecimento e a confiança da comunidade nos serviços públicos prestados.
- **Integração de Serviços:** Potencializar a interconexão com outras secretarias e órgãos públicos devido à localização central, promovendo uma melhor integração e cooperação entre os serviços administrativos.
- **Sustentabilidade Financeira:** Assegurar um equilíbrio entre custo e benefício, aproveitando um imóvel que satisfaça as necessidades estruturais e econômicas da coordenadoria sem onerar excessivamente os cofres públicos.
- **Ambiente de Trabalho Adequado:** Proporcionar aos servidores um espaço de trabalho adequado, com infraestrutura necessária para o desempenho eficiente das suas funções, melhorando o bem-estar e a produtividade.
- **Conformidade com Normas Legais:** Garantir que a contratação observe os princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei 14.133, especialmente no que tange à economicidade, eficiência e melhoria do serviço público.

11. Providências a serem adotadas

Para assegurar a efetividade e o cumprimento adequado do processo de locação do imóvel destinado à Coordenadoria de Arrecadação, as seguintes providências serão adotadas pela Prefeitura Municipal de Crateús:

1. **Avaliação Técnica:** Realizar uma avaliação técnica detalhada do imóvel na Rua Santos Dumont para verificar a conformidade das especificações técnicas e estruturais exigidas.
2. **Adequação Legal:** Assegurar que todas as exigências legais, conforme a Lei 14.133/2021, sejam atendidas durante o processo de contratação.
3. **Verificação das Condições Físicas:** Inspecionar o imóvel quanto às condições físicas e estruturais, garantindo que não haja deficiências que possam comprometer as operações da Coordenadoria.
4. **Documentação de Habilitação:** Preparar e revisar toda a documentação necessária para a formalização da locação, incluindo contrato de locação e certidões relevantes.
5. **Plano de Segurança:** Desenvolver um plano de segurança específico para o local, considerando as necessidades de funcionamento da Coordenadoria.
6. **Capacitação de Servidores:** Identificar e capacitar servidores responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato de locação, garantindo a segregação de funções.

7. **Assinatura do Contrato:** Proceder à assinatura do contrato de locação com todas as cláusulas devidamente acordadas e com claro entendimento entre as partes envolvidas.
8. **Monitoramento Regular:** Estabelecer rotinas de monitoramento e avaliação periódica para garantir que o imóvel continue atendendo às necessidades da Coordenadoria.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

Neste estudo técnico preliminar, analisamos a possibilidade de adotar o sistema de registro de preços para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Coordenadoria de Arrecadação. Entretanto, alguns fatores levaram à decisão de não adotar esse sistema, conforme fundamentação na Lei 14.133/2021.

- **1. Inexigibilidade de Licitação:** A modalidade de contratação prevista é a Inexigibilidade Eletrônica, conforme Art. 74, V da Lei 14.133/2021, indicando a impossibilidade de competição devido à especificidade do imóvel desejado. O sistema de registro de preços é mais adequado para situações em que há a viabilidade de competição entre fornecedores, o que não se aplica a este caso.
- **2. Singularidade do Objeto:** O objeto da contratação é específico e único, ou seja, a locação de um imóvel localizado na Rua Santos Dumont nº 247, Centro, no município de Crateús-CE, conforme necessidade estratégica destacada no ETP. A utilização do registro de preços é mais pertinente em contratações de itens comuns e serviços padronizados.
- **3. Eficiência Processual:** Considerando a especificidade e urgência de atender a Coordenadoria de Arrecadação com um imóvel adequado, o processo de contratação direta permite maior celeridade e eficiência, ao contrário da metodologia de registro de preços, que demandaria tempo adicional para a realização de processos licitatórios repetidos.

13. Da vedação da participação de empresas na forma de consórcio

A análise da viabilidade da participação de empresas em consórcio para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Coordenadoria de Arrecadação indica que tal formação não é aplicável neste caso específico, fundamentando-se nos dispositivos da Lei nº 14.133/2021. As principais razões para essa vedação são:

- **Natureza da Contratação:** A locação de um imóvel, por suas características específicas, não demanda a formação de consórcio, já que não envolve uma obra ou serviço de complexidade técnica ou que requeira a junção de diferentes expertises ou capacidades técnicas das empresas.
- **Inviabilidade Técnica e Econômica:** A formação de consórcio poderia complicar desnecessariamente o processo contratual, gerando custos adicionais de coordenação entre as empresas que não trariam benefícios claros à Administração Pública.
- **Risco à Competitividade:** A admissão de consórcios em processos licitatórios em contextos que não o justifiquem pode impactar negativamente a competitividade, restringindo a participação de empresas individuais em

condições de atender ao objeto contratado.

- **Fundamentação Legal:** De acordo com o inciso V do Art. 14 da Lei nº 14.133/2021, a legislação prevê normas específicas para a participação em consórcios, que se aplicam principalmente a contratações envolvendo obras e serviços que demandem a combinação de capacidades distintas, o que não é o caso aqui.

Diante dessas razões, conclui-se que a participação de empresas na forma de consórcio para esta contratação não se alinha às disposições e objetivos da legislação vigente, especificamente no que concerne à eficiência e economicidade do processo de contratação pública.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

No processo de locação do imóvel destinado ao funcionamento da Coordenadoria de Arrecadação na Rua Santos Dumont, nº 247, Centro, no município de Crateús-CE, é essencial considerar possíveis impactos ambientais, evidenciando o compromisso com os princípios do desenvolvimento sustentável, conforme preceitua a Lei 14.133/2021.

- **Impacto no Consumo Energético:** O funcionamento da coordenadoria pode resultar em aumento do consumo energético, impactando a rede elétrica local.
- **Medida Mitigadora:** Instalação de sistemas de eficiência energética, como iluminação LED e equipamentos com selo de economia de energia, além de estudar a viabilidade de painéis solares.
- **Geração de Resíduos Sólidos:** O funcionamento diário gerará resíduos sólidos que deverão ser geridos adequadamente para evitar impactos negativos.
- **Medida Mitigadora:** Implementação de um sistema de gestão de resíduos sólidos, incluindo reciclagem e logística reversa para materiais eletrônicos e papel.
- **Uso da Água:** As atividades operacionais elevarão o consumo de água.
- **Medida Mitigadora:** Utilização de dispositivos economizadores de água e campanhas de conscientização para o uso racional entre servidores e visitantes.

Além disso, a observação constante das práticas vigentes permitirá ajustes nas ações mitigadoras, promovendo a adesão contínua aos princípios de sustentabilidade e melhora contínua, conforme preconizado pela Lei 14.133.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após análise detalhada e considerando as diretrizes da Lei nº 14.133/2021, conclui-se que a contratação para a locação do imóvel situado na Rua Santos Dumont, nº 247, Centro, no município de Crateús-CE, é viável e razoável, fundamentando-se nos seguintes aspectos:

- **Atendimento ao Interesse Público:** A localização central do imóvel garante fácil acesso ao público-alvo da Coordenadoria de Arrecadação, promovendo a eficiência e eficácia nos serviços prestados, conforme os princípios do interesse público e transparência previstos na Lei nº 14.133/2021.
- **Adequação às Necessidades da Administração:** O imóvel atende aos requisitos

técnicos e infraestruturais necessários para o correto funcionamento da Coordenadoria, incluindo acessibilidade, infraestrutura de dados e segurança, assegurando o cumprimento do Art. 18, I da referida lei.

- **Economia e Melhor Aproveitamento:** A escolha pela locação, ao invés de aquisição ou construção, apresenta-se como a solução mais econômica no momento, permitindo melhor alocação dos recursos financeiros da Prefeitura, em consonância com o princípio da economicidade.
- **Inexigibilidade de Competição:** A modalidade de contratação por inexigibilidade é justificada pela especificidade do imóvel e sua localização estratégica, não sendo viável a realização de competição, conforme permitido pelo Art. 74, V da Lei nº 14.133/2021.

Portanto, diante dos argumentos mencionados, a contratação é considerada adequada e em total alinhamento com os objetivos estratégicos e legais da Prefeitura Municipal de Crateús, demonstrando viabilidade e razoabilidade para o atendimento das necessidades públicas identificadas.

Crateús / CE, 14 de janeiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

DAVI KELTON RODRIGUES LIMA
PRESIDENTE