

# Estudo Técnico Preliminar

## Processo administrativo Nº IN 055.2025 - SAS



Unidade responsável  
**Secretaria de Assistência Social**  
Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante



Data  
**13/03/2025**



Responsável  
**Gilberto Uchoa Do Nascimento**

## 1. INTRODUÇÃO

A Lei nº 14.133/2021, também conhecida como Nova Lei de Licitações, elevou o planejamento das licitações ao status de princípio fundamental. Essa mudança oferece aos gestores públicos ferramentas aprimoradas para governança e aplicação concreta desse princípio. Nesse sentido, as contratações públicas são vitais para a execução de políticas públicas, sendo que um planejamento cuidadoso resulta em contratações significativamente mais eficientes.

A realização de estudos prévios possibilita o entendimento e a integração de novas metodologias disponíveis no mercado, garantindo um uso mais eficaz dos recursos públicos e promovendo uma gestão otimizada. Este documento, portanto, se insere como um componente crucial do planejamento, cumprindo as exigências legais para sua composição e marcando a etapa inicial da referida fase ao fornecer os estudos necessários para a contratação da solução que atende às necessidades descritas.

Busca-se, assim, confirmar a viabilidade técnica e econômica da contratação planejada, juntamente com a identificação e levantamento de componentes críticos que sustentarão o desenvolvimento do anteprojeto, termo de referência ou projeto básico, considerando a viabilidade da contratação. O objetivo central é um exame detalhado da necessidade em questão e a identificação da melhor solução de mercado para satisfazê-la, respeitando as normas vigentes e princípios administrativos, e avaliando os aspectos fundamentais para a contratação.

## 2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A efetiva instalação de um Centro de Atendimento à Pessoa Idosa na Rua Capitão Procópio, nº 161, assume importância vital para atender as especificidades intrínsecas a



um espaço voltado a idosos. Tal iniciativa visa não apenas suprir a insuficiência estrutural evidenciada, mas também garantir um ambiente inclusivo e acessível, adaptado para proporcionar conforto, segurança e qualidade de vida aos usuários.

O local selecionado deve contemplar infraestrutura adaptada, incluindo rampas de acesso, sinalizações adequadas, pisos antiderrapantes, além de áreas de convivência que facilitem a socialização e a integração dos idosos, aspectos esses fundamentais para a promoção do bem-estar e do desenvolvimento de atividades que estimulem a troca de experiências, o autoconhecimento e a cidadania.

A escolha do imóvel atende aos parâmetros de eficiência e economicidade conforme os princípios do art. 5º da Lei nº 14.133/2021, uma vez que possibilita a descentralização do serviço, aproximando-o da comunidade alvo, diminuindo tempos de deslocamento e potencializando o acesso a um público usualmente com limitações de mobilidade.

Portanto, a locação deste espaço não só responde às especificidades funcionais de um centro de atendimento a idosos, mas também reforça a relevância de uma infraestrutura que atende exigências contemporâneas de planejamento e adequação legal, alinhada aos objetivos estratégicos da Administração para a melhoria dos serviços socioassistenciais voltados a essa população.

### 3. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Assistência Social	VITÓRIA CAVALCANTE BRAGA

### 4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A necessidade de locação de um imóvel específico na Rua Capitão Procópio, nº 161, no Centro do município de São Gonçalo do Amarante – CE, é intrínseca à instalação de um Centro de Atendimento ao Idoso, promovido pela Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante. Esta iniciativa integra os esforços da Secretaria de Assistência Social para ofertar um serviço essencial à comunidade idosa deste município. Justifica-se, assim, a relevância desta contratação como política pública descentralizada, focada em alcançar a população idosa, facilitando o acesso aos serviços socioassistenciais e, consequentemente, promovendo a cidadania e o fortalecimento dos vínculos comunitários e familiares, em consonância com as diretrizes estratégicas do município. O imóvel precisa atender a padrões mínimos de qualidade e desempenho, que incluem segurança, acessibilidade e espaço suficiente para abrigar atividades programáticas, conforme indicadores de metas institucionais e operacionais definidos. Exige-se que o espaço físico do imóvel possua condições adequadas para receber idosos, priorizando a segurança e o conforto, essencialmente na adaptação estrutural para acessibilidade e na capacidade de suportar a execução das atividades previstas.

Para garantir um ambiente seguro e eficiente, é essencial que o imóvel contemple um sistema de acessibilidade robusto, com rampas adequadas, corrimãos seguros, e banheiros adaptados, conforme as normativas técnicas pertinentes. Além disso, é recomendado que o imóvel possua fácil acesso a transporte público, facilitando a locomoção dos usuários. A escolha de móveis ou equipamentos específicos obedece



ao princípio da vedação à indicação de marcas ou modelos, a menos que uma especificação técnica seja comprovadamente justificada. Ajustes menores para adequação poderão ser solicitados durante a vigência do contrato, mantendo a eficácia e o controle de custos, sempre, priorizando a economicidade e eficiência administrativa.

Os requisitos de capacidade do fornecedor para atender as condições técnicas e operacionais mínimas são avaliados considerando a flexibilidade necessária à adaptabilidade do espaço, focando na adequação dos serviços oferecidos aos usuários finais sem restringir indevidamente a concorrência. Deste modo, os requisitos definidos para esta contratação baseiam-se essencialmente nas normas estipuladas pela Lei nº 14.133/2021, harmonizando-se com o interesse público delineado no ETP, garantindo a viabilidade e a razoabilidade do processo de contratação, que atuará embasando o levantamento de mercado subsequente e orientando a escolha da solução mais vantajosa e econômica.

## 5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado, conforme art. 18, §1º, inciso V da Lei nº 14.133/2021, é crucial para o planejamento da contratação do objeto, visando prevenir práticas antieconômicas e embasar a solução contratual, alinhando-se aos princípios dos arts. 5º e 11, de forma neutra e sistemática.

Para determinar o tipo de objeto da contratação, foram analisadas as seções importantes, indicando que a natureza do objeto é a locação de imóvel para o funcionamento da Secretaria Regional do Distrito de Siupé, conforme especificado na "Descrição da Necessidade da Contratação".

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento do Centro de Atendimento ao idoso, 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 na rua Capitão Procópio, Nº 161 destinado para funcionamento do Centro de Atendimento ao idoso 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 Siupé, conforme documento presente nos autos.

Recomenda-se optar pela abordagem de locação fixa de imóvel como a solução mais eficiente para o presente contexto, assegurando competitividade e transparência, de acordo com os parâmetros estabelecidos nos arts. 5º e 11 da legislação vigente.

## 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 do Centro de Atendimento ao idoso, situado na Rua Capitão Procópio, Nº 161, Bairro centro, para dá continuidade ao funcionamento do Centro de Atendimento ao idoso de São Gonçalo do Amarante-CE. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços e com fácil acessibilidade.

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

## 8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	Locação de imóvel	12,000	Mês	2.612,00	31.344,00

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\$ 31.344,00 (trinta e um mil, trezentos e quarenta e quatro reais)





## 9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A análise inicial do parcelamento do objeto, conforme o art. 40, V, b da Lei nº 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, §2º. 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.

## 10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O processo de locação de imóveis está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante-Ceará, formulado pela Secretaria de Assistência Social para o exercício financeiro de 2025.

## 11. RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação do Centro de Atendimento ao Idoso na Rua Capitão Procópio, nº 161, em São Gonçalo do Amarante - CE, busca alcançar benefícios diretos alinhados aos princípios de economicidade e eficiência conforme estabelecido na Lei nº 14.133/2021. Visa atender à necessidade pública definida na seção 'Descrição da Necessidade da Contratação', proporcionando um espaço adequado e acessível para continuar oferecendo serviços essenciais às pessoas idosas, consolidando o papel da Secretaria de Assistência Social na prestação de cuidados integrados.

A solução planejada pretende reduzir custos operacionais associados a deslocamentos para locais menos acessíveis e diminuir o retrabalho mediante uma estrutura centralizada que pode alavancar a eficiência dos serviços já existentes. Os resultados esperados são suportados pela pesquisa de mercado, indicando a otimização da alocação de recursos humanos através da melhor capacidade espacial do novo local, recursos materiais pelo aproveitamento adequado de instalações e equipamentos, e recursos financeiros através da redução de custos unitários e potenciais ganhos de escala, em consonância com o princípio da competitividade do art. 11.

Os principais benefícios esperados com a locação do Centro do Idoso incluem a garantia de um ambiente seguro e acolhedor para o prosseguimento de atividades voltadas ao público idoso, o fortalecimento dos vínculos comunitários e familiares, e a promoção contínua da saúde mental e física dos usuários. A localização estratégica facilita o acesso para os usuários, incrementando a participação nos programas oferecidos e contribuindo para a manutenção e melhoria da qualidade de vida dos



beneficiários.

Esses esforços garantirão que o dispêndio público esteja justificado, promovendo o uso eficiente dos recursos disponibilizados e atendendo plenamente aos objetivos institucionais e, por fim, assegurando o cumprimento dos 'Resultados Pretendidos', conforme os padrões estabelecidos no art. 11.

## 12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para assegurar que o imóvel atenda plenamente às necessidades do centro de atendimento ao idoso, serão necessárias as seguintes providências específicas:

- Adaptações no Ambiente Físico;
- Segurança e Monitoramento;
- 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;
- Retirar tapetes soltos ou prender com fita antiderrapante.

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. 5º da Lei nº 14.133/2021.

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 Secretaria Regional do Distrito de Siupé, município de São Gonçalo do Amarante – CE, durante a vigência do Contrato.

## 13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU 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 o Centro de Atendimento ao Idoso.

## 14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

A locação do imóvel para o Centro de Atendimento ao idoso gerar impactos ambientais como alto consumo de energia e geração de resíduos. Para mitigar esses impactos, recomenda-se o uso de equipamentos energeticamente eficientes e a implementação de coleta seletiva para reciclagem. Estas medidas são essenciais para melhorar a eficiência e promover a sustentabilidade nas operações do centro. Essas medidas devem ser incorporadas ao termo de referência, conforme



previsto no art. 6º, XXIII da Lei nº 14.133/2021, garantindo que a contratação atenda aos princípios de competitividade e selecione a proposta mais vantajosa (art. 11), considerando a capacidade administrativa para executar um planejamento sustentável.

As ações mitigadoras são essenciais não apenas para reduzir impactos ambientais, mas também para otimizar recursos e cumprir os resultados esperados, promovendo eficiência e desenvolvimento sustentável (art. 5º). Na ausência de impactos significativos, como em bens de uso imediato, a fundamentação técnica reflete a complexidade do objeto, garantindo o alinhamento com os objetivos de contratação.

## 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 Centro de Atendimento ao idoso.

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, 13 de março de 2025

*assinado eletronicamente*

GILBERTO UCHOA DO NASCIMENTO  
RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

