



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0000120250102000164

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A contratação para locação de um prédio destinado ao funcionamento da sede do Poder Legislativo de Irauçuba/CE é imperativa para garantir o pleno exercício das atividades legislativas municipais. A Câmara Municipal é responsável pela elaboração de leis, fiscalização do Executivo e representação dos interesses da população local. Para isso, necessita de uma sede adequada, que ofereça infraestrutura compatível com estas funções essenciais ao funcionamento democrático e ao interesse público.

A escolha da localização na Rua Walmar Braga 733, Centro, Irauçuba/CE, visa atender à premissa de acessibilidade e visibilidade ao público, facilitando o acesso dos cidadãos aos serviços legislativos. O prédio deve possuir características que assegurem o desenvolvimento eficiente e seguro das atividades, incluindo acessibilidade, espaço para gabinetes parlamentares, área para plenárias, salas de reuniões e infraestrutura administrativa.

Sem essa contratação, a Câmara Municipal corre o risco de operar em condições inadequadas, comprometendo a qualidade de seus serviços e o atendimento às necessidades dos cidadãos de Irauçuba. Portanto, a locação proposta é vital pela perspectiva do interesse público, garantindo a continuidade e a melhoria dos serviços prestados à comunidade local, em alinhamento com os princípios da eficiência e economicidade previstos na Lei 14.133/2021.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Camara Municipal de Iraucuba	JAILSON ARAÚJO MOURA

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação é essencial para garantir que a locação do prédio destinado ao funcionamento da sede do Poder Legislativo de Irauçuba/CE atenda plenamente às necessidades institucionais. A seleção do imóvel deve observar critérios que assegurem práticas de sustentabilidade, atender às regulamentações legais específicas e manter padrões mínimos de qualidade e desempenho, conforme estabelecido pela legislação pertinente.



3.1 Requisitos Gerais

- Compatibilidade arquitetônica para o uso legislativo, incluindo espaços para gabinetes, plenária, salas de reuniões e áreas administrativas.
- Localização central e de fácil acesso para facilitar o deslocamento dos vereadores, servidores e do público em geral.

3.2 Requisitos Legais

- Conformidade com as normas vigentes de acessibilidade para garantir o acesso a pessoas com deficiência.
- Regularidade documental do imóvel, incluindo certidões negativas de débitos, alvarás de funcionamento e habite-se.

3.3 Requisitos de Sustentabilidade

- Eficiência energética, com instalações elétricas projetadas para o uso racional de energia.
- Sistemas que possibilitem o melhor aproveitamento dos recursos naturais, como luz solar e ventilação natural, sempre que possível.

3.4 Requisitos da Contratação

- Instalações elétricas adequadas para o pleno funcionamento de equipamentos tecnológicos utilizados na execução das atividades legislativas.
- Disponibilidade imediata do imóvel para atender à urgência do funcionamento da sede legislativa.

Os requisitos aqui especificados são considerados essenciais para a contratação e têm o intuito de assegurar que a escolha do imóvel seja a mais vantajosa para a administração pública, atendendo aos critérios de legalidade, eficiência e economicidade, conforme preconizado pela Lei 14.133/2021. A observância desses requisitos é fundamental para garantir que a locação não apenas atenda às necessidades atuais, mas também se alinhe ao compromisso de gestão responsável e sustentável dos recursos públicos.

4. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado para a locação de um prédio destinado ao funcionamento da sede do Poder Legislativo de Irauçuba/CE visa identificar as melhores opções de contratação disponíveis, considerando as especificidades locais e as necessidades da Câmara Municipal. As soluções de contratação mais comuns são:

- Contratação direta com o fornecedor, com base na análise das opções disponíveis no mercado de imóveis comerciais na área central de Irauçuba.
- Contratação através de terceirização, onde uma empresa especializada em gestão de imóveis realiza a locação e gerenciamento do imóvel em nome do contratante.
- Exploração de formas alternativas de contratação, como parcerias público-privadas, ou acordos de compartilhamento de espaço com outras entidades



governamentais que possuam instalações adequadas.

Após análise das opções disponíveis, a solução mais adequada para atender às necessidades de locação do prédio na Rua Walmar Braga 733, Centro, Irauçuba/CE, é a contratação direta com o fornecedor. Esta abordagem é preferível, pois permite maior controle sobre o espaço locado e atende especificações necessárias como localização central, acessibilidade e instalações adequadas. Assim, a contratação direta se alinha com os objetivos de economicidade e eficiência estabelecidos pela administração pública e pelas diretrizes da Lei 14.133/2021.

5. Descrição da solução como um todo

A solução para a locação de um prédio destinado ao funcionamento da sede do Poder Legislativo em Irauçuba/CE foi definida com base na análise das necessidades específicas da Câmara Municipal, bem como nas soluções disponíveis no mercado imobiliário local. A escolha deve assegurar que todos os requisitos essenciais para o desempenho das funções legislativas e administrativas sejam atendidos de maneira eficiente e econômica.

- **Localização:** A solução prevê a locação de um imóvel situado na Rua Walmar Braga 733, Centro, Irauçuba/CE. Este local foi definido como prioritário devido à sua posição central, que oferece fácil acesso à população e às autoridades locais, facilitando assim o vínculo entre o Poder Legislativo e a comunidade.
- **Estrutura Física:** O prédio deverá dispor de espaços adequados para a instalação de gabinetes, plenária, salas de reuniões e áreas administrativas. Isso inclui a necessidade de uma estrutura que atenda às normas de acessibilidade para pessoas com deficiência, garantindo o acesso inclusivo a todos os cidadãos.
- **Infraestrutura Tecnológica:** A solução contempla a exigência de instalações elétricas adequadas e infraestrutura para suportar o uso de equipamentos tecnológicos essenciais às atividades legislativas. A manutenção de uma rede de comunicação eficiente é crucial para a operação contínua e eficaz da Câmara Municipal.
- **Considerações de Sustentabilidade:** Em consonância com os princípios de economicidade e sustentabilidade da lei de licitações, será necessário considerar a eficiência energética do prédio e a adoção de práticas sustentáveis, como o uso racional de recursos naturais, sempre que possível.
- **Adequação ao Planejamento Estratégico:** A solução proposta está alinhada com as diretrizes estratégicas da Câmara Municipal de Irauçuba, não prevendo, no momento, planos de expansão ou redução, mas atendendo às necessidades atuais e futuras a médio prazo.

Com a implementação dessas medidas, espera-se garantir que o local arrendado satisfaça plenamente as exigências funcionais e operacionais do Poder Legislativo Municipal, promovendo um ambiente de trabalho eficiente e, ao mesmo tempo, acessível ao público.



6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE PRÉDIO PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DO PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL	12,000	Mês
Especificação: LOCAÇÃO DE PRÉDIO PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DO PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL, NA RUA WALMAR BRAGA 733, CENTRO, IRAUÇUBA/CE			

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE PRÉDIO PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DO PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL	12,000	Mês	3.500,00	42.000,00
Especificação: LOCAÇÃO DE PRÉDIO PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DO PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL, NA RUA WALMAR BRAGA 733, CENTRO, IRAUÇUBA/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\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

A decisão pela adoção do parcelamento para a locação do prédio destinado ao funcionamento da sede do Poder Legislativo Irauçuba/CE foi tomada com base nos seguintes fatores:

- Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** Foi identificado que o objeto da licitação poderia ser organizado em partes distintas, assegurando que sua funcionalidade e os resultados pretendidos pela administração não seriam comprometidos.
- Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão foi analisada como técnica e economicamente viável, garantindo que a qualidade e eficácia dos resultados seriam mantidas sem comprometimentos significativos.
- Economia de Escala:** Assegurou-se que o parcelamento não resultaria em uma perda significativa de economia de escala, mantendo os custos proporcionais e vantajosos.
- Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** Considerou-se que o parcelamento do objeto contribuiria para uma maior competitividade, possibilitando a participação de um número maior de fornecedores, fomentando a inclusão de fornecedores de menor porte.
- Decisão pelo Parcelamento:** Optou-se pelo parcelamento, uma vez que a análise de mercado demonstrou que a divisão do objeto se alinha com as práticas econômicas do setor, potencializando os resultados pretendidos.
- Análise do Mercado:** A avaliação do mercado indicou que a prática de divisão para locações de grande porte se alinha ao comportamento comum do mercado, ampliando oportunidades de participação para fornecedores.



7. **Consideração de Lotes:** O conceito de divisão em lotes foi considerado, garantindo que fornecedores com capacidades variadas pudessem participar, assegurando que tal prática não traria prejuízos à economia de escala.

Por conseguinte, a decisão pelo parcelamento foi documentada de maneira transparente e em conformidade com as normativas vigentes, assegurando que cada etapa desse processo esteja detalhada e justificada com base em dados concretos do mercado e estudos de viabilidade.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O presente processo de contratação está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Câmara Municipal de Irauçuba para o exercício financeiro vigente. Esse alinhamento assegura que as ações planejadas e as prioridades estratégicas da entidade sejam efetivamente atendidas, garantindo que a locação do prédio em questão não apenas satisfaça as necessidades imediatas do poder legislativo, mas também contribua para o cumprimento dos objetivos de longo prazo estabelecidos pela instituição.

A locação do imóvel foi identificada como uma necessidade crítica no plano e sua implementação permite a continuidade das funções da Câmara, mantendo a eficiência operacional e otimizando os recursos disponíveis. Dessa forma, a contratação está fundamentada e respaldada pelas diretrizes orçamentárias e planejadas no âmbito do plano anual, contribuindo para uma gestão pública eficaz e transparente.

10. Resultados pretendidos

Os principais resultados pretendidos com a locação de um prédio para o funcionamento da sede do Poder Legislativo de Irauçuba/CE são:

- Garantir um espaço físico adequado para o desempenho das atividades legislativas, administrativas e de suporte da Câmara Municipal, assegurando a funcionalidade e a eficiência no atendimento ao público e na execução dos serviços.
- Assegurar que a estrutura locada possua as condições necessárias de acessibilidade, de acordo com as normas vigentes, permitindo o acesso inclusivo para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.
- Impactar positivamente na economicidade dos recursos públicos, ao optar por uma locação com custo adequado e vantajoso, seguindo as diretrizes da Lei 14.133/2021.
- Contribuir para o desenvolvimento urbano sustentável de Irauçuba, promovendo a centralidade administrativa com a escolha de uma localização estratégica, favorecendo a acessibilidade e o deslocamento dos cidadãos ao espaço legislativo.



- Facilitar a interação entre os vereadores e a população, proporcionando um ambiente que favoreça o acesso à informação e o envolvimento dos cidadãos nos processos legislativos.
- Preservar a segurança de equipamentos e documentos, com instalações adequadas às necessidades tecnológicas e de arquivamento do Poder Legislativo.

11. Providências a serem adotadas

- Identificar e designar os responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato de locação, assegurando que sejam servidores ou empregados públicos qualificados, conforme previsto no Art. 7º da Lei 14.133/2021.
- Realizar a formalização adequada do contrato de locação, garantindo que todos os termos e condições estejam claros e em conformidade com a legislação vigente.
- Promover as adaptações necessárias no prédio locado, se houver, para garantir acessibilidade total, de acordo com as normas vigentes, antes do início das atividades legislativas no local.
- Verificar e aprovar os sistemas elétricos e tecnológicos do edifício antes da ocupação, garantindo que eles estejam aptos a suportar as operações legislativas programadas.
- Implementar medidas de segurança patrimonial e documental, visando a proteção de bens e dados da Câmara Municipal de Irauçuba.
- Assegurar a transferência e instalação adequadas dos mobiliários e equipamentos necessários sem interrupções nas atividades legislativas da Câmara.
- Efetuar um levantamento dos custos de manutenção e operação do prédio locado, incluindo serviços de limpeza, segurança e conservação, para incorporação no planejamento orçamentário anual.
- Elaborar um cronograma de mudanças e adaptações logísticas para a ocupação do novo espaço, garantindo a continuidade dos serviços prestados à população.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

A presente contratação para a locação de um prédio para a sede do Poder Legislativo de Irauçuba/CE não adotará o sistema de registro de preços, conforme os dados do processo administrativo indicam. A opção por não utilizar este sistema está fundamentada em diversos fatores que se alinham com a Lei nº 14.133/2021, destacando-se o seguinte:

- Natureza Específica da Contratação: A locação de um imóvel é uma operação que envolve especificidades que não são adequadas ao sistema de registro de preços, uma vez que o registro geralmente se aplica a itens ou serviços que podem ser



adquiridos regularmente a partir de diferentes fornecedores.

- **Localização Exclusiva:** A localização é um dos requisitos primordiais para este contrato, onde o objetivo é garantir que o prédio esteja situado na Rua Walmar Braga 733, Centro, Irauçuba/CE, atendendo as necessidades específicas de localização estratégica e acessibilidade, o que inviabiliza a participação concorrencial por outros fornecedores em um sistema de registro de preços.
- **Imobilidade do Bem:** Diferente de materiais ou serviços padronizados, um imóvel possui características intrínsecas únicas, não possibilitando rotatividade ou substituição conforme o registro de preços permitiria em outros contextos de contratações de bens ou serviços.
- **Adequação aos Requisitos Específicos:** O imóvel precisa atender a condições específicas de infraestrutura, como adequação elétrica, acessibilidade e divisão interna (salas de plenária, reuniões, administrativas), que não são flexibilizáveis e demandam uma avaliação criteriosa e personalizada, indo além da dinâmica de fornecimento em atacado que um registro de preços pressupõe.

A decisão de não adotar o sistema de registro de preços está embasada no interesse público e na busca pelo melhor atendimento das necessidades da Câmara Municipal, conforme determina os princípios de economicidade e eficiência estabelecidos pela Nova Lei de Licitações.

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

Com base no que está disposto na Lei 14.133/2021, é necessário destacar que a participação de empresas na forma de consórcio em licitações pode ser aplicada desde que atendidas determinadas condições previstas no art. 15. Contudo, para esta contratação específica de locação de imóvel, é importante posicionar-se favoravelmente à vedação da participação de consórcios devido às características do objeto e às necessidades específicas da Câmara Municipal de Irauçuba/CE.

- A natureza da contratação, que envolve a locação de um único imóvel, não justifica a formação de consórcios, os quais são mais adequados para empreitadas que exigem a soma de capacidades técnicas e financeiras diversificadas.
- A vedação previne complicações na gestão contratual, considerando que a administração de um contrato com consórcio pode introduzir desafios adicionais em termos de responsabilização e coordenação entre os consorciados.
- Além disso, como o objeto da contratação é bem delimitado e específico, ele não apresenta a complexidade técnica e operacional que justificaria a aplicação do consórcio, conforme delineado no art. 85 da Lei, que regula o sistema de registro de preços para obras e serviços de engenharia.
- Por último, a participação de consórcios em locações pode gerar desvantagens competitivas e econômicas, uma vez que a gestão administrativa mais simples e direta com um único locador pode resultar em maior eficiência e economicidade para a Administração Pública.

Dessa forma, a vedação da participação de empresas em forma de consórcio nesta contratação específica é considerada a abordagem mais adequada e benéfica,



alinhada com o interesse público e os princípios de economicidade e eficiência estipulados na Lei 14.133/2021.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Na contratação referente à locação do prédio destinado ao funcionamento da sede do Poder Legislativo de Irauçuba/CE, é essencial considerar os possíveis impactos ambientais associados à ocupação e operação do edifício. Embora a locação de um prédio existente geralmente apresente impactos ambientais reduzidos em comparação com novas construções, é fundamental adotar práticas sustentáveis e medidas mitigadoras apropriadas.

- **Consumo de Energia:** O consumo energético é um dos principais fatores ambientais a serem considerados. Para mitigar esse impacto, é recomendada a implementação de sistemas de eficiência energética, como a utilização de iluminação LED, sensores de presença para ativação de luzes e o uso de equipamentos eletrônicos com selo de eficiência energética.
- **Gestão de Resíduos:** A produção de resíduos sólidos e sua gestão eficiente são fundamentais para minimizar impactos ambientais. Medidas como a coleta seletiva, reciclagem de materiais e destinação correta de resíduos eletrônicos devem ser adotadas.
- **Uso da Água:** O uso eficiente de recursos hídricos pode ser promovido por meio da instalação de dispositivos economizadores de água, como torneiras de fechamento automático e descargas de duplo acionamento. Além disso, a conscientização dos usuários sobre práticas de economia de água é essencial.
- **Qualidade do Ar Interno:** Monitorar e garantir a qualidade do ar interno é importante para a saúde e bem-estar dos ocupantes. A manutenção regular de sistemas de ventilação e ar-condicionado contribuirá para esse objetivo.
- **Impacto Sonoro:** O controle de ruídos, tanto internos como externos, pode ser mitigado com o uso de materiais de isolamento acústico em ambientes críticos ou salas de reunião.

Essas medidas estão alinhadas com os princípios de eficiência, economicidade e desenvolvimento sustentável previstos na Lei 14.133/2021 e contribuem para a mitigação dos potenciais impactos ambientais associados ao uso e ocupação do prédio locado.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após a análise detalhada dos elementos que compõem este Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a locação do prédio localizado na Rua Walmar Braga 733, Centro, Irauçuba/CE, atende de forma eficaz e eficiente às necessidades da Câmara Municipal de Irauçuba/CE. Essa conclusão baseia-se nos seguintes pontos:



- A escolha do imóvel atende aos requisitos técnicos e de acessibilidade estipulados, conforme detalhado nas seções anteriores, garantindo um espaço adequado para o desenvolvimento das atividades legislativas.
- O levantamento de mercado indicou que o valor estimado para a locação está compatível com os valores praticados na região, em conformidade com o Art. 23 da Lei 14.133/2021, assegurando economicidade à contratação.
- Considerando que não há previsão para expansão ou redução do espaço durante o período de locação, o imóvel selecionado demonstra ser uma solução estável e adaptada às necessidades imediatas e futuras da legislatura municipal.
- A modalidade de contratação por inexigibilidade é adequada devido às características específicas e exclusivas do imóvel que melhor satisfazem os requisitos estratégicos e operacionais da Câmara, conforme previsto no Art. 74, V, da Lei 14.133/2021.
- O planejamento estratégico da Câmara Municipal está devidamente alinhado com esta contratação, garantindo que as diretrizes de eficiência, sustentabilidade e desenvolvimento local sejam respeitadas.

Em vista disso, o posicionamento é favorável à viabilidade e razoabilidade da contratação, com claras vantagens para a Administração Pública, garantindo o cumprimento dos princípios da economicidade e do interesse público constantes na Lei 14.133/2021.

Irauçuba / CE, 17 de janeiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

assinado eletronicamente
ROMINA BRAGA DE MESQUITA
PRESIDENTE