

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0000120250206000108

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A necessidade da contratação de um imóvel para a Câmara Municipal de Saboeiro/CE está fundamentada no interesse público de proporcionar um local adequado para a realização das atividades legislativas e administrativas, essenciais ao funcionamento pleno do órgão. A nova sede permitirá:

- Melhor acomodação para os vereadores, servidores e cidadãos que frequentam a Câmara, promovendo um ambiente de trabalho mais eficiente e transparente.
- Facilitação do acesso da população aos serviços legislativos, garantindo a participação cidadã e o exercício da democracia.
- Conformidade com as exigências de infraestrutura para assegurar o pleno desempenho das funções legislativas, conforme estabelecido na Lei 14.133/2021, incluindo aspectos de acessibilidade e segurança.
- Atendimento às demandas por um espaço que possibilite a realização de sessões plenárias, reuniões de comissões e eventos de interesse público.
- Centralização das atividades administrativas, otimizando os recursos humanos e materiais da Câmara.

Essas necessidades, alinhadas com o interesse público, visam melhorar a eficiência, a transparência e a qualidade dos serviços prestados pela Câmara Municipal de Saboeiro, garantindo que possam ser plenamente atingidos os objetivos institucionais desta entidade legislativa.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
CAMARA MUNICIPAL	ANA PEREIRA LEITE

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Câmara Municipal de Saboeiro/CE fundamenta-se na necessidade de garantir um ambiente adequado, seguro e funcional para a realização das atividades legislativas. Os requisitos são estabelecidos conforme critérios técnicos, práticas de sustentabilidade e em conformidade com as regulamentações vigentes, assegurando padrões mínimos de qualidade e desempenho.

- **Requisitos Gerais:**

- Localização central e de fácil acesso, próximo a opções de transporte público.
- Espaço mínimo de X metros quadrados para atender às necessidades operacionais.
- Infraestrutura completa, incluindo eletricidade, hidráulica e TI.
- Sistema de climatização adequado para conforto em todas as áreas.

- **Requisitos Legais:**

- Conformidade com normas de segurança, como saídas de emergência e combate a incêndio.
- Acessibilidade total, com adaptações necessárias para pessoas com deficiência.
- Autorização e documentação de regularização do imóvel perante órgãos competentes.

- **Requisitos de Sustentabilidade:**

- Uso de iluminação LED para maior eficiência energética.
- Implementação de programas de reciclagem e compostagem de resíduos.
- Instalação de dispositivos economizadores de água, como torneiras de baixo fluxo.

- **Requisitos da Contratação:**

- Vagas de estacionamento suficientes para vereadores, funcionários e visitantes.
- Espaço destinado ao arquivo e armazenamento de documentos.
- Boa iluminação natural e condições de ventilação.
- Manutenção regular e assegurada pelo locador para preservar a funcionalidade do imóvel.

Os requisitos acima destacados são essenciais para a contratação do imóvel, garantindo o atendimento eficaz às necessidades da Câmara Municipal de Saboeiro. Evitar especificações desnecessárias é crucial para manter o caráter competitivo do processo licitatório e assegurar a otimização de recursos públicos, conforme princípios da Lei 14.133/2021.

4. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Câmara Municipal de Saboeiro/CE compreende a análise das principais soluções de contratação adotadas por fornecedores e órgãos públicos. A seguir, são listadas as soluções identificadas:

- Contratação direta com o proprietário do imóvel: Envolve a negociação e celebração de contrato diretamente com o proprietário do imóvel desejado.
- Contratação através de intermediários ou corretores imobiliários: Utiliza profissionais ou empresas especializadas para intermediar a locação, facilitando a identificação de imóveis adequados e negociações.
- Locação em consórcio de imóveis públicos: Envolve a locação de imóveis pertencentes a outros órgãos públicos mediante acordo de cooperação ou cessão onerosa.
- Uso de contratos de comodato: Acordo de empréstimo de imóvel pelo proprietário para uso da Câmara sem custos de aluguel, quando viável.

Na avaliação das soluções apresentadas, a contratação direta com o proprietário do imóvel se mostra como a solução mais adequada. Esta opção permite maior flexibilidade nas negociações e adaptação às necessidades específicas da Câmara Municipal de Saboeiro/CE. A contratação direta também pode resultar em condições financeiras mais vantajosas, ao eliminar taxas de intermediação. Além disso, esta solução está alinhada com a modalidade de inexigibilidade eletrônica fundamentada no Art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021. Portanto, recomenda-se a busca por imóveis qualificados que atendam aos requisitos de infraestrutura e localização definidos para a negociação direta com os proprietários.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Câmara Municipal de Saboeiro/CE busca atender de forma integral às necessidades operacionais e funcionais da Câmara, visando à eficiência administrativa e ao interesse público. A solução contempla os seguintes aspectos:

- **Localização Estratégica:** A escolha de um imóvel em localização central e de fácil acesso em Saboeiro/CE facilita o acesso dos vereadores, funcionários e cidadãos, otimizando a participação popular e o desempenho legislativo.
- **Infraestrutura Adequada:** O imóvel deve dispor de instalações elétricas, hidráulicas e de tecnologia da informação em perfeito estado de funcionamento, além de sistema de climatização e segurança, conforme estipulado nos requisitos da contratação.
- **Conformidade Legal:** A solução respeita as normas de acessibilidade, segurança e eficiência energética, alinhando-se aos princípios da Lei 14.133, como legalidade, eficiência e desenvolvimento sustentável.
- **Flexibilidade e Adaptação:** O espaço deve permitir ajustes para atender a eventuais mudanças nas necessidades funcionais da Câmara, assegurando longevidade e adaptabilidade da solução implementada.
- **Viabilidade Econômica:** A locação do imóvel, conforme análise de mercado e estimativa de preços, apresenta-se como a opção mais vantajosa economicamente, otimizando a utilização dos recursos públicos e proporcionando um melhor custo-benefício.
- **Atendimento Integral às Necessidades:** A solução proposta é a mais adequada disponível no mercado, considerando a capacidade de atender plenamente às demandas operacionais e administrativas da Câmara Municipal, garantindo um ambiente de trabalho eficiente, seguro e acessível.

Deste modo, a solução da locação do imóvel para a Câmara Municipal de Saboeiro/CE se apresenta como a mais apropriada e eficaz, proporcionando um ambiente sustentável e com total adequação às necessidades identificadas, com base nos critérios estabelecidos pela nova Lei de Licitações e Contratos (Lei 14.133/2021).

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
------	-----------	------	------

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	Locação de imóvel	12,000	Mês
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL			

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	Locação de imóvel	12,000	Mês	1.800,00	21.600,00
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL					

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\$ 21.600,00 (vinte e um mil, seiscentos reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Com base na análise detalhada do objeto de locação para o funcionamento da Câmara Municipal de Saboeiro/CE, a decisão foi favorável ao parcelamento da solução. A seguir, são apresentadas as justificativas para essa decisão:

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** O objeto da locação é considerado tecnicamente divisível, uma vez que a ocupação do imóvel pode ser ajustada em diferentes lotes de locação, conferindo flexibilidade sem comprometer a funcionalidade e os resultados pretendidos.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão do objeto em lotes distintos mostrou-se técnica e economicamente viável, assegurando que a qualidade das instalações e a eficácia operacional sejam mantidas em cada lote locado.
- **Economia de Escala:** O parcelamento foi planejado de maneira a evitar a perda de economia de escala, garantindo que os custos associados não superem os benefícios advindos da divisão do objeto.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** Optar pelo parcelamento favorece uma maior competitividade ao permitir a participação de um número ampliado de fornecedores, inclusive aqueles de menor porte, ampliando assim o leque de opções no mercado.
- **Decisão pelo Parcelamento:** Considerando todos os fatores mencionados, a divisão do objeto não acarreta prejuízos significativos e, portanto, justifica-se o parcelamento como a melhor solução técnica e econômica, alinhada aos objetivos da administração.
- **Análise do Mercado:** A análise de mercado realizada reforça que a prática de parcelamento está em consonância com as práticas vigentes no setor imobiliário, possibilitando uma seleção mais estratégica de fornecedores.
- **Consideração de Lotes:** A divisão em lotes facilita a participação de fornecedores diversos, incluindo aqueles sem capacidade de locação da totalidade, desde que não comprometa a economia de escala e o custo-benefício da contratação.

A decisão pelo parcelamento está devidamente documentada, garantindo transparência no processo e conformidade com as normativas estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, assegurando uma fiscalização eficaz conosco.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A locação do imóvel para a Câmara Municipal de Saboeiro/CE está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da entidade para o exercício financeiro em questão. Esta contratação foi devidamente prevista no planejamento estratégico anual, considerado o planejamento das atividades legislativas e administrativas da Câmara Municipal de Saboeiro. A necessidade de locação do imóvel visa ao cumprimento das metas institucionais estabelecidas e ao suporte das atividades essenciais, promovendo a eficiência e a continuidade dos serviços legislativos.

A contratação atende aos princípios da economicidade e eficiência, possibilitando a utilização racional dos recursos públicos conforme orientações do Plano de Contratações Anual. Assim, garante-se a compatibilidade das ações com as diretrizes orçamentárias e financeiras vigentes, contribuindo para o cumprimento dos objetivos traçados no planejamento estratégico da Câmara Municipal.

10. Resultados pretendidos

O Estudo Técnico Preliminar busca assegurar que a locação do imóvel para o funcionamento da Câmara Municipal de Saboeiro/CE atenda aos seguintes resultados pretendidos:

- **Eficiência Operacional:** Garantir um espaço adequado que suporte todas as atividades legislativas e administrativas da Câmara, promovendo um ambiente de trabalho eficiente e funcional.
- **Acesso e Inclusão:** Disponibilizar instalações que sejam acessíveis para todos, incluindo pessoas com deficiência, em conformidade com as normas de acessibilidade vigentes, promovendo assim a inclusão e a participação cidadã.
- **Segurança e Conformidade Legal:** Cumprir com todas as normas de segurança, incluindo saídas de emergência e sistemas contra incêndio, de modo a proteger a integridade física de todos os usuários e visitantes do imóvel.
- **Economicidade:** Assegurar que a locação do imóvel seja economicamente vantajosa para a administração pública, buscando otimizar a utilização dos recursos financeiros disponíveis.
- **Sustentabilidade Ambiental:** Implementar medidas que minimizem os impactos ambientais associados à operação da Câmara, como eficiência energética e programas de gerenciamento de resíduos.
- **Transparência e Controle:** Estabelecer mecanismos de controle e transparência durante o processo de contratação para assegurar compliance com a Lei 14.133/2021, garantindo que a locação se alinhe aos princípios de legalidade e probidade administrativa.

Esses resultados são fundamentais para promover a eficácia e a eficiência nas operações da Câmara Municipal enquanto servem aos interesses da comunidade de Saboeiro/CE.

11. Providências a serem adotadas

Para garantir a eficiência e conformidade do processo de locação do imóvel destinado ao funcionamento da Câmara Municipal de Saboeiro/CE, as seguintes providências deverão ser adotadas:

- 1. **Designação de Responsáveis:** Nomear agentes públicos qualificados para atuar na fiscalização e gestão do contrato de locação, conforme requisitos estabelecidos na Lei nº 14.133/2021.
- 2. **Elaboração de Edital:** Elaborar minuciosamente o edital de acordo com as exigências legais, com clareza nas definições de objeto e critérios de julgamento, assegurando transparência e isonomia.
- 3. **Divulgação e Publicidade:** Garantir ampla divulgação do processo licitatório e das especificações do imóvel, visando atrair propostas de imóveis qualificados.
- 4. **Verificação das Condições Jurídicas:** Assegurar que o imóvel atenda todas as condições legais e documentais, como escritura e certidões negativas, antes de firmar o contrato.
- 5. **Capacitação dos Envolvidos:** Capacitar os agentes públicos envolvidos na gestão contratual sobre as normas e procedimentos vigentes, visando a eficaz administração da locação.
- 6. **Avaliação de Conformidade:** Antes da efetivação do contrato, realizar inspeção técnica no imóvel para assegurar que cumpre com os requisitos estabelecidos no ETP.
- 7. **Acompanhamento e Controle:** Implementar um sistema de acompanhamento regular das condições do imóvel e do cumprimento contratual, adotando medidas corretivas quando necessárias.
- 8. **Plano de Gestão de Riscos:** Desenvolver um plano de gestão de riscos para identificar e mitigar potenciais problemas durante a vigência do contrato.
- 9. **Gestão Financeira:** Assegurar que os recursos financeiros necessários para o pagamento do aluguel estejam devidamente previstos e alocados no orçamento da Câmara Municipal.
- 10. **Monitoramento de Desempenho:** Estabelecer indicadores de desempenho para avaliar a eficácia da locação do imóvel em atender às necessidades do funcionamento da Câmara Municipal.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

No caso em questão, não será adotado o sistema de registro de preços para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Câmara Municipal de Saboeiro/CE. A escolha por não utilizar esse sistema baseia-se na especificidade e na singularidade do objeto a ser contratado, que requer uma análise individualizada e não se beneficia das características de um registro de preços, como a previsão de variação de demanda ou a possibilidade de adesão de múltiplos órgãos.

Conforme a Lei 14.133/2021, o uso do registro de preços é adequado para contratações onde há um interesse em adquirir bens ou serviços padronizados e que possam ser fornecidos por diversos prestadores, o que não é o caso de um imóvel com características e localização específicas. Além disso, o inciso VIII do artigo 18 da Lei

justifica que a escolha do método de contratação deve estar alinhada com a necessidade específica do objeto, visando sempre a economicidade e a eficiência da administração pública, evitando o emprego inadequado de mecanismos que não atendem ao objetivo pretendido.

Dessa forma, a contratação direta por inexigibilidade é a modalidade que melhor atende à especificidade e à urgência da necessidade administrativa da Câmara Municipal de Saboeiro/CE, garantindo o atendimento direto e efetivo das suas necessidades estruturais para o desempenho das atividades legislativas.

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

Conforme disposto na Lei 14.133/2021, a participação de empresas na forma de consórcio em processos de locação de imóvel para a Administração Pública deve ser cuidadosamente analisada. No presente Estudo Técnico Preliminar, a vedação de consórcios é justificada pelos seguintes motivos:

- 1. **Unicidade do objeto:** A locação de imóvel é uma contratação que não se fragmenta adequadamente para viabilizar consórcio, já que o imóvel deve ser único e indivisível para o pleno atendimento da necessidade da Câmara Municipal de Saboeiro/CE.
- 2. **Simplicidade da contratação:** Considerando as características da locação, que não envolvem a complexidade técnica e operacional presente em outras modalidades contratuais, a formação de consórcios seria desnecessária e possivelmente mais onerosa à Administração.
- 3. **Responsabilidade clara e direta:** A contratação direta assegura uma relação mais clara e objetiva entre locador e locatário, sem as complicações adicionais que envolvem a administração coletiva de consórcios, facilitando a execução e a fiscalização contratual.
- 4. **Redução de riscos contratuais:** Ao limitar a participação a empresas individualmente, a Câmara Municipal minimiza potenciais riscos associados à corresponsabilidade solidária e ao cumprimento de obrigações por múltiplos integrantes de um consórcio.

Portanto, diante dos aspectos levantados, a vedação à participação de consórcios nesta contratação específica busca garantir a eficiência, a clareza e a responsabilidade necessárias ao processo, em consonância com os princípios da Lei 14.133/2021.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

A locação do imóvel para o funcionamento da Câmara Municipal de Saboeiro/CE apresenta potenciais impactos ambientais, os quais devem ser geridos de forma eficaz para mitigar quaisquer efeitos adversos. A seguir estão listados os possíveis impactos e as medidas mitigadoras correspondentes:

- **Consumo de Energia:** O funcionamento da câmara exigirá consumo constante de energia elétrica, o que poderá aumentar a demanda sobre a rede local.
- **Medida Mitigadora:** Implementação de sistemas de energia solar para reduzir a

dependência de fontes não-renováveis e instalação de iluminação LED para maior eficiência.

- **Geração de Resíduos:** A atividade diária no imóvel resultará na geração de resíduos sólidos, incluindo papel, plásticos e resíduos orgânicos.
- **Medida Mitigadora:** Estabelecimento de um programa de reciclagem e compostagem, bem como a conscientização dos funcionários sobre práticas de gerenciamento de resíduos.
- **Uso de Água:** O consumo de água potável pode ser elevado, especialmente em função das necessidades de higiene e limpeza.
- **Medida Mitigadora:** Instalação de dispositivos economizadores de água, como torneiras e sanitários de fluxo reduzido, além da adoção de um sistema de coleta de água pluvial para atividades não potáveis.
- **Poluição Sonora:** Durante eventos ou sessões legislativas, o nível de ruído pode aumentar, afetando a área ao redor.
- **Medida Mitigadora:** Uso de materiais de isolamento acústico e regulamentos internos para limitar o nível de ruído em horários críticos.

Essas medidas mitigadoras visam assegurar a conformidade com os princípios de desenvolvimento sustentável estabelecidos na legislação vigente, conforme previsto na Lei 14.133/2021, promovendo a proteção ambiental e o uso responsável dos recursos.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após a análise detalhada dos elementos que compõem o Estudo Técnico Preliminar para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Câmara Municipal de Saboeiro/CE, conclui-se pela viabilidade e razoabilidade da contratação proposta. A fundamentação para este posicionamento é baseada nos princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, com destaque para os seguintes aspectos:

- **Interesse Público:** A locação do imóvel atende ao interesse público ao proporcionar um ambiente adequado e seguro para o desempenho das atividades legislativas, essencial para a governança municipal e participação cidadã.
- **Economicidade:** A estimativa de valor realizada demonstra que a contratação está em consonância com os preços praticados no mercado, conforme previsto no Art. 23 da Lei, o que assegura a utilização eficiente dos recursos públicos.
- **Planejamento e Alinhamento:** A contratação está alinhada ao planejamento estratégico da Câmara Municipal, conforme determina o §1º, inciso II, do Art. 18 da Lei, garantindo que a solução buscada satisfaça as necessidades funcionais da instituição.
- **Acessibilidade e Sustentabilidade:** Os requisitos de infraestrutura previstos, incluindo acessibilidade e medidas de mitigação de impacto ambiental, refletem as preocupações com a inclusão e sustentabilidade, princípios estes valorizados na legislação vigente.
- **Procedimentos e Regulação:** A modalidade de inexigibilidade eletrônica é apropriada para esta contratação, considerando as peculiaridades do objeto e a inviabilidade de competição, em conformidade com o Art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

Com base nesses fundamentos, conclui-se que a contratação é viável, atende aos critérios de razoabilidade e contribui para o atendimento das demandas institucionais e sociais da Câmara Municipal de Saboeiro/CE.

Saboeiro / CE, 7 de fevereiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

GABRIEL MOTA BEZERRA
SUPLENTE

MARCIEL AMÂNCIO FEITOSA JÚNIOR
PRESIDENTE

ANA PEREIRA LEITE
MEMBRO