

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0000820250217000268

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A contratação de locação de imóvel para a sede da Secretaria de Transporte do Município de Baixo - CE é uma ação essencial para atender à demanda por um espaço adequado onde as operações administrativas possam ser realizadas de maneira eficiente. A falha na disponibilidade de instalações adequadas compromete a capacidade da Secretaria de atender eficazmente as necessidades da população, provocando um impacto negativo nos serviços prestados. Portanto, a locação é necessária para:

- Acomodar o número de funcionários e os equipamentos de forma eficiente, respeitando o espaço mínimo estimado de 297 metros quadrados, permitindo um fluxo de trabalho otimizado.
- Garantir a acessibilidade e facilidade de acesso aos munícipes, situando-se no Centro de Baixo - CE, próximo a vias de transporte público.
- Atender aos requisitos de segurança, acesso e infraestrutura adequados, seguindo as normas de acessibilidade e segurança vigentes.

O interesse público é assegurado ao prover uma estrutura que facilita o desenvolvimento das atividades públicas, melhorando a qualidade e a eficiência dos serviços de transporte e infraestrutura oferecidos à comunidade. Tal locação está em conformidade com os princípios da eficiência e economicidade previstos na Lei 14.133/2021, promovendo melhorias no atendimento ao público e às operações internas da Secretaria de Transporte.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Transportes	DIMAS LIMA CRISPIM

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação visa estabelecer critérios claros e precisos que assegurem a escolha da solução mais adequada para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da sede da Secretaria de Transporte do Município de

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXIO
ESTADO DO CEARÁ

Baixo - CE. Neste contexto, consideram-se práticas de sustentabilidade, padrões mínimos de qualidade e desempenho, e a observância das leis ou regulamentações específicas.

- **Requisitos Gerais:**

- Localização central na Rua Professora Nilda Brasil, 28, Centro, Baixo - CE, para garantir acessibilidade aos munícipes e facilitar a interligação com outros órgãos públicos.
- Área mínima de 297 metros quadrados.
- Condições adequadas de segurança, incluindo prevenção contra incêndios e conformidade com normas de segurança vigentes.

- **Requisitos Legais:**

- Conformidade com a legislação vigente em termos de acessibilidade para pessoas com deficiência.
- Documentação regularizada do imóvel, incluindo registro em cartório e certidões negativas de ônus.

- **Requisitos de Sustentabilidade:**

- Uso eficiente de energia e recursos, com implementação de sistemas de iluminação e ventilação naturais sempre que possível.
- Promoção de práticas de reciclagem e gestão de resíduos na operação da Secretaria.

- **Requisitos da Contratação:**

- Imóvel deve estar em bom estado de conservação, minimizando a necessidade de reformas significativas.
- Possibilidade de adaptações para instalação de divisórias e redes de comunicação, com custo estimado em até R\$ 5.000,00.
- Disponibilidade de estacionamento ou facilidade de acesso a espaços de estacionamento nas proximidades.

Esses requisitos foram identificados como essenciais para garantir que o imóvel atenda plenamente às atividades previstas para a Secretaria, assegurando o pleno atendimento das necessidades de espaço e localização, sem comprometer o caráter competitivo da licitação futura.

4. Levantamento de mercado

A presente seção visa apresentar um levantamento de mercado com foco na locação de imóvel para o funcionamento da Sede da Secretaria de Transporte do Município de Baixo - CE. O objetivo é identificar as soluções de contratação mais adequadas disponíveis no mercado, tanto entre fornecedores quanto entre órgãos públicos, considerando a característica específica do imóvel necessário.

- **Contratação Direta com Proprietário:** A opção de contratação direta com o proprietário do imóvel é uma forma comum e frequentemente utilizada por órgãos públicos quando há um imóvel específico que atende perfeitamente às necessidades da administração.
- **Contratação por Meio de Imobiliária:** Muitas vezes, a administração pública utiliza serviços de imobiliárias para identificar imóveis que se encaixam nos requisitos

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXIO
ESTADO DO CEARÁ

específicos desejados, contando assim com um catálogo mais amplo de propriedades disponíveis.

- **Formas Alternativas de Contratação:** Em alguns casos, pode ser considerada a ocupação de imóveis cedidos por outros órgãos públicos, embora tal opção requeira ajustes legais e pode não estar sempre disponível.

Após análise detalhada das soluções disponíveis, constatou-se que **contratação direta por inexigibilidade** é a solução mais adequada para essa situação, em virtude da localização estratégica e das características únicas do imóvel situado na Rua Professora Nilda Brasil, 28, Centro, Baixo - CE, que atende plenamente às necessidades da Secretaria de Transporte. Tal imóvel se destaca por sua acessibilidade, infraestrutura e conformidade com os requisitos legais de segurança e acessibilidade, o que justifica plenamente a inexigibilidade de licitação conforme as diretrizes da Lei 14.133/2021.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da sede da Secretaria de Transporte do Município de Baixo - CE envolve a seleção de um imóvel que atenda a todas as necessidades operacionais e administrativas da Secretaria.

- **Localização:** O imóvel está estrategicamente situado na Rua Professora Nilda Brasil, 28, no centro de Baixo, proporcionando fácil acesso para funcionários, munícipes e colaboradores da Secretaria.
- **Área Física:** O imóvel possui uma área de aproximadamente 297 metros quadrados, suficiente para acomodar todas as operações, funcionários e equipamentos necessários ao funcionamento da Secretaria, garantindo conforto e eficiência no desempenho das atividades.
- **Infraestrutura:** O espaço conta com as divisões necessárias para áreas de trabalho, reuniões, atendimento ao público e instalações de apoio. A acessibilidade é garantida com medidas para facilitar o acesso a pessoas com deficiência, em conformidade com a legislação vigente.
- **Vantagens do Imóvel:** A escolha deste imóvel foi fundamentada pela sua adequação às necessidades específicas da Secretaria de Transporte, oferecendo as melhores condições disponíveis no mercado para o tipo de operação desejada. O imóvel está em bom estado de conservação, minimizando custos de reforma e adaptação.
- **Crítérios de Segurança:** O imóvel atende todas as normas de segurança exigidas, incluindo sistemas de prevenção contra incêndios e equipamentos de segurança.
- **Adequação ao Mercado:** O valor de referência de R\$ 1.000,00 mensais foi estabelecido com base em preços de mercado, garantindo economicidade e um aproveitamento eficiente dos recursos públicos.

Portanto, a locação deste imóvel representa a solução mais adequada existente no mercado, uma vez que disponibiliza todos os requisitos logísticos e operacionais necessários ao bom funcionamento da Secretaria de Transporte do Município de Baixo - CE, configurando-se como um investimento alinhado aos princípios da Lei 14.133/2021, especialmente em termos de economicidade e eficiência.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE TRANSPORTE DO MUNICÍPIO DE BAIXIO - CE	12,000	Mês
Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA PROFESSORA NILDA BRASIL, 28, CENTRO, BAIXIO - CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE TRANSPORTE DO MUNICÍPIO DE BAIXIO - CE			

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE TRANSPORTE DO MUNICÍPIO DE BAIXIO - CE	12,000	Mês	1.000,00	12.000,00
Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA PROFESSORA NILDA BRASIL, 28, CENTRO, BAIXIO - CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE TRANSPORTE DO MUNICÍPIO DE BAIXIO - 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\$ 12.000,00 (doze mil reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

O presente estudo técnico preliminar considera o parcelamento como a abordagem mais adequada para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da sede da Secretaria de Transporte do Município de Baixo - CE, conforme o previsto na Lei nº 14.133/2021, que orienta o parcelamento como regra geral nas licitações.

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** A locação do imóvel é um objeto tecnicamente indivisível. Portanto, ainda que o enfoque seja a locação única, a estratégia de parcelamento aqui se refere principalmente à adoção de lotes quando aplicável, para outros tipos de aquisições relacionadas à operação da Secretaria.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A decisão de parcelamento foi analisada com base na viabilidade técnica e econômica para futuras aquisições relacionadas, assegurando eficiência e eficácia nos resultados pretendidos.
- **Economia de Escala:** O parcelamento planejado não implicará em perda de economia de escala, já que a estratégia permite uma gestão mais eficaz dos recursos e o adequado aproveitamento do mercado.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** Ao adotar o parcelamento para futuras aquisições relacionadas, espera-se aumentar a competitividade e aproveitar melhor o mercado, permitindo a participação de uma gama maior de fornecedores, inclusive de menor porte.
- **Decisão pelo Não Parcelamento do Imóvel:** Como o objeto principal é a locação única de um imóvel para a operação da Secretaria, não há subdivisão possível

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXIO
ESTADO DO CEARÁ

diretamente ligada ao imóvel em si. Contudo, o parcelamento é adotado para outras necessidades associadas.

- **Análise do Mercado:** A decisão pelo parcelamento nas aquisições relacionadas encontra suporte nas práticas vigentes do setor, que favorecem essa abordagem para maximizar a competitividade e a eficiência da contratação pública.
- **Consideração de Lotes:** Para futuras aquisições de grandes volumes relacionadas à operação da Secretaria, planeja-se a divisão em lotes a fim de possibilitar a participação de fornecedores diversos. Isso será feito sem comprometer a economia de escala.

Com base nas considerações acima, conclui-se que o parcelamento para as aquisições relacionadas à operação da Secretaria é compatível com as diretrizes legais, atendendo aos princípios da economicidade e da competitividade do mercado.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O processo de locação do imóvel destinado ao funcionamento da sede da Secretaria de Transporte do Município de Baixo - CE está plenamente alinhado com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Baixo para o exercício financeiro de 2025. Este alinhamento assegura que a contratação atende as diretrizes estratégicas estabelecidas pela Administração, garantindo a continuidade das atividades essenciais da Secretaria de Transporte.

A previsão da necessidade de um imóvel compatível com as operações da Secretaria de Transporte foi considerada durante a elaboração do Plano de Contratações Anual, conforme as metas de eficiência operacional e melhoria na prestação de serviços públicos. Portanto, a presente contratação contribui para alcançar os objetivos estratégicos da gestão municipal ao alocar recursos de forma planejada e eficiente.

- Garantia de suporte adequado às atividades administrativas da Secretaria de Transporte.
- Facilitação do acesso da comunidade e servidores às instalações da Secretaria, dada a localização central do imóvel.
- Promoção de condições estruturais favoráveis para o desenvolvimento das atividades administrativas e atendimento ao público.

Em conclusão, a contratação está devidamente incorporada ao planejamento estratégico anual da Prefeitura Municipal de Baixo, o que demonstra o compromisso da gestão com a gestão eficaz dos recursos públicos e com a melhoria contínua dos serviços prestados à população.

10. Resultados pretendidos

A contratação para locação do imóvel destinado ao funcionamento da sede da Secretaria de Transporte do Município de Baixo - CE busca alcançar os seguintes resultados:

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO
ESTADO DO CEARÁ

- **Eficiência Operacional:** Proporcionar um ambiente físico adequado que permita o pleno funcionamento das atividades administrativas e operacionais da Secretaria de Transporte, facilitando a execução das tarefas diárias e aumentando a produtividade dos servidores.
- **Acessibilidade e Comodidade:** Assegurar que o imóvel possua acessibilidade para pessoas com deficiência e esteja convenientemente localizado para fácil acesso dos munícipes e funcionários, estimulando, assim, a participação e atendimento eficaz ao público.
- **Economicidade:** Obter uma relação custo-benefício favorável, garantindo que os recursos públicos sejam utilizados de maneira eficiente, sem comprometer a qualidade e a segurança das instalações do imóvel locado.
- **Conformidade Legal:** Atender a todos os requisitos legais e normativos, especialmente aqueles dispostos na Lei nº 14.133/2021, garantindo transparência, moralidade e impessoalidade durante todo o processo de contratação e execução do contrato.
- **Sustentabilidade:** Priorizar práticas sustentáveis sempre que possível, como o uso de materiais e serviços que reduzam impactos ambientais, em conformidade com as diretrizes legais e políticas de responsabilidade social da administração pública.

Esses resultados estão alinhados aos princípios da gestão pública preconizados pela Lei nº 14.133/2021, que visam uma gestão eficiente, transparente e responsável dos recursos públicos.

11. Providências a serem adotadas

- **Análise e aprovação:** O estudo técnico preliminar deve ser analisado e aprovado pela autoridade competente do Município de Baixo - CE, garantindo que todas as informações e requisitos foram corretamente considerados e atendidos.
- **Elaboração do termo de referência:** Com base no ETP aprovado, será necessário elaborar o termo de referência detalhando as condições de locação, requisitos do imóvel, e expectativas em relação à contratação.
- **Consulta aos órgãos de controle:** Submeter o processo aos órgãos de controle interno para garantir que todas as disposições legais e normativas estão sendo cumpridas.
- **Capacitação de gestores e fiscais:** Realizar capacitação para os servidores responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato, assegurando que estejam preparados para acompanhar a execução do contrato e tomar as medidas necessárias diante de quaisquer irregularidades.
- **Planejamento da mudança:** Estabelecer um plano de transição para a mudança das operações da Secretaria de Transporte para o novo imóvel, com cronograma e responsável por cada etapa.
- **Formalização do contrato:** Proceder com a formalização do contrato de locação,

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXIO
ESTADO DO CEARÁ

assegurando que todas as cláusulas e condições previstas no termo de referência sejam incorporadas e aceitas pelas partes.

- **Revisão periódica:** Estabelecer um cronograma de revisões e auditorias periódicas do contrato para garantir que todas as condições estejam sendo cumpridas ao longo do tempo.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

Neste processo de locação do imóvel destinado ao funcionamento da sede da Secretaria de Transporte do Município de Baixo - CE, optou-se por não adotar o sistema de registro de preços. Conforme a Lei 14.133/2021, o sistema de registro de preços é mais adequado a situações em que a Administração prevê aquisição de bens ou contratação de serviços de demanda futura e incerta, o que não é o caso presente.

- A contratação de locação de imóvel possui natureza contínua e específica, sem a necessidade de repetição ou aquisição em diferentes momentos, como caracterizado no registro de preços.
- A demanda, neste caso, já está quantificada e definida claramente em termos temporais (12 meses), não havendo variação de quantidades que justifique a adoção do registro de preços.
- O registro de preços é mais comum para aquisição de bens ou serviços cuja quantidade é variável e cujas condições de fornecimento podem modificar, como suprimentos de escritório ou prestação de serviços periódicos.
- A impossibilidade de quantificação precisa de eventuais acréscimos no objeto da contratação não é presente, uma vez que a locação do imóvel possui valor fixo e estabelecido.
- Ademais, a inexigibilidade de licitação, fundamentada no inciso V do art. 74 da Lei 14.133/2021, reforça a escolha por não se utilizar o sistema de registro de preços dado o objeto singular e definido da contratação.

Portanto, conclui-se que a não adoção do sistema de registro de preços para a presente contratação de locação é a abordagem mais apropriada, racionalizando a gestão administrativa e alinhando-se ao planejamento estratégico da Secretaria.

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

Conforme a Lei 14.133/2021, a participação de empresas em consórcio em processos de contratação pública é permitida, salvo disposição em contrário justificada pela Administração. No caso específico da locação de imóvel para a sede da Secretaria de Transporte do Município de Baixo - CE, a participação na forma de consórcio é vedada, observando-se as seguintes justificativas:

- A natureza do objeto da contratação, que é a locação de um único imóvel específico, localizado na Rua Professora Nilda Brasil, 28, Centro, Baixo - CE, não demanda a necessidade de consorciamento, uma vez que não são necessários

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO
ESTADO DO CEARÁ

esforços conjuntos de múltiplas empresas para a execução do contrato.

- A opção pelo consórcio poderia implicar em uma complexidade desnecessária ao processo, dado que a interação de múltiplas empresas poderia gerar dificuldades na gestão contratual, especialmente na definição de responsabilidades e na coordenação de atividades, não sendo justificável no contexto de uma simples locação de imóvel.
- Por se tratar de uma contratação por inexigibilidade, onde se considera a singularidade do imóvel como razão principal, não é viável ou necessário buscar benefícios que geralmente advêm do consórcio, como a diluição de risco ou o aumento da capacidade técnica, o que não se aplica nesse caso.
- Observando os princípios da economicidade e da eficácia elencados na Lei 14.133/2021, a vedação ao consórcio garante um processo de contratação mais direto e menos suscetível a entraves burocráticos, assegurando uma resposta mais eficiente às necessidades da Secretaria de Transporte.

Portanto, fundamentado no exposto acima e nos artigos pertinentes da Lei 14.133/2021, justifica-se adequadamente a vedação da participação na forma de consórcio para esta contratação específica.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

O processo de locação de imóvel para funcionamento da Secretaria de Transporte do Município de Baixo - CE deve considerar potenciais impactos ambientais e aplicar medidas mitigadoras. Com base na Lei 14.133/2021, é essencial adotar práticas que promovam a sustentabilidade e a preservação do meio ambiente, alinhando-se ao interesse público e à responsabilidade socioambiental. A seguir, são descritos os possíveis impactos ambientais desta contratação e as respectivas medidas mitigadoras.

- **Impacto 1: Consumo de Energia Elétrica**
 - **Descrição:** O aumento no consumo de energia elétrica devido ao funcionamento contínuo do imóvel.
 - **Medidas Mitigadoras:** Implementar sistemas de iluminação e equipamentos eficientes em termos energéticos, adotar práticas de uso consciente e optar por fontes de energia renovável quando possível.
- **Impacto 2: Gestão de Resíduos**
 - **Descrição:** Geração de resíduos sólidos e uso de materiais descartáveis no cotidiano administrativo.
 - **Medidas Mitigadoras:** Implementar um programa de coleta seletiva de resíduos, estimular a redução de papéis e promover o uso de materiais recicláveis.
- **Impacto 3: Consumo de Água**
 - **Descrição:** Possível aumento no consumo de água para atividades diárias no imóvel.
 - **Medidas Mitigadoras:** Promover campanhas de conscientização sobre o uso racional da água, instalar dispositivos economizadores e realizar manutenção regular nas instalações hidráulicas para evitar vazamentos.

- **Impacto 4: Emissões de CO2**

- **Descrição:** Aumento das emissões de CO2 associado ao uso de veículos oficiais e outras atividades ligadas à secretaria.
- **Medidas Mitigadoras:** Incentivar o uso de transporte público pelos funcionários, carona compartilhada e priorizar veículos eficientes e com baixa emissão de poluentes.

Essas medidas visam garantir a conformidade com a Lei 14.133/2021, buscando a economicidade e o desenvolvimento sustentável na contratação pública, além de reforçar o compromisso da Administração Pública com a preservação ambiental e a qualidade de vida da comunidade local.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Com base na análise realizada dentro do Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação do imóvel para a sede da Secretaria de Transporte do Município de Baixo - CE é viável e razoável. A necessidade de um espaço adequado e estrategicamente localizado para atender as operações da Secretaria foi devidamente caracterizada, atendendo ao princípio do interesse público conforme exigido pela Lei 14.133/2021.

Destaca-se que o imóvel escolhido atende aos requisitos de localização central, acessibilidade, infraestrutura adequada e condições de segurança, garantindo o cumprimento das normas técnicas e legais vigentes. A modalidade de inexigibilidade eletrônica utilizada para esta contratação é justificada pela singularidade do imóvel, conforme previsto na legislação pertinente, sendo esta uma solução que atende às especificidades técnicas e de operação da Secretaria de Transporte.

Além disso, a análise econômica demonstra que o valor de locação está compatível com os praticados pelo mercado, promovendo a economicidade necessária para a Administração Pública. Os custos adicionais previstos, tais como adaptações e manutenção, foram estimados com rigor, garantindo que o investimento público será aplicado de maneira eficiente e eficaz.

Portanto, com base nos aspectos técnicos, econômicos e legais analisados, a contratação é considerada não apenas viável, mas também essencial para o bom funcionamento da Secretaria de Transporte, contribuindo para a melhoria dos serviços prestados à população de Baixo - CE.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXIO
ESTADO DO CEARÁ

Baixo / CE, 17 de fevereiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

RAIMUNDO FERREIRA CÂNDIDO
PRESIDENTE