



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXIO  
ESTADO DO CEARÁ**

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 0000820250217000268**

### **1. Descrição da Necessidade da Contratação**

A contratação de locação de imóvel para a sede da Secretaria de Transporte do Município de Baixio - 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 municípios, situando-se no Centro de Baixio - 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**

Baixio - 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, Baixio - 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 Baixio - 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 a **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, Baixio - 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 Baixio - 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 Baixio, 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.
- **Critérios 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 Baixio - CE, configurando-se como um investimento alinhado aos princípios da Lei 14.133/2021, especialmente em termos de economicidade e eficiência.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXIO  
ESTADO DO CEARÁ

## 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, temse 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 Baixio - 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 Baixio - CE está plenamente alinhado com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Baixio 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 Baixio, 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 Baixio - CE busca alcançar os seguintes resultados:

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXIO  
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 imparcialidade 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 Baixio - 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 Baixio - 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 Baixio - 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, Baixio - CE, não demanda a necessidade de consorciamento, uma vez que não são necessários

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXIO  
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 Baixio - 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.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXIO  
ESTADO DO CEARÁ**

- **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 Baixio - 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 Baixio - CE.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXIO  
ESTADO DO CEARÁ**

Baixio / CE, 17 de fevereiro de 2025

**EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

**RAIMUNDO FERREIRA CÂNDIDO  
PRESIDENTE**