

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0000620250110000160

### 1. Descrição da Necessidade da Contratação

A locação do imóvel situado na Rua Sebastião Alves Vieira nº 510A visa atender a uma demanda essencial da Secretaria Municipal da Educação do Município de Deputado Irapuan Pinheiro, Ceará. Esta necessidade surge em função da falta de infraestrutura adequada existente nas atuais instalações da Secretaria, que não comportam o número crescente de atividades administrativas e pedagógicas necessárias para o desenvolvimento eficaz do sistema educacional local.

Sob a perspectiva do interesse público, o imóvel a ser locado possui uma área de 100m<sup>2</sup>, o que permite acomodar as operações da Secretaria de forma a otimizar os atendimentos pedagógicos e administrativos. A mudança para este imóvel contribuirá significativamente para a melhoria dos serviços prestados, trazendo benefícios diretos e indiretos à comunidade escolar e à população em geral.

A contratação se justifica também pela necessidade urgente de prover um ambiente de trabalho salubre e seguro para os servidores, com infraestrutura adequada, evitando possíveis impactos negativos no desenvolvimento das atividades educacionais. A Lei 14.133/2021 embasa este processo de contratação ao garantir que as aquisições públicas estejam sintonizadas com os princípios de economicidade e eficiência, ressaltando a importância do planejamento e da alocação adequada de recursos.

Portanto, a locação do referido imóvel se configura como a solução mais viável para suprir as carências atuais, garantindo um espaço adequado e suficiente para o pleno desenvolvimento das funções da Secretaria Municipal da Educação.

### 2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria Municipal da Educação	Breno Raniery de Oliveira Torquato

### 3. Descrição dos Requisitos da Contratação

Os requisitos da contratação devem ser definidos de maneira a garantir a escolha da melhor solução para a locação de um imóvel, assegurando-se a observância das regulamentações específicas e a adoção de critérios de sustentabilidade. Além disso, é necessário manter padrões mínimos de qualidade e desempenho, assegurando que o

imóvel atenda adequadamente às necessidades da Secretaria Municipal da Educação de Deputado Irapuán Pinheiro.

- Requisitos Gerais:
  - Localização: O imóvel deve estar situado na Rua Sebastião Alves Vieira nº 510A.
  - Espaço: A área total do imóvel deve ser de 100 m<sup>2</sup>, distribuída de forma a acomodar as operações da Secretaria Municipal da Educação.
  - Infraestrutura: O imóvel deve incluir um número adequado de salas para acomodar os funcionários e as atividades administrativas da Secretaria.
- Requisitos Legais:
  - O imóvel deve estar em conformidade com todas as exigências legais urbanísticas e de segurança aplicáveis.
  - Documentação completa de regularidade do imóvel, incluindo registro em cartório e certidões negativas pertinentes.
- Requisitos de Sustentabilidade:
  - Preferência por imóveis que apresentem soluções sustentáveis, como eficiência energética e gestão de resíduos.
- Requisitos da Contratação:
  - O contrato deve prever locação pelo período inicial de 12 meses, com possibilidade de renovação conforme necessário.
  - Valor de referência da locação mantido em R\$ 400,00 mensais, conforme levantamento de mercado realizado.

Os requisitos descritos são essenciais para garantir que a locação do imóvel atenda plenamente as necessidades operacionais da Secretaria Municipal da Educação, evitando especificações que possam restringir indevidamente a competitividade do processo de licitação.

#### 4. Levantamento de mercado

- Foram consideradas as seguintes soluções de contratação para a locação do imóvel situado na Rua Sebastião Alves Vieira Nº 510A:
  - Contratação direta do proprietário do imóvel, considerando a modalidade de inexigibilidade de licitação, baseada na inviabilidade de competição, conforme preceitua a Lei 14.133/2021.
  - Utilização de uma empresa especializada em intermediação imobiliária para identificar opções de imóveis adequados às necessidades da Secretaria Municipal da Educação.
  - Alternativas de compartilhamento de espaço em imóveis já locados pela Prefeitura Municipal de Deputado Irapuán Pinheiro que possuam área ociosa, otimizando assim o uso de recursos públicos.
- Após análise das alternativas acima, a contratação direta do imóvel foi avaliada como a solução mais adequada. Isto se deve à sua disponibilidade imediata, localização estratégica próxima a outros órgãos da administração pública, e ao fato de que a estrutura física do imóvel atende plenamente às necessidades

funcionais da Secretaria Municipal da Educação.

- Adicionalmente, foi realizado um levantamento prévio de valores de mercado para locações de imóveis com características semelhantes na região, o que confirmou que o valor de referência estipulado está conforme o praticado no mercado, assegurando a economicidade da contratação.

## 5. Descrição da solução como um todo

Esta seção detalha a solução proposta para atender a necessidade da Secretaria Municipal da Educação de Deputado Irapuan Pinheiro, por meio da locação de um imóvel na Rua Sebastião Alves Vieira nº 510A.

- **Localização e Infraestrutura:** O imóvel está situado em uma área acessível e central, permitindo fácil acesso pela comunidade e pelos profissionais da Secretaria. Com 100m<sup>2</sup>, o espaço possui salas adequadas para acomodar as atividades administrativas e operacionais previstas.
- **Conformidade com os Requisitos:** A escolha do imóvel atende aos requisitos técnicos e operacionais essenciais para o bom funcionamento das atividades da Secretaria, incluindo infraestrutura básica de energia, água e rede de comunicações.
- **Análise de Mercado:** A análise de mercado realizada na região de Deputado Irapuan Pinheiro, Ceará, confirma que o imóvel escolhido representa uma solução economicamente viável, com um valor de locação dentro dos padrões de mercado locais, justificando a escolha como eficiente e adequada.
- **Justificativa da Solução:** Dada a análise do mercado e as características específicas do imóvel, conclui-se que a locação do imóvel em questão é a solução mais adequada encontrada no mercado para satisfazer as necessidades da Secretaria, garantindo economicidade e eficiência.

## 6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL, SITUADO NA RUA SEBASTIÃO ALVES VIEIRA Nº 510A, FICANDO À DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE DEP. IRAPUAN PINHEIRO	12,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL, SITUADO NA RUA SEBASTIÃO ALVES VIEIRA Nº 510A, FICANDO À DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE DEP. IRAPUAN PINHEIRO

## 7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL, SITUADO NA RUA SEBASTIÃO ALVES VIEIRA Nº 510A, FICANDO À DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE DEP. IRAPUAN PINHEIRO	12,000	Mês	400,00	4.800,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
	Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL, SITUADO NA RUA SEBASTIÃO ALVES VIEIRA Nº 510A, FICANDO À DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DA EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE DEP. IRAPUAN PINHEIRO				

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\$ 4.800,00 (quatro mil, oitocentos reais)

## 8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Neste processo, a decisão foi pela não adoção do parcelamento do objeto referente à locação do imóvel situado na Rua Sebastião Alves Vieira Nº 510A, para a Secretaria Municipal da Educação de Deputado Irapuan Pinheiro. A seguir, apresentamos as justificativas detalhadas:

1. Avaliação da Divisibilidade do Objeto: A locação de um imóvel é, por natureza, indivisível, pois a utilização de frações do mesmo imóvel descaracterizaria o atendimento integral das necessidades da Secretaria Municipal da Educação. A continuidade e a integralidade do espaço são fundamentais para garantir a funcionalidade e os resultados esperados.
2. Viabilidade Técnica e Econômica: A divisão do contrato de locação não é tecnicamente viável, pois comprometeria a eficácia na utilização do espaço. Além disso, a fragmentação da locação poderia resultar em uma logística onerosa e menos eficiente, desafiando os princípios de economicidade.
3. Economia de Escala: A locação de um único imóvel aproveita melhor a economia de escala. Parcelar esta solução resultaria em custos adicionais relacionados a múltiplas administrações e manutenções de contratos separados, superando possíveis benefícios econômicos da divisão.
4. Competitividade e Aproveitamento do Mercado: A natureza da locação imobiliária em questão não beneficia significativamente de parcelamento para aumentar a competitividade. O mercado de locação de imóveis já permite ampla concorrência entre diversos fornecedores proprietários individuais e imobiliárias.
5. Decisão pelo Não Parcelamento: Opta-se pelo não parcelamento devido à natureza indivisível do objeto, que implica em perda de economia de escala e impactos negativos nos resultados pretendidos. A locação de um imóvel inteiro garante um ambiente adequado e uniforme necessário ao pleno funcionamento das atividades da Secretaria.
6. Análise do Mercado: Estudos de mercado demonstram que a locação de imóveis é uma prática consolidada que ocorre na totalidade do bem, não configurando prejuízos econômicos ao se adotar esta modalidade única de contratação.

Diante dos elementos acima, conclui-se que o não parcelamento assegura a manutenção dos princípios de economicidade e funcionalidade, alinhando-se à melhor prática de mercado e às normativas vigentes.

## 9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação para locação de um imóvel situado na Rua Sebastião Alves Vieira nº 510A, destinado à Secretaria Municipal da Educação do Município de

Deputado Irapuan Pinheiro, está plenamente alinhada com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Deputado Irapuan Pinheiro para o exercício financeiro de 2025. Este alinhamento é crucial para garantir que as ações empreendidas pela Administração estejam em consonância com as diretrizes estabelecidas em seu planejamento estratégico, bem como para assegurar a efetividade e a eficiência orçamentária na alocação dos recursos públicos. A inclusão desta contratação no plano anual reflete a necessidade identificada de prover à Secretaria de Educação um espaço adequado para o desenvolvimento de suas atividades, reforçando assim o compromisso com a melhoria contínua dos serviços prestados à comunidade.

## 10. Resultados pretendidos

O principal resultado pretendido com a locação do imóvel situado na Rua Sebastião Alves Vieira nº 510A é prover a Secretaria Municipal da Educação do Município de Deputado Irapuan Pinheiro de um espaço físico adequado, assegurando a melhoria na prestação de serviços educacionais. A seguir, listam-se os resultados esperados:

- Proporcionar infraestrutura adequada para o funcionamento das atividades administrativas e pedagógicas da Secretaria Municipal da Educação.
- Facilitar o acesso da população aos serviços da Secretaria, contribuindo para a eficiência e eficácia nas atividades desenvolvidas.
- Alinhar a infraestrutura física ao planejamento estratégico da administração municipal, garantindo a otimização dos recursos humanos e materiais.
- Reduzir custos operacionais em comparação com alternativas como a construção de novas instalações, promovendo a economicidade e sustentabilidade financeira.
- Suportar o crescimento das demandas educacionais no município através de uma estrutura capaz de acomodar o aumento no número de funcionários e atividades.

## 11. Providências a serem adotadas

- Identificação dos responsáveis pela fiscalização e gestão do contrato, assegurando que sejam servidores qualificados e treinados conforme as diretrizes da Lei 14.133/2021.
- Elaboração de um plano de fiscalização que contemple visitas periódicas ao imóvel para verificação das condições de uso e cumprimento das cláusulas contratuais.
- Definição de procedimentos para a análise e a aprovação das faturas referentes ao aluguel, garantindo que os pagamentos sejam condicionados à conformidade com os serviços prestados.
- Implementação de rotina de comunicação com a Secretaria Municipal da Educação para a troca eficiente de informações sobre o uso do imóvel e eventuais necessidades de manutenção ou reparos.

- Estabelecimento de canal de comunicação para denúncias ou reclamações sobre a utilização do imóvel, atendendo aos princípios de transparência e eficiência.
- Preparação de relatórios de uso do imóvel e de inspeção periódica, com documentação das condições de conservação e das atividades realizadas no imóvel.

## 12. Justificativa para adoção do registro de preços

Neste processo administrativo, optou-se pela não adoção do sistema de registro de preços para a locação do imóvel situado na Rua Sebastião Alves Vieira N° 510A, destinado à Secretaria Municipal da Educação do município de Deputado Irapuan Pinheiro. A decisão é embasada nos seguintes motivos:

- **Natureza da Contratação:** A locação de imóveis constitui uma contratação com especificidade e singularidade próprias, onde cada imóvel possui características únicas que não permitem uma padronização ou repetição de aquisição em múltiplas ocasiões, características estas tipicamente atendidas pelo sistema de registro de preços.
- **Continuidade e Exclusividade:** A necessidade da Secretaria Municipal da Educação é por um imóvel específico, cuja localização, tamanho, e infraestrutura são cruciais para o atendimento das suas atividades. Portanto, a contratação visa um único imóvel, desconsiderando a necessidade de aquisições frequentes que pudessem demandar um registro de preços.
- **Economia e Eficiência:** O processo de registro de preços geralmente é benéfico em situações onde há previsão de flutuações de preços ou quando grandes quantidades de itens são necessários em momentos distintos, o que não se aplica para a locação de um imóvel único, onde o valor é fixo e contratualmente definido por um período específico de 12 meses.
- **Implicações Administrativas:** A utilização de registro de preços exigiria mecanismos de controle e monitoramento que não trariam vantagem econômica ou administrativa ao município neste caso de uma única contratação de natureza imobiliária, potencialmente resultando em uma carga administrativa desnecessária.

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

Com base na Lei 14.133/2021, especificamente no Artigo 15, não existe uma vedação generalizada à participação de empresas em consórcio em processos licitatórios, desde que observadas as normas especificadas na lei. No entanto, para esta contratação específica para locação de imóvel, optou-se por vedar a participação de empresas na forma de consórcio devido às seguintes razões:

1. **Natureza do Objeto:** A locação de um imóvel não demanda a complexidade ou a união de recursos que justifique a formação de um consórcio, diferentemente de contratos de obras ou serviços que requerem diversas expertises ou grande capacidade técnica ou financeira agregada.
2. **Eficiência e Celeridade:** A contratação individual propicia maior agilidade no

processo decisório e na execução contratual, evitando possíveis conflitos de interesse e complexidade de gestão que a administração de um consórcio poderia acarretar.

- 3. Redução de Riscos: A participação em consórcio pode aumentar o risco de conflitos jurídicos e burocráticos, especialmente em um contrato cujo objeto é direto e específico, como a locação de um imóvel.

A decisão de vedar consórcios nessa contratação busca atender ao princípio da eficiência previsto no Artigo 5º da Lei 14.133/2021, focando na simplificação processual e na garantia de um processo contratual mais direto e menos suscetível a complicações logísticas e jurídicas.

#### 14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

A presente seção tem como objetivo abordar os potenciais impactos ambientais decorrentes da locação e utilização do imóvel situado na Rua Sebastião Alves Vieira Nº 510A, a ser destinado à Secretaria Municipal da Educação do Município de Deputado Irapuan Pinheiro. Considerando que não há estudos prévios específicos sobre impactos ambientais e medidas mitigadoras identificados, é fundamental realizar uma análise baseada em princípios de sustentabilidade e boas práticas ambientais conforme a Lei 14.133/2021.

##### 1. Impactos Ambientais Possíveis:

- Consumo de energia: Potencial aumento no uso de eletricidade devido à instalação de equipamentos de escritório e o uso contínuo do imóvel.
- Geração de resíduos sólidos: Acúmulo de lixo orgânico e inorgânico proveniente das atividades administrativas e dos usuários do imóvel.
- Utilização de recursos naturais: Uso de água potável para consumo humano e serviços de limpeza.

##### 2. Medidas Mitigadoras Sugeridas:

- Implementação de um sistema de gestão de energia, promovendo o uso eficiente de equipamentos elétricos e a utilização de luz natural sempre que possível.
- Estabelecimento de programas de reciclagem e gestão de resíduos, incentivando a segregação e o descarte adequado do lixo.
- Promoção de campanhas de conscientização sobre o uso racional de água e energia entre os usuários do imóvel.
- Instalação de dispositivos economizadores em torneiras e descargas para reduzir o consumo de água.

##### 3. Considerações Finais:

Mesmo não havendo um estudo ambiental específico, é imperativo que as operações no imóvel sigam os princípios de sustentabilidade, conforme previstos na legislação vigente, incluindo a Lei 14.133/2021. A adoção das medidas mitigadoras sugeridas contribuirá para minimizar os impactos ambientais potenciais associados ao uso do imóvel pela Secretaria Municipal da Educação.

#### 15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da

## contratação

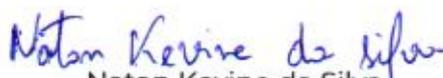
Após a análise detalhada dos elementos que compõem este Estudo Técnico Preliminar, o processo de locação do imóvel situado na Rua Sebastião Alves Vieira nº 510A, para uso pela Secretaria Municipal da Educação do Município de Deputado Irapuan Pinheiro, revela-se viável e razoável. A fundamentação para o posicionamento favorável à contratação é baseada nos seguintes pontos, conforme as diretrizes e princípios estabelecidos pela Lei 14.133/2021:

- **Adequação ao Interesse Público:** A locação do imóvel atende a uma necessidade pública essencial, proporcionando uma infraestrutura adequada para suportar as atividades da Secretaria Municipal de Educação.
- **Viabilidade Econômica:** A estimativa do valor da locação foi fundamentada por levantamento de mercado que confirmou a compatibilidade com os preços praticados na região, garantindo economicidade ao processo.
- **Conformidade Legal:** A contratação por inexigibilidade está devidamente amparada no Art. 74, V da Lei 14.133, que permite tal modalidade quando há inviabilidade de competição, respeitando todos os princípios legais aplicáveis, como a motivação, impessoalidade e publicidade.
- **Eficiência e Efetividade:** A solução proposta atende aos requisitos funcionais e técnicos necessários para que a Secretaria exerça suas funções com eficiência, maximizando o uso dos recursos públicos.
- **Inexistência de Impactos Ambientais Relevantes:** Embora não tenha sido identificado nenhum impacto ambiental significativo, a contratação permanecerá atenta a práticas sustentáveis, conforme possível e aplicável.

Assim sendo, o presente processo de locação é considerado adequado e plenamente justificado sob a ótica econômica, legal e de interesse público, estando alinhado aos princípios que regem as contratações públicas, conforme estabelecido na Lei nº 14.133/2021.

Deputado Irapuan Pinheiro / CE, 20 de janeiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

  
Natan Kevine da Silva  
MEMBRO