

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0001520250129000106

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A necessidade da contratação para a locação de um imóvel situado na Rua Antônio Assis Pinheiro, nº 55, visa atender à instalação da Secretaria das Mulheres do Município de Deputado Irapuan Pinheiro/CE. A criação de um espaço adequado para a secretaria é essencial para promover a execução eficaz das políticas públicas voltadas ao apoio e ao empoderamento das mulheres no município. Considerando a perspectiva do interesse público, a instalação facilita o acesso aos serviços e às atividades de conscientização sobre direitos, igualdade de gênero e combate à violência contra as mulheres.

O imóvel deve proporcionar um ambiente seguro, acessível e devidamente estruturado para acolher o público alvo, assim como abrigar as operações administrativas necessárias. Essa contratação atende ao interesse público ao garantir que o município tenha melhores condições de implementar programas e ações que promovam o bem-estar social e a proteção aos direitos das mulheres, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e acessibilidade previstos na Lei 14.133/2021.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria da Mulher	ANTONIA LUZILENE FERREIRA

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos de contratação fundamenta-se na necessidade de garantir que a escolha da solução para a locação do imóvel destinado à Secretaria das Mulheres do Município de Deputado Irapuan Pinheiro/CE atenda integralmente às demandas operacionais, legais e de sustentabilidade. Portanto, foram estabelecidos padrões mínimos de qualidade e desempenho, em conformidade com regulamentações específicas vigentes.

1. Requisitos Gerais:

- O imóvel deve possuir uma área total mínima de 80 m², adequada às atividades administrativas e operacionais da secretaria.
- Infraestrutura básica deve incluir pelo menos duas salas administrativas, um

espaço para arquivo, copa e banheiro.

- o Localização estratégica na Rua Antônio Assis Pinheiro, nº 55, com acesso facilitado por transporte público e estacionamento nas proximidades.

2. Requisitos Legais:

- o O imóvel deve estar de acordo com todas as normas de acessibilidade vigentes, incluindo rampas e banheiros adaptados para pessoas com deficiência.
- o Documentação regular junto aos órgãos competentes, conforme legislação municipal e estadual.

3. Requisitos de Sustentabilidade:

- o Preferência por imóveis que utilizem fontes de energia sustentáveis ou práticas de eficiência energética.
- o Sistemas de reaproveitamento de água e materiais de construção que minimizem o impacto ambiental.

4. Requisitos da Contratação:

- o Condições de segurança adequadas, com portas de segurança e sistema de alarme funcionais.
- o O imóvel deve estar em bom estado de conservação, sem necessidade de reformas estruturais significativas.
- o Garantia de manutenção regular dos sistemas de segurança e acessibilidade durante o período de locação.

Nota
Em conclusão, os requisitos indispensáveis para a contratação incluem adequações espaciais e de infraestrutura, conformidade com a legislação aplicada, práticas sustentáveis, segurança e manutenção do imóvel. Tais especificações são essenciais para o atendimento pleno às necessidades da Secretaria das Mulheres, garantindo funcionalidade e qualidade sem exceder o que é necessário e comprometendo o caráter competitivo da contratação.

4. Levantamento de mercado

Esta seção apresenta o estudo das soluções de mercado disponíveis para a locação do imóvel situado na Rua Antônio Assis Pinheiro, Nº 55, destinado à Secretaria das Mulheres do Município de Deputado Irapuan Pinheiro/CE. Foram consideradas as principais formas de contratação utilizadas tanto por fornecedores quanto por órgãos públicos:

1. **Contratação Direta com o Fornecedor:** Esta modalidade envolve a negociação direta com o proprietário do imóvel para firmar um contrato de locação. É uma prática comum quando o imóvel atende as especificações necessárias sem necessidade de concorrência.
2. **Contratação através de Terceirização:** Utilização de empresas intermediárias especializadas em gestão de propriedades para encontrar e negociar o aluguel de imóveis que atendam às exigências do órgão público.
3. **Formas Alternativas de Contratação:** Incluem locações por meio de consórcios ou parcerias público-privadas, onde o imóvel pode ser gerido por empresas que buscam atender a múltiplos interesses administrativos ou sociais.

Após análise das alternativas, a solução mais adequada para atender às necessidades específicas desta contratação é a **Contratação Direta com o Fornecedor**. Esta

modalidade é preferível devido à especificidade do imóvel já identificado como potencialmente adequado para o uso imediato da Secretaria, além de minimizar custos e agilizar o processo de locação. A contratação direta permite também uma melhor negociação das condições de uso e do valor do aluguel, garantindo critérios de economicidade e eficiência em conformidade com o interesse público.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a locação do imóvel identificado na Rua Antônio Assis Pinheiro, nº 55, para sediar as atividades da Secretaria das Mulheres do Município de Deputado Irapuan Pinheiro/CE, é considerada a mais adequada dentro das opções disponíveis no mercado local. A escolha deste imóvel está alinhada aos requisitos específicos de espaço, infraestrutura e localização necessários para atender eficientemente às necessidades da secretaria.

Conforme verificado no levantamento de mercado, a localização central do imóvel facilita o acesso por transporte público, o que é essencial para garantir que as atividades da Secretaria sejam acessíveis ao público-alvo, otimizando a movimentação de servidores e visitantes. Além disso, a proximidade de serviços e outras facilidades urbanas contribui para a funcionalidade da localização.

O imóvel apresenta características que respeitam os requisitos de acessibilidade previstos em legislação pertinente, como a presença de rampas de acesso e instalações sanitárias adaptadas, garantindo a inclusão e o uso das instalações por todos os cidadãos, incluindo aqueles com mobilidade reduzida.

Quanto à segurança, o imóvel dispõe de portas reforçadas e sistemas de alarme que promovem a proteção do patrimônio e segurança dos ocupantes, atendendo às recomendações de segurança para instituições públicas.

Além disso, o estado de conservação do imóvel é satisfatório, não requerendo reformas estruturais imediatas, o que representa uma vantagem econômica significativa para a administração pública, evitando custos adicionais de adaptação e manutenção imediatos.

Portanto, a escolha pela locação deste imóvel específico apresenta-se como a solução mais vantajosa para a administração, uma vez que atende de maneira eficiente os requisitos funcionais, econômicos e legais necessários para o bom desempenho das atividades da Secretaria das Mulheres do município. Esta decisão é sustentada pelas práticas e orientações previstas na Lei nº 14.133/2021.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL, SITUADO NA RUA ANTÔNIO ASSIS PINHEIRO, Nº 55, FICANDO A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA DAS MULHERES DO MUNICÍPIO DE DEPUTADO IRAPUAN PINHEIRO/CE.	12,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL, SITUADO NA RUA ANTÔNIO ASSIS PINHEIRO, Nº 55, FICANDO A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA DAS MULHERES DO MUNICÍPIO DE DEPUTADO IRAPUAN PINHEIRO/CE.

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL, SITUADO NA RUA ANTÔNIO ASSIS PINHEIRO, Nº 55, FICANDO A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA DAS MULHERES DO MUNICÍPIO DE DEPUTADO IRAPUAN PINHEIRO/CE.	12,000	Mês	500,00	6.000,00

Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL, SITUADO NA RUA ANTÔNIO ASSIS PINHEIRO, Nº 55, FICANDO A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA DAS MULHERES DO MUNICÍPIO DE DEPUTADO IRAPUAN PINHEIRO/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\$ 6.000,00 (seis mil reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

A decisão pela não adoção do parcelamento para a locação do imóvel situado na Rua Antônio Assis Pinheiro, nº 55, a ser utilizado pela Secretaria das Mulheres do Município de Deputado Irapuan Pinheiro/CE, foi baseada em uma análise criteriosa dos seguintes aspectos:

1. Avaliação da Divisibilidade do Objeto:

O objeto da contratação, que é a locação de um único imóvel, não é tecnicamente divisível. A natureza do objeto não permite o fracionamento sem prejudicar sua funcionalidade essencial, que é proporcionar um espaço contínuo e integrado para as atividades da secretaria.

2. Viabilidade Técnica e Econômica:

A divisão do objeto não se mostra técnica nem economicamente viável. A locação parcial de imóveis implicaria na necessidade de alocar as atividades da secretaria em múltiplas localidades, o que comprometeria a eficiência operacional e a segurança dos serviços prestados.

3. Economia de Escala:

O parcelamento do objeto não resulta em economia de escala. A locação de um único espaço contínuo é mais eficiente em termos operacionais e financeiros, evitando custos adicionais associados à logística entre diferentes locais.

4. Competitividade e Aproveitamento do Mercado:

A não divisão do objeto não compromete a competitividade ou o aproveitamento de mercado, visto que a locação de um único imóvel representa uma contratação usual e amplamente praticada no mercado imobiliário.

5. Decisão pelo Não Parcelamento:

A decisão pelo não parcelamento é justificada pela análise de que qualquer tentativa de divisão do imóvel alugado resultaria em prejuízos para a economia de

escala e impactos negativos nos resultados pretendidos pelas atividades administrativas da Secretaria das Mulheres.

6. Análise do Mercado:

A análise de mercado confirma que, para a natureza deste serviço, a prática mais comum e eficiente é a contratação de imóveis em sua totalidade, garantindo a adequação aos padrões de oferta e demanda do setor econômico em questão.

Portanto, a decisão pela não adoção do parcelamento da locação do imóvel está fundamentada na necessidade de garantir a funcionalidade, eficiência operacional e segurança necessária às atividades da Secretaria das Mulheres, conforme o interesse público pretendido.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Este processo de locação do imóvel situado na Rua Antônio Assis Pinheiro, nº 55, para a Secretaria das Mulheres do Município de Deputado Irapuan Pinheiro/CE, está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Deputado Irapuan Pinheiro para o exercício financeiro vigente. A locação do imóvel foi prevista no planejamento estratégico da administração pública local, visando atender às necessidades de instalação de novos serviços e ampliação das atividades da Secretaria das Mulheres, conforme estabelecido no plano de desenvolvimento do município. A previsão orçamentária para esta contratação foi devidamente considerada nas leis orçamentárias, garantindo que os recursos necessários estejam disponíveis e assegurando o cumprimento dos objetivos estratégicos estabelecidos pela administração municipal.

10. Resultados pretendidos

O presente processo de locação do imóvel situado na Rua Antônio Assis Pinheiro, nº 55, tem como objetivo alcançar os seguintes resultados:

- **Adequada Acomodação das Atividades:** Fornecer um espaço físico que atenda as necessidades operacionais e administrativas da Secretaria das Mulheres, garantindo que as atividades sejam realizadas com eficiência e conforto.
- **Acessibilidade e Inclusão:** Assegurar que o imóvel possua infraestrutura adequada para pessoas com deficiências ou mobilidade reduzida, promovendo a inclusão e o fácil acesso de todos os cidadãos aos serviços prestados pela Secretaria.
- **Segurança:** Propiciar um ambiente seguro para funcionários e visitantes, através da adequação das instalações em termos de proteção e segurança, incluindo sistemas de alarme e portas de segurança.
- **Localização Estratégica:** Disponibilizar um imóvel em local de fácil acesso, próximo aos meios de transporte público, o que deve facilitar o deslocamento dos usuários e da equipe da Secretaria.
- **Conformidade Legal:** Garantir que a locação esteja em conformidade com a legislação vigente (Lei 14.133/2021), observando todos os princípios e exigências legais aplicáveis às contratações públicas, especialmente no que tange à

economicidade e ao correto uso dos recursos públicos.

- **Eficiência Operacional:** Contribuir para a melhoria da eficiência operacional da Secretaria das Mulheres, assegurando que o espaço físico facilite o fluxo de trabalho e a realização das atividades diárias com eficácia.

II. Providências a serem adotadas

- Realização de visitas técnicas ao imóvel situado na Rua Antônio Assis Pinheiro, nº 55, a fim de verificar o atendimento aos requisitos especificados, como área total, infraestrutura e normas de acessibilidade.
- Obtenção de aprovação do laudo técnico de vistoria realizado por profissional habilitado para assegurar que o imóvel atende às condições de segurança e conservação necessárias.
- Verificação de disponibilidade orçamentária junto ao setor responsável pela gestão financeira da Prefeitura Municipal, garantindo que os recursos necessários estão alocados para o período de locação previsto.
- Condução do processo de negociação de condições contratuais com o proprietário do imóvel, assegurando que os termos estão de acordo com as necessidades da Secretaria das Mulheres e as normas administrativas vigentes.
- Elaboração de minutas contratuais por parte da assessoria jurídica da Prefeitura, de modo a formalizar adequadamente a locação do imóvel e assegurar proteção legal à administração municipal.
- Revisão e aprovação dos termos contratuais pela autoridade competente, atendendo às exigências legais e aos interesses do município.
- Divulgação das etapas do processo de locação no portal eletrônico da Prefeitura, em conformidade com o princípio da transparência e publicidade das ações de gestão pública.
- Designação de servidores responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato de locação, assegurando que a utilização do imóvel atenda às finalidades da Secretaria das Mulheres.
- Implementação de um plano de acompanhamento periódico da ocupação e manutenção do imóvel, garantindo que as condições de acessibilidade, segurança e conservação sejam mantidas durante todo o período de locação.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

A escolha pela não adoção do sistema de registro de preços para esta locação de imóvel se fundamenta na análise dos critérios estabelecidos pela Lei 14.133/2021, especificamente em relação à natureza do objeto e às condições de contratação.

1. **Natureza Singular do Objeto:** A locação de um imóvel específico situado na Rua Antônio Assis Pinheiro, Nº 55, tem características individualizadas que não se

- convertem em um objeto passível de repetição ou de aquisição em lotes múltiplos, o que é um dos requisitos para o uso do registro de preços, conforme a Lei 14.133/2021.
2. **Inadequação ao Sistema de Registro de Preços:** O sistema de registro de preços é recomendado para compras recorrentes e que envolvam itens de consumo ou fornecimento contínuo, o que não se aplica à locação de um imóvel específico para atender às necessidades da Secretaria das Mulheres.
 3. **Garantia de Especificidade e Alocação de Recursos:** A alocação direta dos recursos para a locação do imóvel em exame garante que as especificidades necessárias sejam atendidas sem comprometer a economicidade e a viabilidade da contratação. A não adoção do sistema de registro de preços evita complicações desnecessárias no processo licitatório para itens tão individualmente definidos.
 4. **Considerações de Planejamento e Eficiência:** O planejamento estratégico da administração pública requer a seleção direta de imóveis que atendam aos critérios específicos e que já estejam adequadamente situados e configurados para o uso pretendido, o que é impossibilitado pelo uso de um sistema de registro de preços.

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

Natany
Em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, a participação de empresas na forma de consórcio está proibida neste processo de locação de imóvel. A decisão de vedar a participação de consórcios baseia-se na natureza específica e na simplicidade do objeto contratual, que não requer a formação de um grupo de empresas para a execução eficaz do contrato. A participação individual de empresas assegura uma concorrência justa e igualitária, evitando a formação de alianças que possam limitar a competitividade ou criar barreiras à entrada de novos competidores, o que seria contrário aos princípios da isonomia e da competição preconizados pela Lei nº 14.133/2021.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

A locação de um imóvel para a Secretaria das Mulheres do Município de Deputado Irapuan Pinheiro/CE, situada na Rua Antônio Assis Pinheiro, nº 55, requer uma avaliação dos possíveis impactos ambientais, bem como a adoção de medidas mitigadoras conforme disposto pela Lei 14.133/2021, que incentiva a implementação de práticas sustentáveis e mitigação de impactos negativos.

- **Consumo de Energia:** O uso contínuo do imóvel resultará em consumo de energia elétrica.
 - **Medida Mitigadora:** Adotar práticas de eficiência energética, como o uso de lâmpadas LED, e a instalação de sensores de presença para iluminação.
- **Geração de Resíduos:** O funcionamento da Secretaria poderá gerar resíduos sólidos.
 - **Medida Mitigadora:** Implementar um programa de gestão de resíduos sólidos, incluindo a separação correta e a reciclagem dos materiais.
- **Recursos Hídricos:** O consumo de água devido ao uso de instalações sanitárias e

- outras atividades.
- **Medida Mitigadora:** Instalação de dispositivos economizadores de água, como torneiras e descargas com controle de vazão.
 - **Impactos Sonoros:** Possíveis ruídos provenientes das atividades administrativas.
 - **Medida Mitigadora:** Utilizar materiais de isolamento acústico em áreas mais propensas a geração de ruído.
 - **Uso de Materiais Sustentáveis:** No caso de pequenas reformas ou ajustes internos.
 - **Medida Mitigadora:** Optar por materiais ecológicos e reutilizáveis na realização de qualquer intervenção no imóvel.

Essas medidas enfatizam o compromisso com o desenvolvimento sustentável e estão alinhadas com as diretrizes da Lei 14.133/2021, promovendo práticas que minimizam o impacto ambiental das atividades administrativas públicas.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após a análise detalhada dos requisitos da locação, verificação das necessidades da Secretaria das Mulheres do Município de Deputado Irapuan Pinheiro/CE, e considerando o levantamento de mercado realizado, conclui-se que a locação do imóvel situado na Rua Antônio Assis Pinheiro, nº 55, apresenta viabilidade técnica e econômica compatível com o interesse público. O imóvel atende aos requisitos de área, acessibilidade, infraestrutura e segurança, conforme estipulado pela Lei 14.133/2021, que rege as contratações públicas no Brasil.

O processo de contratação foi conduzido em conformidade com os princípios da legalidade, impessoalidade, publicidade, eficiência e economia, garantindo a escolha de uma solução que oferece a melhor relação custo-benefício para a administração pública. A viabilidade econômica da locação foi corroborada pela disponibilidade orçamentária prevista e pelo valor de referência estabelecido.

Portanto, o posicionamento é favorável à contratação do imóvel, uma vez que esta atende plenamente às necessidades operacionais e estratégicas do órgão solicitante, além de estar alinhada aos objetivos de desenvolvimento sustentável e inclusão social promovidos pela atual legislação de licitações.

Deputado Irapuan Pinheiro / CE, 4 de fevereiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO


Natan Kevine da Silva
MEMBRO