



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0001520250207000322

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A necessidade de contratação para a locação de um imóvel situado na Rua Antônio Assis Pinheiro, nº 55, destina-se ao funcionamento da sede da Secretaria das Mulheres do Município de Deputado Irapuan Pinheiro, CE. Esta contratação é essencial devido à inexistência de um espaço físico próprio da Administração que possa abrigar adequadamente as atividades da Secretaria.

O problema central a ser resolvido consiste em oferecer um espaço que possibilite a execução eficiente das atividades da Secretaria das Mulheres, que incluem atendimentos sociais, administrativos e de proteção, suporte e empoderamento feminino, alinhando-se com as diretrizes de segurança, acessibilidade e infraestrutura necessárias.

Nota
Sob a perspectiva do interesse público, a solução do problema de espaço físico inadequado permitiria a execução plena das políticas públicas voltadas para o atendimento e apoio à mulher, reforçando o compromisso do município com a proteção, o amparo e a promoção dos direitos das mulheres. A localização do imóvel também se justifica pela necessidade de garantir fácil acesso para servidores e usuárias, essencial para a continuidade e melhoria dos serviços prestados.

A escolha do imóvel cumpre também os requisitos previstos na Lei 14.133/2021 em termos de economicidade e eficiência, sendo a única opção que possibilita o atendimento às demandas específicas do órgão sem comprometer o erário público. Esta necessidade, assim, configura-se como premente e estratégica, estando em conformidade com os princípios da nova lei de licitações e contratos, que orientam a Administração Pública a adotar medidas que assegurem o melhor aproveitamento dos recursos e o atendimento aos interesses da sociedade.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria da Mulher	ANTONIA LUZILENE FERREIRA

3. Descrição dos Requisitos da Contratação



A descrição dos requisitos da contratação é uma etapa fundamental no processo de locação do imóvel situado na Rua Antônio Assis Pinheiro, nº 55, para o funcionamento da sede da Secretaria das Mulheres do Município de Deputado Irapuan Pinheiro/CE. Os requisitos devem refletir as necessidades operacionais e estratégicas da Secretaria, assegurando a escolha da melhor solução disponível, com a previsão de critérios e práticas de sustentabilidade, de acordo com as regulamentações aplicáveis e mantendo padrões mínimos de qualidade e desempenho.

- **Requisitos Gerais:**
 - Localização central e de fácil acesso para servidores e usuários, especificamente na Rua Antônio Assis Pinheiro.
 - Espaço interno suficiente para acomodar todas as atividades da Secretaria, com áreas específicas para atendimento, reuniões, recepção, arquivos e almoxarifado.
 - Instalações em boas condições de infraestrutura, incluindo sistemas elétricos, hidráulicos e de telecomunicações.
- **Requisitos Legais:**
 - Regularidade documental do imóvel, com todos os alvarás e licenças exigidos pela legislação municipal, estadual e federal.
 - Conformidade com as normas de segurança, incluindo saídas de emergência e equipamentos de combate a incêndio.
- **Requisitos de Sustentabilidade:**
 - Adequação às normas de acessibilidade, garantindo o acesso a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.
 - Implementação de práticas de sustentabilidade, como iluminação natural eficiente, gestão de resíduos e sistemas de ventilação que assegurem conforto térmico com baixo consumo de energia.
- **Requisitos da Contratação:**
 - Período de locação previsto de 12 meses, com possibilidade de extensão ou renovação conforme as necessidades da Secretaria.
 - Definição clara das responsabilidades do locador relacionadas à manutenção das instalações e resolução de problemas estruturais durante o período de locação.

Esses requisitos visam garantir que a Secretaria das Mulheres possa operar de maneira eficiente e segura, em um espaço que atenda plenamente suas necessidades funcionais, além de estar alinhado com as práticas regulamentares e de sustentabilidade. A listagem foca nos requisitos essenciais, evitando exageros que possam limitar a competição em eventuais contratações futuras.

4. Levantamento de mercado

- **Soluções de contratação identificadas:**
 - Locação direta com o proprietário do imóvel.
 - Utilização de imóveis públicos disponíveis para cessão dentro do município.
 - Contratação de agente imobiliário especializado em administração de imóveis para identificar oportunidades de locação compatíveis com as



necessidades da Secretaria.

- Análise e avaliação da solução mais adequada:

A locação direta com o proprietário do imóvel é considerada a solução mais adequada, uma vez que o imóvel localizado na Rua Antônio Assis Pinheiro, nº 55, atende plenamente aos requisitos de localização, infraestrutura, espaço e acessibilidade definidos pela Secretaria das Mulheres. Além disso, trata-se da única opção disponível que oferece vantagens em termos de eficiência administrativa e atendimento do interesse público, justificando a escolha da modalidade de inexigibilidade de licitação.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a locação do imóvel para funcionamento da sede da Secretaria das Mulheres do Município de Deputado Irapuan Pinheiro/CE envolve a seleção de um imóvel que satisfaça integralmente as exigências funcionais e operacionais delineadas pelas necessidades da Secretaria. O imóvel situado na Rua Antônio Assis Pinheiro, nº 55, foi constatado como a opção que melhor atende a essas necessidades, considerando aspectos de localização, facilidade de acesso, e infraestrutura adequada.

- **Localização Estratégica:** O imóvel está situado em uma área de fácil acesso, facilitando a mobilidade de servidores e do público-alvo, além de estar próximo de serviços e infraestrutura essenciais, o que é vital para um órgão público focalizado em atendimento comunitário.
- **Espaço Adequado:** As dependências do imóvel possuem disposição espacial que acomoda as atividades administrativas e de atendimento da Secretaria, incluindo divisões internas que permitem uma operação eficaz, com áreas para recepção, atendimentos individuais, reuniões e armazenamento.
- **Conformidade com Normas:** O prédio atende integralmente às normas de acessibilidade, proporcionando infraestrutura para o atendimento de pessoas com deficiência, assegurando a obrigatória inclusão social nas instalações públicas. Além disso, está em conformidade com os padrões de segurança exigidos pela legislação.
- **Infraestrutura Complementar:** O imóvel oferece infraestrutura de qualidade, com redes elétrica e hidráulica em ótimo estado, sistema de telecomunicações adequado e condições apropriadas de ventilação e iluminação, essenciais para garantir um ambiente de trabalho saudável e seguro.
- **Atendimento ao Interesse Público:** A escolha do imóvel está alinhada com o objetivo de prestação de serviços de qualidade à população, promovendo o empoderamento das mulheres e a execução eficiente de políticas públicas voltadas ao seu bem-estar e segurança.
- **Documentação em Ordem:** A propriedade possui toda a documentação



necessária regularizada, incluindo alvarás e licenças exigidas, garantindo a celeridade na contratação e início das operações.

Com base nos critérios acima, a locação do imóvel identificado cumpre com os princípios de razoabilidade e eficácia econômica previstos na Lei 14.133/2021, apresentando-se como a solução mais adequada e vantajosa no mercado para o caso em questão.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL, SITUADO NA RUA ANTÔNIO ASSIS PINHEIRO, Nº 55, PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE 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, PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE 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, PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE 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, PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE 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

- Avaliação da Divisibilidade do Objeto: Após análise detalhada, concluiu-se que o objeto da locação do imóvel, situado na Rua Antônio Assis Pinheiro, nº 55, é tecnicamente indivisível. A natureza do contrato - locação de um único imóvel para a sede da Secretaria das Mulheres - impede a possibilidade de parcelamento sem comprometer a funcionalidade e os objetivos pretendidos, pois se trata da necessidade de utilização de um espaço único e integral para atender às atividades da secretaria.
- Viabilidade Técnica e Econômica: A divisão do objeto não é viável tanto do ponto de vista técnico quanto econômico. Qualquer tentativa de separar o objeto em parcelas comprometeria a qualidade e a eficácia dos resultados almejados, dado que a sede deve operar de forma unificada em um ambiente que atenda a todas as especificações técnicas e funcionais exigidas.



- **Economia de Escala:** A locação do imóvel como um todo assegura a manutenção da economia de escala, já que o parcelamento não proporcionaria um benefício financeiro ou econômico, mas sim complicações adicionais e possíveis custos elevados com arranjos de múltiplas locações.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** Considerando a inexistência de concorrência viável para o imóvel específico requisitado, conforme detalhado nas justificativas para a inexigibilidade de licitação, o parcelamento não traria benefícios de competitividade nem aproveitamento adicional do mercado.
- **Decisão pelo Não Parcelamento:** Com base nas análises realizadas, a decisão pelo não parcelamento está justificada e é justificável por evitar prejuízos e dificuldades operacionais que um parcelamento poderia acarretar.
- **Análise do Mercado:** A decisão está alinhada às práticas do setor imobiliário, onde a locação de propriedades únicas e não de módulos ou partes de imóveis é a norma, especialmente para finalidades administrativas específicas, como a de sede de secretaria.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Natam
O processo de locação do imóvel situado na Rua Antônio Assis Pinheiro, nº 55, para funcionamento da sede da Secretaria das Mulheres do Município de Deputado Irapuán Pinheiro/CE encontra-se em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Deputado Irapuán Pinheiro. Esta contratação está prevista no plano elaborado para o exercício financeiro correspondente, atendendo às diretrizes e metas estabelecidas para a implementação de políticas de apoio e empoderamento das mulheres no município.

- A locação do imóvel atende a uma necessidade identificada no planejamento estratégico da Secretaria das Mulheres, garantindo que as atividades administrativas e de atendimento à população sejam realizadas em um espaço adequado e acessível.
- O alinhamento com o plano de contratações anual reflete o compromisso da administração municipal em gerir recursos de forma eficiente e orientada por objetivos claros, assegurando que as escolhas de investimento contribuam para o desenvolvimento institucional e o bem-estar social.
- Além disso, essa contratação promove o fortalecimento da infraestrutura administrativa necessária ao suporte das políticas públicas municipais, em conformidade com as prioridades estabelecidas no planejamento governamental.

10. Resultados pretendidos

A contratação visa alcançar os seguintes resultados:

- **Suporte Adequado às Políticas Públicas:** Disponibilizar um espaço adequado para a implementação e execução das políticas públicas voltadas para a proteção e empoderamento das mulheres no município, contribuindo para o fortalecimento



institucional da Secretaria das Mulheres.

- **Eficiência Operacional:** Adequar as operações administrativas da Secretaria a um ambiente que ofereça infraestrutura apropriada, aumentando a eficiência no atendimento e no suporte às servidoras e usuárias.
- **Melhoria do Atendimento:** Proporcionar um ambiente acolhedor e acessível para as mulheres que procuram os serviços da Secretaria, garantindo que suas necessidades sejam atendidas de maneira eficaz e em conformidade com normas de acessibilidade.
- **Valorização do Serviço Público:** Evidenciar o compromisso da administração municipal com a valorização do serviço público e a busca pela excelência na prestação de serviços à comunidade.
- **Incentivo à Participação Social:** Facilitar o acesso da população ao órgão, abrangendo um maior envolvimento e participação nas atividades e programas desenvolvidos pela Secretaria.

11. Providências a serem adotadas

- Formalização do processo administrativo de contratação, incluindo a preparação adequada de toda a documentação preliminar necessária, conforme exigências da Lei nº 14.133/2021.
- Realização de vistoria técnica no imóvel situado na Rua Antônio Assis Pinheiro, nº 55, para verificar se todas as características e condições atendem aos requisitos estabelecidos para o funcionamento da Secretaria das Mulheres.
- Obtenção de todos os documentos comprobatórios da regularidade do imóvel, incluindo certidões negativas de ônus e débitos, além de alvarás e licenças necessários para o funcionamento de atividades no local.
- Revisão e avaliação de contratos de locação anteriores semelhantes para garantir que os termos e condições são vantajosos e adequados ao interesse público.
- Comunicação com órgãos de controle interno e externo sobre o andamento do processo de locação, fornecendo os dados necessários para garantir a transparência e a regularidade da contratação.
- Capacitação dos servidores responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato de locação para assegurar o cumprimento das obrigações contratuais e a adequada utilização do imóvel pela Secretaria das Mulheres.
- Estabelecimento de um cronograma para a mudança da Secretaria das Mulheres para o novo imóvel, incluindo etapas como preparação do espaço, instalação de equipamentos e adaptação da infraestrutura necessária.



12. Justificativa para adoção do registro de preços

Após analisar as características da contratação, a decisão de não adotar o sistema de registro de preços para a locação do imóvel foi fundamentada pelos seguintes motivos:

- **Natureza Singular do Objeto:** A locação do imóvel específico na Rua Antônio Assis Pinheiro, nº 55, visa atender uma necessidade particular e singular da Secretaria das Mulheres, sendo adequado por suas características únicas que não se enquadram no conceito de bens ou serviços que podem ser comprados de maneira rotineira e em grande quantidade, como preconizado pelo registro de preços.
- **Imobilidade e Especificidade do Objeto:** A contratação envolve uma propriedade imóvel com características físicas e locacionais específicas que não permitem variações ou trocas como normalmente acontece em um sistema de registro de preços, que é mais apropriado para itens homogêneos e de fornecimento contínuo.
- **Demanda Pontual e Bem Definida:** A necessidade de locação é pontual e bem definida no tempo e espaço, não se encaixando no modelo de contratações que se beneficiam da flexibilidade e pluralidade de fornecimentos do registro de preços.
- **Eficiência Econômica:** A adoção do registro de preços poderia resultar em custos adicionais sem as vantagens de escala ou negociação em massa, considerando que a situação demanda uma solução única e específica com prazo determinado.

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

A vedação da participação de empresas na forma de consórcio para a locação do imóvel está fundamentada nos seguintes aspectos:

- A natureza do objeto da contratação – locação de imóvel – não requer a agregação de competências diferenciadas que justifiquem a formação de um consórcio, visto que a prestação do serviço envolve uma única entidade contratada.
- A possibilidade de competição para este tipo de objeto é considerada inviável, conforme já demonstrado pela escolha da modalidade de inexigibilidade de licitação; portanto, a formação de consórcios não agregaria vantagem competitiva.
- O artigo 14 da Lei 14.133/2021 prevê que a vedação à participação de consórcios pode ser aplicada quando a natureza do objeto ou as condições de execução não exigirem essa forma de organização, sendo este o caso em questão.
- Evitar burocracias adicionais e complexidades contratuais inerentes à gestão de consórcios, que não se fazem necessárias na locação de um único imóvel.



14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

A locação do imóvel para funcionamento da sede da Secretaria das Mulheres do Município de Deputado Irapuan Pinheiro/CE apresenta alguns potenciais impactos ambientais, que devem ser analisados e mitigados conforme normas e práticas sustentáveis, em conformidade com os princípios estabelecidos na Lei 14.133/2021.

- **Consumo de Energia:** O aumento no uso de energia elétrica pode ser um impacto considerável, dada a natureza das atividades administrativas.
 - Instalação de iluminação de LED e sensores de presença para reduzir o consumo desnecessário.
 - Uso de equipamentos de escritório com certificação de eficiência energética.
- **Geração de Resíduos:** O funcionamento diário do escritório pode resultar em geração de resíduos, como papel e plásticos.
 - Implementação de programas de reciclagem e redução do uso de papéis, incentivando processos digitais.
 - Capacitação dos funcionários para práticas de descarte correto e reciclagem.
- **Impacto no Tráfego Local:** O aumento de visitantes e funcionários pode afetar o fluxo de tráfego e condições de estacionamento na área.
 - Criar parcerias com estacionamentos próximos para uso dos funcionários e visitantes.
 - Promover o uso de transporte público e compartilhar veículos entre colaboradores.
- **Consumo de Água:** A utilização do imóvel pode aumentar o uso de recursos hídricos.
 - Instalação de dispositivos economizadores de água em torneiras e descargas.
 - Campanhas de conscientização sobre o uso consciente da água entre os usuários do imóvel.

Estas medidas têm como objetivo não apenas minimizar o impacto ambiental da locação, mas também promover práticas sustentáveis e garantir o alinhamento das ações administrativas aos princípios de economicidade e desenvolvimento sustentável, conforme estabelecido na Lei 14.133/2021.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

A análise detalhada da contratação para a locação do imóvel situado na Rua Antônio Assis Pinheiro, nº 55, visando ao funcionamento da sede da Secretaria das Mulheres do Município de Deputado Irapuan Pinheiro/CE, demonstra-se plenamente viável e



razoável, fundamentada em aspectos técnicos e legais conforme estabelecidos na Lei nº 14.133/2021.

- **Viabilidade Técnica:** O imóvel atende a todos os requisitos estruturais e técnicos necessários para as atividades administrativas e de atendimento ao público da Secretaria das Mulheres, conforme identificado nos requisitos listados. Sua localização estratégica facilita o acesso pelos servidores e pela comunidade, promovendo eficiência nas operações e atividades.
- **Razoabilidade Econômica:** O valor mensal de referência de R\$ 500,00 foi sustentado por um levantamento de mercado e é compatível com os valores praticados na região para imóveis com especificações semelhantes, conforme previsto no Art. 23 da Lei nº 14.133/2021.
- **Fundamentação Legal:** O processo de locação por inexigibilidade de licitação alia-se ao interesse público ao contemplar a execução de políticas públicas destinadas às mulheres, além de encontrar amparo no inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, o qual viabiliza a contratação direta quando há inviabilidade de competição.
- **Impacto Positivo:** A locação do imóvel permitirá um ambiente adequado para o desempenho eficaz das atividades da Secretaria, alinhando-se aos objetivos da administração pública conforme os princípios e disposições da referida lei, especialmente quanto à eficiência, interesse público e economicidade mencionados no Art. 5º.

Portanto, conclui-se que há plena viabilidade e razoabilidade na locação do imóvel em questão, recomendando-se a continuidade do processo de contratação para assegurar o cumprimento dos objetivos institucionais e legais da Secretaria das Mulheres de Deputado Irapuan Pinheiro/CE.

Deputado Irapuan Pinheiro / CE, 7 de fevereiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO


Natan Kevine da Silva
MEMBRO