



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0000420250312000202

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A necessidade da contratação de locação do imóvel situado na Rua Padre Joaci, nº 03, Betânia, no município de Deputado Irapuan Pinheiro, para o funcionamento da Cozinha Solidária, surge da demanda urgente e prioritária de atender à insegurança alimentar enfrentada pela população vulnerável da região. Este problema é predominante e identificado como crítico no contexto social local.

O Programa Ceará Sem Fome, do qual a Cozinha Solidária é parte integrante, tem como objetivo central garantir o direito humano à alimentação adequada, promovendo a segurança alimentar e nutricional entre as comunidades de baixa renda. A implementação de uma infraestrutura adequada para o preparo e distribuição de refeições nutritivas e balanceadas é essencial para mitigar os índices alarmantes de desnutrição e fome no município.

Além disso, a iniciativa busca não apenas suprir uma necessidade básica imediata, mas também fomentar o desenvolvimento social por meio da promoção de atividades comunitárias, formação e qualificação profissional na área de alimentação, fortalecendo assim a estrutura socioeconômica local.

Em conformidade com os princípios estabelecidos pela Lei 14.133/2021, esta contratação visa proporcionar uma solução eficiente e econômica para a Administração Pública, garantindo o uso racional dos recursos disponíveis e promovendo o desenvolvimento sustentável e equitativo na região. A escolha do imóvel é baseada em critérios objetivos de acessibilidade, infraestrutura existente e custo-benefício observado, alinhando-se ao interesse público de forma a maximizar os impactos positivos projetados pela implementação da Cozinha Solidária.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Sec Mun. do Desenv Social e Economico	Vânia Lúcia Pinheiro de Queiroz

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação para a locação do imóvel destinado ao



funcionamento da Cozinha Solidária, no âmbito do Programa Ceará Sem Fome baseia-se em critérios fundamentais que asseguram a seleção de uma solução adequada, eficiente e sustentável. Esses requisitos são alinhados às leis e regulamentações vigentes, bem como aos padrões mínimos de qualidade e desempenho necessários para atender ao interesse público e garantir o sucesso da iniciativa.

- Requisitos Gerais:
 - O imóvel deverá estar localizado em uma área de fácil acesso para a população beneficiada, promovendo inclusão e acessibilidade.
 - A infraestrutura do imóvel deve contemplar espaço apropriado para armazenamento, preparo e distribuição de alimentos, além de possuir instalações sanitárias adequadas.
 - O contrato de locação deve garantir a disponibilidade imediata do imóvel, a fim de evitar atrasos na implantação da Cozinha Solidária.
- Requisitos Legais:
 - O imóvel deve possuir todos os alvarás e licenças exigidos por lei para o funcionamento de uma cozinha comunitária.
 - O contrato de locação deve estar em conformidade com a Lei 14.133/2021 e demais regulamentações municipais e estaduais pertinentes.
- Requisitos de Sustentabilidade:
 - O imóvel deverá dispor de sistemas que contribuam para a eficiência energética e uso sustentável de recursos, quando possível, como iluminação natural e manejo adequado de resíduos sólidos.
 - A contratação deve priorizar imóveis que apresentem menor impacto ambiental ou que possuam certificações de sustentabilidade.
- Requisitos da Contratação:
 - O valor da locação deve ser compatível com as práticas de mercado e a capacidade orçamentária da Secretaria da Proteção Social, Trabalho e Desenvolvimento Econômico.
 - O contrato deve prever cláusulas que assegurem a manutenção e a operação eficiente do imóvel ao longo do período de locação.

Portanto, os requisitos necessários à contratação incluem: localização estratégica, infraestrutura adequada, legalidade documental, práticas de sustentabilidade, alinhamento orçamentário e garantias de manutenção. Esses critérios são essenciais para viabilizar a iniciativa sem comprometer o caráter competitivo do processo, assegurando a utilização efetiva dos recursos públicos e o atendimento pleno da necessidade especificada.

4. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado para a locação do imóvel situado na Rua Padre Joaci, nº 03, Betânia, para o funcionamento da Cozinha Solidária, levou em consideração as principais soluções de contratação praticadas no mercado, entre fornecedores e órgãos públicos. Após análise detalhada, foram identificadas as seguintes opções:

- Contratação Direta com Proprietário do Imóvel: Consiste em negociar



diretamente com o proprietário do imóvel, sem intermédio de agentes ou empresas, o que pode resultar em maior flexibilidade nas condições contratuais.

- **Intermediação por Imobiliárias:** Envolve a contratação de serviços de imobiliárias para administrar a locação, assegurando maior profissionalismo na gestão contratual e na resolução de eventuais conflitos.
- **Locação através de Licitação Pública:** Realizar um processo de licitação para garantir a seleção de imóveis em condições de mercado, promovendo a transparência e competitividade entre os interessados.
- **Formas Alternativas de Contratação:** Considerar a possibilidade de parcerias, doações ou comodatos que reduzam custos, embora estas opções possam ser mais limitadas em disponibilidade e requisitos legais.

Avaliando as necessidades específicas para o funcionamento da Cozinha Solidária, conclui-se que a contratação direta com o proprietário do imóvel é a solução mais adequada. Esta escolha fundamenta-se na viabilidade imediata de uso do imóvel, na negociação desburocratizada e na compatibilidade do valor de locação com o orçamento disponível, conforme já avaliado anteriormente pela Secretaria da Proteção Social, Trabalho e Desenvolvimento Econômico. Além disso, reforça-se que a localização e a infraestrutura do imóvel atendem com eficiência as demandas operacionais da Cozinha Solidária, favorecendo uma implementação rápida e eficaz do programa Ceará Sem Fome.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta envolve a locação de um imóvel situado na Rua Padre Joaci, nº 03, Betânia, Deputado Irapuan Pinheiro, para o funcionamento da Cozinha Solidária, parte integrante do Programa Ceará Sem Fome. Esta escolha é baseada em uma análise criteriosa das necessidades do programa e na compatibilidade do imóvel com os requisitos do projeto. A solução considera os seguintes aspectos:

- **Localização:** A propriedade está estrategicamente localizada em uma área central de Betânia, facilitando o acesso para a população alvo do Programa Ceará Sem Fome, o que é vital para alcançar o impacto social desejado.
- **Infraestrutura:** O imóvel possui a infraestrutura necessária para uma cozinha solidária, contemplando áreas adequadas para armazenamento, preparação de alimentos e serviços sanitários, garantindo a segurança e a qualidade das operações.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A escolha do imóvel foi feita com base em um estudo comparativo de mercado e verificação da adequação estrutural, enfatizando que a solução é uma opção eficaz e econômica em relação a outras alternativas avaliadas.
- **Compatibilidade com o Programa:** A locação do imóvel apoia os objetivos do programa, permitindo uma rápida implementação da Cozinha Solidária sem a necessidade de reformas extensivas, o que poderia atrasar o cronograma de execução.
- **Apoio à Comunidade:** A Cozinha Solidária contribuirá para o fortalecimento comunitário, oferecendo não apenas refeições, mas também um espaço para



capacitação e integração social.

Portanto, a locação deste imóvel é justificada como a solução mais adequada e alinhada com os princípios de economicidade e eficiência na utilização de recursos públicos, conforme preconiza a Lei 14.133/2021.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL	12,000	Mês

Especificação: SITUADO NA RUA PADRE JOACI, Nº 03, BETÂNIA, DEPUTADO IRAPUAN PINHEIRO, PARA FUNCIONAMENTO DA COZINHA SOLIDÁRIA - REFERENTE AO PROGRAMA CEARÁ SEM FOME - DE INTERESSE DA SECRETARIA DA PROTEÇÃO SOCIAL, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DO MUNICÍPIO DE DEP. IRAPUAN PINHEIRO.

7. Estimativa do valor da contratação

Natany

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL	12,000	Mês	500,00	6,000,00

Especificação: SITUADO NA RUA PADRE JOACI, Nº 03, BETÂNIA, DEPUTADO IRAPUAN PINHEIRO, PARA FUNCIONAMENTO DA COZINHA SOLIDÁRIA - REFERENTE AO PROGRAMA CEARÁ SEM FOME - DE INTERESSE DA SECRETARIA DA PROTEÇÃO SOCIAL, TRABALHO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO 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\$ 6.000,00 (seis mil reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

A decisão pelo não parcelamento da locação do imóvel situado na Rua Padre Joaci, nº 03, Betânia, para funcionamento da Cozinha Solidária é justificada pelos seguintes fatores:

- Avaliação da Divisibilidade do Objeto: A locação de um imóvel é considerada como um objeto indivisível, pois o seu parcelamento não se aplica a contratos dessa natureza, não havendo possibilidade técnica de dividir o espaço sem prejudicar sua funcionalidade e utilização plena para o programa em questão.
- Viabilidade Técnica e Econômica: A divisão do contrato de locação não apresenta viabilidade técnica ou econômica, uma vez que a fragmentação da locação do imóvel significaria perder a coesão e a integridade do espaço, comprometendo a eficácia e eficiência do funcionamento da Cozinha Solidária.
- Economia de Escala: O parcelamento da locação do imóvel não resultaria em economia de escala, ao contrário, poderia elevar os custos operacionais e administrativos, prejudicando a economicidade desejada para a operação da Cozinha Solidária.
- Competitividade e Aproveitamento do Mercado: Para contratos de locação de



imóveis específicos como este, a competitividade não é atingida por meio de parcelamento, já que não existe a possibilidade de múltiplos segmentos locativos participarem quando o espaço se refere a um imóvel contínuo e único.

- **Decisão pelo Não Parcelamento:** A decisão de não parcelar a locação se fundamenta no fato de que qualquer tentativa de divisão geraria a perda das condições essenciais para atender aos objetivos do Programa Ceará Sem Fome, comprometendo assim o atendimento à população alvo e os resultados sociais almejados.
- **Análise do Mercado:** No mercado imobiliário local, práticas de parcelamento de locação de imóveis para uso completo por programas sociais mostraram-se inaplicáveis, justificando a decisão pela não divisão do contrato em termos econômicos e de práticas correntes no setor.
- **Consideração de Lotes:** A contratação de lote não se aplica a contratos de locação de um imóvel único e contínuo, onde a integridade do espaço é necessária para a plena funcionalidade da operação da Cozinha Solidária sem prejuízos à estrutura de custos e capacidade de atendimento.

Esta análise detalhada e fundamentada no mercado e nas condições técnicas da locação do imóvel assegura que a escolha pela não divisão atende plenamente aos requisitos legais, econômicos e funcionais exigidos pela Administração.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação para a locação do imóvel situado na Rua Padre Joaci, nº 03, Betânia, 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 demonstrado pelos seguintes aspectos:

- A locação do imóvel atende diretamente aos objetivos estratégicos estabelecidos no Plano de Contratações Anual, que prevê iniciativas voltadas para a promoção da segurança alimentar e da inclusão social, por meio do Programa Ceará Sem Fome.
- A proposta de locação foi cuidadosamente planejada para assegurar a aplicação eficiente dos recursos públicos, conforme detalhado nos critérios de economicidade e eficiência previstos no plano anual.
- A iniciativa está em sintonia com as diretrizes orçamentárias estabelecidas para o período, garantindo que a execução do programa ocorra dentro dos limites financeiros planejados para o setor de Proteção Social, Trabalho e Desenvolvimento Econômico.
- A escolha do imóvel e seu uso como Cozinha Solidária estão em conformidade com os projetos de desenvolvimento comunitário priorizados pela administração municipal no atual exercício.

10. Resultados pretendidos

Com a locação do imóvel situado na Rua Padre Joaci, nº 03, Betânia, Deputado Irapuan



Pinheiro, para o funcionamento da Cozinha Solidária, são almejados os seguintes resultados, organizados em impactos sociais e econômicos:

- Impacto Social:
 - A redução significativa da insegurança alimentar no município, com aumento do número de refeições distribuídas à população vulnerável.
 - O fortalecimento do tecido social e comunitário, promovendo o bem-estar da população beneficiada, avaliado por meio de pesquisas de satisfação e feedbacks dos participantes do programa.
 - A qualificação profissional através de cursos e oficinas oferecidos à população local, contabilizando o número de participantes e formandos.
- Impacto Econômico:
 - A criação de empregos diretos e indiretos, quantificando o número de postos de trabalho estabelecidos e mantidos pela iniciativa.
 - O incentivo ao comércio local, evidenciado pelo aumento no volume de compras realizadas junto aos fornecedores da região.
 - A redução dos gastos com saúde pública a longo prazo, como resultado de uma população mais nutrida e saudável, mensurado através de estudos de saúde preventiva.

Esses resultados serão monitorados e avaliados regularmente, utilizando relatórios semestrais desenvolvidos em colaboração com instituições de pesquisa, seguindo métricas e indicadores delineados no plano de acompanhamento do programa. A periodicidade dessas avaliações garantirá a transparência e a eficácia na implementação do programa.

11. Providências a serem adotadas

- Avaliação Técnica: Realizar uma vistoria técnica completa do imóvel localizado na Rua Padre Joaci, nº 03, Betânia, para confirmar que todas as condições estruturais e de segurança atendem às normas vigentes para o funcionamento da Cozinha Solidária.
- Elaboração de Contrato: Redigir um contrato de locação detalhado assegurando todas as condições e termos pactuados, incluindo a execução de cláusulas que garantam a manutenção do imóvel em condições adequadas durante todo o período de locação.
- Capacitação de Equipe: Promover treinamentos e capacitações para os servidores envolvidos na gestão do contrato, com foco na fiscalização e na conformidade com os requisitos do Programa Ceará Sem Fome.
- Cumprimento de Prazos: Estabelecer um cronograma detalhado para a adequação e início das operações na Cozinha Solidária, assegurando cumprimento dos prazos previstos no plano de implementação do programa.
- Consultoria Jurídica: Solicitar parecer da Assessoria Jurídica da Prefeitura para revisão das cláusulas contratuais, assegurando que todas as exigências legais estão sendo atendidas segundo a Lei nº 14.133/2021.
- Comunicação e Divulgação: Desenvolver um plano de comunicação para informar a população local sobre o início das atividades da Cozinha Solidária,



garantindo a transparência e publicidade exigidas em ações de interesse público.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

Neste processo de contratação para locação do imóvel situado na Rua Padre Joaci, nº 03, Betânia, Deputado Irapuã Pinheiro, optou-se pela não adoção do sistema de registro de preços, justificada pelos motivos a seguir:

- **Objetivo Específico:** A contratação destina-se à locação de um imóvel específico para a instalação da Cozinha Solidária, parte integrante do Programa Ceará Sem Fome, não sendo necessário o estabelecimento de uma ata de registro de preços para aquisição variável ou contínua de bens ou serviços.
- **Caráter Singular do Objeto:** O imóvel possui características únicas e específicas quanto à localização, infraestrutura e condições de uso que não são replicáveis em outras unidades ou locais, inviabilizando a aplicação de um parâmetro de múltiplas aquisições previsto pelo sistema de registro de preços.
- **Adequação à Modalidade de Contratação:** A modalidade de inexigibilidade eletrônica foi escolhida para essa contratação devido à inviabilidade de competição, conforme previsto na Lei 14.133/2021, Art. 74, II, eliminando a necessidade de registro de preços.
- **Priorização de Economicidade e Eficiência:** A contratação direta e específica para o referido imóvel busca garantir a economicidade e a eficiência da aplicação dos recursos públicos, em consonância com os princípios da Lei 14.133/2021, evitando custos adicionais e complexidades burocráticas desnecessárias que o sistema de registro de preços poderia acarretar neste caso.

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

A participação de empresas na forma de consórcio para a locação do imóvel situado na Rua Padre Joaci, nº 03, Betânia, para funcionamento da Cozinha Solidária, está vedada no presente processo de contratação. A vedação fundamenta-se na necessidade de garantir simplicidade, objetividade e maior controle na execução contratual, tendo em vista que a locação de imóvel, por sua natureza, não requer a junção de técnicas ou capacidades distintas que justifiquem a formação de um consórcio.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

O estudo dos possíveis impactos ambientais relacionados à locação do imóvel para o funcionamento da Cozinha Solidária levou em consideração a preservação dos recursos naturais e a promoção de práticas sustentáveis, conforme princípios estabelecidos pela Lei 14.133/2021. Os impactos e medidas mitigadoras identificados são os seguintes:



- Consumo de Energia:
 - *Impacto:* A instalação e operação da cozinha podem aumentar o consumo local de energia, resultando em uma maior emissão de gases de efeito estufa.
 - *Medidas Mitigadoras:* Implementação de equipamentos de cozinha energeticamente eficientes; incentivo ao uso de fontes de energia renovável, como painéis solares.
- Geração de Resíduos:
 - *Impacto:* A operação da cozinha pode resultar na geração significativa de resíduos orgânicos e inorgânicos.
 - *Medidas Mitigadoras:* Implantação de um sistema de gestão de resíduos que inclua a separação, reciclagem e compostagem; parcerias com cooperativas de reciclagem locais.
- Consumo de Água:
 - *Impacto:* O uso de água na cozinha pode pressionar os recursos hídricos locais.
 - *Medidas Mitigadoras:* Instalação de dispositivos de economia de água; campanhas de conscientização para o uso racional da água entre os usuários e funcionários.
- Ruído e Poluição Sonora:
 - *Impacto:* Operações de cozinhas podem gerar ruídos que afetam a comunidade circundante.
 - *Medidas Mitigadoras:* Uso de equipamentos silenciosos e isolamento acústico adequado das áreas operacionais.

Estas medidas buscam alinhar a iniciativa com os princípios de desenvolvimento sustentável, conforme incentivado pela Lei 14.133, garantindo assim a melhoria contínua no uso dos recursos e redução dos impactos ambientais.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após a análise detalhada dos aspectos relevantes relacionados à locação do imóvel situado na Rua Padre Joaci, nº 03, Betânia, para o funcionamento da Cozinha Solidária, conclui-se o seguinte:

- A contratação é viável e razoável, considerando o interesse público em implementar o Programa Ceará Sem Fome, que visa combater a insegurança alimentar e promover o desenvolvimento social e econômico da comunidade local.
- A localização estratégica do imóvel, sua infraestrutura adequada e o custo-benefício oferecido tornam a escolha alinhada com os princípios de economicidade e eficiência previstos na Lei nº 14.133/2021.
- O valor de referência da locação foi considerado razoável e compatível com o mercado, conforme verificado por laudo de avaliação da engenharia.
- A imediata disponibilidade do imóvel viabiliza a rápida implementação do projeto, permitindo que os objetivos sociais e econômicos do programa sejam alcançados



de maneira célere e eficaz.

- Em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, a contratação respeita os princípios da transparência, da eficiência e da integração com o planejamento estratégico da administração pública, buscando sempre o desenvolvimento nacional sustentável.
- Portanto, a locação do imóvel é recomendada, uma vez que atende plenamente aos critérios de viabilidade e razoabilidade exigidos para a contratação pública conforme legislação vigente.

Deputado Irapuan Pinheiro / CE, 14 de março de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Natan Kevine da Silva

MEMBRO