

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº IN 020.2025-SDES

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A necessidade de contratação de locação de imóvel para o funcionamento administrativo e técnico da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável do Município de São Gonçalo do Amarante-CE emerge da demanda por um espaço adequado e eficiente que possibilite o pleno desenvolvimento das atividades da Secretaria. Este espaço é indispensável para a implementação das políticas de desenvolvimento econômico e sustentável, bem como para a promoção de iniciativas que atraiam investimentos e fomentem o empreendedorismo local.

Reconhecendo o interesse público em assegurar um ambiente funcional, seguro e acessível, que possa abrigar adequadamente os servidores e oferecer condições ideais de atendimento ao público, a locação almejada é uma resposta à carência de um imóvel que atenda às especificações de infraestrutura previamente identificadas. Esta ação busca garantir que a Secretaria disponha de um espaço estratégico e integrado que permita a continuidade e expansão de suas atividades com eficácia e eficiência.

O problema central a ser resolvido é a atual limitação de espaço adequado, que compromete a capacidade operacional da Secretaria. A locação de um imóvel que atenda aos requisitos de localização estratégica, acessibilidade, infraestrutura, segurança, conformidade legal e sustentabilidade ambiental é essencial para dar suporte ao cumprimento de sua missão institucional. Por conseguinte, a contratação proposta é justificada pela necessidade de promover a eficiência administrativa, a melhoria no atendimento à população e a otimização dos recursos públicos, em conformidade com os princípios da Lei 14.133/2021.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Des. Econômico Sustentavel	Bruna Raphaela Gomes Correia

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação é fundamental para assegurar que a solução escolhida atenda às necessidades da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável do Município de São Gonçalo do Amarante-CE. Os requisitos devem contemplar critérios e práticas de sustentabilidade, observando as leis ou



regulamentações específicas, e estabelecer padrões mínimos de qualidade e desempenho. A seguir, estão especificados os requisitos gerais, legais, de sustentabilidade e específicos da contratação:

- **Requisitos Gerais:**
 - Localização central no município de São Gonçalo do Amarante, Ceará, facilitando o acesso da população.
 - Imóvel com aproximadamente 486,00 m² de área construída, composto por 10 salas, 10 banheiros, cozinha, varanda e área comum.
 - Localização acessível e estratégica no município para facilitar o deslocamento de servidores e público atendido.
 - Disponibilidade de infraestrutura básica, como eletricidade, água, saneamento, e comunicação (telefone e internet).
- **Requisitos Legais:**
 - Conformidade com todas as normas de acessibilidade e segurança vigentes.
 - Possuir toda a documentação regularizada, incluindo alvarás e certidões necessárias.
 - Atendimento às normas de segurança do Corpo de Bombeiros e de instalação elétrica.
- **Requisitos de Sustentabilidade:**
 - Incorporação de práticas sustentáveis, como sistemas de economia de energia e água.
 - Gerenciamento de resíduos eficaz e responsável.
- **Requisitos da Contratação:**
 - Contrato de locação com prazo inicial de 12 meses, com possibilidade de renovação, sujeito às necessidades do órgão.
 - Flexibilidade para realizar adaptações ou melhorias necessárias para atender requisitos específicos de segurança e operação da unidade.

Os requisitos necessários à contratação foram definidos para assegurar que a locação do imóvel atenda de forma plena e eficaz as necessidades especificadas pela Secretaria, considerando aspectos de acessibilidade, segurança, sustentabilidade e infraestrutura tecnológica. Esses requisitos são essenciais para garantir a funcionalidade e a competitividade do processo licitatório, evitando especificações desnecessárias que possam restringir a competição.

4. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado realizado para a contratação de locação de imóvel para o funcionamento administrativo e técnico da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável do Município de São Gonçalo do Amarante-CE engloba as análises das principais soluções disponíveis no mercado. As opções consideradas incluem:

- **Contratação Direta com o Proprietário do Imóvel:** Prospeção de imóveis disponíveis para locação por meio de anúncios e contato direto com proprietários, possibilitando negociação individual para o atendimento das necessidades do órgão.
- **Intermediação por Imobiliárias:** Utilização de serviços de imobiliárias locais para a identificação e intermediação de imóveis que atendam aos requisitos técnicos e geográficos definidos pela Secretaria.



- Contratação através de Plataformas Digitais de Locação: Utilização de plataformas de anúncios de locação online que permitam a busca de imóveis atendendo aos critérios de localização, tamanho e infraestrutura necessária.

Após análise das soluções disponíveis, a solução mais adequada para atender as necessidades desta contratação é a contratação direta com o proprietário do imóvel. Esta abordagem permite maior flexibilidade nas negociações de condições contratuais, possibilitando a adequação da locação às especificidades operacionais e financeiras da Secretaria. A contratação direta também viabiliza a personalização de cláusulas contratuais que contemplam preferências por localizações estratégicas com acessibilidade e infraestrutura adequada para o funcionamento eficiente das atividades da Secretaria.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta envolve a locação de um imóvel para o funcionamento administrativo e técnico da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável do Município de São Gonçalo do Amarante-CE. A escolha da locação como modalidade de contratação justifica-se pela necessidade de dispor imediatamente de um espaço adequado para as atividades da Secretaria, conforme as especificidades previamente levantadas.

- **Composição do Imóvel:** O imóvel deverá ter aproximadamente 486,00 m² de área construída, incluindo 10 salas, 10 banheiros, cozinha, varanda e área comum. Essa configuração atende à necessidade de acomodar os diversos departamentos da Secretaria, garantindo a funcionalidade e o conforto dos servidores e do público atendido.
- **Localização e Acessibilidade:** Deverá estar localizado estrategicamente em área central ou de fácil acesso, garantindo o deslocamento facilitado para servidores e usuários dos serviços. A acessibilidade deve obedecer as normas vigentes, assegurando atendimento inclusivo.
- **Infraestrutura Tecnológica:** A infraestrutura para instalação de redes de dados e telecomunicações é crucial, pois permitirá a operação eficiente dos sistemas internos da Secretaria, além de assegurar conectividade em todas as salas disponíveis.
- **Segurança:** Assegurar a segurança patrimonial e pessoal é um fator importante. Deverá dispor de sistemas de vigilância e controle de acesso apropriados para proteger os bens e as pessoas que frequentam a Secretaria.
- **Aspectos Legais e Sustentabilidade:** O imóvel deve estar em conformidade com todas as exigências legais, incluindo documentação regularizada e alvarás de funcionamento. Prioriza-se ainda que o imóvel contemple medidas de sustentabilidade, como sistemas de economia de energia e água.

A locação do imóvel, em vez de outras alternativas como a construção ou reforma de um espaço próprio, é considerada a solução mais adequada por diversas razões, incluindo a celeridade na disponibilização do espaço e a economicidade, evitando gastos elevados com obras e implementação estrutural. Além disso, a locação permite maior flexibilidade para adaptação futura a possíveis mudanças nas necessidades da Secretaria, e segue as melhores práticas indicadas pela jurisprudência e diretrizes da Lei 14.133/2021, no que se refere à busca de soluções que maximizem o interesse



público e a eficiência administrativa.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

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

Especificação: IMÓVEL COMPOSTO POR 10 SALAS, 10 BANHEIROS, COZINHA, VARANDA, ÁREA COMUM, POSSUINDO APROXIMADAMENTE 486,00 M² DE ÁREA CONSTRUÍDA

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	12,000	Mês	11.000,00	132.000,00

Especificação: IMÓVEL COMPOSTO POR 10 SALAS, 10 BANHEIROS, COZINHA, VARANDA, ÁREA COMUM, POSSUINDO APROXIMADAMENTE 486,00 M² DE ÁREA CONSTRUÍDA

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\$ 132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

No processo de locação de imóvel para funcionamento administrativo e técnico da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável do Município de São Gonçalo do Amarante-CE, a decisão fundamentada é pela não adoção do parcelamento da solução. As justificativas são as seguintes:

- Avaliação da Divisibilidade do Objeto: O objeto da contratação, que envolve a locação de um único imóvel com características específicas de localização e infraestrutura, é indivisível. A divisão da locação em parcelas seria tecnicamente inviável, já que não se trata de aquisição ou fornecimento de bens, mas sim da contratação de um espaço físico único.

A decisão pela não divisão do objeto está totalmente alinhada às práticas do setor e às normativas vigentes, garantindo a clareza, legalidade e efetividade no atendimento das necessidades da Administração.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação para locação de imóvel destinada ao funcionamento administrativo e técnico da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável do Município de São Gonçalo do Amarante-CE está plenamente alinhada com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante para o exercício financeiro de 2025.



10. Resultados pretendidos

A contratação de imóvel para o funcionamento administrativo e técnico da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável do Município de São Gonçalo do Amarante-CE visa alcançar os seguintes resultados:

- **Eficiência Administrativa:** Garantir que a Secretaria disponha de um espaço físico adequado para realizar suas atividades de forma eficiente, facilitando o atendimento ao público e o desenvolvimento das funções administrativas e técnicas.
- **Facilitação do Acesso:** Proporcionar uma localização estratégica que facilite o acesso dos cidadãos e servidores, melhorando a interação entre a administração pública e a comunidade local.
- **Melhoria na Infraestrutura:** Possibilitar um ambiente que atenda aos requisitos estruturais e de conectividade tecnológica, essenciais para as operações e programas desenvolvidos pela Secretaria.
- **Segurança e Conformidade:** Assegurar que o local possua infraestrutura de segurança patrimonial e esteja em conformidade com as normas legais e regulatórias vigentes.
- **Sustentabilidade:** Promover práticas de sustentabilidade através do uso de um imóvel que incorpore medidas de economia de energia, água e gerenciamento de resíduos, alinhando-se ao desenvolvimento econômico sustentável.
- **Impacto Social Positivo:** Contribuir para o fortalecimento econômico e social do município ao melhorar a capacidade da Secretaria em atrair investimentos e apoiar o desenvolvimento local.

Esses resultados estão alinhados com os princípios da Lei 14.133/2021, que busca assegurar eficiência, economicidade e desenvolvimento sustentável nas contratações públicas, conforme estabelecido nos artigos pertinentes da Lei.

II. Providências a serem adotadas

Para a adequada implementação e execução do contrato de locação de imóvel para funcionamento da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável do Município de São Gonçalo do Amarante-CE, as seguintes providências devem ser adotadas:

- **Regularização Documental:** Verificar se toda a documentação necessária à locação do imóvel está em ordem, incluindo certidões negativas de débitos e comprovação de propriedade.
- **Avaliação de Segurança:** Realizar inspeções no imóvel para garantir que todos os sistemas de segurança estejam funcionando adequadamente, incluindo vigilância, controle de acesso e instalações de alarme.
- **Conformidade com Normas de Acessibilidade:** Assegurar que o imóvel esteja em conformidade com as normas de acessibilidade, permitindo o acesso adequado a pessoas com deficiência.
- **Adequação de Infraestrutura de TI:** Garantir a infraestrutura necessária para atender às demandas tecnológicas da Secretaria, como cabeamento estruturado



para redes de dados e telecomunicações.

- **Planejamento de Mudança:** Desenvolver um plano detalhado para a mudança das atividades para o novo imóvel, minimizando interrupções ao funcionamento da Secretaria.
- **Capacitação de Servidores:** Realizar treinamentos para os servidores da Secretaria sobre o uso das novas instalações e procedimentos de segurança.
- **Manutenção e Serviços:** Contratar serviços de manutenção regular para garantir a conservação do imóvel e o funcionamento contínuo de suas instalações.

12. Contratações Correlatas/Interdependentes

Atualmente, não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes diretamente relacionadas à locação do imóvel para o funcionamento administrativo e técnico da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável do Município de São Gonçalo do Amarante-CE. No entanto, dados os objetivos de crescimento e adaptação constante da Secretaria, é essencial monitorar e avaliar futuras necessidades que possam surgir em conexão com a presente locação, tais como:

- Adaptações físicas ou reformas no imóvel para atender a requisitos específicos de novas atividades ou áreas da Secretaria.
- Contratação de serviços de manutenção predial, segurança, limpeza e vigilância que sejam complementares à locação do imóvel.
- Aquisição de mobiliário e equipamentos de informática necessários para o pleno funcionamento das atividades administrativas e técnicas.
- Possíveis parcerias ou colaborações com outras secretarias ou entidades que possam compartilhar ou otimizar o uso do espaço locado.

A identificação e o acompanhamento de contratações correlatas são fundamentais para assegurar a otimização dos recursos e a produtividade das operações da Secretaria, garantindo que estejam alinhadas com os objetivos de desenvolvimento econômico e sustentável do município.

13. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Ao considerar o processo de locação de um imóvel para o funcionamento administrativo e técnico da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável do Município de São Gonçalo do Amarante-CE, devem ser avaliados potenciais impactos ambientais e suas respectivas medidas mitigadoras, de acordo com os princípios estabelecidos na Lei 14.133/2021, que promove o desenvolvimento nacional sustentável.

1. Consumo de Energia:

Impacto: A utilização de um imóvel para fins administrativos pode gerar um aumento significativo no consumo de energia elétrica.

Medidas Mitigadoras: Implementação de sistemas de eficiência energética, como iluminação LED, sensores de presença, e o uso de equipamentos com selo Procel A.



2. Geração de Resíduos:

Impacto: A quantidade de resíduo gerado cotidianamente em atividades administrativas e técnicas pode impactar o meio ambiente local se não for gerido adequadamente.

Medidas Mitigadoras: Estabelecimento de um programa de coleta seletiva e reciclagem de materiais, além de conscientização dos colaboradores sobre práticas de redução de resíduos.

3. Consumo de Água:

Impacto: Uso elevado de água para limpeza e consumo pode prejudicar os recursos hídricos disponíveis.

Medidas Mitigadoras: Instalação de dispositivos de economia de água, como torneiras com temporizadores e a captação de água da chuva.

4. Emissões de Carbono:

Impacto: O tráfego adicional de veículos devido ao deslocamento dos trabalhadores e visitantes pode aumentar as emissões de carbono.

Medidas Mitigadoras: Incentivos ao uso do transporte público, caronas compartilhadas, e a instalação de bicicletários para promover o uso de bicicletas.

5. Impacto ao Solo e Vegetação:

Impacto: Modificações estruturais no imóvel podem levar à degradação do solo e da vegetação local.

Medidas Mitigadoras: Planejamento cuidadoso de qualquer alteração estrutural e a compensação ambiental através de plantio de árvores nativas.

Esses impactos e medidas estão em conformidade com as diretrizes de desenvolvimento sustentável prescritas na Lei 14.133/2021, promovendo assim a economia de recursos e a minimização dos impactos ambientais negativos no decorrer do uso do imóvel.

14. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Com base nos elementos estudados ao longo do Estudo Técnico Preliminar e fundamentado nas disposições da Lei 14.133/2021, o presente posicionamento conclusivo sustenta a viabilidade e a razoabilidade da contratação da locação do imóvel para funcionamento administrativo e técnico da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável do Município de São Gonçalo do Amarante-CE.

- Conformidade com o Interesse Público: A locação de um imóvel adequado é essencial para o funcionamento eficiente e efetivo da Secretaria, alinhando-se com os princípios do interesse público, da eficiência e da economicidade

previstos nos artigos 5º e 11 da Lei 14.133/2021.

- Adequação às Necessidades: O imóvel atende aos requisitos de infraestrutura necessários para suportar as atividades técnicas e administrativas da Secretaria, conforme especificado na descrição inicial do processo de contratação.
- Estudo de Mercado: A análise de mercado demonstrou que o valor de referência para a locação está em conformidade com os preços praticados no mercado local, observando-se o artigo 23 da Lei 14.133/2021, o que garante a razoabilidade da proposta financeira.
- Planejamento Estratégico: A contratação está alinhada com as metas de desenvolvimento sustentável do Município e contribui para os objetivos estratégicos da Secretaria de reforçar o desenvolvimento econômico local.
- Impacto Socioeconômico: A centralização das atividades da Secretaria em um único local de fácil acesso facilita o atendimento ao público e a prestação de serviços, refletindo em benefício direto à comunidade de São Gonçalo do Amarante-CE.

Portanto, a contratação é considerada viável e razoável, cumprindo os requisitos legais e estratégicos estabelecidos, devendo prosseguir para as etapas subsequentes no processo licitatório.

São Gonçalo do Amarante / CE, 20 de janeiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

assinado eletronicamente

Wyllian Cristian Nobre de Sousa
PRESIDENTE

assinado eletronicamente

Deisiany Maria Almeida Barbosa
MEMBRO

assinado eletronicamente

Geovane Bruno Sampaio da Silva
MEMBRO

