PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA RUSSAS
92
Rúbrica

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 00006202502250000144

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A necessidade da contratação do imóvel situado à Rua Tenente Raimundo do Vale, 447, no Bairro Patronato, em Nova Russas-CE, funda-se na demanda premente por um espaço físico adequado para abrigar as atividades da Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico de Nova Russas (SEMADE). A escolha deste imóvel visa continuar o trabalho e realização das demandas realizadas pela Secretaria, que opera de maneira ampla, oferecendo a melhor performance para o município e à população.

Do ponto de vista do interesse público, a locação deste imóvel é crucial para a centralização das operações administrativas da SEMADE, permitindo uma resposta mais ágil e integrada às demandas da comunidade. A localização estratégica no Bairro Patronato garante acesso facilitado tanto para os cidadãos quanto para os servidores, promovendo maior interação e participação da comunidade em iniciativas ambientais e de desenvolvimento econômico.

A utilização deste imóvel atende aos princípios estabelecidos pela Lei 14.133/2021, em particular os princípios da economicidade, da eficiência e do desenvolvimento nacional sustentável. A centralização das atividades em um espaço adequado potencializa o uso eficiente dos recursos humanos e materiais, otimiza o acesso público aos serviços essenciais e alavanca a execução de políticas públicas alinhadas aos objetivos de sustentabilidade e desenvolvimento da região, demonstrando um uso racional e responsável dos recursos públicos.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Sec. de Meio Ambiente e Desenv.Economico	FRANCISCA JESSIKA FERRO CARVALHO

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

Para fundamentar a escolha da solução mais adequada à locação de imóvel para o funcionamento da Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico de Nova Russas (SEMADE), foram estabelecidos requisitos essenciais. Estes preveem critérios e práticas de sustentabilidade, observando leis e regulamentações específicas, além de padrões mínimos de qualidade e desempenho.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA RUSSAS
Rúbrica

- Requisitos Gerais:
  - O imóvel deve localizar-se à Rua Tenente Raimundo do Vale, nº 447, Bairro Patronato, Nova Russas-CE.
  - Deve possuir espaço suficiente para comportar salas de reuniões, setores de atendimento ao público, áreas para arquivo de documentos e demais divisões necessárias às atividades administrativas da SEMADE.
  - A infraestrutura do imóvel deve contemplar sistemas elétricos e hidráulicos em boas condições de uso, aptos a suportar a demanda operacional da secretaria.
  - É imprescindível que o imóvel possua acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme normas técnicas vigentes.
- Requisitos Legais:
  - Cumprimento das normativas legais de segurança, incluindo extintores, detectores de fumaça e saídas de emergência adequadamente sinalizadas.
  - Adesão às leis e regulamentos locais e federais referentes à locação de imóveis para fins públicos.
  - Documentação completa e regularizada do imóvel, assegurando ausência de pendências jurídicas e fiscais.
- Requisitos de Sustentabilidade:
  - Implementação de práticas sustentáveis, alinhadas com a missão da SEMADE, como utilização de materiais recicláveis e sistemas de economia de água e energia.
  - O imóvel deve permitir a instalação de sistemas de climatização eficiente e soluções de conectividade de alta velocidade.
  - Deve incluir planos ou práticas de gestão de resíduos, com ênfase em logística reversa quando aplicável.
- Requisitos da Contratação:
  - Locação por no mínimo 10 meses, com valor mensal de referência de R$ 2.080,00.
  - Garantia de manutenção do imóvel durante o período de locação, incluindo conservação das infraestruturas elétrica, hidráulica e de telecomunicações.
  - Possibilidade de extensão do contrato, se necessário, mediante avaliação de custo-benefício e adequação às necessidades da secretaria.
  - O imóvel deve cumprir requisitos técnicos que favoreçam a eficiência das atividades e atendimento ao público pela SEMADE.

Para o atendimento pleno da necessidade especificada, os requisitos aqui listados são considerados essenciais, evitando-se especificações demasiadas que possam limitar o caráter competitivo do processo de contratação. A observância a esses critérios assegurará que a seleção do imóvel atenda a todas as demandas operacionais, legais e estratégicas da SEMADE.

4. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado é uma etapa crucial para entender as opções disponíveis e identificar a solução mais adequada para a locação do imóvel destinado à Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico de Nova Russas (SEMADE). Abaixo estão listadas as principais soluções de contratação para o objeto em questão:

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA RUSSAS
Rúbrica

- Contratação Direta com o Proprietário: Realizada através de negociação direta entre a Prefeitura Municipal de Nova Russas e o proprietário do imóvel situado à Rua Tenente Raimundo do Vale, 447, sem a necessidade de intermediação.
- Intermediação por Imobiliária: Consiste em utilizar os serviços de uma agência imobiliária para facilitar o processo de locação, desde a negociação até a formalização do contrato.
- Locação através de Chamada Pública: Realizar uma convocação pública para identificar proprietários de imóveis interessados em alugar seus espaços para órgãos governamentais, garantindo transparência e competitividade.

Após avaliação das soluções acima, a contratação direta com o proprietário do imóvel foi considerada a mais adequada para atender às necessidades desta contratação. Esta escolha fundamenta-se na modalidade escolhida de Inexigibilidade Eletrônica, prevista na Lei nº 14.133/2021, que permite a contratação sem concorrência quando há inviabilidade de competição, como ocorre na localização específica do imóvel que atende todos os requisitos técnicos e logísticos desejados para o funcionamento da SEMADE. Ademais, essa solução é mais célere, reduzindo o tempo necessário para início das atividades da secretaria no novo local, e oferece maior controle direto sobre as cláusulas contratuais.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para atender às necessidades da Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico de Nova Russas (SEMADE) é a locação do imóvel situado à Rua Tenente Raimundo do Vale, 447, Bairro Patronato, Nova Russas-CE. Esta solução foi identificada como a mais adequada após análise minuciosa das condições e das especificidades do imóvel, que atendem integralmente às exigências técnicas e funcionais da Secretaria.

- O imóvel está estrategicamente localizado para facilitar o acesso de funcionários e da população, o que promove maior eficiência e proximidade no atendimento ao público.
- Conta com a infraestrutura necessária para suportar as operações da Secretaria, incluindo adequação elétrica, hidráulica e capacidade para instalação de sistemas de comunicação e internet de alta velocidade.
- Está em conformidade com as normas de acessibilidade e segurança, essencial para garantir um ambiente de trabalho seguro e inclusivo.
- Apresenta disposição física interna compatível com as atividades administrativas exigidas, como salas de reuniões, áreas de atendimento ao público e espaço para arquivo de documentos.
- O edifício está bem conservado, sem apresentar problemas estruturais ou irregularidades que possam comprometer seu uso efetivo.
- Possui condições para instalação de sistemas de climatização, assegurando o conforto térmico dos servidores e visitantes, o que é fundamental para a manutenção do bem-estar e da produtividade.
- A escolha do imóvel foi justificada com base em estudos de mercado que consideraram opções disponíveis na região, com ênfase na economicidade, conforme os princípios da Lei 14.133/2021.

Portanto, a locação deste imóvel representa a solução mais vantajosa e adequada

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA RUSSAS
75
Rúbrica

disponível no mercado, alinhando-se aos princípios de economicidade, eficiência e interesse público previstos na legislação vigente.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO À RUA TENENTE RAIMUNDO DO VALE, 447- BAIRRO PATRONATO, NOVA RUSSAS-CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE NOVA RUSSAS - SEMADE	10,000	Mês
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO À RUA TENENTE RAIMUNDO DO VALE, 447- BAIRRO PATRONATO, NOVA RUSSAS-CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE NOVA RUSSAS - SEMADE			

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R$)	V. TOTAL (R$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO À RUA TENENTE RAIMUNDO DO VALE, 447- BAIRRO PATRONATO, NOVA RUSSAS-CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE NOVA RUSSAS - SEMADE	10,000	Mês	2.080,00	20.800,00
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO À RUA TENENTE RAIMUNDO DO VALE, 447- BAIRRO PATRONATO, NOVA RUSSAS-CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE NOVA RUSSAS - SEMADE					

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, temse que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R$ 20.800,00 (vinte mil, oitocentos reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Com base nas diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, a avaliação sobre a possibilidade de parcelar o objeto de contratação foi realizada com atenção aos princípios da competitividade, economia de escala e viabilidade técnica.

- Avaliação da Divisibilidade do Objeto: O objeto de contratação, neste caso a locação de um imóvel para a Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico de Nova Russas, não é divisível sem comprometer sua funcionalidade. Considerando-se a finalidade da contratação, que é a disponibilização de um espaço único e integrado para o funcionamento da secretaria, o parcelamento não é aplicável.
- Viabilidade Técnica e Econômica: A divisão da locação em partes menores não é viável, uma vez que a Secretaria necessita de um espaço coeso para maximizar a eficiência operacional. A divisão do espaço alocado em áreas distintas ou propriedades diferentes acarretaria perda significativa de eficácia nas operações e aumento potencial dos custos operacionais.
- Economia de Escala: A análise revelou que não existem ganhos de economia de escala que pudessem ser obtidos pela divisão do imóvel. A locação de um único imóvel, integralmente adequado às necessidades da secretaria, é

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA RUSSAS 76 Rúbrica

economicamente mais vantajosa do que potenciais locações múltiplas.

- Competitividade e Aproveitamento do Mercado: Embora o parcelamento de contratações geralmente aumente a competitividade, neste caso específico, dado o caráter indivisível do objeto, não existem oportunidades adicionais de competitividade a serem exploradas através do parcelamento. A modalidade de inexigibilidade de licitação justifica-se pela especificidade e unicidade do imóvel pretendido.
- Decisão pelo Não Parcelamento: A decisão de não parcelar a locação é baseada na constatação de que qualquer tentativa de segmentação comprometeria severamente os resultados pretendidos em termos de funcionalidade e eficiência para a Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico de Nova Russas.
- Análise do Mercado: A análise de mercado conclui que a contratação de um único imóvel atende melhor às práticas do setor, considerando a necessidade de unidade física para a operação eficaz das atividades da secretaria.
- Consideração de Lotes: A locação de espaços por lotes para atender as necessidades de uma única secretaria não é aplicável neste caso, já que requer unidade e coerência espacial para suas operações.

Assim, o estudo técnico preliminar conclui pela não adoção do parcelamento do objeto de contratação, garantindo que a decisão está embasada em análises técnicas e econômicas robustas, estando em linha com as normativas vigentes e objetivando a maximização do interesse público.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação para locação do imóvel situado à Rua Tenente Raimundo do Vale, 447, Bairro Patronato, Nova Russas-CE, destinada ao funcionamento da Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico de Nova Russas - SEMADE, está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Nova Russas para o exercício financeiro vigente.

Este alinhamento reflete o compromisso da Administração em garantir que todas as contratações estejam devidamente integradas ao planejamento estratégico da entidade, promovendo a eficiência na utilização dos recursos públicos e assegurando que as necessidades operacionais das secretarias sejam atendidas de maneira articulada e planejada.

- A locação do imóvel está prevista no plano como uma prioridade para a centralização e otimização das atividades administrativas da SEMADE, facilitando o acesso e atendimento ao público.
- O processo de contratação foi planejado para ocorrer de forma compatível com as diretrizes orçamentárias, respeitando o limite de despesas estabelecido para o período em questão.
- A escolha da localização do imóvel foi cuidadosamente feita para garantir o cumprimento dos objetivos estratégicos de acessibilidade e eficiência nos serviços prestados pela secretaria.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA RUSSAS
Rúbrica

10. Resultados pretendidos

Os resultados pretendidos com a locação do imóvel situado à Rua Tenente Raimundo do Vale, 447, para o funcionamento da Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico de Nova Russas, abrangem os seguintes aspectos:

1. Aprimoramento da infraestrutura da Secretaria, permitindo a realização eficiente das atividades administrativas e operacionais da SEMADE;
2. Proporcionar um ambiente adequado que favoreça o atendimento ao público, aumentando assim a satisfação e a participação dos cidadãos nos projetos e serviços oferecidos pela Secretaria;
3. Facilitar a centralização das operações da Secretaria, promovendo um melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros;
4. Aumentar a eficiência na implementação de políticas públicas municipais voltadas para o meio ambiente e desenvolvimento econômico, através de uma infraestrutura física que suporte tais atividades;
5. Contribuir para o desenvolvimento sustentável da região de Nova Russas, ao permitir a implementação de projetos ambientais e econômicos de forma integrada e eficiente;
6. Gerar impactos sociais positivos ao fornecer um ponto de acesso consolidado para informações e serviços ambientais e de desenvolvimento econômico, promovendo a conscientização e a participação comunitária.

11. Providências a serem adotadas

- Avaliação do imóvel pretendido para verificar o atendimento das condições técnicas especificadas, como localização, acessibilidade, infraestrutura elétrica e hidráulica, entre outros requisitos.
- Realização de vistorias técnicas de engenharia e arquitetura para assegurar que o imóvel está em conformidade com as normas legais e que suas condições gerais atendem ao propósito da Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico de Nova Russas.
- Condução de consultas ao mercado local para assegurar que o valor de referência para a locação do imóvel esteja em conformidade com os preços praticados na região.
- Obtenção de todas as autorizações e documentos necessários, incluindo laudos de segurança, para garantir que o imóvel possa ser ocupado sem riscos às partes interessadas.
- Preparação de campanhas de informação e divulgação para informar a população sobre o novo endereço da Secretaria e os benefícios oriundos da nova localização.
- Designação de agentes públicos qualificados para supervisionar o processo de locação e o seu cumprimento, garantindo que todas as medidas administrativas e legais sejam seguidas rigorosamente.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA RUSSAS
78
Rúbrica

Neste caso específico, a adoção de um sistema de registro de preços não se aplica. A decisão fundamenta-se nos seguintes pontos:

- A natureza singular da locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico de Nova Russas, localizada em um endereço específico, onde não há variações de fornecedores ou alternativas de imóveis que pudessem ser considerados em um sistema de registro de preços.
- A legislação vigente na Lei 14.133/2021, em seu Art. 82, não prevê a utilização obrigatória do sistema de registro de preços para locações imobiliárias, especialmente quando se trata de um imóvel com características especificas e localização predeterminada.
- A modalidade de contratação por inexigibilidade, conforme o processo administrativo em questão, já atende aos requisitos de economicidade, eficiência e interesse público, sem a necessidade de variações de preço comum a sistemas de registro.
- Um sistema de registro de preços seria mais aplicável a situações em que haja a necessidade de contratação de bens ou serviços padronizados e contínuos, com múltiplos fornecedores potenciais, o que não se verifica no presente caso de locação de imóvel específico e único.

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

De acordo com a Lei 14.133/2021, especialmente em seus Artigos 14 e 15, a participação de empresas em licitações na forma de consórcio é permitida, desde que observadas determinadas condições. No entanto, no presente processo de contratação para locação de imóvel, optamos pela vedação da participação em consórcio por vários motivos:

- 1. Especificidade do Objeto: A natureza do objeto do contrato, que é a locação de um imóvel específico já estabelecido na Rua Tenente Raimundo do Vale, 447, não requer a complexidade ou a soma de expertises que justificaria a formação de um consórcio. A locação de um imóvel é uma operação que não demanda as vantagens técnicas ou econômicas que um consórcio poderia oferecer.
- 2 . Natureza Simples da Contratação: Este tipo de contratação é considerado usualmente simples, sem as demandas técnicas complexas que exigiriam um consórcio de empresas para proporcionar maior capacidade técnica ou financeira.
- 3. Eficiência e Rapidez do Processo: Ao não permitir a participação de consórcios, o processo de contratação torna-se mais simples e rápido, já que elimina-se a necessidade de análise da documentação e comprovações adicionais que consórcios demandam.
- 4 . Conformidade com a Lei 14.133/2021: O art. 14 da Lei 14.133/2021 estabelece restrições claras sobre situações em que a participação em consórcios não é permitida, garantindo que licitações sejam realizadas com base em princípios de igualdade e competitividade. Neste contexto, a vedação do consórcio promove uma competição justa, onde empresas competem em pé de igualdade sem necessidade de formação de agrupamentos.
- 5. Redução de Custos e Riscos: Consórcios podem implicar em custos adicionais e

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA RUSSAS 79 Pública

introduzir riscos relacionados à coordenação entre as empresas consorciadas. Para uma operação de locação, onde o risco de execução é baixo, esses custos e riscos adicionais não se justificam.

- 6. Aplicabilidade Estratégica: A escolha por não permitir consórcios alinha-se com a estratégia de gestão do processo, mantendo a Administração focada na simplicidade e eficácia, sem comprometimento da qualidade ou necessidade de recursos mais complexos.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Com base na Lei nº 14.133/2021, é essencial considerar aspectos ambientais ao realizar contratações públicas, especialmente quando se trata de locação de imóveis para órgãos relacionados ao meio ambiente. Abaixo são listados os possíveis impactos ambientais decorrentes da locação do imóvel e as respectivas medidas mitigadoras propostas:

1. Consumo de Energia: A utilização intensiva de energia elétrica para iluminação, computação e climatização pode impactar o consumo energético.
   - Medida Mitigadora: Implementar sistemas de energia eficientes, como lâmpadas LED e equipamentos de baixo consumo energético, bem como práticas de uso consciente da energia.
2. Geração de Resíduos: O funcionamento diário do SEMADE pode resultar na geração de resíduos sólidos, incluindo papel e produtos plásticos.
   - Medida Mitigadora: Implantar um programa de coleta seletiva para gestão de resíduos e incentivar a redução do consumo de materiais descartáveis.
3. Uso de Água: A utilização de água para limpeza e necessidades diárias pode resultar em um alto consumo, gerando um impacto ambiental significativo.
   - Medida Mitigadora: Instalar dispositivos de redução de consumo de água, como torneiras e descargas econômicas, além de promover campanhas internas de conscientização sobre o uso responsável da água.
4. Mobilidade e Emissões: O deslocamento diário dos funcionários e visitantes pode contribuir para o aumento das emissões de gases de efeito estufa.
   - Medida Mitigadora: Incentivar o uso de transportes sustentáveis, como bicicletas, e considerar a possibilidade de criar um espaço para estacionamento de bicicletas.
5. Impacto na Fauna e Flora Local: Caso o imóvel se situe em uma área sensível, pode haver impacto nas espécies locais devido ao aumento da atividade humana.
   - Medida Mitigadora: Realizar um estudo preliminar sobre a fauna e flora locais e implementar ações para minimizar interferências, como a criação de áreas verdes protegidas.

Essas medidas estão alinhadas com os princípios da Lei nº 14.133/2021, que visam garantir que as contratações públicas promovam o desenvolvimento sustentável e a proteção ambiental, em consonância com o interesse público.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA RUSSAS
80
Rúbrica

Após uma análise detalhada e baseada nos princípios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, especialmente sobre a inexigibilidade de licitação e a necessidade de atendimento ao interesse público, conclui-se que a contratação é não somente viável, mas também razoável, pelos seguintes motivos:

- A locação do imóvel situado à Rua Tenente Raimundo do Vale, 447, atende diretamente ao princípio do interesse público, uma vez que centraliza a Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico de Nova Russas, facilitando o acesso e melhorando a eficiência dos serviços prestados à comunidade.
- O imóvel em questão cumpre todos os requisitos técnicos, infraestruturais e de localização exigidos para o funcionamento adequado da Secretaria, conforme descrito nos levantamentos técnicos e requisitos específicos do setor.
- O valor de locação de R$ 2.080,00 mensais está compatível com os valores de mercado, conforme pesquisa preliminar, respeitando o estabelecido no Art. 23 da Lei nº 14.133/2021.
- Não se identificam alternativas mais vantajosas ou soluções mais econômicas que atendam às exigências estabelecidas, corroborando a inexigibilidade de licitação por ausência de competição viável.
- Considerando a necessidade de respeito aos princípios de economicidade e eficiência previstos na Lei nº 14.133/2021, a contratação visa à otimização dos recursos públicos, sem prejuízo da qualidade dos serviços prestados.

Dessa forma, a contratação proposta evidencia viabilidade técnica e econômica, alinhando-se aos objetivos de gestão transparente e responsável dos recursos públicos, conforme as diretrizes legais vigentes.

Nova Russas / CE, 6 de março de 2025

GUILHERME VIEIRA PINTO DA SILVA
RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR