



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0001120250219000206

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A contratação para locação de um imóvel visa atender à necessidade de um espaço apropriado para o funcionamento da Biblioteca Pública Municipal de Nova Russas, localizada na Avenida Alípio Gomes, Nº 728, Centro. Esta ação é necessária para solucionar a ausência de um local centralizado e acessível que atenda as condições requeridas para a execução das atividades culturais e educacionais da biblioteca, promovendo o acesso ao conhecimento, cultura e educação para toda a comunidade.

Considerando a intensa demanda da população por serviços gratuitos de leitura, pesquisa e acesso a programas educacionais diversos, a biblioteca municipal representa um centro vital na promoção do aprendizado contínuo e no fomento da cultura local. Dessa forma, garantir que a biblioteca esteja localizada em um ponto central da cidade assegura que habitantes de diversas regiões tenham fácil acesso a esses serviços.

Sob a perspectiva do interesse público, a biblioteca desempenha um papel crucial em fortalecer a educação, promover inclusividade e democratizar o acesso à informação. A locação do imóvel, portanto, atende diretamente a objetivos de desenvolvimento educacional e social, conforme os princípios destacados na Lei 14.133/2021, que preza pela eficiência, economicidade e pelo incentivo ao desenvolvimento nacional sustentável.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Fundo Municipal de Cultura	FRANCISCA JESSIKA FERRO CARVALHO

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

Esta seção visa estabelecer de maneira clara e objetiva os requisitos necessários e suficientes para escolha do imóvel adequado para o funcionamento da Biblioteca Pública Municipal em Nova Russas-CE. Os requisitos a seguir buscam garantir praticidade, eficiência, acessibilidade e sustentabilidade, sem comprometer o caráter competitivo da contratação e garantindo observância à legislação vigente e às regulamentações específicas aplicáveis.

- Fundamentação dos Requisitos da Contratação: A escolha do imóvel adequado





considera não apenas aspectos espaciais e de infraestrutura, mas também critérios de sustentabilidade e acessibilidade. É essencial que o imóvel atenda aos padrões mínimos de qualidade e desempenho para assegurar o bom funcionamento das atividades propostas, respeitando a legislação vigente, especialmente no que se refere às normas de acessibilidade e segurança.

- **Requisitos Gerais:**
 - **Localização Central:** O imóvel deve estar localizado na Avenida Alípio Gomes, Nº 728, Centro, Nova Russas-CE, para garantir fácil acesso e conveniência à população.
 - **Espaço Adequado:** Área suficiente para acomodar o acervo da biblioteca, além de salas de leitura, espaços para estudos e áreas para atividades comunitárias. O imóvel deve fornecer infraestrutura para instalações sanitárias adequadas.
 - **Conservação do Imóvel:** Deve estar em bom estado de conservação, evitando-se a necessidade de reparos ou renovações significativas.
- **Requisitos Legais:**
 - **Conformidade com as Normas de Acessibilidade:** O imóvel deve estar em conformidade com as leis e regulamentações sobre acessibilidade, garantindo acesso seguro e confortável a todos os cidadãos, inclusive pessoas com mobilidade reduzida.
 - **Segurança Estrutural:** O imóvel deve dispor de sistemas adequados de combate a incêndio e proteção do acervo, conforme as normas técnicas em vigor.
- **Requisitos de Sustentabilidade:**
 - **Eficiência Energética:** Preferência por imóveis que ofereçam opções para o uso de energia renovável ou que promovam a economia de energia.
 - **Uso Racional de Recursos:** Instalações que permitam o uso consciente e eficiente de água e outros recursos naturais.
- **Requisitos da Contratação:**
 - **Disponibilidade Extendida:** A locação deve prever a utilização do imóvel em longo prazo, assegurando a continuidade da operação da biblioteca.
 - **Infraestrutura de Conectividade:** O imóvel deve possuir capacidade para instalação de infraestruturas de comunicação, como internet, para atender usuários e realizar atividades culturais e educativas.
- **Conclusão:**

Os requisitos apresentados visam atender a necessidade de se estabelecer uma Biblioteca Pública Municipal funcional e acessível, promovendo cultura e educação em Nova Russas-CE. O imóvel selecionado deve atender todos os critérios listados, sem se ater a especificações desnecessárias que possam restringir a competição no processo de seleção. A aplicação desses requisitos garante um espaço adequado para a comunidade, respeitando legislações vigentes e buscando práticas sustentáveis.

4. Levantamento de mercado

Este levantamento busca identificar as soluções disponíveis no mercado para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Biblioteca Pública Municipal, levando em consideração as principais práticas de contratação adotadas por





fornecedores e órgãos públicos.

- Contratação Direta com o Proprietário do Imóvel: Envolve a negociação direta para locação do espaço com o proprietário, permitindo maior flexibilidade na definição de condições contratuais específicas para a biblioteca.
- Contratação por Meio de Imobiliária: Utilizar o serviço de uma imobiliária pode facilitar o processo de busca e negociação do imóvel adequado, aproveitando a expertise desses profissionais no mercado imobiliário local.
- Formas Alternativas de Locação: Além das opções tradicionais, considerar a abertura de edital para permuta de espaços ou a parceria com entidades que possuam imóveis subutilizados.

Analisadas as opções de contratação, a solução mais adequada é a contratação direta com o proprietário do imóvel. Esta modalidade permite maior flexibilidade e celeridade no processo, além de atender às especificidades exigidas para a Biblioteca Pública Municipal, como localização estratégica e estrutura adequada, conforme os critérios já definidos. A utilização de uma imobiliária também poderá ser considerada para auxiliar na busca por imóveis, mas a decisão final deverá ser feita junto ao proprietário para garantir que todos os requisitos técnicos e logísticos sejam atendidos de maneira eficaz.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta envolve a locação de um imóvel situado na Avenida Alípio Gomes, Nº 728, Centro, Nova Russas-CE, especificamente para abrigar a Biblioteca Pública Municipal. Esta escolha de imóvel atende às demandas identificadas pela área requisitante em aspectos cruciais como acessibilidade, segurança, infraestrutura e localização central. A seguir, são detalhados os componentes essenciais desta solução:

- Localização Estratégica: A escolha do imóvel para a biblioteca no centro de Nova Russas, CE, proporciona fácil acesso à população, incentivo à frequência e ao uso dos serviços, refletindo o compromisso com a democratização do acesso à cultura e informação.
- Conformidade Civil e Estrutural: O imóvel apresenta as condições estruturais adequadas, atende às normas de segurança e segue os parâmetros de acessibilidade, garantindo o acesso a pessoas com mobilidade reduzida, em conformidade com os dispositivos legais necessários.
- Espaço Amplo e Funcional: O local possui área suficiente para acomodar confortavelmente o acervo da biblioteca, áreas de leitura, espaços para atividades comunitárias, instalações sanitárias e escritórios administrativos, permitindo uma gestão eficiente dos recursos e da infraestrutura.
- Segurança e Proteção de Acervo: Incorporadas ao imóvel, estão as medidas de segurança como sistemas de combate a incêndio e proteção do acervo, essenciais para a integridade dos usuários e do patrimônio público ali armazenado.
- Infraestrutura Tecnológica: Com instalações elétricas e hidráulicas adequadas, o imóvel permitirá conectividade à internet, essenciais para a oferta de serviços modernos e digitais à comunidade.

Com base na análise de mercado, conforme levantado no estudo, não há alternativa





mais viável para a instalação da biblioteca que a locação do referido imóvel, pois este se encontra preparado para receber imediatamente as instalações, evitando a necessidade de despesa adicional significativa com adaptações ou reformas substanciais. As jurisprudências vigentes e as medidas Mitigantes são seguidas para garantir que a escolha esteja alinhada às exigências da Lei 14.133, confirmando que essa é a solução mais adequada para atender satisfatoriamente as necessidades do município.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA BIBLIOTECA PÚBLICA MUNICIPAL, LOCALIZADO NA AVENIDA ALÍPIO GOMES, N° 728, CENTRO, NOVA RUSSAS-CE	12,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA BIBLIOTECA PÚBLICA MUNICIPAL, LOCALIZADO NA AVENIDA ALÍPIO GOMES, N° 728, CENTRO, NOVA RUSSAS-CE

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA BIBLIOTECA PÚBLICA MUNICIPAL, LOCALIZADO NA AVENIDA ALÍPIO GOMES, N° 728, CENTRO, NOVA RUSSAS-CE	12,000	Mês	2.400,00	28.800,00

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA BIBLIOTECA PÚBLICA MUNICIPAL, LOCALIZADO NA AVENIDA ALÍPIO GOMES, N° 728, CENTRO, NOVA RUSSAS-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\$ 28.800,00 (vinte e oito mil, oitocentos reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

A decisão sobre o parcelamento ou não da solução para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Biblioteca Pública Municipal, localizado na Avenida Alípio Gomes, n° 728, Centro, Nova Russas-CE, foi tomada com base nos seguintes critérios:

- Avaliação da Divisibilidade do Objeto: A locação de um imóvel para uso exclusivo da Biblioteca Pública Municipal se apresenta como um objeto tecnicamente indivisível, uma vez que a funcionalidade e a necessidade de um espaço contínuo e integrado são essenciais para o bom desempenho de suas atividades.
- Viabilidade Técnica e Econômica: Considerando a natureza indivisível do objeto, o parcelamento não se mostra viável. A divisão do espaço em diferentes partes ou a locação de múltiplos imóveis comprometeria a eficácia dos resultados esperados, dificultando a logística e operação da biblioteca.
- Economia de Escala: Não há perda de economia de escala a ser considerada, pois a locação de um imóvel único já otimiza custos associados à administração e manutenção do espaço, como segurança, limpeza e infraestrutura tecnológica.





- Competitividade e Aproveitamento do Mercado: O mercado imobiliário local foi analisado, e constatou-se que o imóvel em questão atende todos os requisitos técnicos e funcionais desejados. Portanto, a decisão por não parcelar não limita a competitividade, considerando que uma única locação é necessária para o fim proposto.
- Decisão pelo Não Parcelamento: A decisão de não parcelar o objeto foi tomada após análise detalhada que revelou que qualquer tentativa de divisão resultaria em prejuízos significativos à operação e gestão integrada da Biblioteca Pública Municipal.
- Análise do Mercado: Estudos de mercado confirmam que a prática de locação de um único imóvel é comum para instituições de grande porte, como uma biblioteca, reforçando que a decisão está alinhada às práticas do setor.
- Consideração de Lotes: A opção por lotes não se aplica no contexto da locação imobiliária da biblioteca, pois comprometeria a unidade e operacionalidade do ambiente necessário para as suas funções.
- Documentação: Foram documentadas todas as etapas da análise, com justificativas baseadas em dados de mercado e estudos de viabilidade, reforçando a transparência e conformidade do processo com as normativas vigentes.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O presente processo de locação do imóvel destinado ao funcionamento da Biblioteca Pública Municipal está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Nova Russas para o exercício financeiro correspondente. A contratação está prevista e justificada no plano como parte importante das ações estratégicas da administração municipal para promover o acesso à cultura, informação e educação por meio de uma infraestrutura adequada e acessível à população.

A inclusão desta contratação no referido plano reforça o compromisso da Prefeitura em atender demandas cruciais no âmbito social e cultural, ao mesmo tempo que assegura a conformidade com as diretrizes orçamentárias e de planejamento estabelecidas para o período. Este alinhamento estratégico solidifica a pertinência e a prioridade da iniciativa no contexto das metas gerais de desenvolvimento do município.

10. Resultados pretendidos

A locação do imóvel para o funcionamento da Biblioteca Pública Municipal em Nova Russas-CE visa alcançar os seguintes resultados:

- Proporcionar um espaço acessível e adequado para a promoção da cultura, educação e conhecimento na comunidade local, através de um acervo diversificado e ambientes de leitura, estudo e eventos culturais.
- Assegurar a inclusão e acessibilidade para todos os cidadãos, por meio do cumprimento das normas de acessibilidade, garantindo que pessoas com mobilidade reduzida possam usufruir das instalações da biblioteca com segurança e conforto.
- Oferecer um ambiente seguro e bem conservado, com a infraestrutura necessária





para a proteção do acervo e dos usuários, incluindo sistemas de segurança contra incêndio.

- Garantir a sustentabilidade econômica e eficiência administrativa por meio de um contrato de locação que assegure o uso contínuo do imóvel pelo tempo necessário, evitando a necessidade de constantes mudanças de local e os custos associados.
- Fomentar o desenvolvimento de atividades educacionais e culturais, criando um espaço coordenado e propício para cursos, palestras e outras iniciativas que valorizem a cultura local e estimulem o aprendizado contínuo entre os habitantes de Nova Russas.

11. Providências a serem adotadas

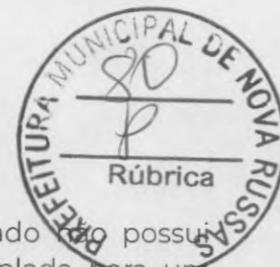
- 1. Avaliação do imóvel: Realizar vistoria técnica no imóvel localizado na Avenida Alípio Gomes, Nº 728, Centro, Nova Russas-CE, para verificar se atende todos os critérios estabelecidos, como infraestrutura, acessibilidade e segurança.
- 2. Documentação Legal: Obter e verificar toda a documentação legal necessária para a contratação, incluindo certidões do imóvel, alvarás específicos e eventual regularização de pendências.
- 3. Planejamento Orçamentário: Assegurar que o valor da locação esteja previsto no orçamento da Prefeitura Municipal e que a contratação esteja alinhada com o plano de contratações anual, caso existente.
- 4. Aprovação Interna: Submeter o ETP e demais documentos à aprovação das autoridades municipais competentes antes de iniciar o processo de contratação.
- 5. Capacitação de Equipe: Designar e capacitar agentes públicos que serão responsáveis pela fiscalização e gestão do contrato, em conformidade com a Lei 14.133, especialmente em relação à segregação de funções.
- 6. Comunicação à Comunidade: Informar à população e aos usuários da biblioteca sobre a nova localização e a melhoria na infraestrutura através de canais oficiais de comunicação pública.
- 7. Contratualização: Elaboração e assinatura do contrato de locação, detalhando as obrigações do locador e do locatário, prazos, valores e condições de uso do imóvel.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

Neste processo administrativo de locação de imóvel para o funcionamento da Biblioteca Pública Municipal de Nova Russas, optou-se por não adotar o sistema de registro de preços pelas seguintes razões:

- Natureza Específica do Objeto: A locação de imóvel possui características singulares, pois envolve um bem imóvel específico que não encontra variação de fornecimento ou necessidade de aquisição em grande quantidade, o que afasta a possibilidade de registro de preços, conforme estabelecido no art. 82 da Lei 14.133.
- Inexigibilidade de Licitação: A contratação recai na modalidade de inexigibilidade, conforme art. 74, V da Lei 14.133, devido à especificidade do imóvel selecionado, que atende aos critérios estabelecidos pela área requisitante, dificultando a comparação de preços ou registro para fornecimento futuro de outros imóveis.





- Ausência de Demanda Repetitiva ou Incerta: O objeto contratado não possui demanda repetitiva ou incerta. A locação do imóvel é contemplada para um período específico e determinado, sem previsão de novas contratações para imóveis semelhantes, o que inviabiliza o uso de um registro de preços, em conformidade com os princípios da economicidade e eficiência (art. 5º da Lei 14.133).
- Oferta Limitada: Existe uma oferta limitada de imóveis que atendam plenamente aos requisitos da Biblioteca Pública Municipal neste local específico, o que torna impraticável a busca por uma pluralidade de imóveis que poderiam ser registrados para contratação posterior.

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

No contexto da Lei 14.133/2021, não há previsão específica que vede a participação de empresas em consórcio para a locação de imóvel, como no caso em questão. No entanto, para este tipo de contratação específica, que envolve a locação de um único imóvel localizado em endereço previamente especificado, a formação de consórcio não se revela prática ou necessária. A locação em questão exige um único bem, não havendo justificativa técnica ou operacional que demande a participação de múltiplas empresas consorciadas.

Além disso, a participação em consórcio é mais adequada a situações em que há complexidade técnica e financeira, como em grandes obras e projetos de engenharia, conforme o art. 18 da nova Lei de Licitações, que visa assegurar a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública. No caso da locação do imóvel específico para a Biblioteca Pública Municipal em Nova Russas, não há tal complexidade justificativa para o uso de consórcios.

Portanto, fundamentando-se nos princípios da eficiência e economicidade estabelecidos no art. 5º da Lei 14.133/2021, torna-se impraticável a formação de consórcio para esta contratação específica. Desta forma, a vedação da participação de consórcios é alinhada com o interesse público de assegurar uma contratação direta, simples e eficaz.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Considerando as disposições da Lei 14.133/2021, especialmente no que se refere à sustentabilidade e ao desenvolvimento nacional sustentável, é fundamental avaliar os potenciais impactos ambientais relacionados à locação do imóvel para o funcionamento da Biblioteca Pública Municipal. Abaixo estão descritos os possíveis impactos e as medidas mitigadoras propostas:

- Consumo de energia: O funcionamento da biblioteca poderá aumentar o consumo de energia elétrica devido à iluminação, climatização e equipamentos eletrônicos. *Medidas mitigadoras:* Implementação de sistemas de iluminação LED de baixo consumo, uso de sensores de presença para iluminação, e manutenção de equipamentos elétricos para garantir a eficiência energética.
- Uso de recursos hídricos: O aumento do uso das instalações sanitárias e limpeza





do espaço pode resultar em maior consumo de água. *Medidas mitigadoras:* Instalação de torneiras e descargas com dispositivos economizadores de água, além da conscientização dos funcionários e visitantes sobre o uso racional de água.

- **Gestão de resíduos:** O funcionamento da biblioteca pode gerar resíduos sólidos, como papel, plástico e outros materiais. *Medidas mitigadoras:* Implementação de um programa de coleta seletiva de resíduos, incentivando a reciclagem e a correta destinação de materiais reutilizáveis.
- **Impacto no entorno:** A movimentação de pessoas para acessar a biblioteca pode aumentar o tráfego e gerar poluição sonora. *Medidas mitigadoras:* Estabelecimento de políticas de horários de funcionamento compatíveis com a dinâmica urbana local e promoção de campanhas de conscientização sobre poluição sonora.
- **Emissão de CO₂:** Viagens de funcionários e visitantes à biblioteca podem contribuir para emissões de CO₂. *Medidas mitigadoras:* Incentivo ao uso de transporte público ou meios de transporte não poluentes, como bicicletas, oferecendo infraestrutura adequada como bicicletários.
- **Conservação da biodiversidade local:** A instalação da biblioteca não deve interferir no ecossistema local. *Medidas mitigadoras:* Adoção de práticas de jardinagem sustentável, com plantio de espécies nativas na área externa do imóvel.

A adoção dessas medidas mitigadoras visa garantir que a instalação da Biblioteca Pública Municipal de Nova Russas seja realizada com o menor impacto ambiental possível, em alinhamento com os princípios de sustentabilidade estabelecidos na Lei 14.133/2021.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Com base na análise dos elementos abordados neste Estudo Técnico Preliminar e considerando as diretrizes estabelecidas pela Lei 14.133/2021, concluímos que a contratação proposta para a locação do imóvel na Avenida Alípio Gomes, N° 728, Centro, Nova Russas-CE, é viável e razoável, atendendo aos critérios de interesse público e funcionalidade para a Biblioteca Pública Municipal. Fundamentamos essa conclusão nas seguintes razões:

- **Interesse Público:** A biblioteca desempenhará um papel fundamental na promoção da cultura e educação, alinhando-se aos princípios do interesse público prescritos no Art. 5° da Lei 14.133/2021.
- **Localização Estratégica:** O imóvel está centralmente localizado, facilitando o acesso da população, o que é determinante para a eficácia das funções da biblioteca e está em conformidade com o princípio de eficiência estabelecido no Art. 5° da Lei.
- **Adequação das Instalações:** O imóvel atende aos requisitos técnicos necessários para o funcionamento da biblioteca, justificando sua escolha conforme o Art. 18, §1°, VI da Lei, que trata da adequação da solução escolhida.
- **Acessibilidade e Segurança:** O cumprimento das normas de acessibilidade e a garantia de segurança do imóvel alinham-se com os princípios de segurança jurídica e respeito aos direitos fundamentais dos cidadãos.





- Viabilidade Econômica: A estimativa de valor para a locação está dentro dos padrões de mercado, atendendo ao disposto no Art. 23 da Lei, que prevê a compatibilidade dos valores com o mercado.

Diante dos aspectos avaliados, a contratação é justificável e está em conformidade com as exigências legais, objetivando atender às demandas culturais e educacionais da comunidade de Nova Russas. Recomendamos o prosseguimento da contratação em conformidade com as disposições da Lei 14.133/2021.

Nova Russas / CE, 28 de fevereiro de 2025

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

