



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 09.003/2025

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A contratação do imóvel localizado na Rua Dona Joana, nº 110, Bairro dos Anteros, Centro do Município de Novo Oriente/CE, tem como objetivo atender às necessidades operacionais da Secretaria de Trabalho e Assistência Social ao destinar um espaço adequado para o funcionamento de um depósito/almoxarifado. O problema a ser resolvido inclui a falta de um local apropriado para armazenamento de materiais essenciais ao desempenho das atividades da secretaria, o que impacta diretamente na eficiência e eficácia dos serviços prestados à população.

Desde o aumento das demandas por serviços sociais, a secretaria tem enfrentado desafios logísticos que comprometem a eficiência das operações, a organização dos materiais e a gestão otimizada dos recursos. A locação deste imóvel específico visa proporcionar um ambiente adequado para a armazenagem segura e eficaz de materiais, garantindo que estejam rapidamente acessíveis para as atividades da secretaria.

A escolha do imóvel foi fundamentada pela localização estratégica no centro do município, o que facilita o acesso aos materiais e contribui para uma resposta ágil às necessidades da comunidade. Esta iniciativa está alinhada com o interesse público ao melhorar a prestação de serviços essenciais e assegurar a otimização do uso dos recursos públicos no âmbito das diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021.

2. Área requisitante

| Área requisitante | Responsável |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Fundo Municipal de Assistência Social | NIRLA THAYS VIDAL SAMPAIO |

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação é fundamental para garantir que a escolha da solução atenda ao interesse público de maneira eficiente e sustentável. Os requisitos devem promover práticas de sustentabilidade e observar as leis e regulamentações específicas, além de cumprir padrões mínimos de qualidade e desempenho.

- **Requisitos gerais:**

- O imóvel deve estar localizado na Rua Dona Joana, Nº 110, Bairro dos Anteros, Centro do município de Novo Oriente/CE.
- Deve possuir uma área compatível para operação como



depósito/almojarifado, permitindo a armazenagem segura e eficiente de materiais da Secretaria de Trabalho e Assistência Social.

- o O local deve estar disponível para locação por um período inicial de 12 meses, conforme a modalidade de contrato estipulada.

- **Requisitos legais:**

- o Conformidade com todas as normas de segurança, incluindo a obtenção de alvarás e licenças de funcionamento pertinentes.
- o Atendimento aos regulamentos sanitários e de segurança do trabalho aplicáveis na Região.

- **Requisitos de sustentabilidade:**

- o Eficiência energética, preferencialmente com sistemas que reduzam o consumo de energia elétrica, como iluminação LED e ventilação natural.
- o Facilidades para a coleta seletiva de resíduos, promovendo a gestão correta dos descartes.

- **Requisitos específicos da contratação:**

- o O imóvel deve oferecer condições de acessibilidade, incluindo rampas e banheiros adaptados conforme legislação vigente.
- o Disponibilidade de espaço suficiente para o fluxo operacional, incluindo área de carga e descarga de materiais.
- o Estrutura segura e adequada para a preservação dos materiais, sem infiltrações ou riscos de desabamento.

Os requisitos descritos acima são essenciais para assegurar o atendimento da necessidade especificada de forma econômica e eficiente, respeitando o caráter competitivo da futura licitação ao evitar especificações desnecessárias. O foco é garantir que a contratação atenda aos padrões de qualidade e sustentabilidade, promovendo o interesse público e o uso ótimo dos recursos disponíveis.

4. Levantamento de mercado

Para a locação de imóvel destinado ao funcionamento de um depósito/almojarifado para a Secretaria de Trabalho e Assistência Social do Município de Novo Oriente/CE, foram levantadas as seguintes soluções de contratação disponíveis no mercado:

- **Contratação direta com o proprietário do imóvel:** Realizar a locação diretamente com o proprietário do imóvel localizado na Rua Dona Joana, nº 110, no Bairro dos Anteros, Centro do Município de Novo Oriente/CE, através da modalidade de inexigibilidade, conforme previsto na legislação vigente para situações em que não há viabilidade de competição.
- **Contratação através de empresas de intermediação imobiliária:** Utilizar os serviços de empresas especializadas em intermediação imobiliária para localizar e negociar a locação de um imóvel que atenda às especificações necessárias para o depósito.
- **Formas alternativas de contratação:** Considerar opções como compartilhamento de espaços já locados por outros órgãos públicos ou soluções de parceria com a iniciativa privada, caso exista viabilidade legal e econômica.

A solução mais adequada para atender às necessidades desta contratação é a contratação direta com o proprietário do imóvel em questão. A escolha desta modalidade se justifica pela localização estratégica do imóvel, que facilita a logística e operação das atividades da Secretaria, e pela ausência de outras opções viáveis de imóveis com características semelhantes na região que atendam plenamente os



requisitos técnicos e operacionais necessários.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a necessidade identificada é a locação de um imóvel localizado na Rua Dona Joana, nº 110, Bairro dos Anteros, no Centro do Município de Novo Oriente/CE. Este imóvel será destinado ao funcionamento de um depósito/almoxarifado para a Secretaria de Trabalho e Assistência Social. A escolha do imóvel se deu com base na disponibilidade de mercado, localização estratégica e adequação às necessidades logísticas da Secretaria.

- **Localização Estratégica:** O imóvel está situado em uma área central, garantindo fácil acesso para entrega e retirada de materiais. Isso é essencial para a eficiência das operações diárias e para a redução de custos logísticos.
- **Adequação Técnica:** O imóvel atende aos requisitos estruturais necessários para funcionamento como depósito/almoxarifado, possuindo espaço suficiente para armazenamento e áreas de circulação adequadas.
- **Economicidade:** A opção pela locação se mostrou a mais econômica em relação à aquisição de imóvel próprio, considerando a análise de custos e as condições do mercado local de imóveis.
- **Flexibilidade:** A locação dá à Administração Pública a flexibilidade de ajustar futuras necessidades de espaço sem comprometer capital significativo em ativos imobilizados.

Conforme o disposto na Lei 14.133/2021, o planejamento da contratação e a escolha do imóvel seguiram todos os princípios pertinentes, assegurando que a solução adotada é a mais viável e vantajosa para o interesse público. A análise priorizou a economicidade, a eficiência e a adequação às demandas da Administração Pública, justificando assim a escolha da locação como a melhor solução disponível no mercado.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

| ITEM | DESCRIÇÃO | QTD. | UND. |
|------|---|--------|---------|
| 1 | LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA DONA JOANA , Nº 110, BAIRRO DOS ANTEROS, CENTRO DO MUNICÍPIO DE NOVO ORIENTE/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE 01 (UM) DEPÓSITO\ALMOXARIFADO, ATENDENDO AS NECESSIDADES DA SECRETÁRIA DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL, NAS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NO TERMO DE | 12,000 | Serviço |

Especificação: LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA DONA JOANA , Nº 110, BAIRRO DOS ANTEROS, CENTRO DO MUNICÍPIO DE NOVO ORIENTE/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE 01 (UM) DEPÓSITO\ALMOXARIFADO, ATENDENDO AS NECESSIDADES DA SECRETÁRIA DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL, NAS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NO TERMO DE REFERÊNCIA.

7. Estimativa do valor da contratação

| ITEM | DESCRIÇÃO | QTD. | UND. | V. UNIT (R\$) | V. TOTAL (R\$) |
|------|-----------|------|------|---------------|----------------|
|------|-----------|------|------|---------------|----------------|



| ITEM | DESCRIÇÃO | QTD. | UND. | V. UNIT (R\$) | V. TOTAL (R\$) |
|------|---|--------|---------|---------------|----------------|
| 1 | LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA DONA JOANA , N° 110, BAIRRO DOS ANTEROS, CENTRO DO MUNICÍPIO DE NOVO ORIENTE/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE 01 (UM) DEPÓSITO/ALMOXARIFADO, ATENDENDO AS NECESSIDADES DA SECRETÁRIA DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL, NAS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NO TERMO DE | 12,000 | Serviço | 2.500,00 | 30.000,00 |

Especificação: LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA DONA JOANA , N° 110, BAIRRO DOS ANTEROS, CENTRO DO MUNICÍPIO DE NOVO ORIENTE/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE 01 (UM) DEPÓSITO/ALMOXARIFADO, ATENDENDO AS NECESSIDADES DA SECRETÁRIA DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL, NAS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NO TERMO DE REFERÊNCIA.

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\$ 30.000,00 (trinta mil reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

A presente seção visa justificar a decisão pelo não parcelamento da locação do imóvel destinado ao funcionamento de um depósito/almojarifado para a Secretaria de Trabalho e Assistência Social da Prefeitura Municipal de Novo Oriente/CE.

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** A locação de um imóvel é, por natureza, um objeto indivisível, uma vez que sua funcionalidade e a eficácia dos resultados pretendidos dependem da integralidade do espaço físico necessário para abrigar as atividades de depósito/almojarifado. Qualquer tentativa de divisão comprometeria o objetivo do contrato.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** Dividir a locação do imóvel é tecnicamente inviável, pois o mesmo espaço é essencial para o perfeito funcionamento das operações logísticas previstas. A economia de escala está presente na locação de um único imóvel que atenda todas as necessidades da Secretaria, evitando assim custos adicionais que seriam gerados na tentativa de locar espaços menores em locais distintos.
- **Economia de Escala:** A contratação de múltiplos imóveis resultaria em um aumento significativo de custos, como aqueles relacionados ao transporte de itens entre diferentes locais, além de possíveis redundâncias em serviços básicos como segurança e manutenção. Sendo assim, a decisão pelo não parcelamento está alinhada ao princípio da economicidade.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** A análise de mercado confirma que buscar um imóvel que atenda integralmente às necessidades da Secretaria em uma única localização é a opção mais competitiva e eficaz. Parcelar a locação não traria benefício em termos de competitividade, pois a própria natureza do objeto - imóvel para depósito - não favorece ou amplia significativamente a participação de mais fornecedores.
- **Decisão pelo Não Parcelamento:** Conclui-se que parcelar a locação de um imóvel único e indivisível traria prejuízos à execução contratual, como a perda de economia de escala e impacto negativo na eficácia dos resultados operacionais pretendidos.
- **Análise do Mercado:** A análise de mercado demonstrou que a decisão de não parcelar está em concordância com as práticas do setor imobiliário local, onde é mais viável e sustentável a locação de um único espaço que contemple todas as atividades previstas, ao invés de fragmentar a demanda em diversas locações



menores.

Portanto, a opção pela locação integral do imóvel é a mais adequada para atender as necessidades da Secretaria, garantindo eficiência operacional e economia de recursos públicos.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação está plenamente alinhada com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Novo Oriente para o exercício financeiro em questão. Este alinhamento é essencial para garantir que as necessidades da Secretaria de Trabalho e Assistência Social sejam atendidas de forma eficiente e eficaz, dentro dos limites orçamentários previstos.

No plano anual, está identificada a necessidade de um espaço adequado para depósito e almoxarifado, o que reforça o interesse público em garantir uma logística otimizada para as atividades desta secretaria. A locação do imóvel situado na Rua Dona Joana, N° 110, no Bairro dos Anteros, foi planejada e justificada como parte integrante das ações de melhoria das instalações logísticas municipais.

A compatibilidade entre a contratação proposta e os objetivos delineados no plano anual assegura que os recursos públicos sejam aplicados em conformidade com as prioridades estratégicas da administração, proporcionando impacto positivo no serviço público prestado à comunidade de Novo Oriente.

10. Resultados pretendidos

A contratação da locação do imóvel localizado na Rua Dona Joana, n° 110, Bairro dos Anteros, Centro do Município de Novo Oriente/CE, tem como objetivo principal suprir a necessidade de espaço adequado para depósito/almoxarifado da Secretaria de Trabalho e Assistência Social. Os resultados pretendidos incluem:

- Prover um espaço que atenda a todas as demandas logísticas da Secretaria, possibilitando o armazenamento seguro e organizado dos materiais e suprimentos necessários para o cumprimento eficiente das suas atividades.
- Garantir condições adequadas de infraestrutura que facilitem o manejo e a conservação dos materiais, minimizando desperdícios e perdas por armazenamento inadequado.
- Atingir uma economicidade ao optar pela locação de espaço que já possui as condições estruturais necessárias, em contraposição à construção ou reforma de imóvel próprio, o que demandaria tempo e recursos financeiros significativos.
- Proporcionar a proximidade geográfica com a sede da Secretaria, favorecendo a agilidade e a eficiência no deslocamento e distribuição dos materiais necessários para as diversas atividades e projetos.
- Assegurar a correta destinação dos recursos públicos, demonstrando compromisso com os princípios da administração pública, conforme estipulado pela Lei n° 14.133/2021, especialmente no que tange ao interesse público, economicidade e eficiência.
- Facilitar a execução das atividades operacionais e administrativas da Secretaria de Trabalho e Assistência Social por meio de um espaço que respeite as características necessárias para a função e que atenda aos padrões normativos



exigidos.

11. Providências a serem adotadas

Para assegurar a eficácia e a boa execução do contrato de locação do imóvel, as seguintes providências devem ser adotadas:

- **Formação de Comissão de Fiscalização:** A designação de uma comissão responsável pela fiscalização do contrato, composta por servidores capacitados, para acompanhar a execução do contrato e garantir o cumprimento das cláusulas acordadas.
- **Capacitação de Servidores:** Realizar treinamento para os servidores que estarão envolvidos na fiscalização e gestão contratual, focando em aspectos legais, técnicos e administrativos relacionados ao contrato de locação.
- **Inspeção Prévia do Imóvel:** Realizar uma vistoria no imóvel, antes da assinatura do contrato, para verificar a conformidade com os requisitos técnicos e de estrutura necessários para o funcionamento de um depósito/almoxarifado.
- **Adequação do Plano de Contratações Anual:** Alinhar a contratação com o plano de contratações anual da Prefeitura Municipal, assegurando que as disposições orçamentárias e financeiras estejam integradas e compatíveis com as exigências legais.
- **Formalização de Termo de Referência:** Desenvolver um termo de referência detalhado que contemple todas as condições de uso do imóvel, estabelecendo responsabilidades, indicadores de desempenho e penalidades em caso de descumprimento do contrato.
- **Definição de Cronograma de Pagamentos:** Estabelecer um cronograma detalhado de pagamentos, de acordo com as diretrizes financeiras adotadas pela Administração, visando a manutenção do fluxo financeiro e a previsibilidade para a gestão do contrato.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

Neste Estudo Técnico Preliminar, observa-se que a adoção do sistema de registro de preços não é adequada para o presente processo de locação de imóvel. A decisão fundamenta-se em razões específicas relacionadas à natureza contratual e especificidades do objeto que inviabilizam a utilização dessa sistemática.

- **Não recorrência ou previsibilidade:** O objeto da contratação é a locação de um imóvel específico com localização determinada, o que não caracteriza uma demanda recorrente para a Administração que possa ser abrangida pelo sistema de registro de preços, conforme disposto no Art. 82 da Lei 14.133/2021, que trata de contratações frequentes.
- **Impossibilidade de padronização:** O imóvel em questão possui características únicas e específicas, não comportando padronização que permita a aplicação do registro de preços, uma vez que este opta pela aquisição de bens e serviços de forma padronizada, o que não se aplica à locação de imóvel.
- **Impacto na eficiência e economicidade:** A adoção do sistema de registro de preços para este tipo de locação não traria ganhos de eficiência ou economicidade, visto que o imóvel atende a uma necessidade pontual específica, vinculada diretamente à localização e características intrínsecas ao imóvel.



mencionado.

Dessa forma, a contratação do imóvel por meio de locação direta se apresenta como a mais viável, considerando os objetivos pretendidos pelo Município de Novo Oriente/CE, sem a adoção de sistema de registro de preços.

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

Conforme as disposições do Art. 15 da Lei 14.133/2021, as circunstâncias que permitem a participação de empresas em consórcio estão claramente definidas. No contexto específico desta contratação, referente à locação de imóvel, optou-se por não permitir tal participação devido a várias considerações estratégicas e de viabilidade.

- A natureza da contratação, que é a locação de um único imóvel para o funcionamento de um depósito/almoxarifado, não requer a divisão de responsabilidades ou a junção de capacidades técnicas e financeiras que um consórcio poderia oferecer.
- A simplicidade e especificidade do objeto da contratação fazem com que a gestão e a execução sejam mais eficazes quando conduzidas por uma única entidade, garantindo assim um melhor alinhamento com os objetivos contratuais e evitando possíveis desentendimentos ou conflitos de gestão que poderiam surgir em um consórcio.
- A decisão de vedação é baseada no princípio de economicidade, evitando custos adicionais que poderiam advir de estruturas de consórcios, além de garantir uma gestão administrativa mais simplificada e direta.
- O processo licitatório visa assegurar a contratação mais vantajosa para a Administração, e a vedação do consórcio neste caso específico resguarda os interesses públicos ao manter o processo claro e objetivo, alinhado com as necessidades logísticas e operacionais da administração municipal.

Dessa forma, manter a vedação à participação de empresas na forma de consórcio para esta locação assegura que a contratação permaneça simples, direta e alinhada aos objetivos estratégicos e econômicos da administração.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

A presente seção do Estudo Técnico Preliminar (ETP) busca analisar medidas mitigadoras no contexto ambiental, conforme previsto na Lei 14.133/2021. A legislação estabelece a necessidade de integrar práticas sustentáveis nas contratações públicas (Art. 5º) e proporciona diretrizes para considerar a sustentabilidade durante a fase de planejamento. Neste sentido, a contratação aqui analisada demanda a incorporação de medidas que mitiguem potenciais impactos ao meio ambiente.

- Planejamento Estratégico: Implementação de práticas que integrem aspectos de baixa emissão de carbono e eficiência energética, conforme estratégias previstas no Art. 18, §1º, XII.
- Gestão Sustentável dos Recursos: Promoção de políticas voltadas à economia de recursos através de práticas que incentivem a eficiência no uso de materiais, contribuindo para um desenvolvimento nacional sustentável, conforme delineado nos princípios gerais da Lei (Art. 5º).
- Logística Reversa: Aplicação de técnicas de logística reversa para garantir o



descarte adequado e a reciclagem de resíduos, sempre que possível, seguindo o que é alentado pelo Art. 18, §1º, XII.

- Monitoramento e Avaliação: Estabelecimento de indicadores de avaliação periódica para monitoramento da melhoria contínua nos processos envolvidos, assegurando a permanência de práticas mais sustentáveis ao longo do tempo.

Portanto, as ações propostas visam promover a consciência ambiental e a utilização de soluções tecnológicas inovadoras para reduzir os impactos ecológicos, além de garantir o alinhamento das contratações com as leis e regulamentações ambientais aplicáveis, conforme preconizado pela Lei 14.133/2021.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após a análise detalhada de todos os aspectos envolvidos na presente contratação, conclui-se de forma favorável pela viabilidade e razoabilidade da iniciativa de locação do imóvel situado na Rua Dona Joana, nº 110, Bairro dos Anteros, no município de Novo Oriente/CE. A demanda atende aos requisitos estabelecidos pelos artigos pertinentes da Lei nº 14.133/2021, principalmente o Art. 18, que rege as diretrizes do estudo técnico preliminar.

Primeiramente, a necessidade da locação do imóvel está em pleno alinhamento com o interesse público e com as demandas logísticas da Secretaria de Trabalho e Assistência Social, que requer um espaço adequado para servir como depósito/almojarifado, conforme evidenciado no estudo técnico preliminar.

Além disso, o levantamento de mercado realizado reflete que a escolha do imóvel supracitado se apresenta como a opção mais vantajosa economicamente, levando em conta o preço de locação compatível com aqueles praticados no mercado, conforme preconiza o §1º do Art. 23.

Em observância aos princípios da economicidade, eficiência e eficácia, elencados no Art. 5º da referida lei, a presente contratação evidencia-se adequada e permitirá um melhor aproveitamento dos recursos públicos. A escolha do imóvel específico propicia, ainda, ganhos significativos em termos de logística, contribuindo para a eficiência operacional da Secretaria.

Pelos motivos expostos, e em conformidade com as diretrizes estipuladas pela Lei nº 14.133/2021, reitera-se o parecer favorável à contratação, conclamando pela validade e pertinência da mesma para a administração municipal.

Novo Oriente / CE, 18 de março de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO


Luiz Filipe Rodrigues Sales
PRESIDENTE