PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO ORIENTE-CE
MUNICÍPIO VERDE
FLS. 18

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 10.002/2025

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A presente contratação destina-se à locação de um imóvel situado no Povoado de São Vicente, Zona Rural no município de Novo Oriente/CE, com o objetivo de abrigar um galpão para o armazenamento de leite. Este projeto é fundamentado no interesse público de promover o desenvolvimento sustentável da Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente, garantindo a adequada armazenagem e conservação do leite produzido na região. A necessidade da contratação surge a partir da demanda crescente por um espaço apropriado para o armazenamento temporário de leite, garantindo a qualidade e segurança do produto até o seu transporte e distribuição.

A locação do imóvel é justificada pela ausência de um espaço próprio adequado na região e pela análise de alternativas existentes no mercado local, que demonstrou que a locação é a forma mais eficiente e econômica para atender às necessidades da Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente. A medida visa também promover o estímulo à economia local, ao fomentar a infraestrutura necessária para o setor leiteiro, aumentando a capacidade de armazenamento e, consequentemente, a produção e distribuição de leite na região.

Conforme disposto no Art. 18, §1º, inciso I, da Lei 14.133/2021, o interesse público está caracterizado pela necessidade de infraestrutura adequada para promover o desenvolvimento sustentável do setor agropecuário no município de Novo Oriente/CE. A escolha da locação como modalidade de contratação está alinhada com as práticas de economicidade, já que evita o investimento elevado na construção imediata de novas estruturas e permite uma resposta às demandas de armazenamento de forma rápida e eficaz, atendendo às necessidades transitórias da Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Fundo Municipal de Agricultura	CLAUDINO SALES NETO

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

Conforme estabelece o art. 18, §1º, III, da Lei nº 14.133/2021, a descrição dos requisitos da contratação deve ser precisa, essencial e atender de maneira efetiva ao interesse público, além de prever critérios e práticas de sustentabilidade, respeitando as leis e os padrões mínimos de qualidade e desempenho aplicáveis. A seguir são apresentados os

FLS. 19

requisitos específicos para a locação do imóvel destinado ao galpão de armazenamento de leite na localidade de São Vicente, zona rural do Município de Novo Oriente/CE:

- 3.1 Requisitos Gerais:
  - O imóvel deve ter localização estratégica no Povoado de São Vicente, otimizando o transporte e logística de seus produtos.
  - Acesso fácil para caminhões de transporte, e integração logística com principais vias de escoamento.
  - Estrutura apropriada para armazenamento de leite, com ventilação adequada para manter a qualidade do produto.
- Requisitos Legais:
  - O imóvel locado deve possuir toda a documentação regularizada junto aos órgãos competentes.
  - O imóvel deve seguir as normas vigentes impostas pelas legislações locais e federais, principalmente as normas da ANVISA e ambientais.
- Requisitos de Sustentabilidade:
  - O imóvel deve possuir infraestruturas que garantam o uso eficiente dos recursos naturais, como energia elétrica e água.
  - Implementação de práticas de gestão sustentável de resíduos decorrentes das operações do galpão de armazenamento de leite.
- Requisitos da Contratação:
  - O contrato de locação deverá ter a vigência inicial de 12 meses com possibilidade de renovação, dependendo das necessidades do Município.
  - Segregação de funções, conforme art. 7°, §1°, da Lei n° 14.133/2021, é essencial para a execução da contratação.
  - Definir claramente as responsabilidades do proprietário do imóvel e das incumbências da Prefeitura no que diz respeito à manutenção e conservação do ambiente alugado.
  - A locação não será parcelada conforme dispõe o item 8 do ETP e a modalidade utilizada será a Inexigibilidade Eletrônica.
- Justificativas para o Parcelamento:
  - A opção pela não implementação do parcelamento deve-se à indivisibilidade da utilidade do imóvel enquanto local de armazenamento específico para leite, que exige condições físicas particulares e indivisibilidade estrutural para que se garanta a correta manipulação e preservação dos produtos.
- Alinhamento com o Planejamento:
  - A necessidade de locação do imóvel localizado no Povoado de São Vicente é parte do planejamento estratégico da Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente, devendo seguir as diretrizes orçamentárias em conformidade com o Art. 18, §1°, II, da Lei 14.133/2021, sendo imprescindível para atender às atividades essenciais previstas no plano de ações da secretaria para o ano em questão.

4. Levantamento de mercado

- Principais soluções de contratação do objeto identificado entre os fornecedores e os órgãos públicos:
- 1.1. Contratação direta com o proprietário do imóvel localizado no Povoado de São Vicente, Novo Oriente/CE.
- 2. Contratação através de uma empresa especializada em gerenciamento de

FLS 20

propriedades para arrendamento/leitura corporativa.

- 3. Consideração de outras possíveis formas alternativas de contratação que possam surgir durante o processo de levantamento de mercado.

Neste contexto específico de locação de imóvel para abrigar o galpão de armazenamento de leite, opta-se pela modalidade de Inexigibilidade Eletrônica de contratação direta com o fornecedor. Esta modalidade é indicada como a mais adequada para atender às necessidades da Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Novo Oriente, tendo em vista a particularidade do imóvel necessário, que deve atender especificações muito específicas para acomodar um galpão de armazenamento de leite.

5. Descrição da solução como um todo

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NO POVOADO DE SÃO VICENTE, ZONA RURAL NO MUNICÍPIO DE NOVO ORIENTE/CE, DESTINADO PARA ABRIGAR O GALPÃO DE ARMAZENAMENTO DE LEITE, ATENDENDO AS NECESSIDADES DA SECRETÁRIA DE DESENVOLVIMENTO RURAL E MEIO AMBIENTE, NAS CONDICOES ESTABELECIDAS NO TERMO DE REFERÊNCIA.	12,000	Serviço

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NO POVOADO DE SÃO VICENTE, ZONA RURAL NO MUNICÍPIO DE NOVO ORIENTE/CE, DESTINADO PARA ABRIGAR O GALPÃO DE ARMAZENAMENTO DE LEITE, ATENDENDO AS NECESSIDADES DA SECRETÁRIA DE DESENVOLVIMENTO RURAL E MEIO AMBIENTE, NAS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NO TERMO DE REFERÊNCIA.

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R$)	V. TOTAL (R$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NO POVOADO DE SÃO VICENTE, ZONA RURAL NO MUNICÍPIO DE NOVO ORIENTE/CE, DESTINADO PARA ABRIGAR O GALPÃO DE ARMAZENAMENTO DE LEITE, ATENDENDO AS NECESSIDADES DA SECRETÁRIA DE DESENVOLVIMENTO RURAL E MEIO AMBIENTE, NAS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NO TERMO DE REFERÊNCIA.	12,000	Serviço	500,00	6.000,00

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NO POVOADO DE SÃO VICENTE, ZONA RURAL NO MUNICÍPIO DE NOVO ORIENTE/CE, DESTINADO PARA ABRIGAR O GALPÃO DE ARMAZENAMENTO DE LEITE, ATENDENDO AS NECESSIDADES DA SECRETÁRIA DE DESENVOLVIMENTO RURAL E MEIO AMBIENTE, NAS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NO TERMO DE REFERÊNCIA.

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$ 6.000,00 (seis mil reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

- 8.1. Viabilidade Técnica e Econômica: A presente contratação visa à locação de um

FLS. 21

imóvel específico para abrigar o galpão de armazenamento de leite na zona rural do município de Novo Oriente/CE. A distribuição da solução em parcelas não é viável técnica e economicamente, pois requer um imóvel único que atenda a todas as necessidades funcionais da Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente, garantindo a operacionalidade e eficiência do serviço público de armazenamento.

- 2. **Economia de Escala:** A locação do imóvel como uma única unidade garantirá a manutenção das economias de escala. A segmentação desta contratação geraria custos adicionais significativos e potenciais dificuldades logísticas, impactando a viabilidade econômica do projeto.

Justificativa para a não adoção do parcelamento:

- Parcelar a locação do imóvel para diferentes espaços seria menos econômico, aumentando custos logísticos e de gerenciamento, que poderiam afetar a qualidade e eficácia do armazenamento do leite.
- A área requisitada deve estar concentrada em um único local para otimizar a operação do galpão de armazenamento de leite, o que não seria viável de alcançar com múltiplas locações dispersas.
- O parcelamento da solução poderia comprometer o atendimento das necessidades da Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente, dada a exigência de um espaço único e centralizado para operações de armazenamento, que facilite a logística e garanta a integridade dos produtos armazenados.
- Revisões de mercado indicam que a disponibilização de um único imóvel adequado para locação na região é limitada, o que reforça a inviabilidade do parcelamento.

Considerações Finais:

- Com base na análise de mercado e nos requisitos da contratação, a decisão pela não adoção do parcelamento se apresenta como mais vantajosa, tanto do ponto de vista econômico quanto técnico.
- Portanto, a não fragilização da solução contratual, o aproveitamento das possibilidades de economia de escala e a minimização de riscos justificam plenamente a não adoção do parcelamento neste processo de contratação.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O presente Estudo Técnico Preliminar para a locação de imóvel no Povoado de São Vicente, zona rural no município de Novo Oriente/CE, destinado para abrigar o galpão de armazenamento de leite, está plenamente alinhado com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Novo Oriente para o exercício de 2025. Esta iniciativa está inserida no planejamento estratégico da Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente, alinhando-se às diretrizes e metas estabelecidas para aprimorar a infraestrutura rural disponível no município.

Especificamente, este projeto visa atender à crescente demanda por capacidade de armazenamento adequado de leite, promovendo o desenvolvimento agrícola e sustentável da região. Assim, está em plena conformidade com o Art. 18, §1º, II, da Lei 14.133/2021, que exige a demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual.

FLS. 22

Tal alinhamento assegura que a contratação do imóvel corresponde não apenas às necessidades operacionais atuais, mas também ao planejamento de longo prazo da Administração Pública local, proporcionando um uso eficaz e eficiente dos recursos disponíveis.

10. Resultados pretendidos

Com a locação do imóvel localizado no Povoado de São Vicente, zona rural no município de Novo Oriente/CE, destinado a abrigar o galpão de armazenamento de leite para atender as necessidades da Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente, esperamos alcançar os seguintes resultados:

- Eficiência na Armazenagem: Garantir um local adequado e seguro para o armazenamento de leite, visando manter a qualidade e a segurança do produto.
- Facilitação da Distribuição: Facilitar a logística de distribuição do leite dentro da região, melhorando a eficiência das operações da Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente.
- Atendimento ao Interesse Público: Atender à demanda da população local por um produto essencial, garantindo seu acesso em tempos adequados e com qualidade.
- Sustentabilidade Ambiental: Minimizar impactos ambientais decorrentes das operações de armazenamento por meio de práticas sustentáveis, conforme as recomendações previstas na presente contratação. (*conforme art. 18, §1° da Lei 14.133/2021*)
- Conformidade Legal: Assegurar que a contratação está em conformidade com os princípios estabelecidos no Artigo 5° da Lei n° 14.133/2021, que incluem legalidade, impessoalidade, e economicidade, entre outros.
- Alinhamento com Políticas Públicas: Alinhar a contratação com o planejamento da Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente, como requerido pelo Art. 18, §1°, II, da Lei 14.133/2021.
- Impacto Econômico: Garantir que a contratação do imóvel seja economicamente vantajosa, oferecendo uma solução de custo-benefício adequado e que otimize os recursos públicos disponíveis.
    - Estimativa do valor da locação: R$ 500,00 mensais, totalizando R$ 6.000,00 por ano.

11. Providências a serem adotadas

12. Justificativa para adoção do registro de preços

No contexto do processo administrativo 10.002/2025, que trata da locação de imóvel localizado no Povoado de São Vicente, destinado a abrigar o galpão de armazenamento de leite para atender as necessidades da Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Novo Oriente, foi avaliada a viabilidade de se adotar o sistema de registro de preços, conforme previsto na Lei n° 14.133/2021 em seus artigos relacionados.

- O item 6 do *contexto adicional* especifica que esta contratação não se aplica ao

FLS. 23

sistema de registro de preços, respeitando a modalidade de Inexigibilidade Eletrônica do processo.

- Conforme o Art. 6°, inciso XXV, bem como o Art. 85 da Lei n° 14.133/2021, o sistema de registro de preços é geralmente recomendado para aquisições ou contratações frequentes de bens, serviços, ou para compra de bens em momentos ou quantidades indeterminadas, o que não se aplica ao contexto de uma locação de imóvel específica e previamente definida.
- Segundo o Art. 85 da Lei n° 14.133/2021, o uso do sistema de registro de preços é indicado para a aquisição de bens e serviços de uso comum, além de obras de engenharia quando satisfaz os requisitos lá dispostos. No caso específico da locação de imóvel, o objeto da contratação possui características únicas e especificidades locacionais que não se adaptam bem às condições exigidas para o registro de preços, principalmente por se tratar de um imóvel localizado em uma zona rural, e destinado a um uso específico (galpão de armazenamento de leite), o que restringe significativamente a possibilidade de atendimento dessa demanda por meio de outros imóveis e oferta concorrente.
- Ademais, o processo está sendo conduzido sob a modaldiade de**Inexigibilidade Eletrônica** conforme descrito no item 4 do contexto adicional e na fundamentação legal ao artigo 74, inciso V da Lei 14.133/2021, de maneira que a contratação através de um Sistema de Registro de Preços está impossível de ser adotada.
- Portanto, justifica-se não adotar o sistema de registro de preços devido à especificidade da locação e às condições estabelecidas no termo de referência congruentes com uma contratação direta mais eficiente e objetiva desta natureza, resguardando o atendimento ao interesse público envolvido.

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

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após a análise detalhada dos aspectos relacionados à contratação da locação de imóvel localizado no Povoado de São Vicente, Zona Rural no município de Novo Oriente/CE, destinado para abrigar o galpão de armazenamento de leite, a conclusão é positivamente favorável à viabilidade e razoabilidade desta contratação, fundamentada nos seguintes pontos:

1. Interesse Público: Conforme o art. 18, §1°, inciso I da Lei n° 14.133/2021, a necessidade da contratação é justificada pelo interesse público envolvido. O armazenamento de leite é uma atividade essencial para a Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Novo Oriente, sendo fundamental para garantir o regular abastecimento e a distribuição adequada de produtos lácteos à comunidade local, promovendo a segurança alimentar e o fortalecimento do setor agrícola local.
2. Requisitos da Contratação: Os requisitos da contratação foram claramente identificados e atendem às necessidades evidenciadas pela área requisitante,

FLS 24

conforme o art. 18, §1°, inciso III da Lei n° 14.133/2021. O imóvel deve ser adequado para armazenamento, garantindo as condições necessárias para a conservação adequada do leite, conforme estabelecido no Termo de Referência.

3. A locação do imóvel está alinhada com o planejamento orçamentário da Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Novo Oriente, em conformidade com o art. 18, §1°, inciso II, da Lei n° 14.133/2021. A contratação cumpre o objetivo de garantir a infraestrutura necessária para o desenvolvimento e fortalecimento do setor leiteiro na região rural, promovendo assim, indiretamente, o desenvolvimento econômico local.

Considerando o levantamento de mercado realizado, conforme art. 18, §1°, inciso V da Lei n° 14.133/2021, a locação do imóvel ao valor de referência de R$500.000,00 (quinhentos mil reais) para o período de 12 meses, mostra-se compatível com os preços praticados no mercado, assegurando a economicidade da contratação, conforme disposto no art. 23 da Lei n° 14.133/2021.

A contratação está de acordo com o planejamento orçamentário da Secretaria de Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente do Município de Novo Oriente/CE. Dessa forma, evidencia-se a viabilidade e a razoabilidade da contratação proposta, pois esta atende de forma adequada à necessidade pública identificada, contribuindo para a promoção do desenvolvimento rural e sustentando-se em análise técnica e de mercado conforme prescrito na legislação vigente.

Além disso, as eventuais questões ambientais, capacidade do imóvel para estocagem de produtos lácteos e o cumprimento de normas ambientais foram analisadas, e as devidas medidas mitigadoras serão implementadas conforme o art. 18, §1°, XII da Lei n° 14.133/2021. Portanto, conclui-se que a contratação é adequada para atender às necessidades da Prefeitura Municipal e é razoável, respeitando o princípio da economicidade e os demais princípios previstos pelo art. 5° da Lei n° 14.133/2021.

Novo Oriente / CE, 13 de março de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Luiz Filipe Rodrigues Sales
PRESIDENTE