

Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo Nº IN 050.2025-SDES



Unidade responsável
Secretaria Municipal de Desenv.Economico
Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante



Data
28/04/2025



Responsável
Anderson Soares Marinho

1. INTRODUÇÃO

A Lei nº 14.133/2021, também conhecida como Nova Lei de Licitações, elevou o planejamento das licitações ao status de princípio fundamental. Essa mudança oferece aos gestores públicos ferramentas aprimoradas para governança e aplicação concreta desse princípio. Nesse sentido, as contratações públicas são vitais para a execução de políticas públicas, sendo que um planejamento cuidadoso resulta em contratações significativamente mais eficientes.

A realização de estudos prévios possibilita o entendimento e a integração de novas metodologias disponíveis no mercado, garantindo um uso mais eficaz dos recursos públicos e promovendo uma gestão otimizada. Este documento, portanto, se insere como um componente crucial do planejamento, cumprindo as exigências legais para sua composição e marcando a etapa inicial da referida fase ao fornecer os estudos necessários para a contratação da solução que atende às necessidades descritas.

Busca-se, assim, confirmar a viabilidade técnica e econômica da contratação planejada, juntamente com a identificação e levantamento de componentes críticos que sustentarão o desenvolvimento do anteprojeto, termo de referência ou projeto básico, considerando a viabilidade da contratação. O objetivo central é um exame detalhado da necessidade em questão e a identificação da melhor solução de mercado para satisfazê-la, respeitando as normas vigentes e princípios administrativos, e avaliando os aspectos fundamentais para a contratação.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O município de São Gonçalo do Amarante enfrenta atualmente um problema significativo no que tange à ocupação desordenada das ruas por feirantes, o que



compromete a segurança, a acessibilidade e a organização urbana local. A prática atual expõe os empreendedores a condições inadequadas de trabalho e dificulta a livre circulação de pessoas e veículos no centro da cidade, prejudicando a imagem e o desenvolvimento econômico da área. As evidências coletadas, respaldadas pelo processo administrativo consolidado, indicam que há uma crescente demanda por espaços adequados e regulamentados para acomodar esses comerciantes de maneira digna e funcional, conforme os princípios de eficiência e interesse público previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Deixar de atender a essa demanda resultaria na continuidade de um cenário de desorganização e precariedade que impacta negativamente tanto nos aspectos econômicos quanto sociais. Caso a contratação não seja realizada, o município poderá enfrentar interrupções nos serviços de fiscalização e controle urbano, ausência de atendimento às normas de acessibilidade e segurança, além de um impacto direto nas metas de revitalização do espaço público, comprometendo a melhoria da qualidade de vida da população e dos empreendedores locais. Assim, é imperativo que se adote uma medida que alinhe os interesses da administração pública com as necessidades dos comerciantes e da sociedade, caracterizando-se como um interesse público essencial.

A contratação da locação de um imóvel destinado à instalação de um Shopping Popular é uma solução estratégica que visa solucionar esses problemas, proporcionando um espaço ordenado e seguro para até 30 empreendedores, conforme o processo administrativo. Esse objetivo está em linha com a modernização e dinamização do comércio local, promovendo a requalificação urbana e incentivando o crescimento econômico sustentável, conforme os objetivos estratégicos da administração. A medida visa garantir a continuidade dos serviços, o cumprimento de metas de desenvolvimento urbano e a adequação às normas vigentes, conforme o art. 6º e os objetivos do art. 11 da Lei nº 14.133/2021.

Portanto, a locação do imóvel proposto é imprescindível para enfrentar os desafios identificados e para alcançar os resultados pretendidos, conforme delineado no processo administrativo consolidado. A medida está embasada na análise criteriosa das necessidades atuais e futuras da cidade, conforme o que dispõe na Lei nº 14.133/2021, e alinha-se aos princípios de eficiência, economicidade e interesse público consagrados. A contratação é, portanto, não apenas desejável, mas essencial para a melhoria sustentada das atividades comerciais e das condições urbanas em São Gonçalo do Amarante.

3. ÁREA REQUISITANTE

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

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante, por meio da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável, identificou a necessidade de locar um imóvel na rua Eretides Martins, no centro da cidade, com aproximadamente 840m².



Este espaço visa acomodar cerca de 30 empreendedores que atualmente operam em áreas públicas, promovendo a reorganização do comércio local e revitalizando o espaço urbano. Esta iniciativa está alinhada com metas institucionais de fomento ao comércio local e reordenamento urbano, atendendo a uma demanda concreta por espaços adequados que garantam segurança e acessibilidade.

Para atender a essa necessidade, o contrato de locação deve garantir padrões mínimos de qualidade, como a disponibilidade de cerca de 30 salas/boxes para os empreendedores, infraestrutura de banheiros masculino e feminino, e adaptação mínima necessária para acessibilidade e segurança. Estas especificações são suportadas pelos princípios da eficiência e economicidade previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, assegurando que os beneficiários da iniciativa tenham um ambiente funcional e seguro.

A locação de imóvel será conduzida sob as normas da Lei nº 14.133/2021, garantindo que o objeto da contratação não seja considerado um bem de luxo, conforme previsto no art. 20. Em termos de sustentabilidade, a presente contratação busca incorporar práticas, como o uso eficiente do espaço e minimização de resíduos urbanos, de acordo com diretrizes do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis sempre que possível e aplicável.

Os fornecedores potenciais deverão estar aptos a atender os critérios mínimos técnicos definidos e as condições operacionais, garantindo eficiência na entrega dos serviços pretendidos, com prova de conceito, quando aplicável, sem comprometer a qualidade ou implicar em custos administrativos elevados. A consideração destes requisitos técnicos é crucial para a fase de levantamento de mercado, assegurando que a contratação final escolhida seja a mais vantajosa para atender ao interesse público, em conformidade com o a Lei nº 14.133/2021.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento de um Shopping Popular em São Gonçalo do Amarante – CE, costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

Aquisição: No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

Locação: No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

Análise da Solução

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:



Solução: Locação de imóvel Objeto

Locação de imóvel situado na rua Eretides Martins, S/N, Bairro Centro, em São Gonçalo do Amarante/CE, de aproximadamente 840m, para o funcionamento de um Shopping Popular, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela. A declaração emitida pela Secretaria de Planejamento, Administração e Gestão da Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante/Ce atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades destinados à instalação do shopping popular em São Gonçalo do Amarante, CE, conforme documento presente nos autos.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para a locação do imóvel funcionamento de um Shopping Popular, localizado na rua Eretides Martins, S/N, Bairro Centro, na sede, para acomodar os feirante que ocupam as ruas do centro. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

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

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	12,000	Mês	15.000,00	180.000,00

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\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)

9. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO



Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O processo de locação de imóveis está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante-Ceará, formulado pela Secretária de Desenvolvimento Econômico e Sustentável para o exercício financeiro de 2025.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades básicas de funcionamento dos serviços públicos prestados pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Sustentável do Município de São Gonçalo do Amarante no âmbito de sua atuação. A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação do Shopping Popular são ainda:

- Geração de empregos diretos e indiretos;
- Fomento ao empreendedorismo local;
- Melhoria na oferta de produtos e serviços;
- Inclusão social e oportunidades para baixa renda;
- Ambiente seguro e agradável para lazer e convivência.

Os resultados pretendidos com a locação do imóvel são os benefícios diretos que o órgão almeja com a contratação da solução, em termos de economicidade, eficácia, eficiência, de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento do Shopping Popular, no município de São Gonçalo do Amarante – CE, durante a vigência do Contrato.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização dos feirantes que ocupam as ruas da cidade, garantindo segurança e acessibilidade aos empreendedores, promovendo ao os mesmo o funcionamento de um



Shopping Popular.

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

A contratação de imóvel para promover o funcionamento de um Shopping Popular em São Gonçalo do Amarante tem como objetivo não somente a reorganização do comércio local, mas também a promoção da sustentabilidade ao longo de seu ciclo de vida. Com base na 'Descrição da Necessidade da Contratação' e em diretrizes de planejamento sustentável, é crucial considerar possíveis impactos ambientais, como consumo excessivo de energia elétrica, geração de resíduos sólidos, e emissão de gases oriundos de atividades comerciais. A capacidade administrativa local para implementar tais soluções será central no planejamento, enfatizando, quando necessário, o licenciamento ambiental como parte das diretrizes de execução. As medidas mitigadoras propostas se mostram **essenciais** para garantir a redução de impactos adversos, promovendo a otimização do uso de recursos naturais e, sobretudo, atingindo os 'Resultados Pretendidos' de sustentabilidade e eficiência alinhados à Lei nº 14.133/2021.

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação proposta para a locação do imóvel situado na rua Eretides Martins, S/N em São Gonçalo do Amarante, destinada ao funcionamento de um Shopping Popular, é viável e vantajosa. Esta análise se fundamenta nos elementos técnicos, econômicos, operacionais e jurídicos detalhados anteriormente no Estudo Técnico Preliminar (ETP).

Após a análise detalhada das informações e elementos providos durante a fase preparatória do Estudo Técnico Preliminar, cumpre-nos agora estabelecer um posicionamento conclusivo acerca da viabilidade e razoabilidade da Locação de imóvel destinado ao funcionamento de um Shopping Popular no município de São Gonçalo do Amarante – CE .

Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução descrita se mostra possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

São Gonçalo do Amarante / CE, 28 de abril de 2025

assinado eletronicamente

Anderson Soares Marinho

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

