



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº IN 026.2025-SDAR

1. Introdução

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo analisar e fundamentar a necessidade de locação de imóvel para o funcionamento da Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Rural da Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante, situada em São Gonçalo do Amarante, Ceará. Esta análise é norteadada pela Lei nº 14.133/2021, que regula as licitações e contratos administrativos, e visa garantir que a contratação atenda ao interesse público, dentro dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, e demais normativas preconizadas pela lei.

Este documento compõe a primeira fase do planejamento do processo de contratação e busca determinar a viabilidade técnica e econômica da locação pretendida, considerando alternativas disponíveis no mercado, requisitos estipulados pela administração, e os resultados almejados com a concretização da locação proposta.

2. Descrição da Necessidade da Contratação

A contratação do imóvel localizado na Rua Umarituba, nº 32, Centro, visa atender à necessidade de um espaço adequado para o funcionamento da Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Rural de São Gonçalo do Amarante-CE. A escolha deste imóvel é motivada por sua localização estratégica no centro da cidade, o que facilita o acesso do público e de servidores, promovendo, assim, a eficiência dos serviços prestados.

O problema central a ser resolvido é a inexistência de um local próprio que cumpre os requisitos técnicos e operacionais necessários para abrigar a secretaria. Atualmente, as instalações disponíveis são insuficientes para alojar todas as atividades administrativas e técnicas desempenhadas pela secretaria, como atendimento ao público, reuniões e trabalho interno.

Entende-se que o investimento na locação do referido imóvel é fundamentado no interesse público de garantir um ambiente seguro, acessível e funcional para o atendimento das demandas agrícolas e rurais do município, assegurando que a prefeitura possa implementar suas políticas de desenvolvimento rural e agrário de maneira eficaz. A contratação permitirá a acomodação de todos os setores administrativos da secretaria, além de prover as condições para a instalação de redes de comunicação e infraestrutura tecnológica adequadas.

Esta necessidade está em sintonia com os princípios de legalidade e eficiência estipulados pela Lei 14.133, assegurando que a administração pública trabalhe de maneira planejada e adequada para atender ao interesse coletivo.





3. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria do Desenv Agrário e Rural	Anne Karoline Nojosa Rodrigues de Andrade

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação é de extrema importância para garantir que o imóvel a ser locado atenda plenamente às necessidades da Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Rural de São Gonçalo do Amarante-CE. Esses requisitos são fundamentais para assegurar que o imóvel não só cumpra com as demandas administrativas e operacionais, mas também que estejam alinhados com práticas de sustentabilidade, padrões mínimos de qualidade e desempenho, em conformidade com as normas vigentes.

Requisitos Gerais

- O imóvel deve ser situado na Rua Umarituba, nº 32, Centro, São Gonçalo do Amarante-CE.
- A área construída deve ser de aproximadamente 156,78 metros quadrados, composta por 4 salas, 2 suítes, 1 banheiro social, cozinha, área de serviço e escritório.

Requisitos Legais

- O imóvel deve possuir acessibilidade para pessoas com necessidades especiais, conforme a legislação vigente.

Requisitos de Sustentabilidade

- Implementação de medidas de baixo consumo de energia, como sistemas eficientes de iluminação e climatização.
- Infraestrutura que suporte a logística reversa de resíduos recicláveis e a utilização de materiais sustentáveis nas instalações.

Requisitos da Contratação

- Instalações adequadas para a implementação de redes de comunicação e tecnologia da informação.
- Deve dispor de espaço suficiente para acomodações administrativas, salas de reunião e áreas de atendimento ao público.
- Disponibilidade de infraestrutura para climatização adequada dos ambientes.

Os requisitos necessários à contratação buscam garantir que o imóvel escolhido atenda plenamente às necessidades institucionais e funcionais da Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Rural. Todos os requisitos essenciais citados devem ser observados de forma a garantir a eficiência, segurança e acessibilidade do espaço, sem impor exigências desnecessárias que possam restringir a competitividade do processo





de locação.

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 destinado ao funcionamento da Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Rural de 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 destinado ao destinado ao funcionamento da Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Rural de São Gonçalo do Amarante-CE, 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 destinado ao funcionamento da Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Rural de 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 situado na Rua Umarituba, nº 32, Centro, para o funcionamento da Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Rural de São Gonçalo do Amarante-CE. 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: colégios, farmácias entre outros.





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 PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E RURAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CE	12,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA UMARITUBA, Nº 32, CENTRO, PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E RURAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CE

8. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E RURAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - CE	12,000	Mês	4.450,00	53.400,00

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA UMARITUBA, Nº 32, CENTRO, PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E RURAL DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE - 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\$ 53.400,00 (cinquenta e três mil, quatrocentos 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 em relação a este objeto.

10. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação proposta para a locação do imóvel situado na Rua Umarituba, nº 32, Centro, para o funcionamento da Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Rural de São Gonçalo do Amarante-CE, está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante para o exercício financeiro de 2025. Esta locação foi devidamente prevista e articulada dentro do planejamento estratégico da Administração, garantindo a conformidade com os objetivos delineados para otimizar as atividades da Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Rural.

11. Resultados pretendidos

A contratação da locação do imóvel situado na Rua Umarituba, nº 32, Centro, tem como objetivo alcançar resultados significativos para o funcionamento eficiente da





Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Rural de São Gonçalo do Amarante-CE. Os principais resultados esperados com essa contratação são:

- **Melhoria das Condições de Trabalho:** Proporcionar um ambiente adequado que promova o bem-estar dos servidores, assegurando condições apropriadas de espaço, segurança, acessibilidade e conforto.
- **Eficiência Operacional:** Garantir que a infraestrutura suporte eficazmente as operações diárias da secretaria, possibilitando uma comunicação interna eficiente e um atendimento de qualidade ao público.
- **Atendimento ao Público:** Facilitar o acesso da população aos serviços prestados pela secretaria, melhorando o tempo de resposta e a qualidade do atendimento.
- **Conformidade Legal:** Assegurar que o imóvel está em conformidade com as exigências legais e normativas vigentes, especialmente no que tange à acessibilidade e segurança.
- **Otimização de Recursos:** viabilizar uma administração eficiente de recursos públicos, assegurando que o valor investido na locação traga benefícios proporcionais às necessidades da secretaria.

Esses resultados estão alinhados com o interesse público e buscam maximizar a eficiência administrativa e o atendimento à população de São Gonçalo do Amarante-CE.

12. Providências a serem adotadas

Para assegurar a efetividade do processo de contratação de locação do imóvel, devem ser adotadas as seguintes providências:

- Realizar uma inspeção técnica detalhada no imóvel para avaliar as condições estruturais e identificar possíveis adequações necessárias para atender aos requisitos de acessibilidade, segurança, climatização e tecnologia da informação.
- Providenciar a regularização documental do imóvel, garantindo que toda a documentação necessária, como certidões negativas e registros imobiliários, estejam atualizados e de acordo com as exigências legais.
- Elaborar um cronograma para a execução das adequações e instalações necessárias, visando otimizar o tempo de adaptação do imóvel para a sua finalidade específica.
- Designar uma equipe responsável pela gestão e fiscalização do contrato, com credenciais adequadas, assegurando o cumprimento das obrigações contratuais e a qualidade dos serviços prestados.
- Realizar reuniões de alinhamento com a equipe da Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Rural para definir as necessidades específicas e garantir que o espaço atenda plenamente às suas funções administrativas e operacionais.
- Estabelecer um plano de manutenção preventiva e corretiva do imóvel, contemplando aspectos de infraestrutura, tecnologia e segurança, para assegurar a longevidade das instalações e a continuidade das operações sem interrupções.

Estas providências são essenciais para garantir que o imóvel locado cumpra sua função de maneira eficiente e em conformidade com as exigências legais e institucionais, proporcionando um ambiente adequado para o desempenho das atividades da Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Rural.





13. Contratação correlatas / Interdependentes

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, disponibilizando a locação do imóvel situado na Rua Umarituba, nº 32, Centro, para o funcionamento da Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Rural de São Gonçalo do Amarante-CE.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

A contratação de locação do imóvel situado na Rua Umarituba, nº 32, Centro, para o funcionamento da Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Rural de São Gonçalo do Amarante-CE deverá considerar possíveis impactos ambientais e as medidas mitigadoras que podem ser adotadas para minimizar tais impactos. Embora a atividade principal do imóvel seja de natureza administrativa, não se tratando de obras de engenharia ou atividades industriais, alguns pontos devem ser observados:

- Consumo de Energia: A instalação de equipamentos de TI, iluminação, e climatização pode aumentar o consumo energético. Medida mitigadora: Utilizar equipamentos eficientes energeticamente e promover a conscientização sobre o uso responsável de energia entre os ocupantes.
- Produção de Resíduos: As atividades administrativas inevitavelmente geram resíduos sólidos como papel, plásticos e descartes de equipamentos. Medida mitigadora: Implementar um programa de coleta seletiva e reciclagem, além de reduzir o consumo de materiais descartáveis.
- Consumo de Água: Apesar do menor consumo em comparação com atividades industriais, medidas podem ser adotadas. Medida mitigadora: Instalar dispositivos para economia de água e promover práticas de redução no uso de água entre os funcionários.
- Eficiência Energética: Garantir que o planejamento do uso do imóvel esteja alinhado com práticas de eficiência energética. Medida mitigadora: Implementar sistemas de monitoramento de consumo de energia para identificar e corrigir desperdícios.

De acordo com a Lei nº 14.133/2021, que prevê práticas sustentáveis e de economicidade, a gestão da contratação precisa assegurar que a utilização do imóvel esteja em consonância com normas de proteção ambiental e sustentabilidade, buscando sempre o melhor aproveitamento dos recursos disponíveis e a mitigação de impactos ambientais.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após a avaliação detalhada dos elementos apresentados no Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação para a locação do imóvel situado na Rua Umarituba, nº 32, Centro, para o funcionamento da Secretaria de Desenvolvimento Agrário e Rural de São Gonçalo do Amarante-CE é viável e razoável, atendendo aos princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

A contratação visa atender ao interesse público de forma eficiente, colocando-se em conformidade com o princípio do planejamento, ao alinhar a solução proposta com as necessidades funcionais e operacionais da Secretaria, garantindo um ambiente



**SÃO GONÇALO
DO AMARANTE**
AVANÇANDO JUNTOS
GOVERNO MUNICIPAL

**GOVERNO MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO DO
AMARANTE.** Rua Ivete Alcântara, nº 120, Paço Municipal – Centro. CEP: 626
000. São Gonçalo do Amarante – Ceará (85) 4042-0748 – www.saugoncalodoumarante.ce.gov.br
CNPJ: 03.533.656/0001-19.



adequado ao desenvolvimento de suas atividades administrativas e técnicas.

Além disso, a escolha do imóvel e o processo de locação sob a modalidade de inexigibilidade eletrônica foram realizados respeitando o princípio do julgamento objetivo, uma vez que a escolha foi fundamentada em requisitos técnicos definidos previamente, assegurando que a opção pelo imóvel representa a escolha mais vantajosa para a Administração, em termos de eficiência e economicidade.

Portanto, o processo atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, demonstrando-se como a opção mais indicada para garantir não somente a funcionalidade requerida pela secretaria, mas também a observância aos ditames legais pertinentes à contratação pública, conforme disposto na Lei nº 14.133/2021.

São Gonçalo do Amarante / CE, 18 de março de 2025

Antonio Moreira B. Filho
assinado eletronicamente
Antonio Moreira Barroso Filho

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

