



Prefeitura de
Maracanaú



CHAMADA PÚBLICA Nº 27.001/2026-CHP
ANEXO I: PROJETO BÁSICO/ ETP

OBJETO: PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE MARACANAÚ-CE COM O FITO DE VIABILIZAR POSSÍVEL LOCAÇÃO DE IMÓVEL, NA MODALIDADE BUILT TO SUIT, PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO – SEPLAN, BEM COMO DA SECRETARIA DE FINANÇAS – SEFIN (INCLUINDO O SETOR DE TRIBUTAÇÃO), CONTROLADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO – CGM, SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, MOBILIDADE E CONTROLE URBANO – SEINFRA E SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE – SEMAM, MEDIANTE COLETA DE PROPOSTAS TÉCNICAS DE EVENTUAIS INTERESSADOS QUE ATENDAM OS REQUISITOS MÍNIMOS ESPECIFICADOS NESTE EDITAL E SEUS ANEXOS.

PERÍODO DE ENVIO E DATA DA SESSÃO DE ABERTURA: A partir do dia **09 de abril de 2026** até o dia **08 de maio de 2026**, no horário de 08:00h às 16:00h, e no dia **11/05/2026**, às **09:00h**.

VALOR TOTAL ESTIMADO: R\$ 15.120.000,00 (quinze milhões cento e vinte mil reais).

PRAZO DE EXECUÇÃO: 60 (sessenta) meses

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 27101.04.121.2125.2526 – 3.3.90.39.10 – 1500000000.

Maracanaú, Estado do Ceará, aos 07 de abril de 2026.


Jéssica Macedo Nobre

Presidente Interina da Comissão Especial de Licitações

Pedido: 2710104030009

DATA DO PEDIDO: 04/03/2026

ÓRGÃO / UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 27 - SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO / 27101 - SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO

CATEGORIA(S) / SUBCATEGORIA(S):

- Serviços

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
07/04/26

Maracanaú - CE, 04 de Março de 2026.

JUSTIFICATIVA:

A presente demanda decorre da insuficiência do espaço físico atualmente disponível para o adequado funcionamento da Secretaria de Planejamento, Orçamento e Modernização - SEPLAN, bem como das demais secretarias instaladas no mesmo complexo administrativo, circunstância que vem comprometendo a organização institucional, a eficiência administrativa e a qualidade do atendimento ao público. A necessidade foi formalmente provocada pelas Secretarias de Assistência Social e Segurança Alimentar - SASC e pela Secretaria de Saúde - SESA, conforme CI nº 2046 A/2025 - DAFI/SASC e CI nº 1186/2025 - ADM/SESA. As referidas comunicações informam que houve redução da capacidade física das unidades em razão da destinação, a partir do ano de 2022, de parte do espaço anteriormente utilizado para a instalação da Controladoria Geral do Município, bem como a insuficiência de espaço físico adequado para a prestação dos serviços de saúde pública, o que tem exigido a utilização de áreas da Secretaria de Finanças para atendimento à população, ocasionando, em diversas situações, superlotação e comprometimento da qualidade do atendimento. O prédio que abriga a SASC, de forma concomitante, abriga a Secretaria de Recursos Humanos e Patrimoniais - SRHP e a Secretaria Municipal de Inclusão e Cidadania - SEMIC, o que intensifica a pressão sobre a infraestrutura existente e evidencia a limitação do espaço disponível para atender, de maneira adequada, às demandas institucionais e ao atendimento ao público. Registra-se, ainda, que a Secretaria de Planejamento, Orçamento e Modernização - SEPLAN compartilha atualmente instalações físicas com a Secretaria de Finanças - SEFIN, situação que, embora tenha atendido a necessidades pontuais, passou a representar restrições relevantes à adequada distribuição dos setores, à organização das equipes, à preservação de documentos e informações sensíveis, bem como à realização de atendimentos internos e externos em condições compatíveis com os princípios da eficiência, da segurança e da transparência administrativa. Esse cenário se agrava diante do crescimento contínuo do Município de Maracanaú, que, ano a ano, demanda a revisão e o aperfeiçoamento de sua estrutura organizacional, com a criação de novas secretarias, unidades administrativas e setores especializados. Tal processo implica aumento do quadro de pessoal, ampliação das atribuições institucionais e maior complexidade das atividades administrativas, sem que tenha havido expansão proporcional da infraestrutura física disponível. A insuficiência do espaço atualmente existente tem ocasionado limitações operacionais, improvisações estruturais, sobreposição de atividades e dificuldades na fluidez dos processos administrativos e decisórios, impactando diretamente a eficiência da gestão pública e a qualidade dos serviços prestados à sociedade. Sob a perspectiva do interesse público, torna-se imprescindível a adoção de providências voltadas à adequação da infraestrutura física, de modo a assegurar condições compatíveis com as necessidades institucionais, administrativas e de atendimento ao público.

Pedido visando o(a) **Locação de imóvel na modalidade Built To Suit (BTS) para atender as demandas de algumas Secretarias da Prefeitura de Maracanaú-CE.**, de interesse da unidade gestora



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARACANAÚ
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO
PEDIDO N°: 2710104030009



SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO do Município de Maracanaú - CE.

Encaminho ao setor responsável as especificações do Anexo I para realização dos procedimentos padrões visando suprir a demanda acima indicada.

Atenciosamente,

Antônio de Assis Gonçalves de Sousa Júnior

Matrícula: 48604

SEPLAN - PMMc

RESPONSÁVEL

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
07/04/26
Jagz



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARACANAÚ
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO
PEDIDO N°: 2710104030009



PEDIDO - ANEXO I

QUADRO DE ITENS

CÓD.	ITEM	UNID.	QUANTIDADE
#38559	LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA MODALIDADE BUILT TO SUIT - BTS.	MÊS	60,00

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL

07/104/126
joão



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARACANAÚ
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO



PROJETO BÁSICO SIMPLIFICADO
Nº DO PB 2710104030009

1. ÓRGÃO / UNIDADE ORÇAMENTÁRIA:

27 - SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO / 27101 - SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO

2. DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA:

EXERCÍCIO	PROJETO / ATIVIDADE	ELEMENTO DE DESPESA	SUB-ELEMENTO DE DESPESA	FONTE	VALOR (R\$)	SALDO DO ORÇAMENTO
2026	04.121.2125.2526 Funcionamento da Unidade - SEPLAN	3.3.90.39.00 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA	3.3.90.39.10 LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	15000000000	15.120.000,00	15.10.000,00
VALOR TOTAL DAS DOTAÇÕES:					15.120.000,00	

Assinatura / Carimbo

3. CARACTERIZAÇÃO DOS BENS:

Número do Pedido 04030009 Conforme Anexo.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
07/10/2026
João

4. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DO DISPÊNDIO:

A PRESENTE DEMANDA DECORRE DA INSUFICIÊNCIA DO ESPAÇO FÍSICO ATUALMENTE DISPONÍVEL PARA O ADEQUADO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO - SEPLAN, BEM COMO DAS DEMAIS SECRETARIAS INSTALADAS NO MESMO COMPLEXO ADMINISTRATIVO, CIRCUNSTÂNCIA QUE VEM COMPROMETENDO A ORGANIZAÇÃO INSTITUCIONAL, A EFICIÊNCIA ADMINISTRATIVA E A QUALIDADE DO ATENDIMENTO AO PÚBLICO. A NECESSIDADE FOI FORMALMENTE PROVOCADA PELAS SECRETARIAS DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E SEGURANÇA ALIMENTAR - SASC E PELA SECRETARIA DE SAÚDE - SESA, CONFORME CI Nº 2046 A/2025 - DAFI/SASC E CI Nº 1186/2025 - ADM/SESA. AS REFERIDAS COMUNICAÇÕES INFORMAM QUE HOVE REDUÇÃO DA CAPACIDADE FÍSICA DAS UNIDADES EM RAZÃO DA DESTINAÇÃO, A PARTIR DO ANO DE 2022, DE PARTE DO ESPAÇO ANTERIORMENTE UTILIZADO PARA A INSTALAÇÃO DA CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO, BEM COMO A INSUFICIÊNCIA DE ESPAÇO FÍSICO ADEQUADO PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE SAÚDE PÚBLICA, O QUE TEM EXIGIDO A UTILIZAÇÃO DE ÁREAS DA SECRETARIA DE FINANÇAS PARA ATENDIMENTO À POPULAÇÃO, OCASIONANDO, EM DIVERSAS SITUAÇÕES, SUPERLOTAÇÃO E COMPROMETIMENTO DA QUALIDADE DO ATENDIMENTO. O PRÉDIO QUE ABRIGA A SASC, DE FORMA CONCOMITANTE, ABRIGA A SECRETARIA DE RECURSOS HUMANOS E PATRIMONIAIS - SRHP E A SECRETARIA MUNICIPAL DE INCLUSÃO E CIDADANIA - SEMIC, O QUE INTENSIFICA A PRESSÃO SOBRE A INFRAESTRUTURA EXISTENTE E EVIDENCIA A LIMITAÇÃO DO ESPAÇO DISPONÍVEL PARA ATENDER, DE MANEIRA ADEQUADA, ÀS DEMANDAS INSTITUCIONAIS E AO ATENDIMENTO AO PÚBLICO. REGISTRA-SE, AINDA, QUE A SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO - SEPLAN COMPARTILHA ATUALMENTE INSTALAÇÕES FÍSICAS COM A SECRETARIA DE FINANÇAS - SEFIN, SITUAÇÃO QUE, EMBORA TENHA ATENDIDO A NECESSIDADES PONTUAIS, PASSOU A REPRESENTAR RESTRIÇÕES RELEVANTES À ADEQUADA DISTRIBUIÇÃO DOS SETORES, À ORGANIZAÇÃO DAS EQUIPES, À PRESERVAÇÃO DE DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES SENSÍVEIS, BEM COMO À REALIZAÇÃO DE ATENDIMENTOS INTERNOS E EXTERNOS EM CONDIÇÕES COMPATÍVEIS COM OS PRINCÍPIOS DA EFICIÊNCIA, DA SEGURANÇA E DA TRANSPARÊNCIA ADMINISTRATIVA. ESSE CENÁRIO SE AGRAVA DIANTE DO CRESCIMENTO CONTÍNUO DO MUNICÍPIO DE MARACANAÚ, QUE, ANO A ANO, DEMANDA A REVISÃO E O APERFEIÇOAMENTO DE SUA ESTRUTURA

ORGANIZACIONAL, COM A CRIAÇÃO DE NOVAS SECRETARIAS, UNIDADES ADMINISTRATIVAS E SETORES ESPECIALIZADOS. TAL PROCESSO IMPLICA AUMENTO DO QUADRO DE PESSOAL, AMPLIAÇÃO DAS ATRIBUIÇÕES INSTITUCIONAIS E MAIOR COMPLEXIDADE DAS ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS, SEM QUE TENHA HAVIDO EXPANSÃO PROPORCIONAL DA INFRAESTRUTURA FÍSICA DISPONÍVEL. A INSUFICIÊNCIA DO ESPAÇO ATUALMENTE EXISTENTE TEM OCASIONADO LIMITAÇÕES OPERACIONAIS, IMPROVISACIONES ESTRUTURAIS, SOBREPOSIÇÃO DE ATIVIDADES E DIFICULDADES NA FLUIDEZ DOS PROCESSOS ADMINISTRATIVOS E DECISÓRIOS, IMPACTANDO DIRETAMENTE A EFICIÊNCIA DA GESTÃO PÚBLICA E A QUALIDADE DOS SERVIÇOS PRESTADOS À SOCIEDADE. SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO, TORNA-SE IMPRESCINDÍVEL A ADOÇÃO DE PROVIDÊNCIAS VOLTADAS À ADEQUAÇÃO DA INFRAESTRUTURA FÍSICA, DE MODO A ASSEGURAR CONDIÇÕES COMPATÍVEIS COM AS NECESSIDADES INSTITUCIONAIS, ADMINISTRATIVAS E DE ATENDIMENTO AO PÚBLICO.

Antonio de Assis Gonçalves de Sousa Junior
Diretor Geral
Matrícula: 48604
SEFIN - PMMc

**RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO
PROJETO BÁSICO**
Assinatura / Carimbo

Maracanaú - CE
04 de Março de 2026



AUTORIZAÇÃO DO GESTOR
Assinatura / Carimbo

PREFEITURA DE MARACANAÚ
Secretaria de Planejamento,
Orçamento e Modernização
Luciana da Silva Teodoro
Secretária Executiva Ordenadora de Despesa

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
07/04/26
João



ANEXO AO PROJETO BÁSICO

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA MODALIDADE BUILT TO SUIT (BTS) PARA ATENDER AS DEMANDAS DE ALGUMAS SECRETARIAS DA PREFEITURA DE MARACANAÚ-CE.

CÓD.	ITEM	UNIDADE	QTD.	PREÇO ESTIMATIVO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
38559	LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA MODALIDADE BUILT TO SUIT - BTS.	MÊS	60,00	252.000,00	15.120.000,00

Valor Total: R\$ 15.120.000,00

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
07/04/26
Joyce



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 0610.26.03.07.01

ÓRGÃO INTERESSADO: SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E MODERNIZAÇÃO.

ASPECTOS TÉCNICOS

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL

07/04/26

1. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 18, §1º, I, da Lei nº 14.133/21).

A presente demanda decorre da insuficiência do espaço físico atualmente disponível para o adequado funcionamento da **Secretaria de Planejamento, Orçamento e Modernização – SEPLAN**, bem como das demais secretarias instaladas no mesmo **complexo administrativo**, circunstância que vem comprometendo a organização institucional, a eficiência administrativa e a qualidade do atendimento ao público.

A necessidade foi formalmente provocada pelas Secretarias de Assistência Social e Segurança Alimentar – SASC e pela Secretaria de Saúde – SESA, conforme CI nº 2046 A/2025 – DAFI/SASC e CI nº 1186/2025 – ADM/SESA. As referidas comunicações informam que houve redução da capacidade física das unidades em razão da destinação, a partir do ano de 2022, de parte do espaço anteriormente utilizado para a instalação da Controladoria Geral do Município, bem como a insuficiência de espaço físico adequado para a prestação dos serviços de saúde pública, o que tem exigido a utilização de áreas da Secretaria de Finanças para atendimento à população, ocasionando, em diversas situações, superlotação e comprometimento da qualidade do atendimento. O prédio que abriga a SASC, de forma concomitante, abriga a Secretaria de Recursos Humanos e Patrimoniais – SRHP e a Secretaria Municipal de Inclusão e Cidadania – SEMIC, o que intensifica a pressão sobre a infraestrutura existente e evidencia a limitação do espaço disponível para atender, de maneira adequada, às demandas institucionais e ao atendimento ao público.

Registra-se, ainda, que a Secretaria de Planejamento, Orçamento e Modernização – SEPLAN compartilha atualmente instalações físicas com a Secretaria de Finanças – SEFIN, situação que, embora tenha atendido a necessidades pontuais, passou a representar



restrições relevantes à adequada distribuição dos setores, à organização das equipes, à preservação de documentos e informações sensíveis, bem como à realização de atendimentos internos e externos em condições compatíveis com os princípios da eficiência, da segurança e da transparência administrativa.

Esse cenário se agrava diante do crescimento contínuo do Município de Maracanaú, que, ano a ano, demanda a revisão e o aperfeiçoamento de sua estrutura organizacional, com a criação de novas secretarias, unidades administrativas e setores especializados. Tal processo implica aumento do quadro de pessoal, ampliação das atribuições institucionais e maior complexidade das atividades administrativas, sem que tenha havido expansão proporcional da infraestrutura física disponível.

A insuficiência do espaço atualmente existente tem ocasionado limitações operacionais, improvisações estruturais, sobreposição de atividades e dificuldades na fluidez dos processos administrativos e decisórios, impactando diretamente a eficiência da gestão pública e a qualidade dos serviços prestados à sociedade. Sob a perspectiva do interesse público, torna-se imprescindível a adoção de providências voltadas à adequação da infraestrutura física, de modo a assegurar condições compatíveis com as necessidades institucionais, administrativas e de atendimento ao público.

A solução a ser delineada neste ETP deverá considerar a necessidade dos órgãos cuja atuação é interdependente, a fim de garantir maior integração institucional, racionalidade operacional e melhoria do atendimento ao cidadão, respeitando interfaces permanentes, fluxos decisórios correlatos, processos administrativos que demandam constante interação, bem como elementos estratégicos para otimização do trabalho, redução de entraves burocráticos, permitindo maior agilidade nos trâmites e a consequente elevação da eficiência administrativa.

Portanto, a solução deverá não só resolver problemas de espaço, mas promover um redesenho estrutural capaz de sustentar a modernização administrativa, fortalecer a coordenação entre as políticas públicas e garantir ambientes institucionais mais adequados, eficientes e funcionais. A solução contemplará a adequada estruturação do espaço físico necessário ao funcionamento da Secretaria de Planejamento, Orçamento e Modernização – SEPLAN, da Secretaria de Finanças – SEFIN (incluindo o setor de Tributação), bem como a Controladoria-Geral do Município – CGM, Secretaria de Meio Ambiente – SEMAM e



Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Controle Urbano - SEINFRA que poderão ser alocadas na solução identificada, garantindo infraestrutura compatível com o porte das atividades desenvolvidas, com as exigências de atendimento ao público e com as necessidades crescentes decorrentes da expansão administrativa do Município.

Diante desse contexto, o presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade identificar e avaliar a solução mais adequada para sanar o problema identificado, observando critérios técnicos, operacionais e econômicos, de forma a permitir a adequada estruturação física para funcionamento dos órgãos municipais e a plena consecução de suas atribuições legais, em benefício da Administração Pública e da sociedade.

2. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (art. 18, §1º, II da Lei nº 14.133/21).

A presente demanda **não consta, neste momento, do Plano de Contratações Anual – PCA do Município**. A ausência de previsão decorre da necessidade superveniente identificada ao longo do exercício, relacionada à insuficiência da infraestrutura física atualmente disponível para o adequado funcionamento das secretarias envolvidas.

Nos termos do art. 18, §1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, a contratação poderá ser processada mediante **posterior compatibilização com o PCA**, observadas as normas internas de planejamento e as disposições orçamentárias vigentes, sem prejuízo da continuidade e da eficiência dos serviços públicos.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 18, §1º, III da Lei nº 14.133/21).

Os requisitos da contratação foram definidos com base na necessidade de assegurar condições adequadas de funcionamento administrativo, atendimento ao público, segurança, acessibilidade e eficiência institucional, observando-se critérios técnicos, operacionais, legais e econômicos, estritamente necessários ao atendimento do interesse público.

As exigências estabelecidas visam garantir que o objeto da contratação atenda plenamente às normas legais e técnicas aplicáveis, em especial às disposições da Lei nº



8.245/1991 (Lei do Inquilinato), às normas de segurança e prevenção de incêndios, às regras de acessibilidade e às condições mínimas de habitabilidade e uso para fins administrativos. Os requisitos foram formulados de maneira objetiva, clara e verificável, sem a inclusão de condições excessivas ou restritivas, de modo a assegurar a viabilidade da contratação e a adequada avaliação das alternativas disponíveis no mercado.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL

07/10/2016
[Signature]

1. Requisitos físicos e estruturais do imóvel.

- O imóvel deverá estar em perfeito estado de conservação, uso e segurança, apto à ocupação imediata.
- O imóvel deverá atender integralmente às normas técnicas aplicáveis, inclusive as relacionadas à estabilidade estrutural, instalações elétricas, lógicas, hidráulicas, sanitárias e de climatização.
- O imóvel deverá possuir área mínima total de 10.000m² e área construída mínima de 4.200m², compatíveis com a instalação dos setores administrativos e de atendimento.
- O imóvel deverá permitir a adequada setorização interna, possibilitando a organização de salas administrativas, áreas de atendimento ao público, espaços de circulação e áreas técnicas.
- O imóvel deverá dispor de ampla área de estacionamento com área mínima de 6.000 m², comportando uma quantidade mínima de 300 vagas, compatível com o fluxo de servidores, usuários e veículos oficiais.

2. Requisitos de segurança e prevenção.

- O imóvel deverá cumprir integralmente a legislação de prevenção e combate a incêndios, incluindo a obtenção e manutenção do respectivo laudo ou certificado emitido pelo Corpo de Bombeiros.
- O imóvel deverá possuir rotas de fuga, sinalização de emergência e equipamentos de segurança em conformidade com as normas técnicas vigentes.
- O imóvel deverá apresentar condições que garantam a segurança patrimonial, incluindo fechamentos adequados e controle de acessos.



3. Requisitos de acessibilidade.

- O imóvel deverá atender integralmente às normas de acessibilidade, garantindo o acesso e a circulação de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, nos termos da legislação vigente.
- O imóvel deverá possuir sanitários acessíveis, rotas acessíveis e ausência de barreiras arquitetônicas que impeçam o atendimento ao público.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL

07.10.126

João

4. Requisitos legais e documentais do imóvel.

- O imóvel deverá estar regular quanto à documentação imobiliária, com comprovação da titularidade ou posse legítima do locador.
- O imóvel deverá estar com o IPTU integralmente quitado, sem débitos ou pendências junto ao Município.
- O imóvel deverá atender às disposições da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), estando apto à locação para fins não residenciais.
- O imóvel não poderá apresentar restrições administrativas, judiciais ou urbanísticas que impeçam sua utilização para fins administrativos.

5. Requisitos de localização e acesso.

- O imóvel deverá possuir localização estratégica, com acesso facilitado aos demais órgãos e entidades da Administração Municipal.
- O imóvel deverá estar situado em vias com boa infraestrutura urbana, tais como ruas ou avenidas pavimentadas e em boas condições de tráfego.
- O imóvel deverá possuir fácil acesso por transporte público, garantindo atendimento adequado à população usuária.
- O imóvel deverá permitir acesso seguro e organizado de pedestres e veículos, inclusive para pessoas com mobilidade reduzida.

6. Requisitos contratuais.



- O contrato deverá ter prazo inicial de 60 (sessenta) meses, admitida a prorrogação, nos termos da legislação aplicável.
- O locador deverá manter, durante toda a vigência contratual, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo.
- O locador deverá assegurar a manutenção do imóvel em condições adequadas de uso, conforme as obrigações legais e contratuais.
- O contrato deverá prever a responsabilização do locador por vícios ou defeitos estruturais preexistentes, nos termos da legislação aplicável.

7. Requisitos operacionais e administrativos.

- O imóvel deverá permitir a instalação de infraestrutura de tecnologia da informação, incluindo rede elétrica adequada, pontos de dados e telecomunicações.
- O imóvel deverá possibilitar adequações internas compatíveis com o uso administrativo, sem necessidade de intervenções estruturais complexas.
- O imóvel deverá permitir a identificação institucional, com possibilidade de sinalização externa adequada.

Justificativa técnica dos requisitos da contratação.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL

07/04/2026

João

Os requisitos da contratação foram estabelecidos com fundamento na necessidade de garantir a funcionalidade, a segurança, a legalidade e a eficiência da infraestrutura destinada ao funcionamento das Secretarias, bem como das atividades administrativas e de atendimento ao público a ela vinculadas. Tais exigências decorrem diretamente das atribuições institucionais da Secretaria e do volume de demandas administrativas e operacionais por ela absorvidas.

A exigência de que o imóvel se encontre em perfeito estado de conservação, segurança e utilização justifica-se pela necessidade de assegurar a continuidade do serviço público, evitando riscos à integridade física de servidores e usuários, prejuízos ao patrimônio público e interrupções decorrentes de inadequações estruturais. Da mesma forma, o

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
07/04/2016

Secretaria de
**Planejamento, Orçamento
e Modernização**



**Prefeitura de
Maracanaú**



atendimento integral às normas de prevenção e combate a incêndios constitui requisito indispensável para mitigação de riscos, proteção da vida e conformidade com a legislação vigente, sendo incompatível com o interesse público a ocupação de imóvel que não atenda a tais padrões.

Os requisitos relacionados à acessibilidade encontram respaldo no dever constitucional e legal de garantir o acesso universal aos serviços públicos, assegurando condições adequadas de circulação, atendimento e permanência de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. A observância dessas normas é essencial para a prestação de serviços de forma inclusiva, digna e em consonância com os princípios da igualdade e da eficiência administrativa.

A definição de área mínima total e área construída compatíveis com a demanda institucional justifica-se pela necessidade de acomodar, de forma organizada e funcional, os diversos setores administrativos, áreas de atendimento ao público, espaços técnicos e de circulação, evitando sobreposição de atividades, improvisações estruturais e prejuízos à produtividade e à segurança das informações. Tais parâmetros visam assegurar que a infraestrutura física seja proporcional ao porte e à complexidade das atribuições exercidas.

Os requisitos de localização estratégica, acessibilidade urbana e facilidade de acesso por transporte público foram definidos considerando o interesse público na otimização do atendimento à população e na integração funcional com os demais órgãos e entidades da Administração Municipal. A adequada inserção urbana do imóvel contribui para a redução de deslocamentos desnecessários, melhoria do fluxo de atendimento e maior eficiência na articulação intersetorial.

As exigências de regularidade documental do imóvel, inexistência de pendências jurídicas ou administrativas e quitação de tributos, em especial do IPTU, justificam-se pela necessidade de segurança jurídica da contratação e pela observância dos princípios da legalidade e da responsabilidade fiscal, evitando riscos de nulidade contratual ou de restrições ao uso do bem durante a vigência da contratação.

Os requisitos contratuais relacionados ao prazo de vigência, à manutenção das condições de habilitação e qualificação e à responsabilidade pela manutenção do imóvel decorrem da necessidade de assegurar estabilidade operacional, previsibilidade



administrativa e adequada gestão contratual, garantindo que o imóvel permaneça apto ao uso durante todo o período contratual.

Por fim, os requisitos operacionais referentes à infraestrutura mínima para tecnologia da informação e adequações internas compatíveis com o uso administrativo são tecnicamente necessários para assegurar o funcionamento dos sistemas institucionais, a segurança das informações e a eficiência dos processos administrativos, sendo incompatível com o interesse público a utilização de imóvel que não comporte tais condições.

Dessa forma, os requisitos definidos mostram-se necessários, proporcionais e adequados ao atendimento da finalidade da contratação, estando alinhados às boas práticas de planejamento, à legislação aplicável e aos princípios que regem as contratações públicas, contribuindo para a mitigação de riscos e para a maximização dos resultados em benefício da Administração Pública e da sociedade.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL

4. ESTIMATIVAS DA QUANTIDADE (art. 18, §1º, IV, da Lei nº 14.133/21)

07 104 126
Jorge

Consoante levantamento de mercado e detalhamento da solução, tratadas nos itens 5 e 7 deste ETP, a estimativa da quantidade necessária para a presente contratação corresponde a 01 (um) imóvel, destinado a atender às demandas institucionais, administrativas e de atendimento ao público das secretarias municipais, no contexto da insuficiência da infraestrutura física atualmente disponível.

A definição da quantidade unitária decorre da natureza do objeto, uma vez que a necessidade identificada não se refere a múltiplas unidades independentes, mas sim à disponibilização de um único imóvel com características físicas, estruturais e locacionais compatíveis com os requisitos estabelecidos, capaz de concentrar, de forma integrada, os setores administrativos e as atividades desempenhadas pelas Secretarias.

A estimativa considera, ainda, que a utilização de mais de um imóvel implicaria fragmentação da estrutura administrativa, aumento de custos operacionais, dificuldades de gestão, comunicação interna e fiscalização, bem como prejuízos à eficiência e à racionalidade administrativa. Por outro lado, a adoção de quantidade inferior à estimada inviabilizaria o atendimento da necessidade identificada.

Dessa forma, a quantidade estimada de 01 (um) imóvel mostra-se adequada, suficiente e proporcional para o atendimento da finalidade pública pretendida, observadas as condições técnicas e econômicas que serão avaliadas nas etapas subsequentes do planejamento da contratação.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO (art. 18, §1º, V, da Lei nº 14.133/21).

Durante a elaboração deste Estudo Técnico Preliminar, foram analisadas as alternativas disponíveis para atender à necessidade identificada:

Alternativa 1 – Readequação ou ampliação do Centro Administrativo 6 de Março.

Esta alternativa consiste na **utilização do Centro Administrativo 6 de Março**, atualmente ocupado por diversas secretarias municipais, mediante **reforma, readequação interna ou ampliação de sua estrutura física**, com o objetivo de acomodar, de forma integrada, a Secretaria de Planejamento, Orçamento e Modernização – SEPLAN, a Secretaria de Finanças – SEFIN (incluindo o Setor de Tributação com atendimento ampliado ao público), a Controladoria-Geral do Município, Secretaria de Meio Ambiente – SEMAM e a Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Controle Urbano.

A proposta pressupõe intervenções físicas relevantes no imóvel existente, envolvendo redistribuição de ambientes, ampliação de áreas administrativas e de atendimento ao público, adequações de acessibilidade, segurança, fluxos internos e infraestrutura técnica compatível com o porte das secretarias envolvidas.

Vantagens:

- Utilização de imóvel pertencente ao patrimônio público municipal.
- Maior controle administrativo sobre a ocupação e gestão do espaço físico.
- Possível valorização do bem público após as intervenções estruturais.
- Eliminação de despesas recorrentes relacionadas à utilização onerosa de imóveis de terceiros.



COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL

07/10/2016
[Signature]

Desvantagens:

- A reforma, readequação interna ou ampliação da estrutura existente exigirá investimentos elevados, decorrentes da necessidade de obras civis, adequações técnicas, projetos arquitetônicos e complementares.
- A alternativa demanda prazos prolongados para a elaboração dos projetos técnicos, obtenção de licenças e autorizações, bem como para a execução das obras, o que pode retardar o atendimento da necessidade identificada.
- A execução das intervenções pode gerar paralisações, restrições de uso ou prejuízos temporários às atividades administrativas, afetando o funcionamento regular das secretarias atualmente instaladas no local.
- Há risco de que, mesmo após a conclusão das obras, a estrutura resultante não atenda plenamente às necessidades atuais e futuras, especialmente no que se refere ao atendimento intensivo ao público no Setor de Tributação.

Alternativa 2 – Locação de um único imóvel para abrigar todas as secretarias.

Esta alternativa consiste na utilização de um único imóvel de terceiros, com características físicas, estruturais e locacionais compatíveis, destinado a abrigar, de forma integrada, a Secretaria de Planejamento, Orçamento e Modernização – SEPLAN, a Secretaria de Finanças – SEFIN, incluindo o Setor de Tributação com amplo atendimento ao público, a Controladoria-Geral do Município e a Secretaria de Meio Ambiente – SEMAM.

A alternativa pressupõe a seleção de imóvel com área suficiente para acomodar setores administrativos, áreas técnicas e espaços de atendimento ao público, observadas as exigências de acessibilidade, segurança, prevenção de incêndios, infraestrutura urbana e facilidade de acesso por transporte público. A ocupação do imóvel ocorre sem necessidade de intervenções estruturais complexas, limitando-se, quando necessário, a adequações internas compatíveis com o uso administrativo.

Vantagens:

Av. Durval Tomáz de Souza, 150, Centro Administrativo – Conjunto Jereissati I, CEP: 61.905-430 – Maracanaú/CE



- Possibilidade de atendimento mais célere da necessidade identificada, em razão da inexistência de obras estruturais de grande porte.
- Centralização das secretarias e dos serviços públicos, favorecendo a integração administrativa, a comunicação interna e a racionalização dos fluxos de trabalho.
- Melhoria das condições de atendimento ao público, especialmente no Setor de Tributação, em razão da possibilidade de organização adequada de recepção, filas, guichês e áreas de espera.
- Redução de custos indiretos associados à fragmentação administrativa, como deslocamentos entre prédios, duplicidade de estruturas de apoio e dificuldades de gestão.
- Flexibilidade administrativa para ajustes de layout interno conforme a evolução das demandas institucionais.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL

07/11/2016

João

Desvantagens:

- Geração de despesa continuada vinculada ao uso do imóvel durante a vigência contratual.
- Dependência das condições ofertadas pelo mercado imobiliário local, especialmente quanto à disponibilidade de imóveis com dimensões, localização e infraestrutura compatíveis.
- Necessidade de avaliação rigorosa da vantajosidade econômica, considerando o custo global da contratação ao longo do tempo.
- Eventual limitação para expansões futuras, a depender das características físicas do imóvel selecionado.

Alternativa 3 – Locação de múltiplos imóveis para acomodação das secretarias.

Esta alternativa consiste na locação de mais de um imóvel, de forma descentralizada, para acomodar as estruturas administrativas da Secretaria de Planejamento, Orçamento e Modernização – SEPLAN, a Secretaria de Finanças – SEFIN



(incluindo o Setor de Tributação com atendimento ampliado ao público), a Controladoria-Geral do Município, Secretaria de Meio Ambiente – SEMAM e a Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Controle Urbano.

A proposta pressupõe a distribuição das secretarias e setores em imóveis distintos, selecionados conforme suas necessidades específicas, tais como áreas administrativas internas, setores técnicos ou unidades com maior fluxo de atendimento ao público, observadas as exigências legais, técnicas e operacionais aplicáveis a cada caso.

Vantagens:

- Maior flexibilidade na identificação de imóveis disponíveis no mercado, uma vez que a exigência de grandes áreas concentradas é substituída por demandas segmentadas.
- Possibilidade de adequação mais específica dos espaços às funções de cada secretaria ou setor, especialmente quando há diferenças relevantes entre atividades internas e atendimento ao público.
- Potencial redução de prazos para ocupação inicial, a depender da disponibilidade de imóveis compatíveis em diferentes localidades.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL

07/04/20

João

Desvantagens:

- Fragmentação da estrutura administrativa, dificultando a integração institucional, a comunicação interna e a coordenação entre as secretarias envolvidas.
- Aumento de custos operacionais indiretos, relacionados à duplicidade de estruturas de apoio, segurança, manutenção, tecnologia da informação e logística.
- Prejuízos à eficiência do atendimento ao público, especialmente nos casos em que o cidadão necessite transitar entre diferentes endereços para resolver demandas correlatas.
- Maior complexidade na gestão e fiscalização contratual, em razão da multiplicidade de contratos e obrigações associadas.



- Risco de perda de padronização das condições de trabalho, acessibilidade e atendimento, a depender das características dos imóveis selecionados.

Alternativa 4 – Locação de imóvel na modalidade Built to Suit (BTS).

Esta alternativa consiste na contratação, junto a particular, de imóvel na modalidade Built to Suit (BTS), pela qual o proprietário ou investidor se compromete a adquirir, construir, adaptar ou reformar um imóvel especificamente para atender às necessidades da Administração Pública, conforme requisitos técnicos, funcionais e operacionais previamente definidos no procedimento de contratação.

No modelo BTS, o imóvel é desenvolvido sob medida para abrigar, de forma integrada, a Secretaria de Planejamento, Orçamento e Modernização – SEPLAN, a Secretaria de Finanças – SEFIN, incluindo o Setor de Tributação com amplo atendimento ao público, a Controladoria-Geral do Município e a Secretaria de Meio Ambiente – SEMAM, observadas as exigências de acessibilidade, segurança, prevenção contra incêndios, infraestrutura tecnológica, fluxos internos e conforto dos usuários.

A Administração não realiza investimento direto na obra, assumindo, em contrapartida, o pagamento de aluguel pactuado por prazo determinado, compatível com o retorno do investimento realizado pelo particular, conforme práticas usuais do mercado e limites legais aplicáveis.

Vantagens:

- Disponibilização do imóvel projetado especificamente para atender às necessidades atuais e previstas da Administração, com layout, dimensionamento e infraestrutura adequados às atividades administrativas e ao atendimento intensivo ao público.
- Eliminação da necessidade de investimento inicial em obras civis, projetos arquitetônicos e adequações estruturais por parte do Município.
- Maior previsibilidade orçamentária, uma vez que os custos de construção, adaptação e manutenção estrutural tendem a ser incorporados ao valor do aluguel pactuado.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL

07/10/2016
[Assinatura]



- Redução de riscos relacionados a falhas de projeto ou inadequações do imóvel, pois as especificações são previamente definidas e acompanhadas pela Administração.
- Possibilidade de centralização das secretarias e serviços públicos em um único espaço funcional, moderno e eficiente, favorecendo a integração administrativa e a melhoria do atendimento ao cidadão.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL

07/04/20

Desvantagens:

- Necessidade de contratação por prazo mais longo, a fim de viabilizar economicamente o investimento realizado pelo particular, reduzindo a flexibilidade contratual da Administração no curto prazo.
- Valor do aluguel, em regra, superior ao de uma locação convencional, em razão da amortização dos custos de construção ou adaptação do imóvel.
- Dependência da capacidade técnica, financeira e operacional do particular para cumprir os prazos e especificações estabelecidas no contrato.
- Exigência de planejamento técnico rigoroso na fase inicial, com definição precisa das necessidades funcionais e operacionais, sob pena de inadequações futuras de difícil correção.
- Possível limitação para alterações estruturais relevantes durante a vigência contratual, sem renegociação dos termos pactuados.

6 – DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO (art. 18, §1º, VI, da Lei nº 14.133/21).

O valor estimado da contratação, para fins deste ETP, foi obtido por meio de prospecção no mercado imobiliário local, considerando a identificação de imóvel que seja capaz de atender à solução delineada neste documento, tanto do ponto de vista funcional quanto operacional. Trata-se de estimativa inicial, fundamentada na análise da oferta existente e dos parâmetros de mercado aplicáveis à tipologia e às características necessárias ao imóvel pretendido.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
07/04/20

Secretaria de
**Planejamento, Orçamento
e Modernização**



**Prefeitura de
Maracanaú**



Após a identificação da alternativa mais adequada, o imóvel deverá ser submetido à avaliação técnica da Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Controle Urbano – SEINFRA, a fim de aferir seu efetivo valor de mercado, bem como verificar o atendimento aos requisitos técnicos, estruturais e funcionais estabelecidos neste ETP. Essa etapa será essencial para conferir segurança à Administração, garantir a compatibilidade do custo com a realidade do mercado e assegurar que o imóvel selecionado esteja plenamente alinhado às necessidades institucionais que motivam a contratação.

Assim, após consulta de mercado, verificou-se o valor de R\$ 60,00 (Sessenta reais) para o M², dessa forma ficando o valor mensal estimado de locação do imóvel é de R\$ 252.000,00 (duzentos e cinquenta e dois mil reais).

Registra-se que, considerando que a presente contratação será realizada na modalidade Built to Suit (BTS), não se mostrou adequada a elaboração de laudo técnico de avaliação imobiliária tradicional, uma vez que o objeto não se refere à locação de imóvel previamente existente com características consolidadas no mercado. Na modalidade BTS, o imóvel é concebido, projetado e construído especificamente para atender às necessidades da Administração Pública, conforme programa de necessidades e especificações técnicas (em anexo) previamente definidas. Dessa forma, o valor da contratação não decorre exclusivamente do valor venal ou locativo de um imóvel disponível, mas sim de um conjunto de fatores que envolvem custos de implantação, construção, adequação técnica e retorno do investimento do particular ao longo do período contratual. Assim, para fins de estimativa de valor e verificação de compatibilidade com o mercado, foi realizado levantamento de preços praticados para empreendimentos na modalidade BTS, com análise do valor médio do metro quadrado aplicado a imóveis com características semelhantes, permitindo aferir a razoabilidade econômica da futura contratação.

7. DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO APRESENTADA (art. 18, §1º, VII da Lei nº 14.133/21).

Após a análise técnica, administrativa e econômica das alternativas disponíveis para o enfrentamento do problema identificado, conclui-se que a locação de imóvel na

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
07/04/2018

Secretaria de
**Planejamento, Orçamento
e Modernização**



**Prefeitura de
Maracanaú**



modalidade Built to Suit (BTS), destinado a abrigar, de forma integrada, a Secretaria de Planejamento, Orçamento e Modernização – SEPLAN, a Secretaria de Finanças – SEFIN (incluindo o Setor de Tributação com amplo atendimento ao público), a Controladoria-Geral do Município e a Secretaria de Meio Ambiente – SEMAM, revela-se a solução mais adequada, eficiente e vantajosa, sob os aspectos técnico, operacional, econômico-financeiro e jurídico, atendendo de forma plena ao interesse público, nos termos da Lei nº 14.133/21.

Registra-se, inicialmente, que o Município não dispõe de imóvel próprio com capacidade física, estrutural e locacional compatível com as necessidades identificadas, conforme informação formal expedida pela Secretaria de Recursos Humanos e Patrimoniais – SRHP, o que inviabiliza a utilização de bem integrante do patrimônio público municipal para o atendimento da demanda. A alternativa de reacondicionamento ou ampliação do Centro Administrativo 6 de Março, embora envolva imóvel próprio, demandaria investimentos expressivos em obras civis, elaboração de projetos técnicos especializados, obtenção de licenças e autorizações, além de prazos prolongados para execução, com risco concreto de interferência ou paralisação parcial das atividades administrativas atualmente instaladas, circunstâncias incompatíveis com a urgência da demanda e com a necessidade de manutenção da continuidade dos serviços públicos.

Do mesmo modo, a alternativa de locação de múltiplos imóveis mostrou-se tecnicamente desvantajosa, na medida em que implicaria fragmentação da estrutura administrativa, elevação de custos operacionais indiretos, maior complexidade na gestão e fiscalização contratual, além de prejuízos à eficiência e à qualidade do atendimento ao público, especialmente no Setor de Tributação, cuja natureza funcional exige centralização, integração com outros setores estratégicos e organização adequada dos fluxos de usuários.

Nesse contexto, a locação de imóvel na modalidade Built to Suit (BTS) destaca-se como solução tecnicamente superior, por permitir que a Administração Pública disponha de imóvel concebido, construído ou adaptado sob medida, a partir de requisitos técnicos, funcionais e operacionais previamente definidos, sem a necessidade de imobilização de recursos públicos em obras de grande vulto. Tal alternativa assegura maior previsibilidade orçamentária, uma vez que os custos de implantação, adequação e amortização do investimento são incorporados ao valor da locação, possibilitando análise do custo global da contratação e adequada compatibilização com o planejamento orçamentário do Município.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
08/10/2016

Secretaria de
**Planejamento, Orçamento
e Modernização**



**Prefeitura de
Maracanaú**



Adicionalmente, a solução BTS contribui para a mitigação de riscos administrativos e operacionais, ao reduzir a probabilidade de inadequações estruturais futuras, bem como para a racionalização do gasto público, ao permitir a centralização das secretarias em um único espaço planejado, funcional e compatível com as exigências legais de acessibilidade, segurança, prevenção contra incêndios e infraestrutura tecnológica. A centralização favorece a integração institucional, a comunicação interna, a racionalização dos fluxos de trabalho e a melhoria da qualidade do atendimento ao público, especialmente nos setores com elevada demanda presencial.

Dessa forma, a locação de imóvel na modalidade Built to Suit consolida-se como a alternativa mais vantajosa sob a ótica do custo-benefício, da eficiência administrativa e da gestão de riscos, atendendo às necessidades atuais e projetadas da Administração Municipal, em consonância com os princípios do planejamento, da economicidade, da eficiência e da motivação dos atos administrativos.

Por fim, a contratação de imóvel na modalidade Built to Suit para abrigar, de forma integrada, a Secretaria de Planejamento, Orçamento e Modernização – SEPLAN, a Secretaria de Finanças – SEFIN (incluindo o Setor de Tributação com amplo atendimento ao público), a Controladoria-Geral do Município e a Secretaria de Meio Ambiente – SEMAM permitirá, ainda, a reorganização e o melhor aproveitamento do espaço físico do Centro Administrativo 6 de Março para acomodação da SASC, SEMIC, SRHP e SESA, bem como a descontinuidade da locação atualmente existente para funcionamento do Setor de Tributação no Shopping Feira Center, tornando tal espaço desnecessário. Tal medida implicará redução de despesas recorrentes, otimização da ocupação dos imóveis públicos e maior racionalidade na gestão dos recursos financeiros, reforçando a vantajosidade global da solução adotada.

8 – JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO DO OBJETO (art. 18, §1º, VIII da Lei nº 14.133/21).



A regra geral a ser observada pela Administração Pública, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, é a do parcelamento do objeto, sempre que este se mostrar tecnicamente viável, economicamente vantajoso e não representar prejuízo à economia de escala ou à eficiência da contratação.

No presente caso, entretanto, não se mostra possível nem recomendável o parcelamento da contratação, tendo em vista que o objeto consiste na utilização de um único imóvel, dotado de características específicas de área, localização e infraestrutura, destinado a atender, de forma integrada, às necessidades das secretarias envolvidas. Trata-se, portanto, de objeto único e indivisível, cuja execução não comporta fracionamento sem comprometimento da finalidade pretendida.

O atendimento da necessidade identificada pressupõe a disponibilização integral do imóvel, de forma contínua e unitária, sendo inviável a divisão do objeto em parcelas independentes ou a sua execução por mais de um fornecedor, sob pena de descaracterização da solução adotada, fragmentação da estrutura administrativa e prejuízo à eficiência operacional.

Ressalte-se, ainda, que o objeto deve ser executado única e exclusivamente pelo fornecedor contratado, uma vez que o uso do imóvel decorre diretamente da relação jurídica estabelecida com o proprietário ou possuidor legítimo do bem.

Dessa forma, conclui-se que o não parcelamento do objeto encontra-se devidamente justificado sob os aspectos técnico, econômico e operacional, estando alinhado ao interesse público e às disposições da Lei nº 14.133/2021.

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL

9. RESULTADOS PRETENDIDOS (art. 18, §1º, IX, da Lei nº 14.133/21).

07/04/2026

Jayx

Com a implementação da solução delineada no presente Estudo Técnico Preliminar, a Administração Pública busca alcançar resultados concretos e mensuráveis, voltados à economicidade, à eficiência administrativa e ao melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, em estrita observância ao interesse público.

Espera-se, primeiramente, assegurar condições mínimas e adequadas de utilização de imóvel compatível com as necessidades institucionais, administrativas e de atendimento

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
08/104 126

Secretaria de
**Planejamento, Orçamento
e Modernização**



**Prefeitura de
Maracanaú**



ao público das secretarias envolvidas, garantindo infraestrutura física funcional, segura e adequada ao desempenho das atividades públicas.

Outro resultado relevante consiste em conferir facilidade de acesso ao público-alvo, por meio de imóvel localizado em área estratégica, com adequada infraestrutura urbana e acesso por transporte público, promovendo melhoria na qualidade do atendimento, redução de deslocamentos desnecessários e maior fluidez na prestação dos serviços públicos, especialmente nos setores com elevada demanda presencial.

No que se refere aos recursos humanos, busca-se proporcionar ambiente de trabalho adequado aos servidores, com estrutura física adaptada às atividades administrativas, possibilitando melhor organização dos setores, integração das equipes e condições apropriadas para o desempenho das funções, o que tende a refletir positivamente na produtividade e na qualidade dos serviços prestados.

Sob o aspecto da continuidade administrativa, a solução adotada visa evitar a paralisação ou a interrupção das atividades essenciais desenvolvidas pelas secretarias, assegurando a manutenção dos serviços públicos durante todo o período de vigência contratual, sem prejuízos decorrentes de obras prolongadas, remanejamentos improvisados ou fragmentação da estrutura administrativa.

Por fim, a adoção da solução proposta contribui para o uso racional dos recursos financeiros, ao evitar investimentos elevados e de longo prazo em obras estruturais, permitindo previsibilidade orçamentária e controle dos custos, ao mesmo tempo em que otimiza a utilização dos recursos materiais e humanos disponíveis, em benefício da Administração Pública e da sociedade.

10. DAS PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CONTRATAÇÃO (art. 18, §1º, X da Lei nº 14.133/21).

Previamente à celebração do contrato, deverão ser adotadas as providências administrativas e técnicas necessárias para assegurar a adequada e eficiente gestão contratual.

Inicialmente, deverá ser elaborado laudo de avaliação do imóvel pela Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Controle Urbano – SEINFRA. Esse documento técnico será

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
07/04/2026

Secretaria de
**Planejamento, Orçamento
e Modernização**



**Prefeitura de
Maracanaú**



fundamental para atestar o valor real de mercado do bem, bem como verificar se suas condições estruturais, localização e características físicas estão compatíveis com os requisitos estabelecidos neste ETP. A avaliação pela SEINFRA constitui, portanto, etapa essencial para conferir segurança técnica e jurídica ao processo, subsidiando a tomada de decisão da Administração Pública quanto à viabilidade e à adequação da contratação pretendida.

Após o laudo técnico, deverá ser elaborado o Termo de Referência, observando-se as diretrizes e conclusões aqui estabelecidas, e caso o mesmo seja aprovado pela Administração, o processo seguirá para formalização de contrato, nos termos da Lei nº 14.133/2021, observadas as formalidades legais e a devida motivação administrativa.

A Administração também promoverá a designação formal e a capacitação da equipe responsável pela gestão e fiscalização do contrato, assegurando que os servidores designados detenham conhecimento suficiente acerca das obrigações contratuais, dos requisitos técnicos do imóvel e dos procedimentos de acompanhamento, registro e controle da execução contratual, nos termos da legislação aplicável.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES QUE POSSAM IMPACTAR TÉCNICA E/OU ECONOMICAMENTE NAS SOLUÇÕES APRESENTADAS (art. 18, §1º, XI da Lei nº 14.133/21).

A contratação do imóvel, objeto do presente Estudo Técnico Preliminar, não se mostra suficiente, por si só, para assegurar o pleno funcionamento das secretarias envolvidas, sendo necessária a existência de contratações correlatas e/ou interdependentes, não incluídas no objeto principal, mas essenciais para a adequada integração do imóvel à rotina administrativa e à continuidade dos serviços públicos.

Nesse sentido, identificam-se como contratações correlatas ou interdependentes aquelas relacionadas aos serviços públicos essenciais, tais como o fornecimento de energia elétrica e abastecimento de água.

Também se mostram necessárias contratações vinculadas à infraestrutura de tecnologia da informação e comunicação, incluindo serviços de acesso à internet banda larga, telefonia institucional, adequação de rede lógica e cabeamento estruturado, bem como

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO
ATESTO QUE A PRESENTE CÓPIA
CONFERE COM O ORIGINAL
07/04/2016

Secretaria de
**Planejamento, Orçamento
e Modernização**



**Prefeitura de
Maracanaú**



eventuais serviços de suporte à segurança da informação, considerando o tratamento de dados sensíveis, especialmente nas áreas de tributação e controle interno.

No âmbito dos serviços de apoio e manutenção predial, poderão ser demandadas contratações para limpeza e conservação, vigilância patrimonial, manutenção predial preventiva e corretiva, incluindo sistemas elétricos, hidráulicos e de climatização, além de serviços de controle de pragas e vetores, compatíveis com a natureza e a dimensão do imóvel.

Adicionalmente, poderão ser necessárias contratações voltadas às adequações operacionais, tais como aquisição ou realocação de mobiliário administrativo, instalação de equipamentos de climatização, sinalização institucional interna e externa, bem como eventuais adequações complementares de acessibilidade, observadas as responsabilidades do locador e do contratante.

Por fim, poderão ser demandadas contratações relacionadas à logística e integração administrativa, incluindo serviços de mudança e transporte de bens, organização ou digitalização de acervos documentais, bem como ajustes ou aditivos em contratos vigentes, de modo a adequá-los ao novo endereço institucional.

As contratações correlatas e/ou interdependentes ora identificadas não integram o objeto principal, devendo ser planejadas e executadas de forma coordenada, com vistas à mitigação de riscos operacionais, à prevenção de descontinuidade dos serviços públicos e à otimização do uso dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS QUE PODEM SER ADOTADAS (art. 18, §1º, XII).

A contratação pretendida poderá gerar impactos socioambientais decorrentes da utilização de imóvel administrativo com elevado fluxo de servidores e usuários. Tais impactos foram analisados previamente, tendo sido identificadas medidas mitigadoras adequadas, bem como ganhos relevantes em termos de sustentabilidade socioambiental, de modo a assegurar a compatibilidade da solução com o interesse público e com as boas práticas de gestão.