

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº IN 023.2025-SEDUC

#### 1. Descrição da Necessidade da Contratação

A contratação da locação de um novo espaço complementar é imprescindível para atender à crescente necessidade de ampliação dos setores administrativos da Secretaria de Educação do Município. A atual infraestrutura não suporta mais o volume de atividades e serviços exigidos, o que compromete a eficiência do atendimento ao público e a gestão interna dos processos.

A locação deste espaço adicional visa a:

- **Atender à Demanda Crescente:** A expansão do espaço físico permitirá a acomodação adequada das equipes e o suporte necessário ao aumento das atividades administrativas, essenciais para o bom funcionamento da secretaria.
- **Proximidade e Facilidade de Acesso:** O novo espaço deve estar localizado em uma área de fácil acesso e próxima à atual sede da secretaria, facilitando a interação entre os servidores e a continuidade eficiente dos fluxos de trabalho.
- **Melhoria no Atendimento à Comunidade:** Com um local que permita fácil acesso ao público, a secretaria poderá aprimorar a qualidade dos serviços prestados à população, garantindo um atendimento mais ágil e efetivo.
- **Integração de Equipes:** A proximidade física entre os setores administrativos é crucial para a sinergia e colaboração entre as equipes, otimizando a execução das tarefas e a comunicação interna.

Com base nesses fatores, a locação do novo espaço é uma medida estratégica para assegurar que a Secretaria de Educação continue a desempenhar suas funções de maneira eficiente e eficaz, alinhada aos princípios da administração pública.

#### 2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria da Educacao - FME	Ulysses César Nunes Jerônimo

#### 3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação visa garantir a escolha da solução mais adequada para a locação de um ambiente que possa abrigar a expansão da Secretaria de Educação, assegurando que os critérios para seleção incluam práticas de sustentabilidade, padrões mínimos de qualidade e desempenho, conforme leis e



regulamentações pertinentes.

- **Requisitos Gerais:** O espaço locado deve possuir infraestrutura básica, incluindo eletricidade, água, saneamento e comunicação (telefone e internet). É fundamental que o ambiente disponibilize espaço físico suficiente para acomodar o mobiliário e os equipamentos necessários para os setores administrativos.
- **Requisitos Legais:** O imóvel deve estar em conformidade com a legislação municipal, estadual e federal aplicável, incluindo normas de acessibilidade e segurança do trabalho. A apresentação de documentação legal, como alvarás de funcionamento e autorização dos bombeiros, é obrigatória.
- **Requisitos de Sustentabilidade:** A solução contratada deve promover práticas de eficiência energética, como o uso de lâmpadas LED e equipamentos eletrônicos com classificação A de consumo energético. Além disso, é importante a implementação de coleta seletiva para gestão de resíduos e a instalação de dispositivos de redução de consumo de água nas instalações sanitárias e demais atividades de limpeza.
- **Requisitos da Contratação:** Contrato de locação com prazo inicial de 12 meses, com possibilidade de renovação, sujeito às necessidades do órgão. Flexibilidade para realizar adaptações ou melhorias necessárias para atender requisitos específicos de segurança e operação da unidade.

Os requisitos essenciais para a contratação incluem: conformidade legal; infraestrutura básica; padrões de sustentabilidade; e capacidade de acomodar com eficiência os setores administrativos da Secretaria de Educação. Deve-se evitar especificações excessivas ou desnecessárias para não limitar o caráter competitivo do processo licitatório futuro.

#### 4. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado buscou identificar as principais alternativas para a locação de salas destinadas à ampliação do espaço físico da Secretaria de Educação do Município de São Gonçalo do Amarante-CE. Foram analisadas as seguintes opções:

- **Contratação Direta com o Proprietário:** Envolve tratar diretamente com o proprietário do imóvel para estabelecer os termos do contrato de locação, sem intermediários. Isso permite negociação direta, mas pode carecer de suporte técnico especializado.
- **Intermediação por Imobiliárias:** Utiliza os serviços de uma imobiliária para mediar o processo de locação. As imobiliárias oferecem expertise em negociação, avaliação de mercado e gestão de contratos, além de poderem facilitar a mediação de eventuais conflitos contratuais.
- **Licitação para Locação de Imóveis:** Mecanismo que, apesar de não aplicável ao caso presente, normalmente oferece transparência e possibilidade de escolha entre várias propostas de locação.
- **Parcerias ou Cooperações:** Considera a possibilidade de parcerias com outras entidades públicas ou privadas para o uso de seus espaços, desde que atendam aos requisitos necessários.

Após avaliação das soluções disponíveis, a intermediação por imobiliárias foi considerada a abordagem mais viável. Esta escolha se baseia na capacidade das



imobiliárias de oferecer suporte técnico especializado, garantir um processo de locação mais eficiente e realizar negociações embasadas, que podem resultar em melhores condições de locação e conformidade com as exigências legais e administrativas. Além disso, trabalhar com uma imobiliária pode proporcionar segurança adicional quanto à validade e eficácia dos contratos firmados.

## 5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para atender à necessidade de ampliação do espaço físico da Secretaria de Educação do município envolve a locação de salas bem equipadas para acomodação adequada dos setores administrativos. As principais características da solução são as seguintes:

- **Espaço Físico:** Disponibilização de salas amplas, com um total de 80 metros quadrados, que permitem a acomodação eficiente de equipamentos e mobiliários administrativos, além de espaço para expansão futura.
- **Endereço e Localização:** Localizadas na Rua Capitão Procópio, nº 67, no centro de São Gonçalo do Amarante-CE, as salas oferecem um posicionamento estratégico no coração da cidade, facilitando a interação e o acesso do público e dos servidores.
- **Acessibilidade:** O local é de fácil acesso, com infraestrutura urbana que inclui transporte público nas proximidades, além de contar com rampas e elevadores que atendem às normas de acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida.
- **Infraestrutura:** As salas estão equipadas com sistemas de eletricidade, abastecimento de água, saneamento e serviços de comunicação (telefone e internet) de alta qualidade, garantindo o suporte técnico necessário para as operações administrativas.
- **Segurança e Conformidade:** Estrutura equipada com sistemas de segurança modernos, incluindo controle de acesso e vigilância por câmeras, em conformidade com todas as normas legais e regulamentações, assegurando a segurança de todos.
- **Conformidade Legal:** A locação e todos os procedimentos associados cumprem rigorosamente a Lei 14.133/2021, aderindo aos princípios de legalidade, eficiência, publicidade e interesse público, com possibilidade de renovação conforme demandado.
- **Sustentabilidade:** O imóvel deve estar em conformidade com todas as exigências legais, incluindo documentação regularizada e alvarás de funcionamento. Prioriza-se ainda que o imóvel contemple medidas de sustentabilidade, como sistemas de economia de energia e água.

A escolha desta solução foi fundamentada em uma análise minuciosa das opções de mercado, optando por esta devido ao seu excelente custo-benefício, infraestrutura robusta e capacidade de atender adequadamente tanto as necessidades correntes quanto as futuras demandas do órgão.

## 6. Estimativa das quantidades a serem contratadas





PREFEITURA DE  
SÃO GONÇALO  
DO AMARANTE

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	Locação de imóvel	12,000	Mês
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL			

## 7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	Locação de imóvel	12,000	Mês	3.900,00	46.800,00
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL					

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\$ 46.800,00 (quarenta e seis mil, oitocentos reais)

## 8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Conforme a Lei nº 14.133/2021, opta-se pelo não parcelamento da locação das salas devido à necessidade de manter a operação administrativa integrada em um único espaço, garantindo eficiência, sinergia e economia de escala. A centralização em um local único promove melhor gestão e utilização dos recursos públicos, alinhando-se às práticas de mercado e atendendo aos objetivos administrativos.

## 9. 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 Secretaria de Educação para o exercício financeiro de 2025.

## 10. Resultados pretendidos

O objetivo central da locação das salas é alcançar resultados significativos que aumentem a eficiência e a eficácia da Secretaria de Educação. Pretende-se atingir os seguintes resultados:

- **Melhoria da Infraestrutura Administrativa:** Proporcionar espaço físico adequado para um ambiente de trabalho funcional e que atenda às necessidades dos setores administrativos, elevando a qualidade das operações diárias.
- **Facilidade de Acesso e Conforto:** Assegurar que tanto servidores quanto o público possam acessar facilmente o local, proporcionando um ambiente acolhedor e eficiente para todos os envolvidos.
- **Economicidade:** Optar por uma solução de locação que ofereça um excelente custo-benefício, respeitando as limitações orçamentárias e ao mesmo tempo atendendo às necessidades de espaço da Secretaria.
- **Aumento da Produtividade e Eficiência Operacional:** Criar condições ideais para que os colaboradores desempenhem suas funções com maior produtividade, reduzindo obstáculos logísticos e operacionais.



- **Conformidade e Sustentabilidade:** Garantir que todas as operações e adequações do espaço sejam realizadas em conformidade com as normas vigentes, incorporando práticas sustentáveis e responsáveis dentro da gestão pública.
- **Flexibilidade para Crescimento Futuro:** Prover condições que permitam a expansão e reestruturação dos setores conforme as necessidades futuras, evitando disrupções nas atividades administrativas.

## 11. Providências a serem adotadas

Para garantir uma ocupação eficiente e bem-sucedida das novas instalações destinadas aos setores administrativos, são necessárias as seguintes providências detalhadas:

- **Inspeção Técnica:** Realizar uma avaliação abrangente da infraestrutura atual para confirmar sua adequação às especificações técnicas e às exigências operacionais.
- **Verificação de Documentação:** Assegurar que todas as licenças e autorizações legais estejam vigentes e conformes, evitando assim interrupções administrativas futuras.
- **Contrato de Locação:** Formalizar um contrato de locação com duração inicial de 12 meses, prevendo cláusulas de renovação e ajustes conforme a evolução das necessidades institucionais.
- **Implementação de Melhorias:** Identificar e executar as modificações necessárias nas instalações para otimizar o ambiente de trabalho e a segurança dos ocupantes.
- **Capacitação de Servidores:** Desenvolver programas de treinamento para os servidores, visando familiarizá-los com as novas condições de trabalho e maximizar a eficiência operacional.
- **Planejamento Logístico:** Organizar de forma estratégica a mudança para o novo espaço, minimizando o impacto sobre as atividades administrativas durante o processo de transição.
- **Monitoramento Contínuo:** Estabelecer procedimentos de avaliação periódica do ambiente e dos processos, permitindo ajustes proativos para manter a eficácia e a segurança do espaço.
- **Práticas Sustentáveis:** Integrar medidas de eficiência energética e políticas de sustentabilidade, promovendo um uso responsável dos recursos e contribuindo para a redução de custos operacionais.

## 12. Contratações Correlatas/Interdependentes

Após análise detalhada, conclui-se que não será necessário realizar contratações correlatas ou interdependentes associadas à locação dos novos espaços administrativos. A infraestrutura atual e os contratos vigentes são suficientes para atender às demandas relacionadas, garantindo que os objetivos administrativos sejam alcançados sem a necessidade de ajustes adicionais.

## 13. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras



No contexto da locação para a instalação de setores administrativos da Secretaria de Educação do Município de São Gonçalo do Amarante-CE, foram identificados os seguintes possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, em conformidade com os princípios e disposições da Lei nº 14.133/2021:

- **Uso de Energia:** Recomenda-se a adoção de práticas de eficiência energética, como o uso de forma consciente, lâmpadas LED e se possível, aparelhos eletrônicos com classificação de baixo consumo energético, para minimizar o impacto ambiental.
- **Gestão de Resíduos:** Implementar a coleta seletiva dos resíduos gerados nas atividades administrativas, incentivando a reciclagem e a destinação correta de materiais.
- **Recursos Hídricos:** Adoção de práticas de conscientização no consumo hídrico, e se possível adequação por meio de dispositivos de redução de consumo de água nas instalações sanitárias.
- **Logística Reversa:** Considerar a logística reversa para toner e outros materiais consumíveis, assegurando que esses itens sejam adequadamente reaproveitados ou descartados.
- **Espaço Verde:** Caso aplicável, incorporar plantas para a melhoria da qualidade do ar e do ambiente de trabalho.

Essas medidas visam não apenas minimizar os impactos ambientais da locação e uso das salas, mas também promover práticas sustentáveis e responsáveis no contexto da administração pública. A adoção dessas práticas está em conformidade com o princípio do desenvolvimento nacional sustentável previsto na Lei nº 14.133/2021.

#### 14. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após análise detalhada dos princípios e disposições apresentados pela Lei 14.133/2021, e considerando os elementos expostos no Estudo Técnico Preliminar, o posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da locação das salas para o uso pela Secretaria de Educação do Município de São Gonçalo do Amarante-CE pode ser resumido da seguinte forma:

- **Atendimento ao Interesse Público:** A contratação é justificada pela demanda por espaço físico adequado para acomodar o crescente número de setores administrativos, o que, por sua vez, possibilitará um atendimento mais eficiente às demandas educacionais do município.
- **Conformidade com a Lei 14.133/2021:** A implementação desta locação cumpre os princípios de economicidade, eficiência e interesse público, conforme estabelecido nos artigos 5º, 11 e 18 da lei.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A solução proposta demonstra ser a mais viável quanto ao custo-benefício, considerando a infraestrutura existente e a localização estratégica das salas, que favorecem o acesso e minimizam custos operacionais adicionais.
- **Impactos Ambientais Positivos:** A escolha por um local centralizado possibilita a adoção de práticas sustentáveis e reduz o impacto ambiental, alinhando-se ao desenvolvimento nacional sustentável previsto pela legislação.



- **Mitigação de Riscos:** As condições de segurança, acessibilidade e sanidade do imóvel foram avaliadas positivamente, assegurando um ambiente de trabalho seguro e em concordância com as normas vigentes.
- **Conclusão:** Baseando-se nos critérios de julgamento objetivos e no planejamento estratégico definido, conclui-se que a contratação é não apenas viável e razoável, mas também essencial para assegurar a continuidade e a melhoria dos serviços oferecidos pela Secretaria de Educação na região, conforme a Lei 14.133/2021.

São Gonçalo do Amarante / CE, 26 de fevereiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

*assinado eletronicamente*  
Wyllian Cristian Nobre de Sousa  
PRESIDENTE

*assinado eletronicamente*  
Deisiany Maria Almeida Barbosa  
MEMBRO

*assinado eletronicamente*  
Geovane Bruno Sampaio da Silva  
MEMBRO

