

# ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

## PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº IN 019.2025-SEMURB

### 1. Introdução

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo principal fundamentar e justificar a necessidade de locação de imóvel para o funcionamento administrativo e técnico da Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo no Município de São Gonçalo do Amarante, Ceará. A elaboração do ETP está em conformidade com o previsto na Lei nº 14.133/2021, especialmente em seu art. 18, §1º, que preconiza o planejamento detalhado das contratações públicas.

A locação de um novo espaço físico visa atender às demandas específicas de infraestrutura necessárias para o desempenho eficiente das atividades da Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo, proporcionando melhores condições de trabalho aos servidores, bem como um atendimento mais eficaz à população. Este estudo considera elementos como economicidade, eficiência e sustentabilidade, fundamentais para a escolha da melhor solução para o interesse público.

Seguindo as diretrizes da Lei de Licitações e Contratos, este documento integra a primeira etapa do processo de contratação, fornecendo informações detalhadas sobre a necessidade da locação, a solução proposta e o alinhamento da contratação com os objetivos estratégicos da Administração Pública Municipal.

### 2. Descrição da Necessidade da Contratação

A contratação de locação de imóvel para a Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo no Município de São Gonçalo do Amarante é necessária para garantir o adequado funcionamento administrativo e técnico da secretaria, que é responsável por atividades fundamentais relacionadas à gestão ambiental e urbanística do município. Atualmente, as instalações disponíveis não atendem plenamente às necessidades de espaço e infraestrutura, prejudicando a eficiência do atendimento ao público e a execução das atividades administrativas e técnicas essenciais.

O problema central a ser resolvido com esta contratação é a falta de espaço adequado e infraestrutura compatível para as atividades da Secretaria, que impacta diretamente na qualidade dos serviços prestados à população e na capacidade de implementar políticas públicas eficazes na área de meio ambiente e urbanismo.

Do ponto de vista do interesse público, a adequação das instalações da Secretaria possui grande relevância, uma vez que permite à Administração Pública executar suas funções de forma eficiente e com maior eficácia, cumprindo princípios básicos da administração pública, como eficiência e eficácia, previstos na Lei nº 14.133/2021. A



contratação busca, portanto, otimizar o uso dos recursos públicos, ao mesmo tempo em que promove um ambiente de trabalho adequado para os servidores e colaboradores, refletindo positivamente na qualidade dos serviços oferecidos à comunidade.

### 3. Área requisitante

| Área requisitante                       | Responsável                        |
|-----------------------------------------|------------------------------------|
| Secretaria do Meio Ambiente e Urbanismo | Antonio Nilton Ferreira de Azevedo |

### 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A presente seção visa fundamentar a descrição dos requisitos necessários e suficientes para a escolha da melhor solução de locação de imóvel, de maneira que considere critérios e práticas de sustentabilidade, conforme as regulamentações pertinentes, e garanta os padrões mínimos de qualidade e desempenho exigidos.

- Requisitos Gerais

- O imóvel deve possuir uma área construída de aproximadamente 486,00 m<sup>2</sup> para acomodar adequadamente as operações administrativas e técnicas da Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo.
- Deve incluir, no mínimo, 10 salas, 10 banheiros, uma cozinha, varanda e área comum para facilitar a circulação e integração entre as equipes.

- Requisitos Legais

- Conformidade com a legislação de edificações vigente no município de São Gonçalo do Amarante, garantindo que a propriedade seja regularizada e apta para uso comercial/administrativo.
- O locador deve fornecer documentos que comprovem a regularidade jurídica e fiscal do imóvel.

- Requisitos de Sustentabilidade

- Incorporação de práticas sustentáveis, como sistemas de eficiência energética e gestão eficiente de água e resíduos.
- Utilização de tecnologias que minimizem o impacto ambiental, incluindo iluminação LED e dispositivos de baixo consumo de água.

- Requisitos da Contratação

- Contrato de locação por um período de 12 meses, sujeito à avaliação e reavaliação periódica dos termos e condições.
- Inclusão de cláusulas contratuais que garantam o direito de revisão do preço, conforme índices previamente acordados e, eventualmente, a incorporação de melhorias sustentáveis sem adicionais significativos no custo mensal.



Os requisitos aqui descritos são essenciais para assegurar que a locação do imóvel atenda plenamente às necessidades funcionais da Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo, ao mesmo tempo em que preserva a competitividade do processo licitatório futuro ao evitar especificações exageradas ou desnecessárias.

## 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 do, 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 funcionamento administrativo e técnico da Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo em São Gonçalo do Amarante, 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 administrativo e técnico da Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo em São Gonçalo do Amarante, 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 atender o funcionamento administrativo e técnico da Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo. 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 | 12,000 | Mês  |
| Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL |                   |        |      |

## 8. Estimativa do valor da contratação

| ITEM                             | DESCRIÇÃO         | QTD.   | UND. | V. UNIT (R\$) | V. TOTAL (R\$) |
|----------------------------------|-------------------|--------|------|---------------|----------------|
| 1                                | Locação de imóvel | 12,000 | Mês  | 10.000,00     | 120.000,00     |
| 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\$ 120.000,00 (cento e vinte 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 em relação a este objeto.

## 10. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação ainda não está incluída no Plano de Contratações Anual em razão de sua superveniência, contudo, será encaminhada para inclusão, a autoridade competente. Vale ressaltar que a contratação se compatibiliza com os demais instrumentos de planejamento.

## 11. Resultados pretendidos

O processo de locação do imóvel visa alcançar os seguintes resultados:

- Eficiência Administrativa:** Proporcionar um espaço adequado para o funcionamento das atividades administrativas e técnicas da Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo, promovendo um ambiente de trabalho que incentive a produtividade e a eficiência dos serviços prestados à população.



- **Economicidade:** Garantir a utilização racional dos recursos públicos por meio de uma locação que ofereça o melhor custo-benefício, considerando o custo por metro quadrado e alinhando-se com os valores de mercado para imóveis semelhantes na região.
- **Satisfação dos Usuários:** Melhorar a satisfação dos servidores e colaboradores da Secretaria mediante a disponibilização de instalações confortáveis e adequadas, conforme será averiguado por meio de pesquisas periódicas de satisfação.
- **Sustentabilidade Ambiental:** Minimizar impactos ambientais associados ao uso do imóvel, adotando práticas sustentáveis em sua operação, como o uso eficiente de recursos energéticos e hídricos, e a incorporação de medidas de gestão de resíduos.
- **Eficiência Operacional:** Facilitar a integração das equipes e a execução das atividades operacionais da Secretaria, através de um layout que seja funcional e que reduza os tempos de adaptação.

## 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 da Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo, durante a vigência do Contrato.

## 13. CONTRATAÇÃO CORRELATAS / INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pela Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo.

## 14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

O processo de locação de imóvel para abrigar a Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo no Município de São Gonçalo do Amarante requer uma análise detalhada dos possíveis impactos ambientais, bem como das respectivas medidas mitigadoras que deverão ser adotadas. Conforme a Lei nº 14.133/2021, a consideração de fatores ambientais é parte essencial do planejamento de contratações públicas, garantindo que as atividades administrativas não resultem em danos ao meio ambiente.

- **Consumo de Energia:** O uso de energia elétrica no imóvel deverá ser monitorado para evitar consumo excessivo. Medidas mitigadoras incluem a instalação de sistemas de iluminação eficientes, como lâmpadas LED, e sensores de presença para apagar as luzes quando os ambientes não estiverem em uso.
- **Consumo de Água:** O imóvel deve possuir sistemas de torneiras e descargas eficientes para minimizar o uso de água. A implantação de estratégias de reutilização da água, como a captação de água da chuva para uso em descargas





ou irrigação, pode ser considerada.

- **Gerenciamento de Resíduos:** Deve ser implantado um sistema de coleta seletiva para garantir a correta separação e disposição dos resíduos sólidos gerados. A promoção de programas de reciclagem dentro do órgão é uma medida recomendada.
- **Impactos na Fauna e Flora Local:** Antes da locação, é essencial avaliar se o imóvel e suas atividades podem causar impactos à fauna e flora local. Caso haja riscos identificados, medidas de monitoramento e contenção, como a criação de barreiras ao ruído e à emissão de poluentes, devem ser implementadas.
- **Poluição Sonora:** As operações no imóvel devem se pautar por limites aceitáveis de ruído, conforme as normas ambientais locais. O uso de isolantes acústicos pode ser considerado para minimizar impactos sonoros.
- **Sustentabilidade Edifícia:** Análise da eficiência energética do imóvel e possível implementação de tecnologias de sustentabilidade, como energia solar, deve ser realizada para reduzir impactos ambientais a longo prazo.

Em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, essas medidas deverão ser constantemente avaliadas e atualizadas conforme necessário para garantir um ambiente sustentável e em harmonia com as diretrizes de desenvolvimento sustentável e responsabilidade ambiental.

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

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 do imóvel destinado ao funcionamento administrativo e técnico da Secretaria de Meio Ambiente e Urbanismo do 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, 21 de fevereiro de 2025

*assinado eletronicamente*

HERBENSON MARQUES GOMES

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

