



Tamboril
PREFEITURA



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0000420250217000368

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A presente contratação visa atender à necessidade de locação de um imóvel para o armazenamento de materiais da Secretaria da Educação do Município de Tamboril-CE. A demanda surge da carência de espaço adequado nas dependências atuais da Secretaria para acomodar de forma organizada e segura o crescente volume de materiais educacionais necessários ao suporte das operações escolares.

Do ponto de vista do interesse público, a contratação é justificada pela necessidade de garantir a eficiência logística e operacional no armazenamento e distribuição de materiais educacionais para as unidades de ensino do município. A falta de infraestrutura adequada para o armazenamento comprometeria a integridade dos materiais, aumentando o risco de deterioração e extravio, o que poderia resultar em prejuízos financeiros e prejudicar as atividades educacionais previstas.

Assim, a solução proposta busca atender a uma necessidade premente de organização e segurança logística, impactando diretamente na qualidade do serviço prestado à população. A contratação visa alinhar-se aos princípios da economicidade e eficiência previstos na Lei nº 14.133/2021, garantindo que os recursos públicos sejam empregados de maneira que propicie o melhor aproveitamento do investimento realizado pela administração municipal.

2. Área requisitante

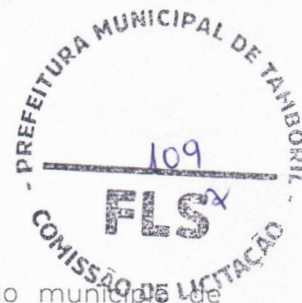
Área requisitante
Secretaria de Educação

Responsável
STEPHANE LAÍS FERREIRA DE SOUSA

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A presente seção descreve os requisitos da contratação, com base na necessidade de locação de um imóvel destinado ao armazenamento de materiais para a Secretaria da Educação de Tamboril-CE. Os requisitos são delineados de forma a orientar a escolha da solução que melhor atenda ao interesse público, observando-se padrões de sustentabilidade, qualidade e desempenho conforme as regulamentações pertinentes.

SFV



- Requisitos Gerais:
 - Localização: Imóvel situado em área de fácil acesso no município de Tamboril-CE, preferencialmente próximo à sede da Secretaria da Educação.
 - Tamanho: Área útil mínima de 108,36 m².
 - Infraestrutura: Pisos resistentes, teto com proteção contra vazamentos, ventilação eficiente, acessibilidade conforme normas técnicas, e sistema de segurança com alarmes e câmeras.
- Requisitos Legais:
 - Conformidade com a Lei nº 14.133/2021.
 - Atendimento às normas de prevenção contra incêndios, com extintores adequados e rotas de fuga sinalizadas.
 - Instalações elétricas adequadas para iluminação e operação de equipamentos.
- Requisitos de Sustentabilidade:
 - Uso de energia eficiente e controle de climatização para garantir a conservação de materiais sensíveis.
 - Implementação de práticas de gestão de resíduos, quando aplicável.
- Requisitos da Contratação:
 - Condições de segurança que previnam furtos e danos aos materiais armazenados.
 - Facilidades para carga e descarga, além de sanitários e espaço administrativo para controle de inventário.
 - Possibilidade de renovação do contrato além dos 12 meses iniciais, atendidas as condições de mercado.

Os requisitos necessários à contratação visam garantir que o imóvel satisfaça adequadamente às necessidades da Secretaria, promovendo um ambiente seguro e acessível para o armazenamento dos materiais. É fundamental que a licitação mantenha o caráter competitivo, evitando especificações excessivas que possam impedir a ampla participação de potenciais fornecedores.

4. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado para a locação de um imóvel destinado ao armazenamento de materiais para a Secretaria da Educação do Município de Tamboril-CE envolveu a identificação das principais soluções de contratação disponíveis entre fornecedores e órgãos públicos. A análise considerou fatores como disponibilidade, custo, adequação às necessidades específicas e conformidade legal. Abaixo estão listadas as soluções de contratação examinadas:

- Contratação Direta com Proprietários de Imóveis: Envolve a negociação direta com proprietários locais que possuem imóveis adequados, sem a intermediação de terceiros.
- Contratação Através de Imobiliárias: Utilização de serviços de imobiliárias para identificar e negociar a locação de imóveis que atendam aos requisitos descritos.
- Contratação por Meio de Licitação: Realização de procedimento licitatório para selecionar a proposta que ofereça um imóvel que atenda às especificações e custos



aceitáveis, garantindo competição e transparência.

- Uso de Imóveis Públicos Disponíveis: Análise da possibilidade de utilizar imóveis já pertencentes ao município ou ao Estado, que possam ser adaptados para a finalidade de armazenamento.

Após a análise das soluções disponíveis, a contratação direta com proprietários de imóveis ou através de imobiliárias especializadas mostrou-se a opção mais adequada para atender as necessidades da Secretaria da Educação. Essa solução é a mais viável em termos de rapidez e flexibilidade para encontrar um imóvel que se ajuste às características específicas e urgentes da demanda. Além disso, permite uma negociação de condições mais favoráveis, tanto financeiras quanto contratuais, compatibilizando com o interesse público e as diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a locação de um imóvel destinado ao armazenamento de materiais da Secretaria da Educação do Município de Tamboril-CE é fundamentada na identificação de requisitos específicos que assegurem eficiência, segurança e economicidade na gestão dos bens educacionais. A seguir, são detalhados os componentes e etapas que compõem essa solução:

- **Localização e Acessibilidade:** O imóvel deverá estar estrategicamente localizado no município de Tamboril-CE, próximo à sede da Secretaria da Educação, viabilizando a logística de transporte e distribuição dos materiais para as unidades escolares.
- **Tamanho e Estrutura Física:** A área útil do imóvel deve ser de, no mínimo, 108,36 m², com layout que permita organização eficiente dos materiais educacionais. A estrutura deve oferecer piso resistente, proteção contra vazamentos, adequação às normas de acessibilidade e infraestrutura elétrica apropriada para iluminação e operação de equipamentos necessários.
- **Sistemas de Segurança:** A implementação de sistemas de segurança robustos, como a instalação de alarmes, câmeras de vigilância e adequação às normas de prevenção contra incêndios, é essencial para a proteção dos bens armazenados.
- **Condições Ambientais:** Dependendo das necessidades específicas dos materiais a serem armazenados, controles de climatização podem ser necessários para assegurar a conservação de itens sensíveis.
- **Facilidades Administrativas:** Preferencialmente, o imóvel deve incluir áreas destinadas a sanitários e espaço administrativo, para facilitação do controle e gestão do inventário.
- **Alternativas de Solução:** Após estudo de mercado, verifica-se que a locação de um imóvel já prontamente disponível representa a solução mais viável em termos de tempo e recursos, em comparação à alternativa de construir ou reformar uma estrutura existente.

Esta solução proposta é ampla e considera o alinhamento com os princípios da Lei 14.133/2021, assegurando economicidade, eficiência e o melhor aproveitamento dos recursos públicos, ao mesmo tempo em que privilegia a funcionalidade e a segurança

[Handwritten signatures]



no ambiente de armazenamento educacional.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA ARMAZENAMENTO DE MATERIAIS, JUNTO A SECRETARIA DA EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE TAMBORIL-CE.	12,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA ARMAZENAMENTO DE MATERIAIS, JUNTO A SECRETARIA DA EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE TAMBORIL-CE.

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA ARMAZENAMENTO DE MATERIAIS, JUNTO A SECRETARIA DA EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE TAMBORIL-CE.	12,000	Mês	700,00	8.400,00

Especificação: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA ARMAZENAMENTO DE MATERIAIS, JUNTO A SECRETARIA DA EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE TAMBORIL-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\$ 8.400,00 (oito mil, quatrocentos reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

A avaliação do parcelamento do objeto de contratação da locação de um imóvel para armazenamento de materiais junto à Secretaria da Educação de Tamboril-CE foi conduzida de acordo com as diretrizes da Lei nº 14.133/2021, que visa amplificar a competitividade e assegurar viabilidade técnica e econômica.

- Avaliação da Divisibilidade do Objeto: A locação de imóvel para armazenamento é considerada tecnicamente indivisível. A divisão do objeto em partes menores resultaria em prejuízos para sua funcionalidade, visto que requer um espaço único e contínuo para o armazenamento eficiente e seguro dos materiais educacionais.
- Viabilidade Técnica e Econômica: A análise concluiu que a divisão do objeto não é técnica nem economicamente viável. A locação de diferentes imóveis geraria custos adicionais de logística e segurança, comprometendo a eficácia e a qualidade dos resultados esperados pela Administração.
- Economia de Escala: O parcelamento resultaria em perda significativa de economia de escala. A locação em sua totalidade proporciona um custo-benefício melhor alinhado às necessidades logísticas, reduzindo o custo total de armazenamento e transporte dentro do município.
- Competitividade e Aproveitamento do Mercado: Considerando a especificidade e indivisibilidade do objeto, o não parcelamento não prejudicará a competitividade.



O mercado local dispõe de opções suficientes com capacidade para atender a demanda da Secretaria de forma integral.

- **Decisão pelo Não Parcelamento:** Decidiu-se pelo não parcelamento do objeto, uma vez que a divisão apresentaria prejuízos, como a perda de economia de escala e impactos negativos nos resultados pretendidos. Tal configuração garante eficiência e eficácia na gestão de materiais educacionais.
- **Análise do Mercado:** A análise do mercado local de imóveis demonstra que a locação de um espaço único é prática comum e a escolha por não dividir o objeto está em conformidade com as práticas do setor, assegurando o alinhamento com a capacidade técnica disponível.
- **Consideração de Lotes:** Dada a natureza indivisível do objeto, a divisão em lotes não foi considerada aplicável. Todavia, tal possibilidade havia sido avaliada com a certeza de que não resultaria em vantagens ou economia suficientes para justificar sua adoção.

Todos os passos e análises foram documentados para assegurar a transparência e a conformidade do processo, facilitando a compreensão e eventual fiscalização futura.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A locação de um imóvel para armazenamento de materiais destinada à Secretaria da Educação do Município de Tamboril-CE está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Tamboril para o exercício financeiro correspondente. A seguir, destacam-se os pontos de alinhamento:

- **Planejamento Estratégico:** A contratação do imóvel faz parte da estratégia de otimização dos recursos logísticos da Secretaria da Educação, promovendo uma gestão eficiente e eficaz dos materiais necessários para o suporte às atividades educacionais.
- **Orçamento:** A despesa prevista para a locação do imóvel foi devidamente contemplada nas leis orçamentárias para o ano corrente, garantindo suporte financeiro para a execução do contrato sem comprometer o equilíbrio fiscal do município.
- **Recursos Humanos e Operacionais:** A localização estratégica do imóvel atende aos requisitos operacionais previamente determinados, facilitando a logística de transporte e distribuição dos materiais às unidades escolares, em conformidade com o planejamento operacional da Secretaria.
- **Sustentabilidade e Economia:** A contratação foi planejada considerando princípios de economicidade e desenvolvimento sustentável, o que inclui a escolha de imóveis com infraestrutura adequada que minimizem os custos operacionais e impactem positivamente no meio ambiente.
- **Avaliação de Resultados:** A locação está integrada ao sistema de avaliação contínua de resultados da Secretaria da Educação, com o objetivo de garantir que o armazenamento e a administração dos materiais atendam às metas estabelecidas em planejamentos anteriores.

112

[Handwritten signature]



10. Resultados pretendidos

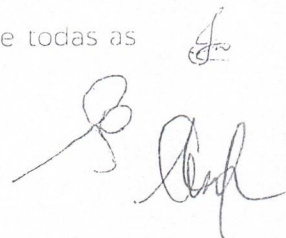
Na contratação de imóvel para a Secretaria da Educação de Tamboril-CE, os resultados pretendidos estão alicerçados nos seguintes objetivos:

- **Eficiência no Armazenamento:** Assegurar que o espaço locado atenda plenamente às necessidades de armazenamento de materiais da secretaria, proporcionando organização e segurança aos itens armazenados.
- **Logística Otimizada:** Facilitar a logística de transporte e distribuição dos materiais educacionais, reduzindo tempos de deslocamento e custos operacionais devido à localização estratégica do imóvel.
- **Segurança e Conservação:** Garantir a integridade e a preservação dos materiais mediante condições adequadas de segurança e infraestrutura, prevenindo danos e furtos.
- **Controle de Estoque:** Melhorar o controle de inventário por meio de espaço adequado para realizar inventários periódicos, contribuindo para uma gestão precisa e ágil dos materiais disponíveis.
- **Conformidade Legal:** Assegurar que a contratação cumpra todos os requisitos normativos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, garantindo transparência, legalidade e boa governança pública.
- **Alinhamento Estratégico:** Apoiar o planejamento estratégico da Secretaria da Educação, contribuindo para a melhoria do suporte logístico às atividades educacionais e otimização do uso de recursos públicos.

11. Providências a serem adotadas

Para garantir o sucesso da contratação de um imóvel para armazenamento de materiais junto à Secretaria da Educação do Município de Tamboril-CE, as seguintes providências deverão ser adotadas:

- **Levantamento de Imóveis:** Realizar um levantamento completo de imóveis disponíveis no município de Tamboril-CE que atendam às características e requisitos estabelecidos.
- **Visitas Técnicas:** Agendar e realizar visitas técnicas a possíveis imóveis para verificar in loco as condições estruturais, de segurança e adequação às necessidades específicas.
- **Avaliação de Custos:** Realizar uma análise detalhada dos custos envolvidos na locação, comparando-os com o orçamento disponível e os preços praticados no mercado local.
- **Consulta aos Órgãos Competentes:** Consultar órgãos municipais e estaduais sobre a regularidade e a documentação dos imóveis, incluindo alvarás de funcionamento, habite-se e eventuais pendências legais.
- **Capacitação de Servidores:** Promover a capacitação dos servidores responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato para assegurar o cumprimento das exigências legais e contratuais.
- **Elaboração de Edital:** Preparar o edital de contratação garantindo que todas as





condições, requisitos e critérios de avaliação estejam claramente definidos e em conformidade com a legislação vigente.

- Verificação de Impacto Ambiental: Considerar possíveis impactos ambientais da locação e propor medidas mitigadoras em caso de necessidade, assegurando conformidade com as normas ambientais.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

Na presente contratação, optou-se por não adotar o sistema de registro de preços. Tal decisão está fundamentada em diversos fatores alinhados com as diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, conforme detalhado a seguir:

- Natureza Específica da Contratação: O objeto da contratação envolve a locação de um imóvel, que não se resume à aquisição de bens nem à prestação de serviços variados, mas sim a uma contratação singular, que não se enquadra nos benefícios oferecidos por um registro de preços.
- Contratação Singularizada: A locação de um imóvel é uma negociação única, que demanda condições específicas e a escolha do melhor local que satisfaça os requisitos estabelecidos pela Secretaria da Educação de Tamboril-CE, o que não seria viável dentro do sistema de registro de preços.
- Impossibilidade de Fragmentação: O registro de preços costuma ser adotado para contratações de bens e serviços que podem ser divididos em lotes ou itens. Neste caso, a locação do imóvel não pode ser fragmentada ou parcelada.
- Desnecessidade de Aquisição Contínua: Por tratar-se de locação, não existe a necessidade de aquisição contínua ou periódica que justificaria a adoção desse sistema.
- Adequação ao Planejamento Contratual: A escolha direta pela locação é mais condizente com o planejamento específico da Secretaria, já que possibilita melhor controle e personalização das condições contratuais, garantindo que o imóvel atenda todas as necessidades específicas predefinidas.

Considerando os fatores acima, a gestão entende que a decisão de não adotar o sistema de registro de preços é a mais adequada para a presente contratação, em conformidade com os princípios e diretrizes da Lei nº 14.133/2021.

13. Da vedação da participação de empresas na forma de consórcio

Com base na Lei 14.133/2021, especificamente no artigo 14, é estabelecido que empresas podem participar de processos licitatórios na modalidade de consórcio, desde que cumpram as normas pertinentes. No entanto, no contexto desta contratação específica para locação de imóvel, a participação de empresas em consórcio está vedada. Esta decisão é fundamentada pelas características específicas do objeto e pelas condições de mercado observadas. A vedação busca assegurar a eficiência e a agilidade no processo licitatório, evitando complexidades adicionais que poderiam decorrer da necessidade de coordenação entre empresas consorciadas. Além disso, a contratação não requer a agregação de capacidades técnicas ou

[Handwritten signature]



financeiras que justifiquem a formação de consórcios, tratando-se de um objeto que pode ser satisfatoriamente atendido por uma única empresa. A decisão sintoniza-se com o princípio da razoabilidade previsto na Lei de Licitações, garantindo a seleção da proposta que melhor atenda ao interesse público de forma direta e objetiva.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras




A contratação para a locação de um imóvel destinado ao armazenamento de materiais pela Secretaria da Educação do Município de Tamboril-CE deve considerar potenciais impactos ambientais e prever medidas mitigadoras adequadas, conforme orientações da Lei nº 14.133/2021. A seguir, são destacados os principais pontos a serem observados:

- **Impacto no Uso de Recursos Naturais:** O uso intensivo de energia elétrica e água no imóvel pode gerar pressões sobre os recursos naturais locais. É necessário implementar medidas de eficiência energética, como a instalação de sistemas de iluminação de baixo consumo (por exemplo, lâmpadas LED) e a reutilização de água sempre que possível.
- **Geração de Resíduos Sólidos:** As atividades de armazenamento podem gerar resíduos sólidos que necessitam de gestão adequada. Devem ser implementadas práticas de coleta seletiva e reciclagem para minimizar o impacto ambiental, incluindo a logística reversa para embalagens e materiais recicláveis.
- **Emissões e Poluição do Ar:** O transporte de materiais pode aumentar as emissões de gases poluentes. A contratação de veículos que respeitem normas de emissões vigentes e o incentivo ao uso de veículos elétricos ou com baixa emissão podem funcionar como medidas de mitigação.
- **Conservação da Biodiversidade:** Se o imóvel estiver em áreas próximas a ecossistemas sensíveis, é crucial garantir que as atividades de armazenamento não prejudiquem a fauna e a flora local. Deve-se assegurar que não haja despejo de substâncias tóxicas no solo ou em corpos d'água adjacentes.
- **Medidas de Sustentabilidade:** Incentivar o uso de materiais e práticas sustentáveis, tais como o uso de papel reciclado, e promover ações de conscientização ambiental para os funcionários envolvidos na gestão do imóvel.

A observação destas medidas deverá assegurar não apenas o cumprimento das leis ambientais, mas também a promoção do uso sustentável dos recursos, alinhando-se aos princípios de economicidade e desenvolvimento nacional sustentável destacados pela Lei nº 14.133/2021.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Com base na análise detalhada dos requisitos e condições apresentadas no Estudo Técnico Preliminar, posicionamo-nos favoravelmente quanto à viabilidade e razoabilidade da contratação para a locação de um imóvel destinado ao armazenamento de materiais junto à Secretaria da Educação do Município de Tamboril-CE. A fundamentação se dá pelos seguintes motivos:



Tamboril
PREFEITURA



- A contratação está em conformidade com o art. 18 da Lei nº 14.133/2021, que enfatiza a necessidade de planejamento e análise técnica para garantir que a contratação atenda ao interesse público.
- A proposta logrou atender os requisitos de economicidade e eficiência, conforme estabelecido nos princípios dispostos na Lei, especialmente o da economicidade e transparência, garantindo um uso racional e otimizado dos recursos públicos.
- A solução proposta contempla todas as especificidades logísticas e de infraestrutura necessárias ao adequado armazenamento de materiais educativos, promovendo, assim, um ambiente seguro e eficiente para o desempenho das funções da Secretaria.
- Foram considerados os impactos orçamentários e financeiros, e concluiu-se que a locação do imóvel será compatível com o planejamento financeiro da Secretaria, sem comprometer outras áreas ou demandas.
- A localização estratégica do imóvel e suas características estruturais, conforme detalhadas no levantamento de mercado, asseguram que ele supram as necessidades operacionais e logísticas de modo adequado.
- A opção pela não adoção do sistema de registro de preços foi embasada na fundamentação de que, para este tipo de contratação específica e dada a natureza do imóvel, a locação direta se mostrou mais vantajosa.
- O processo licitatório, ao ser conduzido sob a modalidade de inexigibilidade eletrônica, segue os preceitos do art. 74, V da Lei nº 14.133/2021, demonstrando que a contratação direta se justifica tecnicamente pela falta de alternativas competitivas no mercado para o imóvel nas condições requeridas.

Conclui-se, portanto, que a contratação do imóvel atende de forma plena ao interesse público, aos princípios e normas estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, contribuindo significativamente para a eficácia e eficiência das atividades da Secretaria da Educação do Município de Tamboril-CE.

Tamboril / CE, 28 de fevereiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Francisco Marques Moura
Francisco Marques Moura
PRESIDENTE

Maiara Soares de Souza
MAIARA SOARES DE SOUZA
MEMBRO