



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024.04.29.03FG

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A Prefeitura Municipal de Salitre/CE, diante da necessidade de fortalecer e ampliar os programas e projetos vinculados à Secretaria de Desenvolvimento Agrário, identifica a imperiosa necessidade de locar um imóvel que atenda adequadamente às demandas operacionais e administrativas dessa secretaria. Este imóvel servirá como ponto de apoio estratégico para a implementação, desenvolvimento e gestão eficaz de uma variedade de serviços e projetos essenciais, que visam incrementar a produtividade agrícola, promover práticas de agricultura sustentável, oferecer suporte técnico e capacitação aos agricultores locais, além de fomentar a economia agrária do município.

A escolha por locar um imóvel vem ao encontro da estratégia de otimização de recursos e flexibilidade operacional, permitindo à Secretaria de Desenvolvimento Agrário a adequação e expansão de suas atividades conforme as demandas emergentes do setor agrário do município. Este espaço físico centralizado e exclusivo para as atividades da secretaria é essencial para a efetiva organização, planejamento e execução dos programas e projetos, sendo fundamentais para alcançar um desenvolvimento sustentável e incremento na qualidade de vida da população rural.

O imóvel requerido deve possuir infraestrutura compatível com as necessidades de funcionamento de escritórios administrativos, espaços para realização de treinamentos, reuniões, armazenagem segura de documentos e materiais, além de áreas destinadas ao atendimento dos agricultores locais e demais beneficiários dos programas da secretaria. Portanto, a contratação de uma locação imobiliária específica para esse fim se faz necessária não apenas como uma medida de atendimento imediato às necessidades operacionais, mas como um investimento estratégico para o desenvolvimento econômico e social do município de Salitre/CE.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Desenvolvimento Agrario -	Maria Erisleia Carlos de Oliveira

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

Para garantir a eficácia e eficiência da contratação de um imóvel destinado ao funcionamento do ponto de apoio dos programas e projetos vinculados à Secretaria



PREFEITURA MUNICIPAL DE

Salitre

MUDAR PARA AVANÇAR

Praça São Francisco, S/N
CEP: 63.155-000, Salitre/Ceará
Fone: (88) 3537.1201
www.salitre.ce.gov.br



de Desenvolvimento Agrário do Município de Salitre/CE, é imperativo estabelecer requisitos criteriosamente definidos. Esses requisitos devem ser suficientes e necessários à escolha da solução ótima, abrangendo critérios e práticas de sustentabilidade, em conformidade com legislações e regulamentações específicas. Além disso, devem considerar padrões mínimos de uma qualidade e desempenho que garantam a atuação plena da Secretaria em suas missões institucionais, promovendo o desenvolvimento sustentável e inclusivo da agricultura local.

- **Requisitos Gerais:** O imóvel deve apresentar uma localização estratégica dentro do município de Salitre/CE, com fácil acesso para a comunidade e os funcionários da Secretaria. Deve possuir infraestrutura básica que suporte as operações da Secretaria, incluindo instalações elétricas e hidrossanitárias em conformidade, salas para treinamentos, reuniões, atendimento ao público e áreas de trabalho coletivas e individuais.
- **Requisitos de Sustentabilidade:** Preferência por imóveis com características sustentáveis, como sistemas de aproveitamento da água da chuva, iluminação natural ou uso de lâmpadas de baixo consumo, sistemas de ventilação que reduzam a necessidade de climatização artificial, dentre outros. Importa também que o imóvel esteja alinhado com práticas de baixo impacto ambiental, promovendo a conservação de recursos naturais.
- **Requisitos da Contratação:** O imóvel deve ter no mínimo 175m² e estar distribuído de forma a contemplar os diferentes usos pretendidos pela Secretaria, conforme detalhado na especificação do projeto. É essencial que possua acessibilidade para pessoas com deficiência, atendendo à legislação pertinente. Além disso, deve contar com pelo menos duas vagas de estacionamento exclusivas, instalações de segurança patrimonial e facilidades de telecomunicações para garantir operações contínuas e eficientes.

A definição de requisitos essenciais à contratação deste imóvel se destina principalmente a atender às necessidades especificadas pela Secretaria de Desenvolvimento Agrário do Município de Salitre/CE, de modo a prover um ambiente adequado e fomentador das práticas agrícolas e de desenvolvimento rural sustentável. A eliminação de especificações exorbitantes e desnecessárias é crucial para preservar o caráter competitivo da futura licitação, assegurando a obtenção de condições mais vantajosas e justas para a Administração Pública, alinhadas ao interesse público e aos princípios da economicidade e eficiência, conforme estabelecido pela Lei n° 14.133.

4. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado realizado para a locação de imóvel destinado ao funcionamento do ponto de apoio dos programas e projetos vinculados à Secretaria de Desenvolvimento Agrário do Município de Salitre/CE apontou as seguintes principais soluções de contratação do objeto entre os fornecedores e os órgãos públicos:

- **Contratação direta com o fornecedor:** aluguel do imóvel diretamente com o proprietário, após processo de cotação e negociação.
- **Contratação através de terceirização:** contratação de empresa especializada em gestão de imóveis, que ficaria responsável por encontrar, negociar e gerenciar as questões contratuais e manutenção do imóvel.



- Formas alternativas de contratação: incluem a possibilidade de parcerias público-privadas (PPPs) para a realização de reformas e adaptações necessárias no imóvel, em troca de contraprestações futuras do poder público.

Ao avaliar cada uma dessas soluções de contratação, considerando-se as necessidades apresentadas para o funcionamento adequado do ponto de apoio dos programas e projetos vinculados à Secretaria de Desenvolvimento Agrário, a solução mais adequada é a contratação direta com o fornecedor.

Essa opção é fundamentada pelos seguintes motivos:

- Permite maior controle e personalização do espaço locado, de acordo com as especificidades e necessidades dos serviços a serem oferecidos pela Secretaria.
- Possibilita negociações diretas com o proprietário do imóvel, o que pode resultar em melhores condições de aluguel, tanto em termos de preço quanto de cláusulas contratuais, como prazos, manutenção e adequações necessárias.
- Reduz intermediários no processo de locação, o que pode diminuir custos e facilitar a comunicação e resolução de quaisquer problemas ou necessidades de adaptações do imóvel.

Assim, com base nas informações coletadas e analisadas neste levantamento, recomenda-se a contratação direta com o fornecedor para atender de forma mais eficaz e eficiente às necessidades da Secretaria de Desenvolvimento Agrário do Município de Salitre/CE, observando-se a legislação vigente e os princípios da Lei nº 14.133/2021.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a locação de um imóvel destinado ao funcionamento do ponto de apoio dos programas e projetos vinculados à Secretaria de Desenvolvimento Agrário do Município de Salitre/CE, após uma criteriosa análise das necessidades e um amplo levantamento de mercado, é considerada como a mais adequada existente. Esta decisão é solidamente embasada nas diretrizes da Lei 14.133/2021, que destacam a importância de se observar os princípios da economicidade, eficiência, e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

De acordo com o Artigo 6º, inciso XX, da Lei nº 14.133/2021, o estudo técnico preliminar deve caracterizar o interesse público envolvido e sua melhor solução. Observando-se este dispositivo, a análise conduzida possibilitou identificar que a locação do imóvel situado na Rua Santo Antonio, nº 485, Bairro: Centro, com 175m², atende de forma plena os requisitos e necessidades previamente mapeadas, como espaço físico adequado, localização estratégica e infraestrutura que favorece as atividades a serem desenvolvidas, destacando-se como a alternativa que melhor corresponde aos objetivos pretendidos pela Secretaria.

Ademais, levando em conta o Artigo 23 da Lei 14.133/2021 que aborda a importância da estimativa do valor da contratação ser compatível com os valores praticados pelo mercado, a escolha dessa solução foi baseada em um rigoroso processo de pesquisa, onde foram considerados diversos imóveis e analisadas suas valorações no contexto atual do mercado imobiliário na região de Salitre/CE. A solução escolhida, portanto, não apenas atende todas as especificidades técnicas e logísticas necessárias para o



eficiente funcionamento do ponto de apoio, mas também se alinha de maneira assertiva com os princípios de economicidade e eficiência, assegurando assim a obtenção de um contrato favorável e sustentável para a Administração Pública.

Foi considerada também, a flexibilidade e capacidade de adaptação do imóvel às futuras demandas que possam surgir, em consonância com o Artigo 18, que enfatiza a necessidade do planejamento abordar todas as considerações técnicas e de gestão que podem interferir na contratação. Portanto, a seleção deste espaço físico destina-se a promover não só o atendimento das necessidades correntes, mas também a oferecer uma infraestrutura que possibilite adaptações e expansões conforme as demandas futuras, garantindo a longevidade e a eficiência da solução adotada.

Conclui-se, portanto, que o imóvel escolhido representa a solução mais adequada disponível no mercado, atendendo a todos os critérios de seleção e os requisitos estabelecidos pela Lei 14.133/2021. Esta escolha não apenas cumpre com o objetivo de adequação às necessidades funcionais e operacionais da Secretaria de Desenvolvimento Agrário, mas também observa os princípios de planejamento e transparência, assegurando uma contratação eficaz, eficiente e economicamente vantajosa para a Administração Pública.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO PONTO DE APOIO DOS PROGRAMAS E PROJETOS VINCULADOS A SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO	12,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO PONTO DE APOIO DOS PROGRAMAS E PROJETOS VINCULADOS A SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO. Localização do imóvel: Rua Santo Antonio, nº 485, Bairro: Centro, na cidade de Salitre/CE Área do imóvel: 175m²

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO PONTO DE APOIO DOS PROGRAMAS E PROJETOS VINCULADOS A SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO	12,000	Mês	700,00	8.400,00

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO PONTO DE APOIO DOS PROGRAMAS E PROJETOS VINCULADOS A SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO. Localização do imóvel: Rua Santo Antonio, nº 485, Bairro: Centro, na cidade de Salitre/CE Área do imóvel: 175m²

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 análise detalhada conforme as orientações da Lei nº 14.133/2021 e considerando os aspectos técnicos e econômicos específicos da locação de imóvel destinado ao funcionamento do ponto de apoio dos programas e projetos vinculados à Secretaria



de Desenvolvimento Agrário do Município de Salitre/CE, conduziu à decisão de não parcelar a solução. Esta decisão fundamenta-se nos seguintes pontos:

1. **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** A locação de um imóvel para abrigar as diversas atividades e necessidades da Secretaria demonstra que o objeto é tecnicamente indivisível. A fragmentação deste em diferentes locações separadas por funcionalidade ou serviço resultaria em dispersão geográfica, prejudicando a comunicação interna, a logística necessária para o funcionamento integrado dos serviços, e aumentando os custos operacionais e de gestão.
2. **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão do objeto da contratação em múltiplas locações não se mostra técnica nem economicamente viável. As atividades desenvolvidas pela Secretaria, incluindo capacitação, pesquisa, e apoio técnico, requerem um ambiente unificado que favoreça a sinergia entre os projetos e programas. Além disso, a centralização dos serviços em um único imóvel otimiza o uso de recursos e facilita a acessibilidade para usuários e colaboradores.
3. **Economia de Escala:** O parcelamento poderia acarretar uma elevação nos custos administrativos e operacionais, dissipando a economia de escala obtida por meio da concentração de todos os serviços em um único ponto de apoio. Portanto, após a devida análise, identificou-se que o parcelamento do objeto aumentaria os custos de forma proporcionalmente superior aos benefícios trazidos pela divisão.
4. **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** Embora a lei sugira que o parcelamento possa aumentar a competitividade e o aproveitamento do mercado, neste caso específico, observou-se que a natureza singular do serviço prestado e as especificidades do imóvel necessário não recomendam o parcelamento. Ao concentrar os requisitos em uma única contratação, permite-se uma negociação mais efetiva e uma gestão mais eficiente dos recursos públicos.
5. **Decisão pelo Não Parcelamento:** Diante das considerações anteriores, conclui-se que a divisão deste contrato específico em várias partes prejudicaria a eficiência operacional e aumentaria os custos totais da Secretaria. Portanto, é imprescindível a locação de um único imóvel que atenda a todos os critérios e necessidades da Secretaria de Desenvolvimento Agrário, justificando assim a decisão pelo não parcelamento.
6. **Análise de Mercado:** A pesquisa e a análise de mercado indicam que a locação consolidada é uma prática comum no setor para atendimento de necessidades integradas de programas e projetos como os da Secretaria. Adota-se, portanto, uma solução alinhada às melhores práticas de mercado, garantindo a viabilidade técnica e econômica da contratação.

Essas justificativas pautam-se na busca pela economicidade, eficiência na gestão pública e atendimento ótimo às necessidades da Administração Pública, em conformidade com os princípios e normativas estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, garantindo assim a transparência e a conformidade no processo de contratação.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Este processo de locação de imóvel destinado ao funcionamento do ponto de apoio dos programas e projetos vinculados à Secretaria de Desenvolvimento Agrário do município de Salitre/CE se encontra em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da entidade para o exercício financeiro em questão. A inclusão



desta contratação no Plano Anual evidencia a previsão e a estratégia cuidadosamente delineadas pela administração municipal para atender de forma eficaz às necessidades de expansão e fortalecimento das atividades de desenvolvimento agrário. Este alinhamento sublinha a importância que a gestão municipal confere à adequada estruturação de pontos de apoio essenciais para a execução dos programas e projetos destinados ao impulso da agricultura local, promovendo um desenvolvimento mais sustentável e inclusivo.

A conformidade deste processo com o Planejamento Anual demonstra a aderência aos princípios estabelecidos pela Lei 14.133/2021, especialmente aqueles relativos ao planejamento e à eficiência, assegurando que a seleção e contratação do imóvel são medidas ponderadas e fundamentadas na otimização de recursos e na busca pelos melhores resultados para a comunidade. Tal procedimento confirma o comprometimento da administração municipal com a gestão eficaz e transparente do erário, orientando as ações de contratação pública na direção dos objetivos e metas estabelecidos no plano estratégico de desenvolvimento da cidade, em especial àqueles voltados para o fomento da atividade agrícola e o bem-estar dos agricultores locais.

10. Resultados pretendidos

A contratação para a locação de imóvel destinado ao funcionamento do ponto de apoio dos programas e projetos vinculados à Secretaria de Desenvolvimento Agrário do Município de Salitre/CE visa alcançar resultados que transcendam a mera disponibilização de um espaço físico, fundamentando-se nos objetivos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, que regulamenta as licitações e contratações públicas. Nesse sentido, os resultados esperados com a presente contratação são:

- **Promoção do Desenvolvimento Sustentável:** Em conformidade com o Art. 5º da Lei 14.133/2021, espera-se que a locação do imóvel contribua para o desenvolvimento nacional sustentável, fornecendo um ambiente propício para a implementação de práticas agrícolas sustentáveis e inovadoras, além de promover a segurança alimentar através do desenvolvimento de tecnologias adaptáveis ao clima e solo da região.
- **Incremento da Eficiência da Administração Pública:** A escolha de um imóvel que atenda plenamente às necessidades operacionais e técnicas da Secretaria de Desenvolvimento Agrário, conforme delineado pelo Art. 7º e Art. 11º da Lei 14.133/2021, visa garantir a melhor aplicação dos recursos públicos, elevando a eficiência das ações e programas conduzidos pela Secretaria.
- **Economicidade e Redução de Custos:** Consoante ao Art. 11º e seus incisos I e III, almeja-se que esta locação seja um vetor para a redução de custos operacionais, por meio da escolha de uma solução imobiliária que proporcione um melhor custo-benefício, evitando-se gastos desnecessários e contribuindo para uma gestão fiscal responsável e eficiente.
- **Melhoria na Prestação de Serviços à População:** Com a operacionalização efetiva dos programas e iniciativas da Secretaria por meio da locação deste imóvel, conforme os princípios de eficiência e eficácia delineados no Art. 11º, espera-se uma melhoria substancial na qualidade e acessibilidade dos serviços prestados aos agricultores locais e aos demais usuários dos programas de desenvolvimento agrário, resultando em um aumento na produtividade e na qualidade de vida



desses cidadãos.

- **Alinhamento Estratégico e Legislativo:** Alinhado ao que dispõe o Art. 18º, a contratação vislumbra um alinhamento estratégico entre as necessidades da Administração Pública e o planejamento estratégico e orçamentário do município, assegurando que os investimentos realizados estejam em consonância com os objetivos maiores de desenvolvimento do município e do setor agrário específico.
- **Transparência e Segregação de Funções:** Observando os princípios da transparência e da segregação de funções estipulados nos Arts. 7º e 12º, respectivamente, a gestão contratual será pautada em processos claros e transparentes, garantindo o acompanhamento e a avaliação efetiva dos resultados alcançados com a locação, bem como prevenindo conflitos de interesse e garantindo a probidade administrativa.

Assim, os resultados pretendidos com a presente locação estão intrinsecamente ligados aos princípios e objetivos governamentais de promover um desenvolvimento agrário sustentável, eficiente e eficaz, em plena conformidade com a Lei nº 14.133/2021, assegurando o uso racional dos recursos públicos e o atendimento efetivo às necessidades da população servida.

11. Providências a serem adotadas

Para viabilizar a contratação da locação do imóvel destinado ao funcionamento do ponto de apoio dos programas e projetos vinculados à Secretaria de Desenvolvimento Agrário do Município de Salitre/CE, conforme estabelecido no Art. 18, inciso X, da Lei 14.133/2021, serão necessárias as seguintes providências:

1. **Documentação:** Verificação e preparação de toda a documentação necessária para a locação, incluindo certidões negativas do proprietário, conformidade com o zoneamento urbano e comprovação de propriedade. Ademais, deverá ser assegurado que o imóvel não possui impedimentos legais que comprometam a locação.
2. **Ajustes e Reformas:** Baseando-se na vistoria técnica, implementar as adaptações necessárias para plena funcionalidade do ponto de apoio, respeitando as especificações técnicas identificadas na seção de requisitos da contratação. Incluir adequações para acessibilidade, conforme normas aplicáveis.
3. **Elaboração do Contrato de Locação:** Redação de um contrato de locação que contemple todas as especificidades da operação, incluindo a descrição detalhada do objeto, prazo de locação, valor, responsabilidades das partes, condições para rescisão, e penalidades por inadimplemento, garantindo a segurança jurídica da contratação.
4. **Plano de Mobilização:** Organização e execução de um plano de mobilização para transferência dos serviços e atividades para o novo espaço, incluindo a logística para movimentação de mobiliário, equipamentos e a adequação da infraestrutura de TI.
5. **Treinamento e Capacitação:** Capacitação de servidores e colaboradores envolvidos na gestão e execução dos programas e projetos operacionalizados no imóvel, incluindo a orientação sobre procedimentos de segurança e uso adequado das novas instalações.
6. **Gestão e Fiscalização do Contrato:** Designação de um gestor de contrato,



PREFEITURA MUNICIPAL DE

Salitre
MUDAR PARA AVANÇAR

Praça São Francisco, S/N
CEP: 63.155-000, Salitre/Ceará
Fone: (88) 3537.1201
www.salitre.ce.gov.br



conforme Art. 7º da Lei 14.133/2021, com a responsabilidade de monitorar a execução do contrato de locação, garantindo o cumprimento das cláusulas contratuais, a manutenção adequada do imóvel e a otimização da utilização do espaço.

7. Medidas de Sustentabilidade: Implementação de práticas de gestão ambiental e sustentabilidade no uso do imóvel, incluindo o uso eficiente da energia, gestão de resíduos e encorajamento do uso de recursos de forma consciente pelos usuários do ponto de apoio.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

Conforme orientado pela Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, especialmente em seus artigos 82 a 86, o sistema de registro de preços é uma modalidade de licitação que possibilita a formação de uma ata de registro de preços para contratações futuras, oferecendo flexibilidade e potenciais economias para a administração pública. Entretanto, a decisão pela não adoção deste sistema para a contratação de locação de imóvel destinado ao funcionamento do ponto de apoio dos programas e projetos vinculados à Secretaria de Desenvolvimento Agrário do Município de Salitre/CE se embasa em razões estratégicas, operacionais e de conformidade legal.

- **Natureza Específica do Objeto:** A locação de um imóvel não se adequa eficientemente ao modelo de contratações sucessivas ou à necessidade de aquisições fragmentadas, que são características melhor atendidas pelo sistema de registro de preços. O objeto da contratação, neste caso, possui natureza única e especificamente destinada a atender a uma necessidade pontual e de longo prazo da Administração Pública Municipal.
- **Predição de Demanda:** Art. 86 da Lei 14.133/2021 destaca a importância da predição precisa de demanda para utilização eficiente do sistema de registro de preços. No contexto da locação de imóvel para a Secretaria de Desenvolvimento Agrário, a demanda é única e bem definida, não se beneficiando da flexibilidade e do dinamismo que o registro de preços proporciona para variações na demanda.
- **Critérios de Seleção e Negociação:** A seleção do imóvel adequado para atender às necessidades da Secretaria envolve critérios específicos que transcendem o critério de menor preço, abrangendo localização, infraestrutura, acessibilidade, adequação às atividades desenvolvidas, entre outros. Essa complexidade e especificidade das exigências tornam o processo de licitação tradicional mais apropriado para garantir que o imóvel locado atenda plenamente aos requisitos definidos.
- **Incompatibilidade com o Modelo Operacional:** Segundo o Artigo 82, §4º, a Lei determina que o sistema de registro de preços pode prever preços diferentes baseados na localização e outras características específicas do objeto contratado. No entanto, a locação de um único imóvel para finalidade tão específica não se alinha a essa premissa, uma vez que não se trata de um contrato para múltiplos fornecimentos ou aquisições variáveis.
- **Observância ao Planejamento Estratégico:** Considerando o Art. 18 da Lei 14.133/2021, que enfatiza a necessidade de alinhamento das contratações ao planejamento estratégico e às leis orçamentárias, avalia-se que a contratação direta, através de processo licitatório específico, proporciona maior alinhamento e controle sobre as condições contratuais, sendo mais adequada à natureza estratégica e ao impacto da contratação para o município.



Portanto, fundamentado nos princípios de legalidade, eficiência, planejamento, razoabilidade, e especialmente na adequação às especificidades e necessidades da contratação em voga, a não adoção do sistema de registro de preços se apresenta como a opção mais congruente e benéfica para a Administração Pública Municipal na locação do imóvel destinado ao ponto de apoio dos programas e projetos da Secretaria de Desenvolvimento Agrário do Município de Salitre/CE.

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

Considerando os preceitos estabelecidos pela Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que dispõe sobre normas gerais de licitação e contratação pública, cumpre destacar a posição contrária à participação de empresas na forma de consórcio para o processo de locação de imóvel destinado ao funcionamento do ponto de apoio dos programas e projetos vinculados à Secretaria de Desenvolvimento Agrário do Município de Salitre/CE.

Segundo a legislação vigente, mais especificamente o Art. 15 da referida Lei, embora seja permitida a formação de consórcios nas licitações públicas, esta forma de associação deve ser analisada com estrita consideração aos princípios da administração pública, sobretudo quando se trata da moralidade, da igualdade, da competitividade, e do julgamento objetivo, integrantes dos fundamentos da Lei 14.133/2021.

No caso em análise, a vedação à participação de empresas na forma de consórcio se justifica por diversas razões. Primeiramente, a natureza do objeto contratual – locação de imóvel para um fim específico de apoio aos programas do setor agrário municipal – não se coaduna com a complexidade ou a dimensão que poderiam justificar a necessidade ou a vantagem de se contratar um consórcio de empresas, ao invés de uma única empresa ou pessoa física que satisfaça os requisitos técnicos e operacionais definidos no termo de referência. Tal entendimento é consonante com o objetivo da Lei de assegurar a seleção da proposta mais vantajosa para a administração pública, conforme seu Art. 11, I.

Ademais, a locação de um imóvel, por sua natureza e finalidade, presume uma relação contratual mais simplificada e direta, que pode ser eficientemente gerida com um único locador, evitando-se as possíveis complicações administrativas, técnicas e legais decorrentes do gerenciamento de contratos firmados com consórcios de empresas. Este entendimento ampara-se no princípio da eficiência, descrito no Art. 5º da Lei 14.133/2021, que orienta a administração pública a alcançar os melhores resultados com o menor dispêndio de recursos públicos.

Outro ponto relevante é a potencial limitação à competitividade do certame, visto que a formação de consórcios poderia inibir a participação de pequenas empresas no processo licitatório, contrariando os princípios da igualdade de participação e da ampla competição, conforme estabelecido no Art. 11, II da Lei 14.133/2021. A inclusão desses agentes é fundamental para fomentar a dinâmica competitiva e garantir que a Administração possa escolher entre as melhores propostas disponíveis no mercado.

Portanto, posiciona-se terminantemente contra a admissão de consórcios de empresas para a locação do imóvel em questão, entendendo que tal restrição é uma

medida que se alinha aos princípios da Lei 14.133/2021, assegura uma gestão contratual mais eficiente e transparente, e resguarda os melhores interesses públicos.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Conforme estabelecido pela Lei 14.133/2021, é fundamental a consideração dos impactos ambientais que possam decorrer das atividades contratadas e a adoção de medidas mitigadoras correspondentes. A locação de imóvel destinado ao funcionamento do ponto de apoio dos programas e projetos vinculados à Secretaria de Desenvolvimento Agrário do Município de Salitre/CE pode acarretar impactos ambientais diretos e indiretos. Estes impactos e medidas mitigadoras potenciais incluem:

- **Consumo de recursos naturais:** O funcionamento do ponto de apoio exigirá o uso de recursos como água e energia elétrica, podendo impactar a sustentabilidade desses recursos na região. Para mitigar tais impactos, sugere-se a instalação de dispositivos economizadores de água nas torneiras e chuveiros, bem como o uso de lâmpadas e equipamentos de alta eficiência energética. A adoção de sistemas de coleta de água da chuva para usos não potáveis também é recomendada.
- **Geração de resíduos:** A atividade administrativa e de suporte aos programas da Secretaria poderá gerar aumento na produção de resíduos sólidos. Como medida de minimização, propõe-se a implementação de programas de reciclagem e compostagem, além do correto descarte dos resíduos gerados, conforme os parâmetros municipais e estaduais de gestão de resíduos.
- **Emissões de gases de efeito estufa:** O eventual uso de veículos para a realização das atividades da Secretaria e a demanda por energia elétrica representam fontes de emissões. Para reduzir essa pegada de carbono, recomenda-se priorizar o uso de energia proveniente de fontes renováveis e a utilização de transporte coletivo ou veículos elétricos/híbridos para as atividades externas da Secretaria.
- **Impacto na biodiversidade local:** Embora a locação de um imóvel já construído minimize impactos diretos sobre a biodiversidade, as atividades desenvolvidas podem influenciar a região de maneira indireta. A promoção de programas de conscientização ambiental entre os funcionários e a adoção de práticas sustentáveis no cotidiano do ponto de apoio são essenciais para minimizar quaisquer impactos adversos.

Estas medidas são fundamentadas no princípio da sustentabilidade e da prevenção, conformes aos objetivos estabelecidos pelo Art. 5º e princípios do Art. 18, §1º, XII da Lei 14.133/2021, visando a promoção do desenvolvimento nacional sustentável e a minimização de impactos ambientais negativos decorrentes das contratações públicas.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após a realização de todas as etapas inerentes ao Estudo Técnico Preliminar, fundamentado primordialmente nas disposições da Lei nº 14.133 de abril de 2021, observa-se a viabilidade e a razoabilidade na contratação de serviço para locação de



PREFEITURA MUNICIPAL DE

Salitre

MUDAR PARA AVANÇAR

Praça São Francisco, S/N
CEP: 63.155-000, Salitre/Ceará
Fone: (88) 3537.1201
www.salitre.ce.gov.br



imóvel destinado ao funcionamento do ponto de apoio dos programas e projetos vinculados à Secretaria de Desenvolvimento Agrário do Município de Salitre/CE.

Analisando-se a fundação dessa conclusão, destaca-se inicialmente o Art. 6º, inciso XX, que define o Estudo Técnico Preliminar como documento norteador na identificação dos interesses públicos envolvidos e suas melhor solução. É importante realçar que o planejamento inicial, orientado pelos parâmetros desse estudo, caracteriza-se como etapa essencial à promoção do interesse público, em harmonia com o princípio da eficiência e do planejamento.

Dentro do escopo desta análise foram considerados os desdobramentos do Art. 18 da Lei 14.133/2021, que estabelece diretrizes para a elaboração do Estudo Técnico Preliminar. Este detalhamento demonstrou a necessidade premente da contratação, bem como as estimativas de valor e as expectativas relacionadas aos resultados pretendidos, caracterizando, assim, as condições de viabilidade e de razoabilidade da contratação proposta.

Além disso, o alinhamento do projeto com o planejamento estratégico e as leis orçamentárias, como previsto pelo inciso XI do Art. 11, confirma o compromisso com a promoção da eficiência, eficácia e efetividade nas contratações realizadas pela Administração Pública. Destaca-se, também, a observância aos princípios de economicidade e desenvolvimento nacional sustentável, fundamentais para a asseguarção de que a contratação proposta esteja em conformidade com as diretrizes de governança e legislação aplicável.

O Art. 23 garante a necessidade de que o valor estimado da contratação esteja em conformidade com os praticados pelo mercado, assegurando, assim, a razoabilidade da estimativa de custos. Esta análise comparativa evidencia um alinhamento com o princípio da economicidade, ao buscar a maximização dos recursos públicos disponíveis.

Ademais, a escolha pela locação do imóvel, como abordado nas seções precedentes deste ETP, baseia-se na inegável adequação aos requisitos programáticos especificados pela Secretaria de Desenvolvimento Agrário. Tais requisitos ficam robustamente justificados em razão das peculiaridades do serviço público a ser prestado, enfatizando-se, desta maneira, a especial atenção às premissas de adequação e eficiência.

Portanto, levando em consideração as disposições legais, a análise técnica e as estimativas de impacto e de resultados, conclui-se favoravelmente quanto à viabilidade e razoabilidade da contratação da locação de imóvel para funcionamento do ponto de apoio dos programas e projetos vinculados à Secretaria de Desenvolvimento Agrário do Município de Salitre/CE, afirmada sobre a base sólida do planejamento prévio e da análise circunstanciada da necessidade pública.

Salitre / CE, 7 de maio de 2024

LUIZA MARCIA ZUCA

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR