



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024.04.29.04FG

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A Prefeitura Municipal de Salitre/CE, reconhecendo a essencialidade das obras e serviços públicos para o desenvolvimento socioeconômico e bem-estar da população local, identificou a urgente necessidade de contratar a locação de um imóvel. Este espaço tem como destinação primordial as atividades administrativas e operacionais da Secretaria Municipal de Obras e Serviços. A relevância dessa contratação se ancora no propósito de assegurar um local adequado e estrategicamente localizado que ofereça as condições necessárias para a realização eficiente dos trabalhos da Secretaria, permitindo assim uma melhor entrega de serviços à comunidade.

Atualmente, a falta de um espaço físico específico e preparado tem imposto limitações substanciais ao desempenho operacional da Secretaria, afetando diretamente a capacidade de resposta às demandas da população, além de comprometer a eficácia na gestão dos projetos de infraestrutura que são vitais para o desenvolvimento urbano e rural do Município de Salitre. Neste contexto, o imóvel a ser locado deve dispor de uma área mínima de 168m², situado preferencialmente próximo ao centro da cidade ou em áreas de fácil acesso, visando otimizar os deslocamentos e maximizar a eficiência das ações desenvolvidas pela Secretaria.

Portanto, a contratação da locação deste imóvel se mostra como uma medida estratégica, não apenas para acomodar adequadamente a equipe da Secretaria e os recursos necessários ao seu bom funcionamento, mas também como forma de promover uma gestão pública eficaz, transparente e próxima da população. Com isso, espera-se alcançar melhorias significativas na qualidade e agilidade dos serviços prestados, refletindo positivamente no progresso e na qualidade de vida dos habitantes de Salitre/CE. Assim, reitera-se a imperatividade dessa contratação, fundamentada sob o princípio da eficiência e do interesse público, conforme estipulado pela Lei 14.133/2021.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Obras e Serviços Municipais	Maria Erisleia Carlos de Oliveira

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

Na definição dos requisitos necessários à contratação de um imóvel destinado ao



funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Serviços de Salitre/CE, é fundamental estabelecer critérios que assegurem a escolha da melhor solução, atendendo não apenas às necessidades operacionais, mas também incorporando práticas de sustentabilidade. Esses critérios devem estar alinhados com legislações e regulamentações aplicáveis, garantindo padrões mínimos de qualidade e desempenho exigíveis para a adequada funcionalidade da Secretaria.

Requisitos Gerais:

- A localização do imóvel deve facilitar o acesso público e dos funcionários, preferencialmente próximo a vias de fácil acesso e a outros órgãos públicos.
- O imóvel deve apresentar um mínimo de 168m², de acordo com a necessidade pré-estabelecida, com disposição que permita organização funcional dos espaços para escritório, atendimento ao público, salas de reunião e áreas de armazenamento.
- Deve ser garantida a adequação às normas de segurança e acessibilidade vigentes, assegurando um ambiente seguro e acessível a todos.

Requisitos de Sustentabilidade:

- Espaços que permitam boa iluminação natural e ventilação, minimizando o uso de recursos naturais.

Requisitos da Contratação:

- O imóvel deverá ter instalações elétricas, hidráulicas e de internet/telefonia que suportem as atividades a serem desenvolvidas pela Secretaria, sem necessidade de grandes adaptações.
- Áreas de estacionamento adequadas para veículos oficiais e visitantes.
- Espaços adequados para armazenamento seguro de documentos e materiais.
- Infraestrutura que permita instalação de equipamentos de segurança, como câmeras de vigilância e alarmes.

A escolha de uma solução de locação deve enfatizar o atendimento eficiente das necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Obras e Serviços de Salitre/CE dentro de um contexto de responsabilidade social, ambiental e econômica. Os requisitos aqui descritos são essenciais para assegurar que a contratação proporcione um ambiente funcional, seguro, acessível e sustentável, evitando-se a inclusão de especificações desnecessárias que possam comprometer o objetivo da contratação e restringir indevidamente a competição.

4. Levantamento de mercado

Para atender a necessidade de locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Municipal de Salitre/CE, foram identificadas as seguintes principais soluções de contratação disponíveis no mercado e entre órgãos públicos:

- Contratação direta com o fornecedor: Nesta modalidade, a Administração Pública estabelece um contato direto com o proprietário do imóvel ou com a representação imobiliária para negociar as condições de locação. Esta abordagem



permite uma negociação mais direcionada às necessidades específicas da Secretaria.

- Contratação através de terceirização: Considera-se a opção de contratar uma empresa especializada na gestão de imóveis, que ficará responsável por encontrar, negociar e gerenciar o contrato de locação em nome da Prefeitura Municipal de Salitre. Esta solução pode oferecer vantagens como a externalização da burocracia e a gestão especializada.
- Formas alternativas de contratação: Incluem opções como Contratos de Locação Build to Suit, onde o imóvel é construído ou adaptado especificamente para atender às necessidades do locatário, ou leasing imobiliário, que além de oferecer a utilização do espaço, pode incluir a opção de compra ao final do contrato.

Após uma análise cuidadosa das soluções disponíveis, a contratação direta com o fornecedor aparece como a solução mais adequada para atender às necessidades dessa contratação. Esta opção oferece maior controle sobre as condições de locação e permite uma negociação que pode levar em consideração os requisitos específicos de localização, acessibilidade, segurança, adaptabilidade de espaços e infraestrutura necessárias para o pleno funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Serviços. A administração também poderá gerir diretamente quaisquer ajustes ou reformas necessárias, assegurando que o imóvel atenda plenamente aos requisitos operacionais e administrativos delineados.

A escolha pela contratação direta acompanha a necessidade de agilidade no processo, a possibilidade de negociação direta das condições de locação favoráveis para ambas as partes e a adequação específica aos critérios técnicos e de localização indispensáveis para a instalação da Secretaria, cumprindo assim os princípios de eficiência e economicidade, conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para atender às necessidades da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Municipal de Salitre/CE, especificadas neste Estudo Técnico Preliminar (ETP), consiste na locação de um imóvel localizado na Rua Leandro Eloi, nº 53, Centro, na cidade de Salitre/CE, com área de 168m². Essa solução foi cuidadosamente avaliada e é considerada a mais adequada diante das alternativas de mercado, baseando-se nos critérios e princípios estabelecidos pela Lei 14.133/2021.

Conforme a legislação vigente, a descrição dessa solução abrange uma série de requisitos e ponderações, primando pelo atendimento ao interesse público e pela busca da melhor relação custo-benefício. A Lei 14.133/2021 estabelece, em seu art. 5º, os princípios que devem nortear as contratações públicas, entre os quais se destacam o da eficiência, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável. O imóvel escolhido cumpre todos esses princípios, oferecendo as condições necessárias para a operacionalização eficiente dos serviços da Secretaria, além de representar uma solução sustentável e econômica para o município.

O imóvel em questão foi selecionado depois de extensa análise de mercado, em consonância com o art. 23 da Lei 14.133/2021, que orienta a estimação do valor da contratação de acordo com os preços praticados no mercado. A análise compreendeu a avaliação de várias propriedades, considerando-se sua localização, infraestrutura,

condições de segurança, adequação às necessidades operacionais e administrativas da Secretaria, e custo de locação. Diante dos dados coletados, verificou-se que a opção escolhida oferece o melhor retorno para o município em termos de valor investido, espaço, infraestrutura e localização.

Importante ressaltar também que a escolha desse imóvel está alinhada ao entendimento crítico de que as decisões de locação devem levar em consideração a facilitação do acesso público aos serviços oferecidos, conforme preconiza o princípio da eficiência. Desta forma, a localização central do imóvel possibilita fácil acesso pela população, contribuindo significativamente para a melhoria na prestação dos serviços públicos.

Além disso, a opção pela locação em detrimento da construção ou compra de um imóvel próprio representa, nesse contexto, uma solução mais adequada e imediatamente disponível para atender às necessidades emergenciais da Secretaria, evitando-se longos processos de aquisição ou de obra, que demandariam mais tempo e recursos, o que poderia prejudicar o atendimento ao público.

Por fim, a decisão de locação deste imóvel específico traz como benefício a flexibilidade de gestão patrimonial, permitindo à Administração Pública ajustes futuros conforme a mudança das necessidades administrativas e dos serviços prestados à comunidade, em total alinhamento com os preceitos de flexibilidade e adequação às variações da demanda pública estabelecidos na Lei 14.133/2021.

Portanto, após cuidadosa análise e seguindo os princípios e diretrizes da Lei de Licitações e Contratos Administrativos, conclui-se que a solução para locação do imóvel descrito é a mais adequada existente no mercado, satisfazendo integralmente as exigências e necessidades da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Municipal de Salitre/CE.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS MUNICIPAL	12,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS MUNICIPAL. Localização do imóvel: Rua Leandro Eloi, nº 53, Centro, na cidade de Salitre/CE Área do imóvel: 168m²

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS MUNICIPAL	12,000	Mês	1.200,00	14.400,00

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS MUNICIPAL. Localização do imóvel: Rua Leandro Eloi, nº 53, Centro, na cidade de Salitre/CE Área do imóvel: 168m²

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\$ 14.400,00 (catorze mil, quatrocentos reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021, o parcelamento do objeto em licitações é incentivado com o intuito de ampliar a competitividade e otimizar o aproveitamento do mercado, desde que tal divisão não acarrete perda de economia de escala e garanta a viabilidade técnica e econômica do objeto licitado. Entretanto, após avaliação cuidadosa do objeto da licitação — locação de imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Municipal de Salitre/CE —, a decisão foi pelo não parcelamento do objeto considerando os seguintes pontos:

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** O imóvel, objeto desta licitação, não é tecnicamente divisível sem prejuízo para sua funcionalidade ou para os resultados almejados pela Administração Municipal. A integralidade do espaço é essencial para o desempenho eficaz das funções da Secretaria.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão do imóvel e a subsequente locação de múltiplos espaços comprometeria a eficácia operacional da Secretaria, gerando dificuldades logísticas e administrativas. Além disso, não existem evidências de que tal divisão resultaria em economia ou eficiência financeira favorecendo o município.
- **Economia de Escala:** O parcelamento representaria a perda de economia de escala, haja vista que a locação conjunta de um único espaço tende a ser financeiramente mais viável do que a locação de múltiplos pequenos espaços dispersos, além de gerar maior poder de negociação em termos de custos de locação.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** O mercado de locação de imóveis em Salitre/CE foi avaliado e constatou-se que não haveria benefício em termos de competitividade ou de condições de mercado que justificassem o parcelamento. A demanda por um espaço único que atenda a todas as necessidades operacionais e administrativas da Secretaria é específica e bem definida.
- **Análise do Mercado:** Uma pesquisa detalhada no setor imobiliário local confirmou que a estratégia mais alinhada às práticas do mercado, garantindo melhores resultados tanto operacionais quanto financeiros, é a locação de um único imóvel.

Portanto, após cuidadosa análise, conclui-se que o não parcelamento do objeto desta licitação é a decisão mais coerente, garantindo a viabilidade técnica e econômica do contrato, a eficiência na gestão pública e a adequação aos interesses da Administração Pública e da população servida pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços de Salitre/CE.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação para locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Municipal de Salitre/CE, encontra-se em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Salitre para o exercício financeiro vigente. Este alinhamento está fundamentado no



planejamento estratégico da entidade, reiterando o compromisso com os princípios da eficiência e da economicidade, em consonância com o estipulado pela Lei nº 14.133/2021.

A inclusão deste processo de contratação no Plano de Contratações Anual evidencia a observância ao princípio do planejamento, conforme estabelecido no art. 6º da referida lei, servindo como ferramenta estratégica para garantir a continuidade e a eficácia das ações administrativas da Secretaria Municipal de Obras e Serviços. Destaca-se que a seleção deste objeto específico de contratação foi o resultado de um estudo metucioso das necessidades da Administração Pública, alinhado aos objetivos maiores do planejamento municipal, voltados para o desenvolvimento sustentável e a satisfação das demandas públicas locais.

Importante ressaltar que este alinhamento garantirá uma alocação eficiente de recursos, evitando contratações emergenciais ou com sobrepreço, além de promover a maximização dos resultados para a comunidade. Como explicitado neste Estudo Técnico Preliminar, a escolha pela locação do imóvel em questão baseou-se em critérios objetivos de seleção, tendo em vista a capacidade de atendimento aos requisitos técnicos e operacionais estabelecidos, bem como a localização estratégica para as atividades da Secretaria.

Conclui-se, portanto, que a contratação proposta está diretamente associada ao Plano de Contratações Anual, refletindo uma gestão pública eficientemente planejada e comprometida com os preceitos de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, e especialmente, eficiência, transparência e economicidade, almejando sempre o melhor interesse público.

10. Resultados pretendidos

Considerando os princípios e objetivos fundamentais delineados pela Lei nº 14.133/2021, que orientam o processo de licitação e contratação pública, a expectativa em relação aos resultados pretendidos com a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Municipal de Salitre/CE reside sobremaneira na promoção da eficiência, transparência, economicidade, e sustentabilidade na administração pública. As seguintes metas detalham esses resultados esperados:

- **Otimização dos Serviços Prestados:** Alcançar uma melhora significativa na qualidade e eficiência dos serviços oferecidos pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços, por meio de uma sede com infraestrutura adequada, que possibilite uma melhor organização, coordenação, e execução das atividades.
- **Transparência na Gestão Pública:** Garantir que a contratação do imóvel para a Secretaria Municipal de Obras e Serviços esteja alinhada com os princípios da transparência e publicidade, assegurando que informações relevantes sobre o contrato de locação, incluído seu valor, condições e vigência, estejam acessíveis para consulta pública, conforme estabelece o Art. 5º da Lei nº 14.133/2021.
- **Maximização da Economicidade:** Assegurar a obtenção de condições mais vantajosas para a administração pública, não somente em termos de custo, mas também em termos de valor que a localização escolhida agrega ao serviço público, visando otimizar o uso dos recursos públicos destinados à locação, em conformidade com os objetivos dispostos no Art. 11 da Lei nº 14.133/2021.

- **Desenvolvimento Sustentável:** Observar práticas que estejam em conformidade com o desenvolvimento nacional sustentável, escolhendo um imóvel que atenda aos requisitos de sustentabilidade, seja na economia de recursos naturais como água e energia, seja promovendo condições laborais adequadas para os funcionários, em alinhamento ao disposto no Art. 5º da Lei nº 14.133/2021.
- **Acessibilidade e Inclusão:** Garantir que o imóvel locado para o funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Serviços seja acessível para todos, incluindo pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, promovendo a inclusão e o respeito às diversidades conforme os princípios da legislação vigente.

Conclui-se, portanto, que a locação do imóvel para a Secretaria Municipal de Obras e Serviços de Salitre/CE deve estar pautada não apenas nas necessidades imediatas da administração pública, mas também nas diretrizes de longo prazo para o desenvolvimento municipal, respeitando os preceitos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, que preconiza um equilíbrio entre eficiência administrativa e responsabilidade social e ambiental.

11. Providências a serem adotadas

Para garantir a eficácia e eficiência da contratação de um imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Municipal de Salitre/CE, as seguintes providências deverão ser cuidadosamente adotadas pela Administração Pública:

- **Validação da Conformidade do Imóvel:** Realização de vistorias técnicas no imóvel selecionado para verificar sua adequação aos requisitos técnicos estabelecidos, incluindo aspectos relacionados à localização, infraestrutura, segurança, capacidade de acomodação, armazenamento, estacionamento, entre outros.
- **Negociações Contratuais:** Condução de negociações com o proprietário do imóvel para garantir condições contratuais favoráveis, incluindo o valor do aluguel, prazos, obrigações das partes, condições de vigência e de rescisão contratual.
- **Aprovações Legais e Regulatórias:** Obtenção de todas as aprovações legais e regulatórias necessárias para a locação do imóvel, incluindo alvarás, licenças de funcionamento, atestados de conformidade com as normas de segurança e saúde.
- **Adaptações e Melhorias:** Caso seja necessário, a realização de adaptações e melhorias no imóvel para que este atenda plenamente às necessidades da Secretaria, respeitando o planejamento orçamentário e seguindo as normas técnicas aplicáveis.
- **Capacitação da Equipe:** Promover treinamentos e capacitações para os servidores que serão responsáveis pela fiscalização e gestão do contrato de locação, assegurando que estejam aptos a monitorar o cumprimento das obrigações contratuais pelo locador e a zelar pela conservação e boa utilização do imóvel.
- **Gestão Documental:** Estruturação de um sistema eficiente de gestão documental que permita controlar todos os documentos relacionados à locação, desde a documentação inicial do processo de contratação até os relatórios periódicos de fiscalização e manutenção do imóvel.
- **Fiscalização e Acompanhamento:** Implementação de rotinas periódicas de fiscalização e acompanhamento do uso e estado de conservação do imóvel, garantindo que o mesmo esteja sendo utilizado conforme o planejado e

mantendo-se em condições adequadas de uso.

Estas providências são fundamentais para assegurar que a locação do imóvel contribua efetivamente para a melhoria dos serviços prestados pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Municipal de Salitre/CE, garantindo o uso racional dos recursos públicos e o respeito aos princípios da administração pública, citados nos artigos 5º e 7º da Lei 14.133/2021.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

Conforme estabelecido pela Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, o sistema de registro de preços é uma ferramenta que pode ser utilizada pela Administração Pública para contratações futuras, permitindo a inclusão de mais de um fornecedor para o mesmo objeto, sob as mesmas condições ofertadas pelo licitante vencedor, especialmente para casos de demandas recorrentes ou de contratações que apresentem características de continuidade. No entanto, para o caso específico da locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Municipal de Salitre/CE, a adoção deste sistema não se mostra apropriada ou vantajosa, pelas seguintes razões:

- **Especificidade do Objeto:** A locação de um imóvel possui características singulares que não se adaptam bem ao modelo de registro de preços. A especificidade e unicidade do imóvel requerido para atender às necessidades da Secretaria não permitem a formação de um registro de preços, que se destina mais a bens e serviços padronizáveis.
- **Falta de Recorrência:** A contratação para locação de um imóvel destinado a atender à Secretaria Municipal de Obras e Serviços não é uma ação que apresenta a recorrência adequada para justificar a formação de um registro de preços. Trata-se de uma necessidade pontual, com um contrato de locação, em geral, de longa duração.
- **Desnecessidade de Ampliação:** Considerando que o objeto da contratação é a locação de um único imóvel, não existe a previsão de ampliação dessa demanda que justificaria a utilização de um sistema de registro de preços, o qual é mais adequado para situações que demandam várias aquisições ao longo do tempo.
- **Artigo 83 da Lei 14.133/2021:** Segundo o disposto no artigo 83 da Lei 14.133/2021, a existência de preços registrados não obriga a Administração a contratar, oferecendo flexibilidade para a realização de licitações específicas quando mais vantajosas. Assim, considera-se que o processo de locação direta, mediante critérios específicos de seleção, apresenta-se como mais eficiente e adequado para este caso específico, garantindo a seleção de uma proposta que atenda às necessidades da Secretaria com eficácia.

Em conclusão, após cuidadosa análise das particularidades do objeto de locação e das disposições previstas na Lei nº 14.133/2021, justifica-se a não adoção do sistema de registro de preços para a contratação da locação do imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Municipal de Salitre/CE, por não se adequar à natureza e às necessidades específicas desta contratação, visando assegurar a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.



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

Considerando a natureza específica da contratação em questão, a participação de empresas na forma de consórcio será vedada. A decisão baseia-se nas disposições da Lei nº 14.133, de abril de 2021, que rege as licitações e contratos administrativos no âmbito da Administração Pública.

A vedação de consórcios neste processo de contratação é estabelecida tendo em vista a complexidade e especificidades do objeto contratual – a locação de imóvel para o funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Municipais de Salitre/CE. A natureza deste objeto não se coaduna com a divisão de responsabilidades que caracteriza a atuação dos consórcios, principalmente no que se refere à manutenção, segurança e adequações específicas do imóvel a ser locado.

Adicionalmente, tal vedação é sustentada pelo art. 15 da Lei 14.133/2021, que, embora permita a participação de empresas em consórcio, sujeita essa participação a diversas condições e regulamentações específicas. Em contextos nos quais a eficiência, a segurança jurídica e a objetividade da execução do contrato são fundamentais, como é o caso da locação de imóvel para fins públicos, a formação de consórcios pode introduzir complexidades e riscos adicionais que comprometem a celeridade e a eficácia da contratação.

Refletindo sobre o objetivo da Lei 14.133/2021 de promover a eficiência e a economicidade nas contratações públicas (conforme disposto em seus princípios e objetivos gerais, incluídos nos artigos 5º e 11), a formação de consórcios para a locação de imóveis poderia resultar em entraves na gestão contratual e na fiscalização do cumprimento das obrigações, especialmente dadas as peculiaridades da gestão de imóveis. Essas preocupações justificam a vedação como medida para assegurar uma administração eficiente e eficaz dos recursos públicos.

Finalmente, ressalta-se que a vedação da participação de empresas em consórcio para este processo licitatório específico visa assegurar maior controle e responsabilidade direta de um único contratado, facilitando a fiscalização, diminuindo riscos operacionais e garantindo a adequação do imóvel às necessidades da Administração Pública com maior agilidade e menor possibilidade de conflitos contratuais.

Diante do exposto, considera-se essencial manter a vedação da participação de empresas na forma de consórcio para esta contratação, em alinhamento com os princípios de eficiência, economicidade e segurança contratual destacados pela Lei nº 14.133/2021.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Ao considerar a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Municipal de Salitre/CE, é imperativo realizar uma análise cuidadosa dos possíveis impactos ambientais decorrentes de tal atividade, em consonância com o que preconiza a Lei 14.133/2021. Esta análise alinha-se ao princípio do desenvolvimento nacional sustentável, um dos vetores norteadores da legislação em questão, estabelecido no art. 5º.



Impactos Ambientais Possíveis:

- **Geração de resíduos sólidos:** Durante as atividades cotidianas da Secretaria, a geração de resíduos de papel, plásticos, entre outros, é iminente.
- **Consumo intensivo de energia e água:** O funcionamento do imóvel proverá um aumento na demanda por serviços de energia e abastecimento de água, o que pode causar pressão sobre os recursos locais.
- **Emissão de poluentes:** Veículos a serviço da Secretaria e o próprio processo de adaptação do imóvel podem resultar na emissão de poluentes atmosféricos.

Medidas Mitigadoras:

- **Gerenciamento de resíduos:** Implementação de programas de reciclagem e redução na fonte, tendo como referência a seção III, articulada pelo art. 18, da Lei 14.133/2021, que enfatiza a necessidade de considerar logística reversa e outros requisitos ambientais na contratação pública.
- **Otimização do uso de recursos:** Adoção de tecnologias e práticas que visem à economia de água e energia, como sensores de presença para iluminação e torneiras com temporizador, alinhando-se ao princípio da eficiência e economicidade.
- **Controle de emissões:** Manutenção regular de veículos a fim de garantir a operação dentro dos limites de emissões permitidos e escolha de materiais de baixo impacto ambiental para eventuais reformas no imóvel, observando-se os requisitos para a contratação sustentável.

Conclusão:

A adoção dessas medidas mitigadoras não só contribuirá para a preservação ambiental como também reforçará o compromisso da Prefeitura Municipal de Salitre/CE com os princípios da Lei 14.133/2021, notadamente os de desenvolvimento nacional sustentável e economicidade. Além disso, essas ações poderão resultar em economias significativas a longo prazo, otimizando o uso dos recursos públicos e reforçando a responsabilidade socioambiental da Administração Pública.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após análise detalhada de todas as etapas e requisitos previstos na Lei 14.133/2021 e considerando os estudos técnicos preliminares realizados, concluímos ser plenamente viável e razoável a contratação da locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Municipal de Salitre/CE. Esta conclusão está fundamentada sob vários aspectos jurídicos e técnicos, conforme detalhado a seguir.

Primeiramente, a necessidade da contratação foi claramente estabelecida e justificada, atendendo ao disposto no art. 18, inciso I, da Lei 14.133/2021, que destaca a importância da descrição da necessidade da contratação fundamentada em estudo técnico preliminar. O imóvel em questão foi identificado como a melhor opção para atender as necessidades operacionais da Secretaria, garantindo uma localização estratégica e as condições de acessibilidade, infraestrutura necessária, segurança, e espaços adequados para a equipe e armazenagem, conforme estipula os arts. 18, incisos III e XII, da referida Lei.



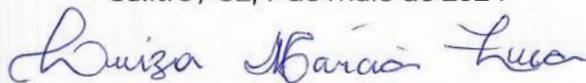
A análise de mercado realizada, prevista no inciso V do § 1º do art. 18 da Lei, demonstrou que a solução escolhida é economicamente viável quando comparada com outras opções disponíveis no mercado. Estas investigações garantem a observância ao princípio da economicidade e da eficiência, as quais são premissas essenciais da Lei 14.133/2021, conforme articulam seus artigos 5º e 11º, respectivamente. A estimativa do valor da contratação, fundamentada em rigoroso levantamento de preços e em conformidade com os valores de mercado, assegura que não haverá sobrepreço ou gastos excessivos por parte da administração pública, alinhando-se ao objetivo de evitar contratações com sobrepreço, conforme explicitado no art. 11, inciso III da referida Lei.

Importante salientar que o parcelamento da solução, não aplicável neste caso específico devido à natureza do objeto contratado, sustenta-se pela legislação atual, que permite tal flexibilidade conforme o necessário e adequado para cada situação específica, conforme explícito no inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021, demonstrando o planejamento e o alinhamento com a legislação vigente.

Ademais, a escolha pela inexigibilidade eletrônica como modalidade de licitação está amparada legalmente na fundamentação do objeto e na especialidade dos serviços envolvidos, o que está em concordância com o art. 74, V, respeitando integralmente a Lei 14.133/2021. Essa escolha reforça o comprometimento com a transparência e a obtenção das melhores condições para a administração pública, respeitando os pilares de igualdade, julgamento objetivo e competitividade, conforme ditam os princípios da Lei mencionada.

Conclui-se, portanto, que a contratação proposta apresenta viabilidade e razoabilidade, estando alinhada aos princípios da Lei de Licitações nº 14.133/2021, tais como legalidade, eficiência, economicidade e interesse público. Assim, manifestamos favoravelmente à realização desta contratação, recomendando a adoção das medidas cabíveis para seu prosseguimento.

Salitre / CE, 7 de maio de 2024



LUIZA MARCIA ZUCA

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR