

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024.04.29.05FG

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A Prefeitura Municipal de Salitre/CE, visando garantir a eficiência e eficácia dos serviços públicos prestados à população na área de urbanismo e meio ambiente, identificou a necessidade de locar um imóvel adequado para o funcionamento da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente. Essa necessidade surge da importância de centralizar as atividades da secretaria em um espaço que ofereça condições apropriadas para o desempenho de suas funções, tanto para atendimento ao público quanto para realização de trabalhos internos da equipe técnica.

A localização estratégica do imóvel e suas características físicas são essenciais para acomodar a estrutura administrativa necessária, proporcionar acessibilidade à população e garantir um ambiente de trabalho adequado aos servidores públicos. Além disso, a centralização dos serviços na região central do município de Salitre/CE contribuirá para otimizar os processos, melhorar a comunicação interna e externa, e assegurar um atendimento eficiente e de qualidade à população.

A ausência de uma sede própria que atenda aos requisitos mínimos estabelecidos compromete não apenas o desempenho funcional da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente, mas também reflete negativamente na qualidade dos serviços prestados ao cidadão. Portanto, a locação de um imóvel com as características necessárias é medida que se impõe para a correta execução das políticas públicas municipais na área de urbanismo e meio ambiente, alinhando-se aos princípios de eficiência, eficácia e economicidade preconizados pela Lei 14.133/2021.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente	Maria Erisleia Carlos de Oliveira

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A definição de requisitos para a contratação de locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente do Município de Salitre/CE inclui condições essenciais para selecionar a solução mais adequada e sustentável. Esses critérios visam garantir a compatibilidade da contratação não só com as necessidades operacionais e funcionais da Secretaria, mas também com práticas de sustentabilidade ambiental, observância das leis e regulamentos

aplicáveis, e padrões mínimos de qualidade e desempenho requeridos.

- **Requisitos Gerais:** O imóvel deve apresentar estado de conservação adequado, com ambientes que proporcionem condições de salubridade e segurança aos seus ocupantes. Deve ser acessível e dispor de instalações elétricas e hidráulicas como também de possibilidade de adaptação à tecnologia necessária para o pleno funcionamento da Secretaria.
- **Requisitos da Contratação:** A escolha deve levar em consideração, além do valor do aluguel, condicionantes como tamanho e adequação da planta do imóvel às atividades a serem realizadas pela Secretaria, bem como sua localização em termos de visibilidade, acesso público e segurança.

Para adequado atendimento ao objeto desta contratação, faz-se necessário subjugar a eleição do imóvel às necessidades prementes da Secretaria, sem incorrer em superdimensionamentos ou especificações excessivas que possam limitar indevidamente a competitividade do certame. Dessa forma, priorizam-se requisitos que assegurem funcionamento eficiente e eficaz da Secretaria, em harmonia com os princípios de sustentabilidade, legalidade, economicidade e eficiência preconizados pela Lei 14.133/2021, em prol do atendimento efetivo ao interesse público.

4. Levantamento de mercado

Para atender à necessidade de locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente do Município de Salitre/CE, foram consideradas as seguintes principais soluções de contratação entre os fornecedores e órgãos públicos:

- **Contratação direta com o fornecedor:** Consiste na locação do imóvel diretamente do proprietário, sem intermediários. Esse modelo facilita a negociação de valores e condições, permitindo maior transparência e adaptação às necessidades específicas da secretaria.
- **Contratação através de terceirização:** A secretaria contrataria uma empresa especializada em gestão de imóveis, que seria responsável por encontrar, negociar e gerir o contrato de locação. Este modelo pode oferecer vantagens em termos de economia de tempo e experiência no mercado imobiliário, porém introduz custos adicionais relacionados aos serviços da empresa terceirizada.
- **Formas alternativas de contratação:** Incluem métodos como aluguéis de espaços compartilhados, que podem oferecer flexibilidade e custos reduzidos a curto prazo. No entanto, tendem a ser menos adequados para as necessidades específicas de uma secretaria de urbanismo e meio ambiente, que pode necessitar de adaptações específicas e um espaço delimitado exclusivamente para suas operações.

Avaliando as necessidades da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente de Salitre/CE, que incluem espaço adequado para atendimento ao público, salas para os servidores, áreas para reuniões, bem como necessidades de adaptações e personalizações específicas no imóvel, a contratação direta com o fornecedor emerge como a solução mais adequada. Este modelo permite maior controle sobre o imóvel locado, facilita adaptações conforme as necessidades da secretaria e elimina custos extras que seriam introduzidos por intermediários. Ademais, a possibilidade de negociar

diretamente com o proprietário pode resultar em economia substancial para a administração pública, assegurando que a contratação seja realizada com observância aos princípios de economicidade, eficiência e atendimento ao interesse público, alinhados ao art. 23 da Lei nº 14.133.

5. Descrição da solução como um todo

Em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, o processo de planejamento para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente do Município de Salitre/CE demanda uma abordagem meticulosa para assegurar que a solução contratada alie eficiência, sustentabilidade e economicidade. Neste sentido, a escolha pela locação de um imóvel situado na Rua Santo Antônio, Centro, foi meticulosamente fundamentada em estudos técnicos e análises de mercado, visando não apenas atender às necessidades operacionais da secretaria mas também garantir alinhamento com os princípios norteadores estabelecidos na Lei nº 14.133/2021.

A seleção do imóvel decorreu de um cuidadoso levantamento de mercado, estabelecido conforme o art. 23 da Lei nº 14.133/2021, que preconiza a necessidade de estimação do valor da contratação compatível com os valores praticados no mercado. Esta análise considerou diversos imóveis na localidade, tendo o imóvel escolhido se destacado não apenas pela sua localização estratégica mas também pelas suas instalações que requerem mínimas adaptações, otimizando os custos envolvidos na operacionalização da secretaria.

A solução identificada atende plenamente às necessidades da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente, oferecendo acessibilidade, infraestrutura adequada e uma localização que facilita a interação com a comunidade e o acesso dos funcionários e da população em geral. A área total de 228m² é suficiente para acomodar as diversas funções da secretaria, incluindo espaços para atendimento ao público, trabalho dos servidores, arquivamento e outras necessidades administrativas.

Além disso, o art. 18 da Lei nº 14.133/2021, que trata da fase preparatória do processo licitatório, foi rigorosamente observado no desenvolvimento do Estudo Técnico Preliminar (ETP). Este preceito assegura que todas as considerações técnicas e mercadológicas sejam adequadamente abordadas, de modo a inferir na escolha da solução mais pertinente e vantajosa para a administração pública. Dessa forma, a seleção do imóvel indicado se mostra como a solução mais adequada existente no mercado, proporcionando a infraestrutura necessária com o melhor aproveitamento dos recursos disponíveis e observância aos princípios de economicidade e eficiência.

Conclui-se, portanto, que a locação do imóvel para a Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente do Município de Salitre/CE é não apenas a medida mais assertiva conforme as premissas e diretrizes da Lei nº 14.133/2021, mas também representa a solução mais adequada e vantajosa, tendo em vista a comparação com outras opções disponíveis no mercado, avaliações técnicas realizadas e os benefícios trazidos para a administração pública e comunidade local.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas



ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE	12,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE.
Localização do imóvel: Rua Santo Antonio, nº 1112, Centro, na cidade de Salitre/CE Área do imóvel: 228m²

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE	12,000	Mês	600,00	7.200,00

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE.
Localização do imóvel: Rua Santo Antonio, nº 1112, Centro, na cidade de Salitre/CE Área do imóvel: 228m²

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\$ 7.200,00 (sete mil, duzentos reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Após cuidadosa análise dos aspectos relacionados à divisibilidade do objeto, viabilidade técnica e econômica, economia de escala, competitividade e aproveitamento do mercado, bem como uma minuciosa revisão da legislação aplicável, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, chegamos à decisão fundamentada pelo não parcelamento da locação do imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente do Município de Salitre/CE. As bases para tal decisão incluem:

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** Verificou-se que o objeto da licitação, sendo a locação de um imóvel integral para atender às demandas operacionais da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente, não é tecnicamente divisível sem causar prejuízos à sua funcionalidade e aos resultados pretendidos pela Administração. A segregação do espaço físico necessário para o bom funcionamento da Secretaria comprometeria a integridade das operações e a eficácia no atendimento ao público.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão do objeto em lotes ou a locação de múltiplos espaços menores seria tecnicamente inviável e economicamente desvantajosa. Tal abordagem elevaria os custos operacionais e de gestão de forma desproporcional, afetando negativamente a eficácia administrativa e financeira do projeto.
- **Economia de Escala:** O parcelamento do objeto resultaria em significativa perda de economia de escala. A unificação das necessidades da Secretaria em um único imóvel traz vantagens competitivas e operacionais, tais como redução nos custos de manutenção, segurança, e gestão, impossíveis de serem alcançadas com a divisão do objeto.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** A análise de mercado indicou que a locação de um imóvel único estava alinhada às práticas setoriais e era a solução que melhor aproveitava as condições do mercado imobiliário local. Esse modelo simplifica o contrato e a gestão do espaço, atraindo ofertas mais

competitivas e facilitando a negociação de condições favoráveis.

- **Análise de Mercado:** A revisão das práticas de mercado corroborou a decisão pelo não parcelamento. Demonstrou-se que a oferta de imóveis que atendem aos requisitos específicos da Secretaria na região é limitada, tornando a locação de uma única propriedade a opção mais estratégica e econômica para a Administração.

Conclui-se, portanto, que a não divisão do objeto, na forma de parcelamento, assegura a viabilidade técnica e econômica da contratação. Esta decisão não apenas cumpre com os preceitos da Lei nº 14.133/2021 referentes à eficiência da aquisição e ao desenvolvimento sustentável, mas também garante a melhor utilização dos recursos públicos disponíveis, sem prejudicar a qualidade dos serviços prestados aos cidadãos de Salitre/CE.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente do Município de Salitre/CE segue em plena conformidade e alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Salitre para o determinado exercício financeiro. Este planejamento estratégico, desenvolvido em concordância com os princípios estipulados pela Lei nº 14.133/2021, visa não apenas atender às necessidades imediatas da administração pública, mas também promover o desenvolvimento sustentável e garantir o uso eficiente dos recursos públicos.

A incorporação deste processo de locação ao Plano de Contratações Anual demonstra o comprometimento da entidade com um planejamento eficaz, que preza pela transparência, eficiência e pela gestão responsável das contratações públicas. Este alinhamento estratégico assegura que a contratação está diretamente ligada aos objetivos e às necessidades identificadas pela administração municipal, atendendo ao interesse público de forma justificada e planejada.

Além disso, a inclusão deste processo de locação no Plano de Contratações Anual corrobora com os objetivos do Art. 7º da Lei nº 14.133/2021, que enfatiza a gestão por competências e a necessidade de designar agentes públicos qualificados para o desempenho das funções essenciais à execução da lei, incluindo o planejamento e a realização de contratações estratégicas. Este alinhamento promove ainda a observância dos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência que regem as contratações públicas, orientando a administração pública municipal para a obtenção de resultados positivos e para o desenvolvimento do Município de Salitre/CE.

Portanto, é indiscutível que o processo de locação para a Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente encontrasse alinhado ao Planejamento Anual do exercício em questionamento, consolidando-se como uma etapa crucial para a implementação eficaz das políticas públicas municipais e para o cumprimento das metas estabelecidas pela administração pública, respeitando o disposto pelo Art. 12, VII da Lei nº 14.133/2021, que trata da elaboração do plano de contratações anual, alinhado ao planejamento estratégico das entidades.

10. Resultados pretendidos

Os resultados pretendidos com a locação de um imóvel para o funcionamento da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente do Município de Salitre/CE visam atender ao princípio da eficiência e do interesse público, conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021, especialmente em seus artigos 5º e 11. Espera-se que, ao assegurar a seleção de um imóvel adequado e estrategicamente localizado, esteja-se contribuindo diretamente para o aprimoramento das atividades desempenhadas pela Secretaria em prol do desenvolvimento urbano e da proteção ambiental do município.

- **Otimização de Recursos:** A escolha de um imóvel que corresponda aos requisitos operacionais e funcionais da Secretaria promoverá o uso racional de recursos públicos, com vistas a alcançar a melhor relação custo-benefício, em consonância com os ditames da economicidade e eficiência.
- **Melhoria da Acessibilidade e Visibilidade:** A localização estratégica do imóvel, preferencialmente no centro da cidade ou em áreas de fácil acesso, não só facilitará o alcance pelos cidadãos que necessitam dos serviços da Secretaria, como também assegurará maior visibilidade às ações e campanhas de urbanismo e meio ambiente, fortalecendo o vínculo com a comunidade e promovendo maior participação social.
- **Incremento na Efetividade das Ações:** Ao operar em um espaço que atenda plenamente às suas necessidades, a Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente poderá melhor estruturar suas equipes e recursos, otimizando a gestão interna e a implementação de projetos e políticas públicas voltadas ao seu escopo de atuação.
- **Conformidade Legal e Regulatória:** A condução do processo de locação de acordo com os preceitos e diretrizes estabelecidos na Lei nº 14.133/2021 e o alinhamento com o planejamento estratégico da Administração Municipal garantem que a contratação se desenvolva dentro dos parâmetros de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

Portanto, os resultados pretendidos recaem sobre a maximização da funcionalidade e efetividade da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente, promovendo ações que estejam em harmonia com os princípios da administração pública e que resultem em benefícios tangíveis para o município de Salitre/CE e sua população, consolidando, assim, uma gestão pública eficiente, transparente e comprometida com o bem-estar social.

11. Providências a serem adotadas

Para assegurar a eficiência e eficácia do processo de locação do imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente do Município de Salitre/CE, serão adotadas as seguintes providências:

- **Negociação de contratos:** Efetivação de uma negociação detalhada do contrato de locação, contemplando termos que garantam a manutenção preventiva e corretiva do imóvel, condições de ajustes no valor de locação e cláusulas claras de rescisão, para mitigar riscos de contingências durante o período de vigência do contrato.
- **Elaboração do contrato de locação:** Preparação de um contrato de locação



detalhado, com especificações claras a respeito do objeto, responsabilidades de ambas as partes, valor de locação alinhado ao mercado e cláusulas de reajuste, com fundamento nos preceitos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

- **Capacitação de servidores:** Organização de capacitações voltadas aos servidores que estarão diretamente envolvidos na gestão e fiscalização do contrato de locação, enfatizando práticas de gestão de contratos, fiscalização de serviços e manutenção de registros atualizados de todas as transações relacionadas à locação.
- **Planejamento de movimentação:** Preparação de um plano detalhado para a mudança, assegurando a transferência eficiente e ordenada dos departamentos da Secretaria para o novo local, minimizando impactos na continuidade das operações e serviços prestados à população.
- **Comunicação efetiva:** Implementação de estratégias de comunicação para informar com precisão sobre a nova sede da Secretaria, tanto para servidores quanto para a população, utilizando diferentes canais de comunicação para ampliar o alcance e a eficácia.
- **Monitoramento e avaliação pós-mudança:** Estabelecimento de um plano de monitoramento para avaliar a adequação e funcionalidade do espaço locado, bem como a satisfação dos servidores e da população com o novo ambiente, redirecionando ações conforme necessário.

Estas providências visam não apenas assegurar uma contratação eficiente e alinhada aos principais objetivos da Administração Pública, como destacado no art. 5º e no art. 7º da Lei nº 14.133/2021, mas também garantir que o processo de locação resulte em benefícios tangíveis para a operacionalidade da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente e para a prestação de serviços à comunidade.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

Considerando as disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e as características específicas da contratação em questão, para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente do Município de Salitre/CE, optou-se por não adotar o sistema de registro de preços. Esta decisão fundamenta-se nos seguintes aspectos:

- **Natureza da Contratação:** Conforme a Lei nº 14.133/2021, o sistema de registro de preços (SRP) é mais adequado a contratações que contemplam aquisição de bens e serviços comuns, em que há previsão de demandas recorrentes ou contínuas (art. 85). A locação de um imóvel, entretanto, constitui uma necessidade pontual e específica do município, não se enquadrando nas situações em que o SRP apresenta maior eficiência e economicidade.
- **Características Específicas do Objeto:** A locação de imóvel para atender às necessidades da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente requer a escolha de uma propriedade que atenda a critérios específicos de localização, infraestrutura, acessibilidade, entre outros requisitos técnicos não compatíveis com a flexibilidade frequentemente associada ao SRP (art. 85). Portanto, a singularidade do objeto determina a escolha por uma contratação direta ao invés da utilização do registro de preços.
- **Análise de Viabilidade:** Segundo as diretrizes estabelecidas no art. 23 da Lei nº 14.133/2021, a estimativa do valor da contratação deve ser compatível com os

valores praticados pelo mercado. A adoção do SRP poderia implicar na necessidade de ajustes frequentes das condições contratuais (parágrafo único do art. 83 e art. 84), o que não se alinha com a estabilidade necessária para uma contratação de locação de imóvel de longo prazo.

- **Demanda Única:** Considerando que a demanda por locação de imóvel é específica e única, não se vislumbra a possibilidade de aplicação do SRP, que é mais eficaz em situações com necessidades recorrentes de contratação ou aquisição (art. 86). Dessa forma, não se justifica a adoção de um sistema projetado para otimizar e facilitar a aquisição de itens ou serviços de uso comum pela Administração em uma situação que demanda tratamento individualizado.

Em resumo, após cuidadosa análise, conclui-se pela inviabilidade e inadequação do uso do sistema de registro de preços para a contratação da locação de imóvel para o funcionamento da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente do Município de Salitre/CE, considerando-se a natureza, as especificidades e os requisitos singulares do objeto contratado. Esta decisão alinha-se aos princípios de eficiência, economicidade e adequação às necessidades da Administração Pública estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

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

Conforme determina o arcabouço normativo estabelecido pela Lei nº 14.133, de abril de 2021, notoriamente conhecida como a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, é imperativo salientar o posicionamento contrário à participação de empresas na forma de consórcio para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente do Município de Salitre/CE, fundamentado nas seguintes considerações:

- **Racionalidade e Eficiência Administrativa:** A natureza do objeto a ser contratado - locação de um imóvel - não comporta a complexidade ou a grandeza que justificariam a união de empresas sob o formato de consórcio, conforme dita o espírito do art. 15 da Lei 14.133/2021. A operacionalização e gestão de um contrato de locação envolvem procedimentos administrativos e obrigações contratuais que são mais eficientemente administrados por uma única entidade, garantindo maior agilidade, simplicidade e eficácia na interlocução e execução contratual.
- **Segurança Jurídica e Transparência:** A vedação de consórcios, neste caso específico, é medida que se alinha aos preceitos de segurança jurídica e transparência, pilares fundamentais estabelecidos no art. 5º da Lei 14.133/2021. A simplificação da relação contratual, estabelecendo-a com uma única pessoa jurídica, facilita o acompanhamento e fiscalização do contrato, minimizando riscos de descumprimento e possíveis conflitos contratuais.
- **Competitividade e isonomia:** No âmbito das licitações, é primordial assegurar um ambiente competitivo justo que promova a isonomia entre os participantes, tal como estabelece o art. 11 da Lei 14.133/2021. Permitir a participação de consórcios em processos de locação de imóveis poderia conferir vantagens desproporcionais a conglomerados de empresas em detrimento de ofertantes individuais, potencialmente prejudicando a obtenção da proposta mais vantajosa para a administração pública.
- **Viabilidade Econômica:** Fundamentalmente, a Lei 14.133/2021, em seu art. 23, estabelece a necessidade de um valor estimado para a contratação compatível

com os valores praticados pelo mercado. A locação de imóvel, pela sua natureza e pelo montante geralmente envolvido, não se beneficia de um formato de consórcio que, em teoria, teria por objetivo a diluição de riscos e custos em projetos de grande envergadura – característica não aplicável ao caso em tela.

- **Conformidade com a Ordem Jurídica:** A adoção da vedação ao consórcio, além de se fundamentar nos argumentos acima, encontra respaldo legal direto no art. 15 da Lei 14.133/2021 no que tange à necessidade de se observar critérios que justifiquem sua utilização. Sem tais critérios devido à natureza do objeto contratual, impõe-se a vedação como medida de conformidade jurídica.

Diante do exposto, conclui-se pela total improcedência da participação de empresas na forma de consórcio para este processo de locação, tomando por base o alinhamento conceitual e legal com os princípios da Lei nº 14.133, de 2021, garantindo assim a observância aos princípios da legalidade, eficiência, moralidade, igualdade e economicidade que devem reger as contratações públicas.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Considerando a Lei nº 14.133/2021, esta seção aborda os impactos e medidas mitigadoras referentes à locação de imóvel para a Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente do Município de Salitre/CE.

- **Impactos:** A atividade não gera impactos ambientais diretos significativos, dada a natureza do objeto (locação de imóvel). Contudo, são consideradas as possibilidades indiretas como o aumento do fluxo de veículos e uso intensivo de recursos naturais (água e energia).
- **Medidas Mitigadoras:**
 1. Utilização de lâmpadas LED para redução do consumo de energia.
 2. Instalação de dispositivos economizadores de água nos sanitários.
 3. Implementação de coleta seletiva de resíduos, promovendo a reciclagem e minimização da geração de resíduos sólidos.

Essas medidas alinham-se ao princípio da eficiência e do desenvolvimento nacional sustentável previstos pela Lei 14.133/2021, garantindo que a execução do contrato contribua positivamente para a sustentabilidade ambiental do município.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após cuidadosa análise e avaliação embasada na Lei nº 14.133/2021, chegamos a um posicionamento conclusivamente favorável quanto à viabilidade e razoabilidade da contratação para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente do Município de Salitre/CE. Essa posição fundamenta-se nos seguintes aspectos jurídicos e técnicos previstos na Lei de Licitações e Contratos Administrativos:

- **Atendimento ao Interesse Público:** O art. 5º da Lei 14.133/2021 estabelece que os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, entre outros, devem ser observados na aplicação da lei, indicando que a

contratação em questão visa atender a tais diretrizes ao prover um espaço adequado para a Secretaria, garantindo assim melhor prestação de serviços à população.

- **Planejamento Adequado:** De acordo com o art. 18 § 1º, I, da mesma lei, a descrição da necessidade da contratação fundamentada em estudo técnico preliminar que caracterize o interesse público envolvido confirma a adequação e necessidade do espaço a ser locado para as atividades da Secretaria, promovendo assim o planejamento eficaz e eficiente dos recursos públicos.
- **Seleção da Proposta Mais Vantajosa:** O procedimento adotado e descrito alinha-se ao disposto no art. 11 da Lei 14.133/2021, assegurando a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, tanto em termos econômicos como de efetividade operacional, ao estabelecer claramente critérios justos e propícios para tal finalidade.
- **Razoabilidade do Preço:** A conformidade do valor da locação com os preços de mercado, conforme verificado pelo levantamento preliminar de mercado, segue a exigência do art. 23 da Lei 14.133/2021, que preconiza a compatibilidade do valor estimado da contratação com os valores praticados pelo mercado, assegurando que a Administração realize uma contratação econômica e eficiente.
- **Sustentabilidade e Desenvolvimento Nacional Sustentável:** Conforme os princípios da lei, em especial ao desenvolvimento nacional sustentável previsto no art. 5º, a escolha do imóvel leva em consideração critérios sustentáveis, reconhecendo a importância e contribuição da Administração Pública para a promoção de práticas que visam à preservação ambiental.

Com base nos critérios e disposições jurídicas apontadas, bem como as considerações previamente mencionadas neste Estudo Técnico Preliminar, concluímos favoravelmente pela viabilidade e razoabilidade da locação do imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente do Município de Salitre/CE. Tal decisão é respaldada pelas diretrizes da Lei nº 14.133/2021, visando as melhores práticas administrativas e a eficiente alocação dos recursos públicos, com o fito final de melhor servir à população salitrense.

Salitre / CE, 27 de maio de 2024



LUÍZA MARCIA ZUCA

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR