COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº: 16
VISTO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade nele especificada.

O objetivo principal consiste em verificar a possibilidade de contratação por inexigibilidade de licitação para locação de imóvel.

2. OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

O presente ETP tem como objetivo: **Locação de imóvel de porte adequado a alocar as funcionalidades da Secretaria de Educação do Município de Croatá/CE.**

3. ÁREA REQUISITANTE

Prefeitura Municipal de **Croatá**, através da **Secretaria Municipal de Educação**, em atendimento ao programa: *Manutenção das Atividades da Secretaria de Educação*, tendo como responsável o Ordenador de Despesas o Sr. Francisco Lopes Ferreira.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Município de Croatá/CE, através da Secretaria Municipal de Educação, na busca de uma prestação de serviços efetiva, contínua, segura, transparente e com condições dignas para seus servidores, pretende locar um prédio de porte adequado, para abrigar a sede da Secretaria de Educação.

O imóvel em questão, deverá conter no mínimo 15 (quinze) cômodos, sendo no mínimo: 06 (seis) salas, 02 (duas) cozinhas, 02 (duas) áreas de serviço, 04 (quatro) banheiros e 01 (uma) garagem, necessários a acomodação das instalações pretensas, devendo ainda estar em um bom estado de conservação, em se tratando de infraestrutura, sistema hidráulico, rede elétrica, iluminação pública, pintura etc.

Essa locação se deve pelo fato de o Município não conter em seu patrimônio próprio outros imóveis disponíveis que se possam ser destinados a tal finalidade, razão pela

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº 17
VISTO

qual a pretensão recai em imóvel de terceiros, e a não consolidação da contratação implicará em gravames para a Administração, que na otimização dos processos, não mais encontra espaço físico para acomodar todas as equipes e ações de sua estrutura administrativa.

No caso em tela, a locação de imóveis e sua continuidade, tem sido a solução para a Administração Municipal desempenhar a contento suas ações e abrigar de forma confortável as equipes que compõem sua estrutura organizacional, do qual não se pode prescindir nas atividades diárias, sem comprometer a disponibilidade, continuidade e qualidade dos serviços prestados à população.

5. JUSTIFICATIVA DA DISPENSA DO CHAMAMENTO PÚBLICO

De acordo com o disposto em regulamento, não se verifica a necessidade da realização de chamamento público em razão do imóvel avaliado se caracterizar como singular ao atendimento pretendido, visto a documentação apresentada pelo setor de engenharia desta municipalidade, contemplando a justificativa e avaliação prévia do bem demonstrando seu estado de conservação, bem como, declaração de indisponibilidade de imóvel patrimonial disponível que atenda a necessidade almejada.

6. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Natureza da Contratação:

O objeto a ser contratado nesse plano enquadra-se na categoria de **serviço comum**, de natureza **continuada,** a ser contratado por procedimento administrativo de inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133 de 01 de abril de 2021.

Duração do Contrato:

O prazo de vigência da contratação é de **1 (um) ano,** contados da data da sua assinatura, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei n° 14.133/2021. A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

- Estar formalmente demonstrado no processo que a forma de prestação dos serviços tem natureza continuada;
- Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na realização do serviço;
- Haja manifestação expressa do contratado informando o interesse na prorrogação;
- Seja comprovado que o contratado mantém as condições iniciais de habilitação.

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº: 18
VISTO

Modelo de Locação:
A modelagem utilizada será a locação tradicional, visto que a própria administração disporá dos profissionais/servidores necessários ao pleno desenvolvimento das atividades precípuas do ambiente. Além do mais, o modelo utilizado, se trata apenas de locação, não havendo sequer a necessidade de substancial reforma, sendo vantajoso para administração tendo em vista que do contrário da locação tradicional, seria economicamente inviável a aquisição ou a construção de um imóvel novo com grandes dispêndios para os cofres públicos, pois com apenas a locação, será satisfatória ao objetivo pretendido.
Além disso, a adoção do modelo de locação tradicional revela-se adequada às necessidades da Secretaria de Educação do Município de Croatá/CE. Tal modelo também reduz riscos patrimoniais e encargos permanentes relacionados à propriedade do bem, como depreciação, custos estruturais de longo prazo e despesas extraordinárias, concentrando os recursos públicos na finalidade principal da Secretaria.

Regime de Execução:
Prestação de Serviços sem investimento.

Relevância dos Requisitos Estipulados:
O objeto desta contratação deverá possibilitar um ambiente de trabalho salubre e confortável, que possibilite as melhores condições para a realização das atividades corriqueiras, além de permitir o atendimento aos servidores e à sociedade.

A demanda foi motivada pela necessidade de viabilização de um espaço que possa ser adequado ao funcionamento de setor público, visando proporcionar bem-estar, saúde e segurança aos servidores e população.

Consta a declaração emitida pelo setor de patrimônio dessa municipalidade, que atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades da unidade administrativa pretendente, conforme documento constante dos autos desse processo.

Frisa-se ainda que consta no Laudo de Avaliação da Engenharia, constante dos autos do processo, a informação de que o imóvel em questão atende as necessidades de funcionamento da Unidade Administrativa pretendente, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da demanda do departamento em questão.

Requisitos básico indispensáveis:
A locação do imóvel pretendido deverá atender os seguintes requisitos básicos:

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº 19
VISTO

- Ambiente deve permitir a climatização a partir de equipamentos condicionadores de ar.
- Ambiente deve possuir abertura para lado externo da edificação, possibilitando a iluminação natural (atendimento às normas de saúde ocupacional).
- Abertura externa deve permitir o controle de luminosidade (persianas ou cortinas).
- Deve existir um espaço específico para a alimentação, preparo e guarda de alimentos fora das salas de trabalho (copa);
- O espaço deve ser seguro, com portas, portões, gradeados e fechaduras que se fizerem necessários.
- Deve ser em local de fácil acesso.
- Deve possibilitar o trabalho diário e ininterrupto das 7h00 até as 17h00, sem impedimento de acesso em horários alternativos.
- Deve possibilitar o atendimento aos servidores e à sociedade como um todo, sem qualquer barreira que impeça pessoas com deficiência de acessarem à unidade.
- A edificação deverá possuir sanitário, não necessariamente privativo, se possível acessível a pessoas com deficiência.

Características Específicas do Imóvel:

INFRAESTRUTURA:

Nos cômodos deverão estar disponíveis conjuntos completos de tomadas de energia elétrica e instalações de rede de cabeamento estruturado para dados. O conjunto deve ser composto por, no mínimo, um ponto de energia elétrica com tensão de 220V (com uma tomada), um ponto lógico (dados) com uma tomada para conector do tipo RJ 45. A rede elétrica deve ser atendida com equipamentos e componentes (estabilizadores de voltagem, quadros de distribuição, disjuntores, cabos etc.), nas quantidades e capacidades adequadas ao perfeito funcionamento da rede elétrica a eles associada.

As instalações também devem seguir e obedecer, no que for aplicável, as normas da ABNT e IEC, EIA/TIA 568A, NBR5410, NBR5419, bem como as demais que se apliquem.

ILUMINAÇÃO:

A iluminação artificial deverá seguir a norma NBR 5413, com um nível de iluminação de 500 lux nas áreas onde contenham estações de trabalho.

CLIMATIZAÇÃO:

O prédio deverá contar com estrutura para comportar condicionadores de ar, ou outro sistema passivo ou ativo, com características de distribuição, com capacidade para manter o conforto térmico em todos os ambientes, nas diversas épocas do ano, conforme determinado pelas normas técnicas.

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº: 20
VISTO

Ficará a cargo da administração a manutenção preventiva e corretiva de acordo com as normas aplicáveis.

BANHEIRO E OUTRAS DEPENDÊNCIAS:

O prédio deverá possuir no mínimo vasos sanitários no(s) banheiro(s) em atendimento as normas vigentes, que recomenda a proporção de 15 usuários para cada vaso sanitário. Deverão também ser assegurados espaços para o funcionamento mínimo de copa, depósito e recepção.

Caso o prédio possua mais de um pavimento, deverá ter sanitários em cada andar nas dimensões exigidas por lei.

Documentação mínima necessária:

Deverão ser apresentados pelo locatário, no mínimo, os seguintes documentos pertinentes:

PESSOA FÍSICA:
- Certidão do Imóvel ou Escritura;
- RG
- CPF
- CND Municipal, Estadual e Federal;
- CNDT.

PESSOA JURÍDICA:
- Certidão do Imóvel ou Escritura;
- CNPJ;
- Contrato Social;
- RG/CPF do Administrador;
- CRF do FGTS;
- CND Municipal, Estadual e Federal;
- CNDT.

Sustentabilidade:

- O imóvel deverá, preferencialmente, possuir características que favoreçam a economia de energia, tais como boa ventilação natural, iluminação natural adequada, uso de lâmpadas LED e instalações elétricas em bom estado, reduzindo o consumo energético.
- Deverá apresentar aberturas (janelas/portas) que permitam adequada circulação de ar e entrada de luz natural, minimizando a necessidade de climatização artificial e iluminação elétrica durante o dia.

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº 21
VISTO

- Preferencialmente, o imóvel deverá dispor de dispositivos economizadores de água, como torneiras com fechamento automático ou caixas acopladas com duplo acionamento, contribuindo para a redução do consumo.
- O espaço deve possibilitar a adequada segregação e armazenamento temporário de resíduos sólidos, incentivando práticas de coleta seletiva e destinação ambientalmente adequada.
- O imóvel deverá apresentar condições adequadas de limpeza, ausência de infiltrações, mofo ou outras patologias construtivas, garantindo ambiente saudável aos usuários.
- Deverá atender, sempre que possível, aos critérios de acessibilidade, promovendo inclusão social e garantindo o acesso de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.
- Preferência por imóvel situado em área de fácil acesso, com proximidade a serviços públicos e possibilidade de acesso por diferentes meios de transporte, reduzindo deslocamentos e impactos ambientais.
- O imóvel deve apresentar boas condições estruturais e de conservação, evitando a necessidade de reformas constantes, o que reduz consumo de materiais e geração de resíduos.
- Eventuais adequações necessárias devem priorizar materiais sustentáveis, técnicas construtivas de baixo impacto ambiental e reaproveitamento de materiais, sempre que possível.

Subcontratação:
Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

Garantia da contratação:
Não haverá exigência da garantia da contratação.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Croatá-CE, garantindo espaço físico compatível com as demandas institucionais, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº 22
VISTO

6.1. Aquisição:

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

6.2. Locação:

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

6.3. Construção:

No modelo de construção de imóvel, a Administração Pública constrói um imóvel novo adequado às instalações necessárias com alto custo de investimento.

6.4. Análise da Solução:

A solução **"Locação"** foi a escolhida visto à singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição e/ou a construção de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da unidade administrativa pretendente.

Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores: colégios, farmácias entre outros.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº: 23
VISTO

por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5° da Lei Federal n° 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

9. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

No presente plano se faz necessário a locação de apenas um imóvel para o atendimento das necessidades da administração.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Considerando que a pretensa contratação ocorrerá por inexigibilidade, e com o proprietário já pré-escolhido, consoante o Laudo de Avaliação da Engenharia, importando o valor mensal de R$ 3.000,00 (três mil reais), perfazendo o valor total de R$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais), resta claro o atendimento quanto ao preço.

11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não se verifica a necessidade de parcelamento da solução em razão do objeto se caracterizar como serviço de item único.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Para esta solução não há contratações que guardam relação/afinidade/dependência com o objeto da contratação pretendida, sejam elas já realizadas ou contratações futuras.

13. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O objeto desta solução consta na listagem do Plano de Contratação Anual (PCA) vigente. Assim, resta demonstrado o alinhamento entre a contratação e o planejamento desta administração.

14. RESULTADOS PRETENDIDOS

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº 24
VISTO

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
b) Conferir facilidade de acesso do público-alvo e qualidade no atendimento;
c) Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pelo setor público;
d) Proporcionar ambiente de trabalho adequado, salubre e confortável, contribuindo para a melhoria do desempenho funcional dos servidores;
e) Assegurar melhores condições de atendimento à população, com estrutura física compatível com a demanda da Secretaria de Educação;
f) Promover a organização e centralização das atividades administrativas, otimizando os fluxos de trabalho e a eficiência dos serviços prestados;

15. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS NO AMBIENTE

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da Unidade Administrativa pretendente durante a vigência do Contrato, deverão ser adotadas as seguintes providências:

- Realização de vistoria prévia no imóvel, a fim de verificar as condições estruturais, elétricas, hidráulicas e sanitárias, assegurando sua adequação ao uso institucional;
- Execução, quando necessário, de pequenos ajustes e adequações no imóvel, tais como reparos em instalações elétricas, hidráulicas, pintura, revestimentos e esquadrias, de modo a garantir segurança, salubridade e funcionalidade do ambiente;
- Instalação e/ou adequação de pontos elétricos e de rede lógica (internet), compatíveis com a demanda administrativa e tecnológica da Secretaria;
- Implementação de medidas que garantam acessibilidade, sempre que possível, visando o atendimento a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- Instalação de equipamentos de climatização (ar-condicionado ou similares), assegurando conforto térmico aos servidores e usuários;
- Adequação de espaços internos para funcionamento dos setores, incluindo organização de salas administrativas, recepção e área de atendimento ao público;
- Estruturação de espaço destinado à copa, conforme necessidade da unidade, garantindo local apropriado para alimentação e armazenamento de utensílios;
- Adoção de medidas de segurança patrimonial, como instalação e/ou reforço de fechaduras, grades, portões e demais dispositivos necessários;

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº 25
VISTO

- Monitoramento periódico das condições do imóvel, com o objetivo de identificar e corrigir eventuais problemas que possam comprometer o funcionamento das atividades.

16. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Dada a natureza do objeto que se pretende contratar, não se verificam impactos ambientais relevantes, tendo em vista que se trata de locação de imóvel já edificado, não envolvendo, em regra, atividades de construção civil ou intervenções de grande porte.

Entretanto, podem ser observados impactos ambientais indiretos de baixa magnitude, tais como:

- Consumo de energia elétrica decorrente do uso de equipamentos de climatização, iluminação e dispositivos eletrônicos;
- Consumo de água nas atividades rotineiras de limpeza, higiene e uso sanitário;
- Geração de resíduos sólidos provenientes das atividades administrativas desenvolvidas no local;
- Eventual necessidade de pequenas adequações ou manutenções no imóvel, que podem gerar resíduos de construção em pequena escala.

Dessa forma, visando mitigar tais impactos, recomenda-se a adoção de boas práticas sustentáveis, como o uso racional de água e energia, a correta destinação de resíduos sólidos e a priorização de materiais e soluções de baixo impacto ambiental em eventuais adequações.

Ressalta-se, portanto, que os impactos ambientais associados à presente contratação são considerados mínimos e plenamente mitigáveis mediante a adoção de práticas adequadas de gestão e uso consciente dos recursos.

17. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base nos elementos anteriores do presente documento de Estudos Preliminares realizado, **DECLARO** que:

[X] **É VIÁVEL** a contratação proposta pela unidade requisitante.

[ ] **NÃO É VIÁVEL** a contratação proposta pela unidade requisitante.

O Responsável pelo Planejamento identificado abaixo chegou à conclusão acima em razão do(s) seguinte(s) motivo(s): Os estudos preliminares evidenciaram que a

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº 26
VISTO

contratação da solução descrita no item "**DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**" se mostra tecnicamente possível e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

18. LOCAL E DATA:

Croatá/CE., 24 de fevereiro de 2026.

19. RESPONSÁVEIS:

Maria Janaina da Silva Paula
Maria Janaina da Silva Paula
Membro Equipe de Planejamento

Tatiane Oliveira Sousa
Tatiane Oliveira Sousa
Membro Equipe de Planejamento

Maria Simone do Nascimento
Maria Simone do Nascimento
Membro Equipe de Planejamento