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 Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social do Município de Croatá – CE.**

3. ÁREA REQUISITANTE

Prefeitura Municipal de **Croatá**, através da **Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social**, em atendimento ao programa; *Manutenção das Atividades da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Social*, tendo como responsável a Secretária e Ordenadora de Despesas a Sra. Ana Carolina de Araújo Bernardo.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Município de Croatá/CE, através da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, 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 Assistência e Desenvolvimento Social.

O imóvel em questão, deverá conter no mínimo: 7 (sete) salas, 3 (três) banheiros, 1 (uma) Cozinha, 1 (uma) despensa, 1 (uma) área de serviço e 1 (Um) salão grande para atendimento ao público, 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.

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº: 17
VISTO

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 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;

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº: 18
VISTO

- Seja comprovado que o contratado mantém as condições iniciais de habilitação.

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 Assistência e Desenvolvimento Social 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, que é a execução eficiente das políticas públicas de assistência social.

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.

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº: 19
VISTO

Requisitos básico indispensáveis:

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

- 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 8h00 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

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº 20
VISTO

capacidade para manter o conforto térmico em todos os ambientes, nas diversas épocas do ano, conforme determinado pelas normas técnicas.

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:

A contratação deverá priorizar imóvel que possua adequado aproveitamento de iluminação e ventilação natural, reduzindo a necessidade de iluminação artificial e climatização contínua, contribuindo para a diminuição do consumo de energia elétrica. O imóvel deverá apresentar instalações elétricas e hidrossanitárias em bom estado de conservação, evitando desperdícios de energia e água, vazamentos ou sobrecarga na rede elétrica, promovendo maior eficiência no uso dos recursos naturais.

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº 21
VISTO

Deverá possuir equipamentos e dispositivos que favoreçam a economia de água, tais como torneiras com fechamento adequado, descargas com controle de vazão e inexistência de infiltrações, promovendo o uso racional dos recursos hídricos.
A edificação deverá possibilitar a correta separação e armazenamento temporário de resíduos sólidos gerados nas atividades administrativas, permitindo posterior destinação ambientalmente adequada, conforme a legislação vigente.
Sempre que possível, o imóvel deverá estar localizado em área com infraestrutura urbana consolidada, com acesso facilitado por transporte público e vias pavimentadas, reduzindo impactos ambientais decorrentes de deslocamentos excessivos.
O imóvel deverá apresentar boas condições estruturais, evitando a necessidade de reformas significativas que impliquem geração de resíduos da construção civil e consumo adicional de materiais.
A contratada deverá assegurar que o imóvel esteja regularizado quanto às normas ambientais e urbanísticas, atendendo às exigências do plano diretor municipal e demais legislações aplicáveis.
Deverão ser observadas condições que favoreçam a acessibilidade, promovendo inclusão social e garantindo o atendimento digno às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, em consonância com os princípios da sustentabilidade social.
O imóvel deverá permitir a instalação de equipamentos com maior eficiência energética, como aparelhos de ar-condicionado com tecnologia inverter e lâmpadas de LED, caso sejam necessários.
Por fim, a contratação deverá observar práticas que promovam a durabilidade da edificação e a manutenção preventiva, evitando deterioração precoce e ampliando a vida útil do bem locado, alinhando-se aos princípios da sustentabilidade ambiental, econômica e social.

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 Assistência e

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº: 28
VISTO

Desenvolvimento Social do Município de Croatá - CE, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

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

A solução proposta consiste na locação de imóvel de porte adequado destinado a abrigar as funcionalidades da Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social do Município de Croatá/CE, garantindo espaço físico compatível com o desempenho das atividades administrativas, técnicas e de atendimento ao público.

No que se refere ao modelo de contratação, opta-se pela locação de imóvel, considerando-se que tal alternativa se revela mais vantajosa sob o ponto de vista da economicidade e da eficiência administrativa, quando comparada à aquisição ou à construção de novo prédio. A locação permite à Administração atender à demanda de forma célere, evitando elevados custos iniciais, despesas com obras, prazos prolongados de execução e encargos permanentes de manutenção estrutural típicos da propriedade.

No caso concreto, a escolha do imóvel fundamenta-se no fato de este reunir condições estruturais, dimensionais e de localização compatíveis com as necessidades da

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº: 23
VISTO

Secretaria, apresentando ambientes suficientes para instalação de setores administrativos, salas de atendimento individualizado, recepção, arquivo, sanitários e demais dependências indispensáveis ao pleno funcionamento das atividades socioassistenciais.

O imóvel encontra-se situado em área estratégica do Município de Croatá/CE, com fácil acesso à população usuária dos serviços públicos, especialmente às famílias em situação de vulnerabilidade social, além de contar com infraestrutura urbana consolidada em seu entorno, o que favorece a integração com outros serviços essenciais e assegura maior comodidade e eficiência no atendimento.

Diante das características específicas do imóvel, notadamente quanto à localização e adequação às necessidades administrativas, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta 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$ 2.000,00 (dois mil reais)**, perfazendo o valor total de **R$ 24.000,00 (vinte e quatro 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.

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº: 24
VISTO

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

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

a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis, equipamentos e agentes públicos, assegurando ambiente adequado ao desempenho das atividades administrativas e técnicas da Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social;
b) Conferir facilidade de acesso ao público-alvo, especialmente às famílias e indivíduos em situação de vulnerabilidade social, promovendo acolhimento digno, organizado e com qualidade no atendimento;
c) Assegurar a continuidade e a não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pelo setor público, evitando prejuízos à execução das políticas públicas socioassistenciais;
d) Proporcionar estrutura física compatível com a demanda de atendimentos, permitindo a adequada distribuição dos setores, salas de atendimento individualizado e espaços administrativos, com garantia de sigilo e privacidade dos usuários;
e) Promover melhores condições de trabalho aos servidores e colaboradores, favorecendo a produtividade, a organização interna e a eficiência na prestação dos serviços;
f) Reduzir custos operacionais quando comparado à aquisição ou construção de imóvel próprio, assegurando solução economicamente mais vantajosa à Administração Pública;
g) Oferecer ambiente seguro, acessível e em conformidade com as normas urbanísticas e de segurança, contribuindo para a proteção dos usuários e dos agentes públicos;
h) Fortalecer a imagem institucional da Secretaria, por meio da disponibilização de espaço físico adequado, organizado e compatível com a relevância social dos serviços prestados.

15. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS NO AMBIENTE

O imóvel a ser locado deverá apresentar condições plenas de uso, encontrando-se em adequado estado de conservação, higiene e segurança, apto a atender às necessidades

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº 95
VISTO

operacionais da Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social durante toda a vigência contratual.

Antes da ocupação, deverão ser verificadas as condições das instalações elétricas, hidrossanitárias e estruturais, assegurando que estejam em perfeito funcionamento, sem riscos à integridade dos servidores e usuários. Eventuais adequações de pequena monta, necessárias à organização interna dos ambientes, deverão ser previamente avaliadas e formalmente autorizadas.

O espaço deverá permitir a adequada disposição de móveis, equipamentos e arquivos, bem como a organização de salas de atendimento individualizado, recepção e setores administrativos, garantindo condições mínimas de conforto, ventilação e iluminação.

Deverão ser adotadas providências para assegurar a acessibilidade ao público, especialmente às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, observando-se a legislação vigente.

Compete ainda à Administração zelar pela correta utilização do imóvel, promovendo a conservação dos ambientes, a manutenção preventiva de equipamentos instalados e o uso racional de energia elétrica e água, de modo a preservar as condições físicas do espaço ao longo da execução contratual.

Durante a vigência do contrato, deverá ser realizado acompanhamento periódico das condições do imóvel, a fim de garantir que permaneça apto ao pleno funcionamento das atividades institucionais.

16. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Considerando a natureza do objeto, consistente na locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social do Município de Croatá/CE, não se verificam impactos ambientais relevantes, uma vez que não haverá execução de obra, intervenção estrutural significativa ou alteração das características originais do imóvel.

A utilização do espaço restringe-se ao desenvolvimento de atividades administrativas e de atendimento ao público, as quais, por sua própria natureza, geram impactos ambientais de baixa magnitude, limitados basicamente ao consumo de energia elétrica, água e à geração de resíduos sólidos comuns.

Os eventuais impactos estão relacionados ao consumo regular de recursos naturais e à produção de resíduos administrativos (papel, plástico, materiais de escritório), considerados de pequeno porte e passíveis de gerenciamento por meio de práticas sustentáveis, como uso racional de energia, controle do consumo de água, digitalização de documentos e correta segregação e destinação de resíduos.

Dessa forma, conclui-se que a contratação não acarreta impactos ambientais significativos, devendo apenas ser observadas boas práticas de sustentabilidade e conservação do imóvel durante a vigência contratual, conforme já estabelecido nos critérios de sustentabilidade do presente Estudo Técnico Preliminar.

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº 26
VISTO

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 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., 23 de janeiro 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