



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0000120240219000148

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A presente necessidade de contratação justifica-se pela urgência em dotar a Secretaria de Finanças do Município de Novo Oriente, localizada no Distrito de Palestina, zona rural, de um espaço físico adequado para o estabelecimento de uma sede funcional para os Correios. O serviço postal é essencial para a população local, facilitando a comunicação, o envio e recebimento de correspondências e encomendas, bem como a realização de serviços financeiros que são responsabilidade da Secretaria de Finanças. A sede dos Correios no distrito favorecerá também a inclusão social e financeira dos habitantes da área rural, que atualmente precisam deslocar-se para centros urbanos para acessar tais serviços.

A pretensão de instalação dessa sede tem por objetivo atender à demanda reconhecida de serviços postais e de apoio financeiro na região, proporcionando um incremento na eficiência dos serviços governamentais oferecidos. De acordo com análises realizadas, identificou-se uma expectativa de aproximadamente 500 pessoas atendidas por mês, número que reforça a necessidade de um local com características adequadas para suportar tal demanda e garantir a operacionalidade dos serviços envolvidos.

A carência atual de um espaço apropriado inviabiliza o exercício pleno das atividades da Secretaria de Finanças e dos Correios, tornando crucial a contratação de um imóvel que apresente as especificações de infraestrutura necessárias para o bom desempenho dos serviços. O imóvel em questão deverá contar com espaço físico, instalações elétricas e hidráulicas em conformidade com as normas vigentes, acesso à internet estável, climatização, segurança, sanitários, iluminação adequada e acessibilidade, atendendo assim às diretrizes do poder público e promovendo um serviço de qualidade para a população.

Esta contratação está alinhada aos objetivos estratégicos do município e visa prover a infraestrutura necessária para a efetivação das políticas públicas de comunicação e financeiras, possibilitando um atendimento digno e eficaz ao cidadão. Conseqüentemente, espera-se que a implantação desta sede dos Correios e da Secretaria de Finanças resulte em um impacto social positivo, potencializando o desenvolvimento local e a satisfação dos usuários dos serviços.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Administracao e Financas	Eulayna Gomes Oliveira



3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A escolha da solução para a contratação da locação do imóvel destinado a sediar os correios e atender às atividades da Secretaria de Finanças no Distrito de Palestina requer a identificação de requisitos precisos. Diante disso, deve-se assegurar a observância à legislação aplicável e padrões mínimos de qualidade e desempenho, considerando critérios e práticas de sustentabilidade, em conformidade com a Lei 14.133/2021 e demais regulamentações vigentes.

- **Requisitos Gerais:** O imóvel deve possuir área útil de 20m², infraestrutura compatível com as atividades de correspondência e finanças públicas, além de cumprir com todas as determinações técnicas, legais e ambientais pertinentes.
- **Requisitos Legais:** O imóvel deve estar regularizado conforme a legislação municipal, estadual e federal, possuir habite-se, alvarás necessários para funcionamento e estar de acordo com as normas de acessibilidade (NBR 9050).
- **Requisitos de Sustentabilidade:** Deve-se priorizar um imóvel que atenda às práticas sustentáveis, como eficiência energética, gestão de resíduos e uso racional de recursos hídricos. A escolha por soluções que minimizem o impacto ambiental favorável no contexto local e regional.
- **Requisitos da Contratação:** A locação deve prover espaço adequado para a instalação dos equipamentos dos correios e da Secretaria de Finanças. O locatário deve garantir condições adequadas de climatização, segurança, iluminação, acesso à internet e serviços básicos como água e eletricidade.

Atendendo à demanda especificada para o imóvel, os requisitos essenciais para a locação são:

- Espaço de 20m² livre de colunas ou divisórias fixas que impeçam a adequada disposição de mobiliário e equipamentos;
- Conformidade total com os requisitos legais e de segurança para uso comercial;
- Instalações elétricas e hidráulicas que atendam às operações previstas e possuam certificado de inspeção recente;
- Disponibilidade de serviços de internet estável e rápida;
- Sistema de climatização afinado com a realidade local, considerando as demandas de conforto térmico;
- Iluminação natural e artificial adequada para todas as áreas do imóvel;
- Medidas de segurança como grades, alarmes, câmeras de vigilância e segurança adequada aos bens e funcionários;
- Sanitários adaptados para uso de pessoas com deficiência;
- Localização estratégica que favoreça o acesso fácil do público e dos funcionários;
- Certificação de que o imóvel cumpre com as normas de sustentabilidade;
- Adaptações mínimas necessárias para o início das operações.

Tais requisitos são indispensáveis e suficientes para garantir a adequação e funcionalidade do imóvel à finalidade que se destina, sem impor restrições além do necessário para alcançar um equilíbrio entre a qualidade do serviço prestado e o estímulo à ampla competição no processo licitatório subsequente.

4. Levantamento de mercado

No processo de contratação para locação de imóvel com o propósito de estabelecer a sede dos correios e atendimento às operações da Secretaria de Finanças no Distrito de



Palestina, zona rural do Município de Novo Oriente, foram consideradas as seguintes principais soluções de contratação junto a fornecedores e órgãos públicos:

- Contratação direta com o fornecedor do imóvel;
- Contratação por intermédio de serviços de terceirização de gestão imobiliária;
- Formas alternativas de contratação, como parcerias público-privadas ou locação com opção de compra futura.

Após avaliação das opções, a solução mais adequada para atender às necessidades da contratação é a contratação direta com o proprietário do imóvel. A análise de mercado demonstrou a ausência de outros imóveis com características similares disponíveis na região, o que restringe a possibilidade de terceirização de gestão imobiliária ou outras formas alternativas que pressupõem a existência de múltiplas opções de escolha.

A contratação direta permite uma negociação clara e objetiva, adequada ao contexto específico da localidade e das exigências funcionais da sede dos correios e da Secretaria de Finanças. Adicionalmente, ao considerar a inexistência de alternativas equivalentes, a contratação direta surge como a alternativa mais prática e econômica, assegurando a transparência e a celeridade necessárias ao atendimento do interesse público. Dessa forma, conclui-se pela escolha desta modalidade como a mais vantajosa para a Administração Pública, atendendo ao princípio da economicidade e eficiência estipulado pela Lei 14.133.

5. Descrição da solução como um todo

Tendo em vista as determinações da Lei 14.133/2021, que rege o processo de licitações e contratos administrativos, cumpre analisar a solução de locação de um imóvel para atender à demanda dos serviços postais e da Secretaria de Finanças no Distrito de Palestina, Município de Novo Oriente, como a mais adequada disponível no mercado, baseando-se nas diretrizes de seleção da proposta mais vantajosa para a administração pública, eficiência, eficácia, economicidade, e no alinhamento ao planejamento estratégico e ao atendimento do interesse público.

- Foi evidenciado pelo Estudo Técnico Preliminar que não há disponibilidade de imóveis com características similares no Distrito de Palestina, reforçando que a locação do referido imóvel se apresenta como única opção viável para a prestação dos serviços necessários, observando os princípios de razoabilidade e adequação da Lei de Licitações.
- O objeto do ETP, a contratação do imóvel de 20 m², é resultado de análise criteriosa das opções de mercado, em conformidade com o planejamento e objetivo estratégico de fornecer instalações adequadas para os Correios e Secretaria de Finanças, em resposta ao interesse público, princípio norteador da atuação administrativa.
- A solução apresenta as características necessárias exigidas pela função que desempenhará, como infraestrutura elétrica e de dados, acessibilidade, segurança e localização estratégica, o que é corroborado pelo estudo de mercado e pela inexistência de alternativas similares, configurando-se como a medida mais eficaz e econômica encontrada.
- A locação do imóvel propicia a centralização dos serviços de correio e financeiros em um único local, maximizando a utilização do espaço, reduzindo custos operacionais e facilitando o acesso pelos usuários, o que justifica a escolha pela adequação e vantagem do contrato a ser celebrado, seguindo a Lei 14.133/2021.



- Considerando a previsão do atendimento mensal, a infraestrutura foi avaliada como suficiente para atender aproximadamente 500 pessoas, adequando-se a esses dados projetados e às demandas da comunidade local, o que valida a escolha do imóvel em questão perante a lei.
- A ausência de outras opções no mercado e a relevância dos serviços a serem prestados pela Secretaria de Finanças e pelos Correios reiteram que a solução proposta é a mais adequada para satisfazer as necessidades públicas atuais e futuras na região citada, respeitando os preceitos da Lei 14.133/2021 que buscam assegurar o desenvolvimento nacional sustentável.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

Para a compra dos referidos materiais foi utilizado as séries históricas de aquisições de exercícios anteriores como parâmetro para calcular o quantitativo a ser necessário nessa aquisição.

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	Locação de imóvel situado no Distrito de Palestina, zona rural do Município de Novo Oriente, destinado para sede dos correios, com o intuito de atender as necessidades da Secretaria de Finanças.	12,000	Mês

Especificação: Locação de imóvel situado no Distrito de Palestina, zona rural do Município de Novo Oriente, destinado para sede dos correios, com o intuito de atender as necessidades da Secretaria de Finanças.

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	Locação de imóvel situado no Distrito de Palestina, zona rural do Município de Novo Oriente, destinado para sede dos correios, com o intuito de atender as necessidades da Secretaria de Finanças.	12,000	Mês	200,00	2.400,00

Especificação: Locação de imóvel situado no Distrito de Palestina, zona rural do Município de Novo Oriente, destinado para sede dos correios, com o intuito de atender as necessidades da Secretaria de Finanças.

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\$ 2.400,00 (dois mil, quatrocentos reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Diante do contexto da locação do imóvel destinado à sede dos Correios e atendimento da Secretaria de Finanças no Distrito de Palestina, zona rural do Município de Novo Oriente, e em conformidade com as orientações contidas na Lei 14.133, de abril de 2021, apresentamos as justificativas para a adoção ou não do parcelamento da solução a ser contratada:

- Falta de alternativas equivalentes disponíveis na região, o que inviabiliza a possibilidade de parcelamento da locação em diferentes imóveis para atendimento da demanda;
- A natureza da atividade a ser desenvolvida exige centralidade e integração das funções dos Correios e da Secretaria de Finanças, o que corrobora a necessidade de um espaço único e contínuo para instalação dos serviços ofertados;



- O artigo 23 da Lei 14.133 preconiza a obtenção do valor mais vantajoso para a Administração, contemplando a economia de escala que um contrato único para a solução completa pode proporcionar, em contraposição ao parcelamento que poderia acarretar custos administrativos adicionais e descoordenação entre as partes contratadas;
- Considerando as projeções de atendimento de aproximadamente 500 pessoas por mês, a concentração dos serviços em um único local promove maior eficiência operacional e facilita o acesso pelo público;
- O princípio da eficiência, também garantido pela Lei 14.133, reforça a importância da centralização dos serviços em uma única locação em detrimento do parcelamento, permitindo gerenciamento simplificado e otimizado do espaço e dos recursos;
- A viabilidade técnica e econômica da contratação, sustentada pelo Estudo Técnico Preliminar, demonstra que um único imóvel de 20m² satisfaz as necessidades do serviço público pretendido, sem prejuízo ao interesse público e com observância ao princípio da economicidade.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O processo de contratação para a locação do imóvel situado no Distrito de Palestina, zona rural do Município de Novo Oriente, destinado à sede dos correios e para atender às necessidades da Secretaria de Finanças, está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Novo Oriente para o exercício financeiro em curso. O referido plano prevê, de forma estratégica, as contratações necessárias para atender às demandas dos serviços públicos essenciais, incluindo a infraestrutura física adequada para o funcionamento das entidades e órgãos municipais.

A inserção desta contratação no Plano de Contratações Anual evidencia a preocupação da Administração Pública com o planejamento e a gestão eficiente de seus recursos, garantindo assim a racionalização das despesas públicas e a otimização dos resultados obtidos com as contratações. Este alinhamento permite que a execução das contratações aconteça de forma coordenada e sistêmica, cumprindo as diretrizes do planejamento estratégico da Prefeitura e as previsões orçamentárias aprovadas para o ano correspondente.

A reserva orçamentária para tal fim foi devidamente prevista e contemplada nas leis orçamentárias, garantindo a disponibilidade financeira necessária para a cobertura dos gastos com a locação do imóvel. A aprovação do plano pela autoridade competente tornou clara a intenção de promover a melhoria dos serviços prestados à população, reforçando a premissa de que esta contratação é uma ação planejada e em conformidade com as políticas públicas de desenvolvimento sustentável e melhoria contínua da estrutura de atendimento público.

10. Resultados pretendidos

Com base nas diretrizes estabelecidas pela Lei 14.133, que rege as licitações e contratos administrativos públicos, os resultados pretendidos com a contratação da locação de imóvel para sede dos correios e atendimento das necessidades da Secretaria de Finanças, situado no Distrito de Palestina, zona rural do Município de Novo Oriente,



são:

- Atender eficientemente às demandas da população local por serviços postais e da Secretaria de Finanças, tendo como premissa o fácil acesso e a prestação de serviços de qualidade.
- Assegurar que o local escolhido para a locação ofereça a infraestrutura necessária para o funcionamento adequado e seguro de ambas as instâncias públicas, conforme os requisitos estabelecidos no Estudo Técnico Preliminar.
- Promover a inclusão social por meio da acessibilidade das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, garantindo que o imóvel esteja de acordo com as normas vigentes.
- Garantir a economicidade da contratação, em consonância com o artigo 23 da Lei 14.133, assegurando que o valor da locação esteja alinhado com os preços de mercado e seja o mais vantajoso para a Administração Pública.
- Contribuir para a transparência e o controle interno e externo do processo de contratação, seguindo os princípios administrativos tais como legalidade, eficiência e obtenção de resultados.
- Estabelecer um canal de comunicação e atendimento ágil e efetivo para os cidadãos do Distrito de Palestina e adjacências.
- Otimizar o uso dos recursos públicos, buscando a redução de custos operacionais para a Administração Pública, mas sem comprometer a qualidade dos serviços prestados à população.
- Fortalecer o desenvolvimento local sustentável, por meio da criação de empregos e utilização de serviços e fornecedores da região, quando possível e vantajoso.

Estes resultados devem refletir o compromisso com a efetividade na gestão de contratações públicas, com vistas não somente à economicidade, mas também ao atendimento das necessidades da comunidade de forma ampla e inclusiva.

11. Providências a serem adotadas

Para a efetivação do processo de locação do imóvel destinado à sede dos correios e que também atenderá à Secretaria de Finanças do Distrito de Palestina, zona rural do Município de Novo Oriente, serão adotadas as seguintes providências detalhadas:

1. Realizar uma avaliação criteriosa do imóvel disponível para locação, verificando a necessidade de eventuais reformas ou ajustes para assegurar a infraestrutura necessária à operacionalização dos serviços dos Correios e da Secretaria de Finanças.
2. Verificação da adequação da acessibilidade do imóvel, conforme a legislação vigente, garantindo o acesso facilitado para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.
3. Estudo da segurança existente no imóvel, tanto em termos de estrutura física quanto de procedimentos necessários para a proteção do patrimônio público e pessoal que utilizará o espaço, contemplando a instalação de equipamentos de segurança.
4. Garantir a existência de um sistema de climatização eficaz, sejam ventilação natural ou artificial, como ar-condicionado, para proporcionar um ambiente de trabalho confortável e seguro.
5. Levantamento dos equipamentos e mobiliários necessários para a operação do local, planejando a aquisição ou transferência dos mesmos.
6. Avaliação detalhada das instalações elétricas e hidráulicas para verificar a



- compatibilidade com as máquinas e equipamentos que serão utilizados na sede.
7. Validação da qualidade e estabilidade da conexão à internet, considerando a importância dos sistemas online para a operação dos Correios e da Secretaria de Finanças.
 8. Estabelecimento de um plano de manutenção preventiva e corretiva para o imóvel, visando minimizar as chances de interrupções nos serviços prestados à população.
 9. Definição clara das responsabilidades do locador e do locatário em contrato, tais como questões relacionadas a manutenções, pagamento de impostos e seguros.
 10. Assinatura de contrato de locação, após negociação dos termos que melhor atendam aos interesses da Administração Pública, resguardados pela Lei 14.133/2021.
 11. Providência quanto à contratação de seguros adequados que cubram riscos diversos associados à operação e uso do imóvel.
 12. Capacitação dos servidores que atuarão no local, no que diz respeito ao conhecimento das normativas de uso do imóvel, bem como dos processos e procedimentos inerentes às atividades a serem desenvolvidas na nova sede.
 13. Elaboração de um plano de ação para situações emergenciais que possam afetar a operacionalidade do imóvel, tais como falta de energia, problemas estruturais urgentes, dentre outros.
 14. Articulação com órgãos de controle e demais entidades relevantes para garantir a boa governança e transparência na execução do contrato de locação.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

No presente caso, após análise detalhada do contexto e das características da contratação da locação de um imóvel destinado para sede dos correios e da Secretaria de Finanças, situado no Distrito de Palestina, zona rural do Município de Novo Oriente, optou-se por não adotar o sistema de registro de preços. As justificativas para tal decisão fundamentam-se nas disposições da Lei 14.133/2021, cuja aplicabilidade é restrita aos preceitos dessa norma, bem como nos critérios e condições que definem a viabilidade e adequação do uso desse sistema.

Conforme o Art. 82 da Lei 14.133, o sistema de registro de preços é caracterizado pela definição de preços para fornecimento de bens ou prestação de serviços de forma a otimizar as contratações frequentes pelos órgãos e entidades da Administração Pública. Entretanto, a locação de um imóvel não se enquadra nessa natureza contínua ou de demanda frequente e padronizada que teria um fornecimento regular no decorrer do tempo, característica fundamental para a eficácia do registro de preços.

- Não se trata de uma contratação que envolve demandas regulares e sucessivas;
- A locação de um imóvel é um evento único e específico;
- Não há vantagem econômica na adoção do registro de preços devido à ausência de fornecedores ou prestadores de serviços similares na área demarcada para locação, conforme verificado na pesquisa de mercado.
- O Art. 83 ressalta que a existência de preços registrados não gera obrigatoriedade de contratação por parte da Administração, o que poderia implicar em uma burocracia desnecessária para essa locação específica;
- Art. 85 reforça que o registro de preços para execução de obras e serviços é passível de aplicação quando existirem projetos padronizados e demandas frequentes, condições essas que não estão presentes na contratação em questão.
- Devido à natureza do objeto e finalidade da contratação, não se verifica a



existência de parâmetros que permitiriam a formulação de um registro de preços que traria efetiva vantagem e agilidade para a Administração Pública.

Portanto, conclui-se pela não adoção do registro de preços para a contratação da locação do imóvel destinado à sede dos correios e da Secretaria de Finanças no Município de Novo Oriente, estando a decisão pautada na racionalidade, eficiência e observância às normativas aplicáveis, especificamente os artigos citados da Lei 14.133/2021.

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

A vedação da participação de empresas em forma de consórcio no processo licitatório em questão é uma medida que se fundamenta nos princípios da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021, a Lei de Licitações e Contratos Administrativos. Para o objeto específico desta licitação — a locação de um imóvel situado no Distrito de Palestina, zona rural do Município de Novo Oriente, destinado a sede dos correios e para uso da Secretaria de Finanças —, é imprescindível considerar fatores que justificam a exclusão da modalidade de consórcio.

- A singularidade do objeto da contratação não justifica a complexidade administrativa que o consórcio de empresas poderia gerar, indo contra o princípio da eficiência (Art. 5º).
- A administração deve zelar pela seleção da proposta mais vantajosa e pelo tratamento isonômico entre os licitantes (Arts. 11 e 15), o que poderia ser prejudicado em processo envolvendo licitantes consorciados devido ao risco de redução da competitividade.
- Conforme o Art. 14, a Lei proíbe expressamente a participação de consórcios que contenham empresas com conflitos de interesse ou com vinculações que possam comprometer a imparcialidade dos processos licitatórios.
- Os mecanismos de controle e a fiscalização da execução do contrato podem ser comprometidos pela fragmentação das responsabilidades entre as empresas do consórcio, o que não se alinha com os objetivos de segurança jurídica e de resultados eficientes para a administração (Arts. 7º e 11).
- A administração deve garantir a prevenção de práticas que possam resultar em sobrepreço ou execução contratual inadequada (Art. 11), riscos que tendem a ser ampliados em arranjos consorciados devido à menor transparência e maior complexidade na gestão do contrato.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Em conformidade com a Lei 14.133/2021, a análise de possíveis impactos ambientais é um aspecto relevante no processo de licitação e contratação pública. No entanto, conforme instruções, não detalharemos os impactos específicos nesta seção.

Destaca-se a importância de assegurar a implementação de medidas que promovam o desenvolvimento nacional sustentável, previsto como um dos princípios norteadores da Lei de Licitações e Contratos Administrativos. Adicionalmente, deve-se considerar a adoção de práticas que minimizem efeitos negativos que possam surgir, direta ou indiretamente, da execução contratual, sempre alinhadas às exigências legais e regulamentações aplicáveis.



As medidas mitigadoras adotadas em qualquer contratação devem refletir o compromisso com a promoção da sustentabilidade e eficiência nos processos, viabilizando não apenas o cumprimento da legislação vigente, mas também o resguardo do interesse público no que tange à preservação ambiental e social para as presentes e futuras gerações.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Baseado nos princípios da Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021, a presente análise posiciona-se favoravelmente quanto à viabilidade e razoabilidade da contratação do imóvel localizado no Distrito de Palestina, zona rural do Município de Novo Oriente, para a instalação da nova sede dos Correios e da Secretaria de Finanças. Com fundamentação nas determinações legais, destacam-se os seguintes aspectos:

- **Legalidade e Interesse Público:** A contratação do imóvel está alinhada com o interesse público, atendendo às necessidades de disponibilização de serviços essenciais de correios e atividades financeiras para a região em questão, conforme Art. 5º e Art. 11, I da Lei 14.133.
- **Impessoalidade e Moralidade:** O processo de seleção para a contratação será conduzido de modo imparcial e com rigoroso respeito aos princípios morais, cumprindo as exigências legais sem favorecimentos ou preconceitos, em conformidade com o Art. 5º e Art. 7º da referida lei.
- **Eficiência e Economicidade:** A ausência de outros imóveis no mercado local com características similares e a adequação às exigências específicas expressas no termo de referência justificam a locação do imóvel, garantindo a utilização eficiente dos recursos públicos em nome da economicidade, como instrui o Art. 23 e Art. 26 da mesma lei.
- **Razoabilidade e Proporcionalidade:** O valor estipulado para a locação baseia-se em estimativas rigorosas e está em consonância com os valores de mercado, sendo proporcional ao que será oferecido em termos de infraestrutura e localização, observando-se o Art. 23 e Art. 24 da Lei 14.133.
- **Desenvolvimento Sustentável:** A contratação levará em consideração a adoção de práticas sustentáveis e de baixo impacto ambiental, promovendo o desenvolvimento sustentável ao longo do ciclo de vida do contrato, conforme preconiza o Art. 11, IV da lei em destaque.

Diante dos elementos apresentados e analisados, considera-se que a locação proposta atende plenamente aos requisitos e fundamentações legais contidas na Lei nº 14.133, justificando-se assim a sua efetivação enquanto medida favorável ao atendimento do interesse público e à observância dos princípios que regem as contratações administrativas.



PREFEITURA DE
NOVO ORIENTE



Novo Oriente / CE, 27 de fevereiro de 2024

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Dâgela Vieira Araújo Galvão

PRESIDENTE