



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 05 / 2024



• INFORMAÇÕES GERAIS

Órgão/Entidade: Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social

Equipe responsável pela contratação: Sheila Araújo – Gerencia Executiva

• INTRODUÇÃO

A Secretaria de Cidadania e Desenvolvimento Social (SCDS) busca a locação de um imóvel para a instalação do almoxarifado, atendendo às necessidades logísticas e operacionais da secretaria.

A presente descrição justifica a necessidade e estabelece os requisitos técnicos e legais, em conformidade com a nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021).

• DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O almoxarifado da secretaria está atualmente instalado em um imóvel alugado, o qual tem se mostrado adequado para as necessidades operacionais. A continuidade da locação deste imóvel é crucial para garantir a manutenção das operações de forma eficiente.

Seguem as principais características e vantagens do imóvel atualmente alugado:

- **Área Adequada:** O imóvel possui uma área, suficiente para acomodar todos os materiais e suprimentos da secretaria de forma organizada.
- **Localização Estratégica:** Situado no centro de Aracati, o imóvel oferece fácil acesso para distribuição de materiais e deslocamento dos servidores responsáveis pela gestão do almoxarifado.
- **Infraestrutura:** O imóvel está equipado com ventilação adequada, piso resistente, e instalações elétricas e hidráulicas em boas condições, garantindo a conservação dos materiais armazenados.
- **Segurança:** O imóvel fica localizado em uma área bem localizada o que previne



contra furtos e danos.

- **Acessibilidade:** Possui acessos facilitados para carga e descarga de materiais, com entradas amplas que permitem a movimentação de veículos de transporte de carga.



Necessidade da Renovação da Locação

A necessidade de renovação do contrato de locação do imóvel atual se baseia nos seguintes fatores:

- **Continuidade das Operações:** A mudança para um novo local implicaria em transtornos operacionais e custos adicionais. A manutenção do imóvel atual permite a continuidade das operações sem interrupções.
- **Eficiência Operacional:** O imóvel atual tem atendido adequadamente às necessidades de espaço, organização e segurança para a gestão dos materiais da secretaria.
- **Relação Custo-Benefício:** Considerando a localização estratégica e a infraestrutura adequada, a renovação do contrato de locação do imóvel atual representa uma opção vantajosa em termos de custo-benefício para a administração pública.

Requisitos para a Renovação do Aluguel

Condições Contratuais

- O contrato deve prever a possibilidade de manutenção das condições atuais de aluguel, com cláusulas que assegurem a continuidade do uso sem interrupções.
- Cláusulas de reajuste conforme os índices oficiais de inflação.
- Prazo de renovação compatível com as necessidades de planejamento da SCDS.

Aspectos Legais



- Conformidade com a nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021).
- Documentação do imóvel regularizada, incluindo certidões negativas e licenças pertinentes.
- Análise e parecer jurídico favorável sobre a renovação do contrato.



A renovação do contrato de aluguel do imóvel utilizado como almoxarifado pela SCDS é justificada por sua adequação às necessidades operacionais, localização estratégica, boas condições estruturais e favorável relação custo-benefício. A continuidade da locação assegura a eficiência e a segurança das operações da Secretaria, além de estar em conformidade com as exigências legais vigentes. Recomenda-se, portanto, a renovação do contrato de aluguel, conforme os requisitos estabelecidos neste estudo técnico preliminar.

1. Requisitos Legais

- **Licitação:** A contratação deve seguir as normas da Nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021).
- **Documentação do Imóvel:** O imóvel deve ter a documentação regularizada, incluindo a matrícula no Registro de Imóveis, certidão negativa de débitos municipais e comprovação de regularidade fiscal do proprietário.
- **Adequação às Normas de Segurança:** O imóvel deve estar em conformidade com as normas de segurança e acessibilidade previstas em legislações municipais, estaduais e federais, como o Código de Obras do Município e as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

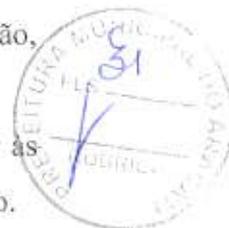
2. Requisitos Administrativos

- **Localização:** O imóvel deve estar localizado em uma área estratégica, que facilite o acesso e a operação conjunta das equipes.
- **Espaço Físico:** O imóvel deve possuir espaço suficiente para acomodar os escritórios administrativos, áreas de atendimento ao público, salas de reunião, áreas para treinamento e estacionamento.
- **Infraestrutura:** O imóvel deve contar com infraestrutura adequada, incluindo energia elétrica, água potável, saneamento básico, acesso à internet.



3. Requisitos Técnicos

- **Estado de Conservação:** O imóvel deve estar em bom estado de conservação, com instalações elétricas e hidráulicas funcionando corretamente.
- **Adaptabilidade:** O imóvel deve permitir adaptações necessárias para atender as demandas específicas das atividades de fiscalização, guarda municipal e trânsito.



4. Requisitos Financeiros

- **Custo de Locação:** O custo da locação deve estar dentro do orçamento previsto pelo município.
- **Contrato de Locação:** O contrato deve prever cláusulas que garantam a estabilidade da locação por um período adequado, com possibilidade de renovação conforme necessidade.

5. Outros Requisitos

- **Segurança:** O imóvel deve estar em uma área segura, com baixo índice de criminalidade, e, se possível, contar com sistemas de vigilância.
- **Autorização e Aprovação:** A contratação deve ser aprovada pelos órgãos competentes do município, como a Secretaria de Administração e Finanças.
- **Vistoria:** Realizar vistoria técnica para verificar a conformidade com as especificações exigidas.
- **Negociação:** Negociar condições contratuais e valores.
- **Formalização do Contrato:** Formalizar o contrato de locação conforme as diretrizes legais e administrativas.

Seguindo esses requisitos, a locação do imóvel para o almoxarifado será realizada de maneira eficiente, legal e funcional, atendendo às necessidades das operações e do serviço público.

Esses requisitos visam garantir que o imóvel escolhido atenda às necessidades específicas do ponto de apoio, proporcionando um ambiente adequado e funcional para a prestação de serviço. A escolha de um imóvel que cumpra esses critérios contribuirá para



a eficácia e eficiência das atividades desenvolvidas pela a (SCDS), promovendo assim o bem-estar das comunidade atendida.

- **LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Para este objeto apresentam-se, após levantamento de mercado, as seguintes formas de solução:



- a) **Aquisição de imóvel**

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.

- b) **Locação de imóvel**

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.

Após análise dos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. E ressaltando que o município não dispõe de imóvel próprio com as características necessárias a implantação do ponto de apoio em seu patrimônio, não resta dúvida que a melhor solução para atender a demanda objeto desse estudo é a Locação de imóvel a ser realizada por inexigibilidade de licitação, utilizando como critério a singularidade do imóvel locado.

- **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 de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel das proximidades que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento do almoxarifado. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

- **ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

A determinação de um contrato de locação com prazo de 12 meses é fundamentada em considerações orçamentárias e na necessidade de alinhar o período de contratação com as normas estabelecidas pelo Tribunal de Contas do Estado do Ceará (TCE-CE), considerando a iminente troca de gestão no próximo exercício.

- **ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

Para a definição do valor da contratação será realizada visita de avaliação por profissional especializado ao imóvel que se enquadre nas características necessárias para a alocação do Centro de Fiscalização, com posterior expedição de laudo avaliativo dentro dos parâmetros impostos pela legislação vigente, com o intuito de definir os valores mínimos e máximos da locação do imóvel.

Em pesquisa realizada no bairro onde o almoxarifado segue instalado, percebeu-se que os imóveis com padrões necessários a acomodação da referida unidade tem como valor médio mensal para locação a importância de R\$ 4.100,00 (quatro mil e





cem reais), assim estimamos que o valor contratado para 12 meses será de R\$ 49.200,00 (quarenta e nove mil, duzentos reais.)

- **JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

Não aplicável. Em razão das características do objeto, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento.

- **DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

Os resultados pretendidos com a renovação do aluguel do imóvel para o almoxarifado da SCDS são centrados na continuidade operacional, otimização de recursos, manutenção da segurança, conformidade legal, satisfação dos usuários internos e planejamento previsível. A renovação do contrato é a opção mais vantajosa para a Secretaria, assegurando a eficiência e a segurança das suas operações logísticas.

1. Resultados Pretendidos

1.1. Continuidade Operacional Garantir a continuidade das operações de armazenamento e distribuição de materiais sem interrupções, mantendo a eficiência logística da SCDS. A renovação do contrato permitirá que a Secretaria continue utilizando um espaço já adequado e adaptado às suas necessidades, evitando transtornos e atrasos.

Indicadores de Resultado:

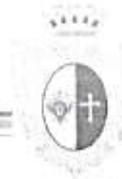
- Nenhuma interrupção nas atividades de armazenamento e distribuição.
- Manutenção do nível de serviço logístico.

1.2. Otimização de Recursos A renovação do aluguel visa otimizar os recursos financeiros da SCDS, evitando despesas adicionais com mudanças e adaptações de um novo imóvel. O custo-benefício da renovação é mais favorável em comparação com a busca e adaptação de um novo local.

Indicadores de Resultado:

- Comparação de custos com a renovação versus mudança para um novo imóvel.





- Redução de despesas operacionais e administrativas associadas à mudança.

1.3. Manutenção da Segurança Assegurar a manutenção das condições de segurança do imóvel, proporcionando um ambiente seguro para o armazenamento de materiais.

Embora o imóvel não possua sistema de câmeras, sua localização e condições estruturais oferecem segurança adequada.

Indicadores de Resultado:

- Índice de incidentes de segurança no imóvel.
- Avaliação das condições de segurança do imóvel.



1.4. Conformidade Legal Garantir que a renovação do contrato de aluguel esteja em conformidade com a nova Lei de Licitações, atendendo a todos os requisitos legais e regulamentares. A documentação e os procedimentos devem ser revisados para assegurar a legalidade do contrato.

Indicadores de Resultado:

- Análise jurídica positiva da renovação do contrato.
- Conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

1.5. Satisfação dos Usuários Internos A renovação do contrato deve resultar em alta satisfação dos colaboradores da SCDS que utilizam o almoxarifado. A continuidade do uso de um espaço familiar e adequado contribui para um ambiente de trabalho eficiente e satisfatório.

Indicadores de Resultado:

- Pesquisa de satisfação entre os usuários do almoxarifado.
- Feedback positivo dos colaboradores quanto às condições do imóvel.

1.6. Planejamento e Previsibilidade Permitir um planejamento financeiro e operacional mais previsível para a SCDS, com cláusulas contratuais claras sobre reajustes e prazos. A renovação do contrato deve oferecer estabilidade e previsibilidade para a gestão da Secretaria.



Indicadores de Resultado:

- Estabilidade nos custos de aluguel ao longo do período de renovação.
- Clareza nas cláusulas de reajuste e prazos contratuais.



PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A administração pública municipal não possui Plano de Contratação Anual para o exercício de 2024, haja vista a ausência de obrigatoriedade para entes públicos municipais, todavia há previsão da referida contratação na Lei Orçamentária Anual através da dotação orçamentária 0902 Fundo Municipal as Assistência Social – 08.244.0028.2065 – Bloco da Proteção social - PSE .

PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Deve-se averiguar que o imóvel contratado no momento da locação encontra-se em condições de uso, de forma a garantir as condições físicas necessárias ao bom funcionamento para o almoxarifado da secretaria de cidadania e desenvolvimento social.

- **CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações.

- **IMPACTOS AMBIENTAIS**

A decisão de locar um imóvel para servir de almoxarifado da (SCDS), não acarreta impactos ambientais significativos. Esta justificativa é embasada nas características do objeto licitado, as quais não se vislumbra possíveis impactos negativos ao meio ambiente.

15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:



- ✓ A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
- ✓ Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Considerando os pontos listados acima, este Departamento declara viável esta contratação.



16. SERVIDORES RESPONSÁVEIS

Área Requisitante:

Aracati/Ce. 20/06/2024

Sheila Barbosa Araújo

SHEILA BARBOSA ARAUJO
GERENTE EXECUTIVA