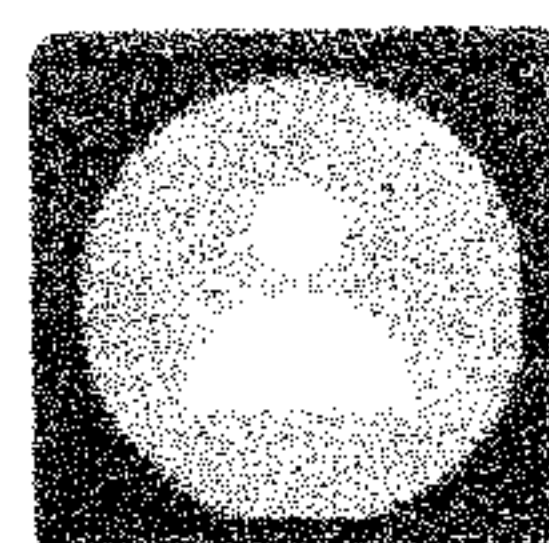
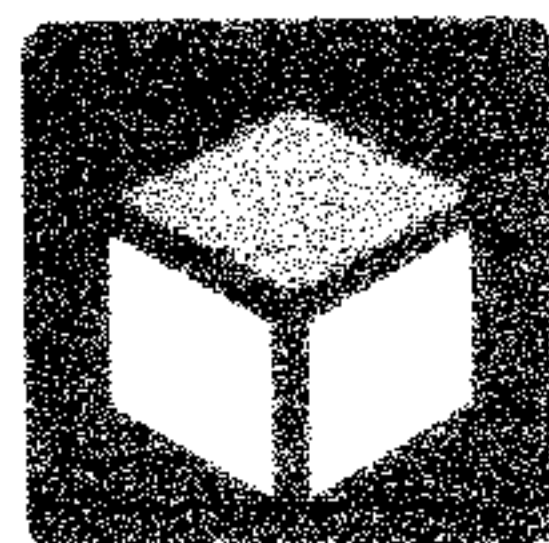
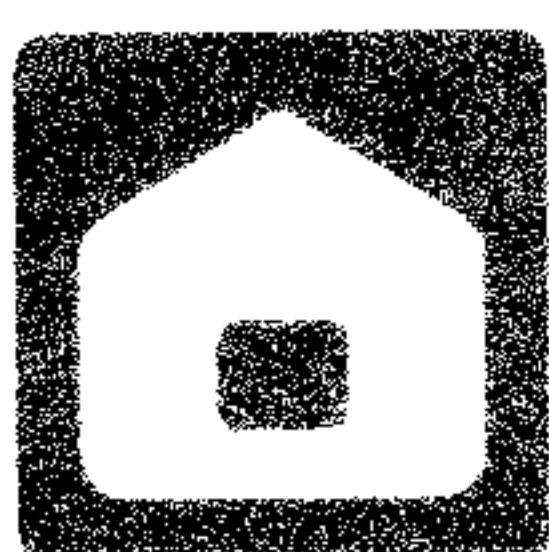
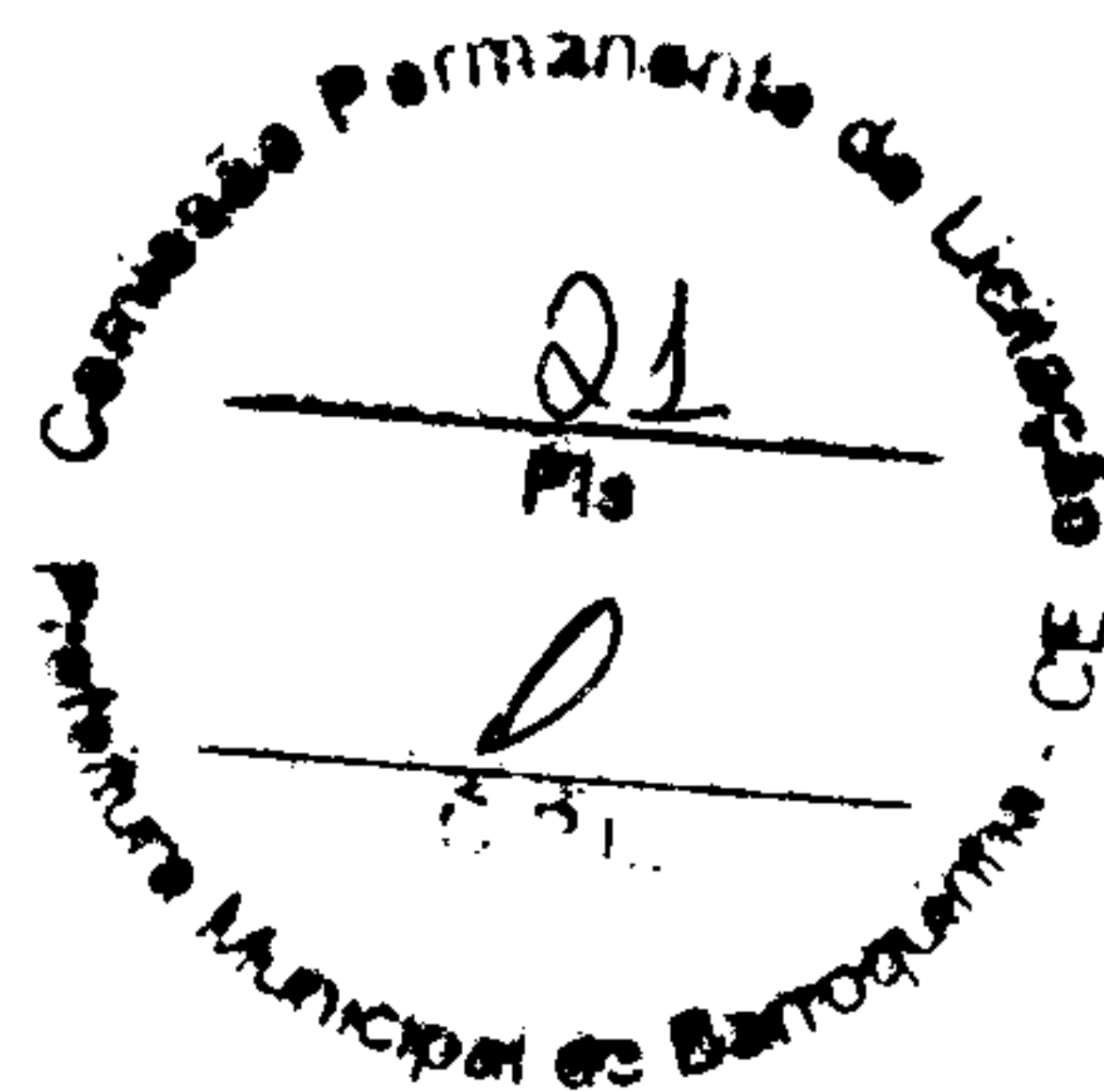




cumprimento das metas organizacionais como também é necessária para atingir a eficiência e economicidade necessárias à gestão pública, em conformidade com os arts. 5º, 6º, 11 e 18, § 2º da Lei nº 14.133/2021.

2. ÁREA REQUISITANTE

Área requisitante
SECRETARIA DE SAÚDE

Responsável
SIMONE ALVES GOUVEIA

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação direta visa atender à necessidade específica identificada pela Prefeitura Municipal de Barroquinha, que demanda a locação de imóvel, conforme descrito no Documento de Formalização da Demanda (DFD).

Os padrões mínimos de qualidade e desempenho para o imóvel incluem a localização com acesso facilitado ao público alvo e incluem a garantia de continuidade e eficiência dos serviços prestados, suporte adequado à modernização das atividades, e a adequação às exigências legais. As características físicas do imóvel devem contemplar dimensões adequadas para o funcionamento dos setores técnicos e administrativos, compatibilidade estrutural que dispense adaptações onerosas, e condições de acessibilidade favoráveis, conforme os requisitos técnicos estabelecidos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

Não se aplica a utilização do catálogo eletrônico de padronização, visto a ausência de itens compatíveis que satisfaçam às especificações desta contratação. O imóvel não se enquadra como bem de luxo, consoante o art. 20 da Lei nº 14.133/2021 e disposições correlatas, uma vez que atende exclusivamente a necessidades fundamentais.

Os critérios de sustentação, embora aplicáveis em outras circunstâncias, não possuirão preponderância nesta demanda específica, dados os requisitos prioritários de localização e adequação física do imóvel para eficácia, integrando-se, entretanto, a gestão responsável considerando o uso eficiente de recursos.

Os requisitos ora definidos guiarão levantamento de mercado, condicionando a identificação de fornecedores capazes de satisfazer estas exigências mínimas com a possibilidade de flexibilização justificada, conforme a competência do mercado imobiliário local e as diretrizes de economicidade e eficiência expressas no art. 18 da Lei nº 14.133/2021. Assim, os requisitos delineados fundamentarão a escolha da solução mais econômica e eficaz para o interesse público, alicerçando o prosseguimento do processo de contratação.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado é uma etapa essencial prevista no art. 18, §1º, inciso V da Lei nº 14.133/2021, justificando-se pela necessidade de planejamento eficiente e econômico na contratação do objeto definido pela "Descrição da Necessidade da Contratação". Através deste estudo, visa-se evitar práticas antieconômicas e fundamentar a solução contratual, seguindo os princípios dispostos nos artigos 5º e 11, operando de forma neutra e sistemática.

Considerando a natureza do objeto — locação de imóvel com características singulares quanto à localização, dimensões, infraestrutura e adequação às necessidades administrativas — o procedimento adotado consistiu no encaminhamento da demanda ao setor técnico competente para emissão de laudo de avaliação imobiliária. Tal providência mostrou-se a mais adequada e segura para subsidiar a estimativa de valor, uma vez que o mercado imobiliário não se limita a preços tabelados ou valores uniformes, sendo influenciado por variáveis técnicas e econômicas específicas.

O laudo de avaliação elaborado contemplou, de forma fundamentada, o valor venal de mercado do terreno, bem como o valor de mercado do imóvel na condição da obra concluída, considerando aspectos como localização, acessibilidade, padrão construtivo, estado de conservação, funcionalidade dos espaços, compatibilidade com o uso institucional pretendido e valores praticados em imóveis similares na região. Esses parâmetros asseguram maior precisão na aferição do valor locatício compatível com o mercado local.

Dessa forma, o levantamento de mercado por meio de avaliação técnica especializada atende aos princípios da razoabilidade, economicidade, planejamento e eficiência, além de mitigar riscos de sobrepreço ou subavaliação. O procedimento adotado encontra respaldo no art. 18, §1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, ao demonstrar de maneira objetiva e tecnicamente justificada que o valor estimado para a contratação está em conformidade com os preços de mercado, assegurando a regularidade e a legitimidade da futura contratação.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta para atender a necessidade deste imóvel foi escolhido devido às suas características específicas que incluem localização com facilidade de acesso ao público alvo, e proximidade com serviços essenciais, fatores que são cruciais para as funções.

A seleção do imóvel atende aos critérios de economicidade e eficiência previstos na Lei nº 14.133/2021, uma vez que a sua estrutura interna abrange a garantia de condições adequadas de acessibilidade com características singulares quanto à localização. Portanto, a locação deste imóvel representa uma solução técnica e economicamente vantajosa, atendendo plenamente aos princípios da eficiência, interesse público, legalidade e economicidade. A escolha está fundamentada na inviabilidade de competição, conforme descrito nos contextos previamente estabelecidos no ETP, sendo esta a opção mais apropriada e que melhor corresponde às necessidades e especificações técnicas exigidas pela Administração Pública.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA LOCALIDADE DO VENÂNCIO, S/N, ZONA RURAL, BARROQUINHA-CE, DESTINADO A CASA DE APOIO PARA ATENDIMENTO NA COMUNIDADE DE VENÂNCIO, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICIPIO DE BARROQUINHA	12	MÊS

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA LOCALIDADE DO VENÂNCIO, S/N, ZONA RURAL, BARROQUINHA-CE, DESTINADO A CASA DE APOIO PARA ATENDIMENTO NA COMUNIDADE DE VENÂNCIO, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICIPIO DE BARROQUINHA	12	MÊS	R\$ 600,00	R\$ 7.200,00

Deste modo, como tendo como parâmetro a avaliação do imóvel realizado, tem se que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O parcelamento do objeto, conforme art. 40, V, b da Lei nº 14.133/2021, visa a ampliar a competitividade (art. 11) e deve ser promovido quando viável e vantajoso para a Administração. Essa análise é obrigatória no ETP (art. 18, §2º). Nesta contratação específica, a divisão por itens, lotes ou etapas foi avaliada à luz da 'Seção 4 - Solução como um Todo', considerando os critérios de eficiência e economicidade expostos no art. 5º. Identificamos que o imóvel em questão apresenta características singulares e específicas, as quais não são divisíveis tecnicamente, uma vez que sua utilização integra um conjunto funcional para abrigar as atividades de forma coesa e eficiente.

Na análise da possibilidade de parcelamento, avaliamos que o objeto de contratação não permite uma divisão por itens, lotes ou etapas devido à sua natureza indivisível, como previsto no §2º do art. 40. A indicação no processo administrativo quanto à modalidade de contratação por item é apenas processual, não influenciando a impossibilidade técnica de divisão. O mercado oferece imóveis completos e prontos para atender às necessidades integrais, não havendo fornecedores que possam atender a partes distintas do objeto. Assim, a divisão não promove maior competitividade (art. 11) e não facilita o aproveitamento do mercado local, conforme apurado na pesquisa de mercado e revisões técnicas realizadas.

Embora o parcelamento seja uma prática comum que pode reduzir custos em certos contextos, no caso presente, a execução integral garante a funcionalidade de um sistema único e integrado, conforme art. 40, §3º. Optar pela execução integral assegura a economia de escala e gestão contratual e ciente (inciso I) e preserva a funcionalidade do imóvel como um todo, essencial para as operações e atividades do objeto. Dessa forma, a consolidação não apenas reduz riscos à integridade técnica mas também assegura a responsabilidade em um único ponto de controle, alinhando-se aos princípios de eficiência e economicidade destacados no art. 5º.

Na gestão e fiscalização, a decisão de consolidar a contratação simplifica a supervisão contratual e preserva a responsabilidade técnica centralizada. O parcelamento, embora possa aprimorar a gestão de entregas específicas, aumentaria a complexidade administrativa, um

fator a ser considerado tendo em vista a capacidade institucional existente. A opção por uma execução integral oferece uma abordagem mais direta e eficaz, reduzindo o fardo administrativo e atendendo adequadamente aos princípios de eficiência mencionados no art. 5º.

Com base na análise realizada, recomendamos a execução integral do objeto da contratação como a alternativa mais vantajosa para a Administração. Esta decisão está totalmente alinhada aos 'Seção 10 - Resultados Pretendidos', que visam à economicidade e à competitividade (arts. 5º e 11). A consolidação nesta contratação atende aos critérios do art. 40 de forma plena, garantindo que o imóvel escolhido atende, de maneira única e indivisível, a todas as necessidades identificadas.

9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O alinhamento da contratação ao Plano de Contratações Anual (PCA), conforme art. 12 da Lei nº: 14.133/2021, e a outros instrumentos de planejamento, contribui para antecipar demandas e otimizar o orçamento, assegurando coerência, e ciência e economicidade, conforme preceituam os arts. 5º e 11. A presente contratação tem sua necessidade identificada na 'Descrição da Necessidade da Contratação', cuja abrangência justifica sua antecipação no planejamento. Contudo, foi constatado que esta contratação não está prevista no PCA, justificando-se por demandas imprevistas, emergenciais ou dispensas legais, conforme os incisos VI a VIII do art. 75. Dessa forma, ações corretivas deverão ser implementadas, como a inclusão na próxima revisão do PCA ou a gestão de riscos, em harmonia com o art. 5º da referida Lei. Tal alinhamento, ainda que parcial, com as medidas corretivas propostas, reafirma a contribuição para resultados vantajosos e competitividade, conforme art. 11, além de garantir transparência no planejamento e adequação aos 'Resultados Pretendidos'.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Os benefícios diretos esperados da contratação da locação do imóvel são diversos e fundamentais para o cumprimento das funções administrativas e operacionais desta secretaria. Essa contratação visa maximizar a economicidade e o aproveitamento dos recursos institucionais, tanto humanos quanto materiais e financeiros, conforme destacado nos arts. 5º e 18, §1º, inciso IX, da Lei nº 14.133/2021. A implementação da solução proposta, baseada na necessidade pública amplamente identificada, permitirá operacionalizar de forma otimizada as atividades, garantindo um local adequado para as funções destacadas no objeto sem interrupções.

A concentração das atividades em uma localização estratégica, com acessibilidade facilitada, possibilitará uma significativa redução de custos operacionais, decorrentes da minimização de deslocamentos desnecessários e da proximidade com outras entidades e serviços essenciais. A eficiência administrativa será significativamente ampliada, resultando em um atendimento mais ágil e efetivo às demandas, conforme previsto no art. 6º, inciso XX, da Lei.

O laudo de avaliação elaborado contemplou, de forma fundamentada, o valor venal de mercado do terreno, bem como o valor de mercado do imóvel na condição da obra concluída, considerando aspectos como localização, acessibilidade, padrão construtivo, estado de conservação, funcionalidade dos espaços, compatibilidade com o uso institucional pretendido e valores praticados em imóveis similares na região, revelou que o valor de locação é compatível com os preços de mercado, assegurando que a contratação promove, além da economicidade, o uso e ciente dos recursos financeiros.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

As providências internas antes da celebração do contrato, conforme art. 18, §1º, inciso X, serão essenciais ao ciclo de planejamento e governança da contratação, assegurando sua execução e ciente e a consecução dos objetivos de 'Resultados Pretendidos', mitigando riscos e promovendo o interesse público (art. 5º), com base em 'Descrição da Necessidade da Contratação'. Essas medidas integrarão o planejamento e articularão com a definição da solução e o modelo de execução contratual. Os ajustes físicos, tecnológicos ou organizacionais necessários ao ambiente onde o objeto será executado (ex.: instalação de infraestrutura, adequação de espaço físico) serão descritos, justificando sua relevância para viabilizar os benefícios esperados. Essas providências serão organizadas em um cronograma detalhado, especificando ações, responsáveis e prazos, a ser anexado ao ETP, seguindo a ABNT (NBR 14724:2011), destacando que a ausência desses ajustes poderá comprometer a execução, como riscos à segurança operacional ou instalação de equipamentos. A capacitação dos agentes públicos para gestão e fiscalização do contrato (art. 116) será abordada, justificando tecnicamente como o treinamento (ex.: uso de ferramentas, boas práticas) assegurará os resultados previstos (art. 11), segmentada por perfis como gestor, fiscais e técnicos, conforme a complexidade da execução, subentendendo a metodologia e, se aplicável, utilizando listas ou cronogramas conforme ABNT (NBR 14724:2011). Essas providências integrarão o Mapa de Riscos como estratégias preventivas de mitigação, articulando-se com a unidade de gestão de riscos ou controle interno, quando houver, para evitar comprometer prazos, qualidade ou conformidade legal, garantindo os benefícios projetados. As ações preparatórias serão indispensáveis para viabilizar a contratação e assegurar os resultados esperados, otimizando recursos públicos e promovendo governança e ciente (art. 5º), alinhadas a 'Resultados Pretendidos', sendo que, se não houver providências específicas, a ausência será fundamentada tecnicamente no texto (ex.: objeto simples que dispensa ajustes prévios).

12. JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DO REGISTRO DE PREÇOS

A contratação direta do imóvel, apresenta-se como uma solução única e específica. Com base na 'Descrição da Necessidade da Contratação', observa-se que a inviabilidade de competição é fundamentada pelas características singulares do imóvel, que atendem adequadamente às necessidades administrativas do objeto. Considerando as peculiaridades da localização, acessibilidade e condições de uso, a natureza fixa e definida desta demanda favorece a escolha por uma contratação direta.

Em comparação, o uso do Sistema de Registro de Preços (SRP), embora vantajoso para contratos que exigem padronização e quantidades incertas, não se mostra adequado para este caso específico. O SRP é eficiente em cenários de repetitividade e incertezas de entrega. No entanto, a demanda em questão, por seu caráter pontual e denido, não se alinha com as práticas de contratação previstas para o SRP. Ademais, a economicidade do SRP, geralmente alcançada por meio de economia de escala e compras compartilhadas, não se aplica a esta situação, onde o imóvel escolhido já apresenta um preço compatível com o mercado, conforme avaliado no 'Levantamento de Mercado' através do Laudo de Avaliação do Imóvel.

A segurança jurídica imediata da contratação direta oferece uma adequação superior para esta necessidade, ao passo que a flexibilidade administrativa requerida para o SRP não é um fator predominante neste contexto. A avaliação técnica e econômica, contemplada em 'Resultados Pretendidos', reafirma que a contratação direta é a mais e ciente e adequada adequada para otimizar recursos e atender

aos princípios do art. 5º da Lei nº 14.133/2021, visando o melhor interesse público e operacionalizar de forma imediata e segura a demanda.

13. DA VEDAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DE EMPRESAS NA FORMA DE CONSÓRCIO

A participação de consórcios na contratação é um mecanismo geralmente admitido, conforme disposto no art. 15 da Lei nº 14.133/2021, sendo sua vedação uma exceção que deve ser fundamentada no Estudo Técnico Preliminar, como prevê o art. 18, §1º, inciso I. No presente caso, a análise de sua viabilidade é conduzida por critérios técnicos, operacionais, administrativos e jurídicos, considerando-se os princípios de legalidade, e ciência, economicidade e interesse público destacados no art. 5º. A 'Descrição da Necessidade da Contratação' e o 'Levantamento de Mercado e Demonstração da Vantajosidade' revelam que o objeto da contratação, relativa à locação de um imóvel específico, não implica em complexidade técnica que demandaria um consórcio. A natureza indivisível e singular do imóvel, associado diretamente à localização e características específicas, tornam a participação consorciada incompatível com o atendimento e ciente das necessidades administrativas. Além disso, o aumento de complexidade envolvido na gestão e fiscalização de consórcios, comparado à simplicidade de tratar com um único fornecedor, reforça a vantagem econômica e operacional de uma contratação única neste contexto. Embora o art. 15 permita benefícios financeiros decorrentes da habilitação consorciada, tais como acréscimos na capacidade financeira, a sustentação da isonomia entre licitantes e a execução eficiente seriam prejudicadas, conforme analisado sob os critérios dos arts. 5º e 11. A escolha entre vedação e admissão deve, portanto, ser feita garantindo a segurança jurídica e efetividade dos resultados planejados, conforme descrito nos 'Resultados Pretendidos'. Assim, conclui-se que a vedação à participação de consórcios nesta contratação é a decisão mais adequada, garantindo a ciência, economicidade e segurança jurídica, em total alinhamento aos objetivos pretendidos pelo processo, fundamentando-se tecnicamente nos dispositivos do art. 15 e nos critérios previamente analisados no Estudo Técnico Preliminar.

14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A análise de contratações correlatas e/ou interdependentes é fundamental para garantir um planejamento e ciente e a otimização dos recursos da Administração Pública. Contratações correlatas referem-se àquelas cujo objeto está relacionado ou complementa a solução proposta, enquanto as interdependentes são aquelas que precisam ocorrer previamente ou dependem da solução atual para sua efetivação. Realizar essa análise permite à Administração evitar sobreposições, tirar proveito das oportunidades de economia de escala e garantir que as diversas contratações funcionem harmoniosamente, conforme estipulado nos princípios de ciência e economicidade do art. 5º da Lei nº 14.133/2021. Ao examinar as contratações passadas, atuais ou planejadas, não foram identificadas ações que estejam diretamente relacionadas ou dependentes da locação deste imóvel no Município de Barroquinha. Não obstante, ressalta-se a importância de verificar se a infraestrutura técnica necessária ao seu funcionamento depende de serviços de terceiros que possam já estar contratados pela Administração, como serviços de telecomunicações e manutenção predial. Além disso, não se evidenciam contratos atuais que exijam substituição ou ajuste com a

presente contratação, tampouco a necessidade de transição organizada entre fornecedores ou prestadores, uma vez que a solução se trata da locação única de espaço físico, cuja quantidade e especificações técnicas são abrangidas nas seções apropriadas do ETP. Conclui-se que a análise não demandou ajustes nos quantitativos, requisitos técnicos, ou na forma de contratação, uma vez que a locação do imóvel não está atrelada a outras contratações correlatas ou interdependentes. Essa ausência de correlação é tecnicamente justificada, conforme §2º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, similar a uma contratação de caráter independente. Para garantir a continuidade do planejamento e ciente, sugere-se monitorar potenciais avanços nas contratações de infraestrutura que poderiam beneficiar o objeto supracitado, mas, no momento, a locação realizada atende plenamente à necessidade identificada.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

O contrato de locação de imóvel, conforme a necessidade descrita para o funcionamento da locação descrita no objeto no Município de Barroquinha/CE apresenta potenciais impactos ambientais ao longo do seu ciclo de vida. Esses impactos incluem a geração de resíduos e o consumo de energia, decorrentes tanto do uso contínuo das instalações. Com base na pesquisa de mercado e na antecipação para assegurar a sustentabilidade, conforme o art. 5º da Lei nº 14.133/2021, os impactos técnicos serão avaliados, destacando-se a importância de se mitigar emissões de gases ou uso intensivo de recursos. Soluções sustentáveis serão aplicadas na gestão do imóvel, promovendo um planejamento eficaz e sustentável de acordo com o art. 12. Para efetivar um uso mais sustentável, medidas específicas como a utilização de equipamentos elétricos com selo Procel A, que garantem baixo consumo de energia, e a implementação de práticas de logística reversa, especialmente para cartuchos de impressão e tonners, serão priorizadas. Essas práticas equilibram as dimensões econômica, social e ambiental, incorporando insumos biodegradáveis para manter o princípio de ciência, conforme art. 5º. As medidas mitigadoras assegurarão o atendimento à proposta mais vantajosa conforme art. 11, assegurando que a capacidade administrativa da Prefeitura de Barroquinha esteja alinhada para implementar ou planejar adequadamente o licenciamento ambiental, em obediência ao art. 18, §1º, inciso XII. As medidas mitigadoras adotadas são essenciais para minimizar os impactos ambientais, otimizar o uso de recursos e alcançar os resultados desejados, em conformidade com os princípios de sustentabilidade e ciência estabelecidos pela legislação vigente. A ausência de impactos ambientais significativos no uso imediato do imóvel, entretanto, também poderá ser tecnicamente justificada, garantindo a promoção contínua da sustentabilidade e eficiência previstas no art. 5º.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação direta, pela via da inexigibilidade, para a locação do imóvel, revela-se viável e essencial para a otimização das atividades. Fundamentada em elementos técnicos, econômicos, operacionais e jurídicos, a análise realizada ao longo do Estudo Técnico Preliminar demonstra que a solução proposta atende de maneira eficiente e eficaz às necessidades da Administração Pública. A viabilidade da contratação é corroborada pela inviabilidade de competição em razão das características únicas do imóvel, que oferece

localização adequada para o objeto, acessibilidade e adequação estrutural ideal para as operações administrativas constatado no Laudo de Avaliação do Imóvel.

Do ponto de vista econômico, o valor estimado para a locação encontra-se dentro dos parâmetros de mercado, assegurando a economicidade e o respeito aos princípios da Lei nº 14.133/2021, especialmente o art. 5º, que preconiza a ciência e a legalidade. A análise jurídica reafirma a inexigibilidade da licitação, embasada no art. 74, inciso V, da mencionada Lei, devido à singularidade do imóvel que inviabiliza a competição e justifica sua escolha para o interesse público. Não obstante, a presente contratação coaduna-se ao planejamento estratégico delineado pela Administração, estando em harmonia com os objetivos de desenvolvimento sustentável e alinhamento institucional promovidos pelo art. 40 da referida Lei.

Portanto, recomenda-se a realização da contratação proposta, oficiando à autoridade competente a decisão fundamentada aqui exposta, que deverá ser devidamente incorporada ao Termo de Referência, conforme o art. 6º, inciso XXIII, e ao processo de contratação. Em caráter conclusivo, esta análise constitui parte integral e essencial do planejamento de contratações, conforme o art. 18, §1º, inciso XIII, e evidencia a vantajosidade e razoabilidade da locação, indicando que a solução atende de forma e ciente às demandas administrativas descrito no objeto, promovendo o interesse público e a otimização do uso dos recursos públicos.

Barroquinha-CE, 01 de Abril de 2026.



SIMONE ALVES GOUVEIA
SECRETÁRIO (A) DE SAÚDE