



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0001520250120000106

### 1. Descrição da Necessidade da Contratação

A contratação de um imóvel para funcionamento do Arquivo Municipal de Nova Russas é uma necessidade importante para a organização, preservação e acesso aos documentos e arquivos essenciais à administração pública municipal. O espaço disponível irá atender aos requisitos necessários para a conservação adequada dos registros históricos e administrativos, protegendo de risco a integridade dos documentos.

É de suma importância a necessidade de espaço e infraestrutura adequada para servir como arquivo municipal, a contratação se torna necessária pois facilita a realização de atividades administrativas essenciais, promovendo o acesso seguro e controlado aos documentos.

Sob a perspectiva do interesse público, é imperativo assegurar que todos os documentos municipais sejam mantidos em um local que ofereça condições adequadas de armazenamento, segurança e acessibilidade. Esta ação visa resguardar o patrimônio documental do município, contribuindo para uma gestão pública mais eficiente, transparente e responsável, em conformidade com os princípios estabelecidos na Lei 14.133/2021.

### 2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Administração e Finanças	FRANCISCA JESSIKA FERRO CARVALHO

### 3. Descrição dos Requisitos da Contratação

Os requisitos da contratação são definidos de modo a garantir que as necessidades do Arquivo Municipal de Nova Russas sejam plenamente atendidas, assegurando a escolha da solução mais adequada dentro dos parâmetros de sustentabilidade, qualidade e desempenho exigidos por leis ou regulamentos específicos. A seguir, são detalhados os requisitos que devem ser observados para a contratação:

- Requisitos Gerais:
  - Infraestrutura física que atenda às condições de acesso, segurança e capacidade de armazenamento de documentos.
  - Localização estratégica em área central para facilitar o acesso dos





- funcionários e a guarda de documentos.
- o Compatibilidade estrutural com as atividades administrativas e de arquivo, minimizando a necessidade de adaptações.
- **Requisitos Legais:**
  - o Conformidade com as normas de segurança, incluindo instalações elétricas adequadas e sistemas de prevenção de incêndio.
  - o Atendimento às exigências de acessibilidade em edifícios públicos conforme legislação vigente.
- **Requisitos de Sustentabilidade:**
  - o Presença de sistemas de ventilação e controle de umidade ambiental que favoreçam a conservação de documentos, evitando uso excessivo de recursos energéticos.
  - o Incorporação de práticas de eficiência energética, quando possível.
- **Requisitos da Contratação:**
  - o Imóvel com disponibilidade imediata, possibilitando o rápido início das operações do Arquivo Municipal.
  - o Estabelecimento de um custo-benefício adequado, com valor de locação dentro dos parâmetros de mercado para imóveis semelhantes.
  - o Segurança física e digital para proteção do acervo documental, incluindo sistemas de vigilância e controle de acesso.

Os requisitos aqui descritos são necessários e suficientes para assegurar que a contratação atenda à necessidade de funcionamento eficiente e econômico do Arquivo Municipal, sem restringir indevidamente a competitividade da licitação. Esses critérios pautam-se pela racionalidade, evitando exigências excessivas que possam restringir injustificadamente a participação.

#### 4. Levantamento de mercado

Nesta seção, é apresentado um levantamento de mercado para a locação do imóvel situado na Rua Manoel Peixoto, 82, destinado ao funcionamento do Arquivo Municipal de Nova Russas/CE. O objetivo é identificar as principais soluções de contratação disponíveis, tanto entre fornecedores quanto em práticas adotadas por órgãos públicos.

- **Contratação Direta com o Fornecedor:** Consiste na locação do imóvel diretamente do proprietário ou por intermédio de um representante legal. Esta solução simplifica o processo de negociação e adequação às necessidades específicas da administração, garantindo maior controle e personalização dos termos do contrato.
- **Terceirização da Gestão Imobiliária:** Envolve a contratação de uma empresa especializada para gerir a locação do imóvel, desde a negociação inicial até a manutenção periódica. Esta solução pode oferecer vantagens em termos de eficiência e mitigação de riscos relacionados à administração do imóvel.
- **Utilização de Espaços Públicos ou Compartilhados:** Busca alternativas em espaços já pertencentes ao poder público ou em modelos de compartilhamento com outras entidades para otimizar recursos e custos. Contudo, pode exigir adaptações significativas, limitando a viabilidade imediata.

Após análise das alternativas acima, a solução considerada mais adequada para





atender às necessidades dessa contratação é a Contratação Direta com o Fornecedor. Esta opção oferece um equilíbrio entre custo-benefício, controle administrativo, além de permitir que o imóvel seja adaptado exatamente às exigências de conservação e bom funcionamento do Arquivo Municipal. A localização estratégica e a infraestrutura existente no imóvel situado na Rua Manoel Peixoto, 82, tornam esta a solução mais eficiente e prática.

## 5. Descrição da solução como um todo

O objetivo da presente contratação é a locação de um imóvel situado na Rua Manoel Peixoto, 82, Altos Centro, Nova Russas, Ceará, para o funcionamento do Arquivo Municipal. A escolha por este imóvel foi fundamentada na análise de viabilidade técnica e econômica, conforme orientações presentes na Lei 14.133/2021, que visa assegurar a obtenção do resultado mais vantajoso para a Administração.

- 1. **Localização Estratégica:** O imóvel está localizado em uma área central, facilitando o acesso dos funcionários do município ao Arquivo Municipal, o que é um fator crucial para a execução eficiente e eficaz das atividades administrativas relacionadas ao armazenamento e conservação de documentos.
- 2. **Infraestrutura Adequada:** A estrutura do imóvel atende aos requisitos técnicos necessários para a conservação de documentos, incluindo ventilação e controle de umidade, além das instalações elétricas adequadas para suportar equipamentos de digitalização e consulta eletrônica.
- 3. **Segurança:** O imóvel possui sistemas de segurança, tanto físicos quanto digitais, que garantem a proteção adequada do acervo documental do município.
- 4. **Compatibilidade com a Finalidade:** A estrutura do imóvel é compatível com as atividades administrativas e de arquivo previstas, minimizando a necessidade de reformas, modificações ou adaptações estruturais.
- 5. **Custo-Benefício:** A proposta de locação está dentro dos parâmetros de mercado, conforme pesquisa de mercado previamente realizada, garantindo economicidade e vantagem financeira à Administração.
- 6. **Disponibilidade Imediata:** A disponibilidade imediata do imóvel para uso é um fator que contribui significativamente para a rápida implementação das operações necessárias no Arquivo Municipal.

Com base nos critérios avaliados, a solução proposta demonstra ser a mais adequada para atender às necessidades do Arquivo Municipal, considerando aspectos de localização, infraestrutura, segurança, custo e compatibilidade operacional. Esta decisão está em alinhamento com a Lei 14.133/2021, assegurando a melhor utilização dos recursos públicos e a efetividade no atendimento das demandas administrativas do município.

## 6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL SITUADO DA RUA MANOEL PEIXOTO, 82 - ALTOS CENTRO-NOVA RUSSAS/CEARÁ, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO MUNICIPAL DESTE MUNICÍPIO	12,000	Mês





ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
Especificação: LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL SITUADO DA RUA MANOEL PEIXOTO, 82 - ALTOS CENTRO-NOVA RUSSAS/CEARÁ, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO MUNICIPAL DESTE MUNICÍPIO			

## 7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL SITUADO DA RUA MANOEL PEIXOTO, 82 - ALTOS CENTRO-NOVA RUSSAS/CEARÁ, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO MUNICIPAL DESTE MUNICÍPIO	12,000	Mês	1.000,00	12.000,00
Especificação: LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL SITUADO DA RUA MANOEL PEIXOTO, 82 - ALTOS CENTRO-NOVA RUSSAS/CEARÁ, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO MUNICIPAL DESTE MUNICÍPIO					

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\$ 12.000,00 (doze mil reais)

## 8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

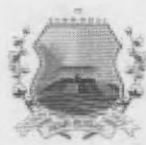
A análise para o parcelamento ou não do objeto desta contratação foi executada de acordo com a Lei nº 14.133/2021, considerando os seguintes aspectos:

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** Verificou-se que o objeto em questão, a locação de imóvel para o funcionamento do Arquivo Municipal, não apresenta características que permitam sua divisão técnica sem prejuízos à funcionalidade e aos resultados pretendidos pela Administração.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão da contratação em partes menores não é técnica ou economicamente viável, dada a natureza indivisível do imóvel. O parcelamento comprometeria a qualidade do ambiente necessário para o Arquivo Municipal.
- **Economia de Escala:** Analisou-se que o parcelamento não se aplica, uma vez que o objeto - um único imóvel - não proporciona alternativas para economia de escala. A contratação única é a forma mais eficiente para garantir a adequação do espaço às necessidades do Arquivo.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** Sendo uma contratação por inexigibilidade, o contexto de competitividade não se aplica de forma direta. No entanto, a escolha específica do imóvel justifica-se por critérios de localização e infraestrutura que atendem singularmente às necessidades do Arquivo.
- **Decisão pelo Não Parcelamento:** Dado que a divisão deste objeto acarretaria perda de funcionalidade, a decisão pelo não parcelamento é fundamentada na natureza singular e indivisível do imóvel.
- **Análise do Mercado:** O mercado de locação de imóveis no município de Nova Russas foi analisado, corroborando que o imóvel em questão atende de maneira ímpar os critérios técnicos e de localização necessários, não havendo outras opções viáveis que possam ser consideradas para parcelamento.

## 9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento



*16/5*



O processo de locação do imóvel situado na Rua Manoel Peixoto, 82, em Nova Russas, Ceará, está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Nova Russas para o exercício financeiro em questão. Esta contratação atende às diretrizes estratégicas definidas no planejamento anual, priorizando a otimização do espaço físico municipal para o arquivo e a melhoria contínua da gestão documental. A necessidade de adequação de espaços destinados ao funcionamento de arquivos é uma das ações previstas, demonstrando o compromisso com a eficiência administrativa e a conservação adequada dos documentos públicos.

## 10. Resultados pretendidos

Os resultados pretendidos com a locação do imóvel situado na Rua Manoel Peixoto, 82, para funcionamento do Arquivo Municipal de Nova Russas, são:

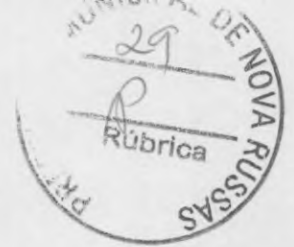
- Garantir a conservação e organização adequada dos documentos municipais, assegurando a integridade e acessibilidade do acervo para consultas futuras.
- Prover um espaço seguro e estratégico que facilite o acesso dos servidores e agilize os processos administrativos relacionados à documentação arquivada.
- Otimizar os recursos financeiros da Prefeitura Municipal, mantendo a locação dentro dos parâmetros de mercado e maximizando o custo-benefício da operação.
- Assegurar o atendimento a requisitos técnicos e estruturais necessários para a preservação de documentos, como condições ambientais controladas e segurança.
- Contribuir para o aprimoramento da gestão de arquivos municipais, promovendo maior eficiência e eficácia nos processos internos da Prefeitura.
- Facilitar a implementação de um sistema de gestão documental que incorpore novas tecnologias para a digitalização e consulta eletrônica de documentos.

## 11. Providências a serem adotadas

Para garantir a correta execução da locação do imóvel destinado ao Arquivo Municipal da Prefeitura de Nova Russas, as seguintes providências devem ser adotadas:

1. Realização de vistorias no imóvel para assegurar que as condições estruturais e técnicas atendem aos requisitos necessários para o armazenamento seguro de documentos municipais.
2. Elaboração e formalização do contrato de locação, seguida de revisão por parte da assessoria jurídica, para garantir que todos os aspectos legais estejam devidamente contemplados.
3. Planejamento e execução das adaptações necessárias no imóvel, caso a vistoria indique necessidade de melhorias específicas para o uso pretendido.
4. Implementação de sistema de segurança apropriado, incluindo medidas de segurança física e digital para proteção do acervo documental.
5. Capacitação dos servidores responsáveis pela gestão do Arquivo Municipal, assegurando que estejam aptos a operar de forma eficiente e segura dentro do novo espaço.
6. Estabelecimento de cronograma para a transferência dos arquivos para o novo





local, minimizando interrupções nos serviços.

- 7. Comunicação interna, informando a todos os departamentos sobre o novo endereço e procedimentos para acesso ao Arquivo Municipal.
- 8. Monitoramento e avaliação contínua das condições do imóvel e dos serviços prestados, para garantir que continue atendendo às necessidades do município de forma eficaz.

## 12. Justificativa para adoção do registro de preços

A análise para a adoção do sistema de registro de preços foi realizada sob a perspectiva das disposições da Lei 14.133/2021, que orienta os procedimentos a serem seguidos pela Administração Pública. No caso específico da locação do imóvel situado na Rua Manoel Peixoto, 82, concluímos pela **\*\*não adoção\*\*** do sistema de registro de preços com base nos seguintes fatores:

- **Natureza da Contratação:** A locação de imóveis é uma contratação normalmente contínua, mas específica quanto à localização e características, não se beneficiando das economias de escala ou flexibilidades típicas de um sistema de registro de preços.
- **Inviabilidade de Competitividade Ampliada:** De acordo com o inciso I do § 1º do Art. 23 da Lei 14.133/2021, o sistema de registro de preços é recomendado para itens de maior competição, o que não se aplica à locação de imóveis devido às especificidades do local.
- **Ausência de Fornecedores Múltiplos:** O sistema de registro de preços é mais apropriado em situações com diversos fornecedores para garantir vantagens competitivas, o que não é o caso aqui, pois estamos tratando de um imóvel com características únicas, impossibilitando a proposição por múltiplos locadores.
- **Especificidade do Objeto:** Dado que o interesse é pela locação de um imóvel específico, cujas características atendem perfeitamente às necessidades do Arquivo Municipal, o sistema de registro de preços seria inadequado, pois sua essência reside na padronização e volume variado.
- **Celeridade no Processo de Contratação:** A necessidade imediata do imóvel para a instalação do Arquivo Municipal requer um processo ágil, sendo o uso de registro de preços contraproducente nesse caso, conforme princípio da celeridade estabelecido na Lei 14.133/2021.

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

A justificativa para a vedação da participação de empresas na forma de consórcio neste processo de locação está fundamentada nos seguintes pontos:

- A contratação envolve a locação de um imóvel específico, localizado na Rua Manoel Peixoto, 82, em Nova Russas, Ceará, não havendo a necessidade de diferentes capacidades técnicas ou financeiras que justifiquem a formação de consórcio.
- O processo de inexigibilidade eletrônica, utilizado nesta contratação, pressupõe condições exclusivas, nas quais a competição não é possível ou cabível, reduzindo a necessidade de formação de consórcios para fins de habilitação econômica ou





técnica.

- A singeleza e especificidade da demanda, que não exige o aporte conjunto de capacidades diversas oferecidas por múltiplas empresas, torna a participação consorciada desnecessária e menos eficiente.
- Ao evitar a participação de consórcios, busca-se assegurar maior celeridade ao processo e uma responsabilização mais objetiva pela execução contratual, em acordo com os princípios de eficiência e economicidade estabelecidos pelo Art. 5º da Lei 14.133.
- A vedação, portanto, está alinhada com a lógica de otimização dos recursos e simplificação dos procedimentos, tal como preconizado pelo marco legal vigente, garantindo assim, uma contratação mais direta e focada nos interesses públicos envolvidos.

#### 14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Considerando a locação do imóvel na Rua Manoel Peixoto, 82, para instalação do Arquivo Municipal, os possíveis impactos ambientais e suas respectivas medidas mitigadoras são:

- **Consumo de Energia:** A operação do Arquivo Municipal demandará consumo de energia elétrica para a iluminação, equipamentos de climatização e segurança.
  - **Medidas Mitigadoras:** Implementação de iluminação LED, uso de sensores de presença para controle de iluminação, manutenção regular de equipamentos para garantir eficiência energética e avaliação de sistemas de energia renovável, como painéis solares.
- **Gestão de Resíduos Sólidos:** A atividade administrativa e de arquivo pode gerar resíduos de papel e outros materiais.
  - **Medidas Mitigadoras:** Implementação de políticas de reciclagem e gestão de resíduos, incluindo a coleta seletiva e destinação correta dos resíduos, além de incentivo à digitalização e ao uso de documentos eletrônicos para reduzir o consumo de papel.
- **Qualidade do Ar:** O uso de sistemas de climatização pode impactar a qualidade do ar interno.
  - **Medidas Mitigadoras:** Realizar manutenções regulares nos sistemas de ventilação e ar-condicionado para garantir a qualidade do ar interno e evitar contaminações.
- **Ruído Ambiental:** Potenciais impactos devido à movimentação de pessoas e veículos.
  - **Medidas Mitigadoras:** Adotar horários de funcionamento que minimizem o impacto na vizinhança e implementar soluções acústicas nos ambientes internos para conter ruídos.

#### 15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Após a análise detalhada dos elementos que compõem o presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação da locação do imóvel situado na Rua Manoel Peixoto, 82, Altos Centro, Nova Russas/CE, é viável e razoável, com base nos seguintes





fundamentos:

- **Atendimento ao Interesse Público:** A localização estratégica e a infraestrutura adequada do imóvel atendem às necessidades do Arquivo Municipal, permitindo a conservação e o acesso aos documentos essenciais para a gestão municipal.
- **Economia e Eficiência:** O valor de locação proposto está alinhado com os preços de mercado, garantindo economicidade à Administração Pública, conforme estabelece a Lei 14.133.
- **Viabilidade Técnica:** O imóvel atende aos requisitos técnicos e estruturais necessários para o funcionamento do Arquivo Municipal, minimizando riscos e custos associados a reformas ou adequações.
- **Celeridade na Implementação:** A disponibilidade imediata do imóvel viabiliza o rápido início das atividades do Arquivo Municipal, promovendo maior eficiência na gestão documental do município.
- **Conformidade Legal:** O processo de contratação está em conformidade com os princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei 14.133, assegurando a transparência, legalidade e competitividade previstas em suas disposições.
- **Mitigação de Riscos:** A escolha do imóvel foi estrategicamente avaliada, considerando a minimização de riscos operacionais, de segurança e de acessibilidade, assegurando a continuidade dos serviços prestados pelo Arquivo.

Portanto, recomenda-se o prosseguimento da contratação, considerando que esta solução se apresenta como a mais vantajosa para o município de Nova Russas em todos os aspectos avaliados.

Nova Russas / CE, 22 de janeiro de 2025

**EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

**IVINA GUEDES BERNARDO DE ARAGAO MARTINS**  
PRESIDENTE

**GUILHERME VIEIRA PINTO DA SILVA**  
MEMBRO

