



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0001020250212000146

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A necessidade da contratação do imóvel situado à Rua PV. Lagoa do Mel, S/N, Bairro Lagoa do Mel, Nova Russas-CE, destina-se a prover um espaço adequado para o funcionamento da garagem dos veículos pertencentes à Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Nova Russas-CE. A principal finalidade é garantir que haja um local apropriado para o estacionamento, a manutenção e a segurança dos veículos que são essenciais para a execução dos serviços públicos de assistência social e trabalho no município.

Atualmente, a Secretaria enfrenta dificuldades logísticas, pois não há espaço adequado para o estacionamento dos veículos pertencentes à frota municipal, o que impacta diretamente na eficiência dos serviços prestados à população. A centralização da frota em um único espaço beneficiará o planejamento das atividades diárias, bem como a alocação dos meios de transporte de forma mais organizada e eficiente.

Por meio dessa contratação, busca-se resolver problemas como a dispersão dos veículos e a ausência de um local seguro que ofereça a infraestrutura necessária para o cuidado e a manutenção regular da frota. A locação do referido imóvel representa uma solução economicamente viável e técnica, que se alinha ao interesse público ao assegurar a continuidade e eficiência das operações da Secretaria na melhoria do atendimento aos cidadãos de Nova Russas.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Trab. e Assistência Social	FRANCISCA JESSIKA FERRO CARVALHO

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A descrição dos requisitos da contratação tem como objetivo estabelecer os critérios e condições necessários para a seleção da solução mais adequada ao atendimento da necessidade pública, observando a legislação vigente, regulamentações específicas e práticas sustentáveis. Além disso, prevê-se a observância de padrões mínimos de qualidade e desempenho que garantam o uso eficiente dos recursos públicos.

- Requisitos Gerais:





- O imóvel deve possuir estrutura sólida e segura que proteja os veículos contra intempéries e garanta a integridade física dos mesmos.
- Deve haver iluminação adequada e sistemas elétricos funcionando, destinados a operações seguras, principalmente em horários noturnos.
- **Requisitos Legais:**
 - O imóvel deve estar em conformidade com normas municipais de zoneamento e possuir todas as licenças necessárias para operar como garagem.
 - É essencial a adequação às normas de segurança e prevenção de incêndios, seguindo as regulamentações locais.
- **Requisitos de Sustentabilidade:**
 - Promover práticas sustentáveis, como a coleta adequada e destinação de resíduos como óleos e combustíveis.
 - Realizar manutenção preventiva regular dos veículos para redução da emissão de poluentes.
 - Implementar medidas para controle de ruído visando minimizar o impacto sonoro na vizinhança.
- **Requisitos da Contratação:**
 - O imóvel deverá possuir espaço amplo para acomodar todos os veículos da Secretaria, com áreas de manobra e estacionamento adequadas.
 - É necessária a presença de sistemas de segurança para proteção dos veículos, incluindo cercas e portões reforçados.
 - Localização que permita acesso fácil e rápido às principais vias do município, facilitando o deslocamento eficiente dos veículos.
 - Infraestrutura existente deve minimizar a necessidade de adaptações, promovendo economia para a administração.

Os requisitos descritos são essenciais para assegurar a contratação eficaz e atender às necessidades operacionais do funcionamento da garagem dos veículos da Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Nova Russas-CE. É essencial que todos os critérios listados sejam rigorosamente observados, evitando a inclusão de especificações excessivas que possam comprometer o caráter competitivo do processo licitatório.

4. Levantamento de mercado

O levantamento de mercado para a locação do imóvel destina-se a identificar as soluções disponíveis que possam atender à necessidade da Prefeitura Municipal de Nova Russas para o funcionamento da garagem dos veículos pertencentes à Secretaria do Trabalho e Assistência Social. A seguir, são apresentadas as principais





soluções de contratação observadas:

1. **Contratação Direta com Proprietários de Imóveis:** Esta solução envolve a negociação direta com os proprietários de imóveis que atendam às especificações e requisitos técnicos necessários para uso como garagem. Ela pode proporcionar flexibilidade nos termos contratuais e potencialmente permitir condições vantajosas de preço.
2. **Contratação Através de Terceirização:** Neste modelo, uma empresa terceirizada seria contratada para encontrar e gerenciar o imóvel, atendendo aos requisitos do município. Esta opção pode oferecer um nível adicional de gestão e manutenção do imóvel, aliviando a carga administrativa da Prefeitura.
3. **Formas Alternativas de Contratação:** Inclui a participação em consórcios ou parcerias público-privadas, onde múltiplas partes compartilham custos e operações. Essa opção, no entanto, pode não ser a mais viável devido à especificidade da necessidade e ao prazo de utilização pretendido.

Após a avaliação das opções citadas, conclui-se que a contratação direta com os proprietários de imóveis é a solução mais adequada para este caso específico. Esta abordagem permite maior controle sobre as especificações técnicas e contratuais exigidas, e é mais alinhada à modalidade de Inexigibilidade Eletrônica adotada para o processo em questão.

5. Descrição da solução como um todo

A locação do imóvel situado à Rua PV. Lagoa do Mel, S/N, Bairro Lagoa do Mel, Nova Russas-CE, destina-se ao funcionamento da garagem dos veículos pertencentes à Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Nova Russas-CE. Esta solução foi escolhida após criterioso estudo das alternativas disponíveis no mercado e se apresenta como a mais adequada para as necessidades da Secretaria, sob os seguintes aspectos:

- **Adequação às Necessidades Operacionais:** O imóvel em questão possui infraestrutura pré-existente e está em conformidade com os requisitos técnicos exigidos, incluindo área ampla para manobras, estacionamento seguro para os veículos e instalações completas para uma operação eficiente.
- **Benefício Econômico:** A locação deste imóvel oferece um bom custo-benefício devido à sua infraestrutura já consolidada, reduzindo gastos com adaptações ou reformas adicionais. O valor de referência está alinhado com os preços praticados no mercado local.
- **Localização Estratégica:** A posição do imóvel oferece fácil acesso às principais vias da cidade, o que é fundamental para a otimização da logística dos veículos da Secretaria, garantindo rapidez e eficiência no atendimento das demandas diárias.
- **Sustentabilidade Ambiental:** Medidas planejadas, como o descarte adequado de resíduos e monitoramento de poluentes, asseguram que a utilização do local não comprometerá o meio ambiente, em consonância com os princípios de desenvolvimento sustentável.
- **Segurança:** O imóvel permite a implementação de sistemas de vigilância e controle de acesso, assegurando a proteção contínua dos bens públicos.





estacionados no local.

Assim, a escolha deste imóvel para a locação atende plenamente às exigências técnicas, operacionais e econômicas, sendo considerada a solução mais viável dentro do contexto em que se insere a Secretaria do Trabalho e Assistência Social, em conformidade com os princípios da Lei 14.133/2021.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO À RUA PV. LAGOA DO MEL, S/N, BAIRRO LAGOA DO MEL, NOVA RUSSAS-CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA GARAGEM DOS VEÍCULOS PERTENCENTES A SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE NOVA RUSSAS-CE	12,000	Mês

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO À RUA PV. LAGOA DO MEL, S/N, BAIRRO LAGOA DO MEL, NOVA RUSSAS-CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA GARAGEM DOS VEÍCULOS PERTENCENTES A SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE NOVA RUSSAS-CE

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO À RUA PV. LAGOA DO MEL, S/N, BAIRRO LAGOA DO MEL, NOVA RUSSAS-CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA GARAGEM DOS VEÍCULOS PERTENCENTES A SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE NOVA RUSSAS-CE	12,000	Mês	1.518,00	18.216,00

Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO À RUA PV. LAGOA DO MEL, S/N, BAIRRO LAGOA DO MEL, NOVA RUSSAS-CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA GARAGEM DOS VEÍCULOS PERTENCENTES A SECRETARIA DO TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE NOVA RUSSAS-CE

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\$ 18.216,00 (dezoito mil, duzentos e dezesseis reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

A avaliação da possibilidade de parcelamento da locação do imóvel destinado ao funcionamento da garagem dos veículos da Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Nova Russas-CE foi conduzida com base nos critérios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, conforme detalhado a seguir:

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:**

O objeto da contratação, consistente na locação de imóvel, não apresenta divisibilidade técnica viável sem comprometer a funcionalidade pretendida, que é o uso do espaço na sua totalidade para a acomodação segura e eficiente dos veículos da Secretaria.

- **Viabilidade Técnica e Econômica:**





A divisão do objeto em termos menores, como a locação de espaços separados, não é tecnicamente viável, pois comprometeria a operacionalidade e a eficácia desejada na gestão dos veículos, aumentando custos operacionais com gestão de múltiplas locações.

- **Economia de Escala:**

O parcelamento não resultaria em benefícios econômicos devido à natureza indivisível da locação de um único imóvel. A integralidade do espaço locado proporciona uma economia de escala que seria perdida caso o objeto fosse dividido.

- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:**

A análise de mercado indica que o parcelamento da locação de espaços não traria maior competitividade ou benefício ao mercado local, já que a oferta de imóveis com características desejadas é restrita e um único fornecedor atende às especificações requeridas.

- **Decisão pelo Não Parcelamento:**

A decisão pelo não parcelamento foi justificada pela análise de que a divisão resultaria em prejuízo econômico e operacional, contrariando assim os objetivos de economicidade e eficácia que norteiam a contratação pública conforme as diretrizes vigentes.

- **Análise do Mercado:**

A análise do mercado local demonstrou que a existência de outros imóveis com características similares é limitada e a locação integralmente confere melhores condições comerciais e operacionais para a Administração.

- **Consideração de Lotes:**

A locação em lotes não é aplicável dado o objeto específico da contratação. A locação de partes do imóvel separadamente implicaria em perdas de eficiência operacional e não atenderia ao objetivo funcional desejado pela Administração.

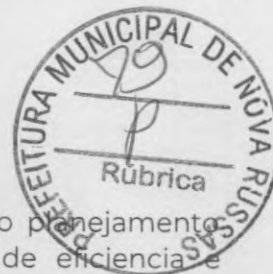
- **Documentação e Transparência:**

Todo o processo de decisão foi documentado, garantindo transparência e conformidade com as normativas vigentes, permitindo a devida fiscalização e compreensão pelas partes interessadas.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação para a locação de imóvel situado à Rua PV. Lagoa do Mel, S/N, Bairro Lagoa do Mel, Nova Russas-CE, destinada ao funcionamento da garagem dos veículos pertencentes à Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Nova Russas-CE, está em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Prefeitura Municipal de Nova Russas para o exercício financeiro vigente.





Este alinhamento assegura que a contratação está integrada com o planejamento estratégico da administração municipal, atendendo às diretrizes de eficiência e eficácia na alocação dos recursos públicos, conforme estabelecido no plano. Além disso, a locação é essencial para assegurar a operacionalidade e a logística das atividades da Secretaria, contribuindo para a melhoria dos serviços prestados à população.

O planejamento considera essa locação como fundamental para atingir as metas estabelecidas para a Secretaria do Trabalho e Assistência Social, garantindo a devida infraestrutura para o armazenamento e manutenção dos veículos de serviço, e promovendo melhorias na gestão da frota municipal.

10. Resultados pretendidos

O principal objetivo da locação do imóvel situado à Rua PV. Lagoa do Mel, S/N, é proporcionar um espaço adequado e funcional para o funcionamento da garagem dos veículos da Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Nova Russas-CE, atendendo aos seguintes resultados pretendidos:

- **Melhoria na Logística:** Facilitar a logística de entrada e saída de veículos, com uma localização estratégica e de fácil acesso às principais vias do município, otimizando o tempo de deslocamento.
- **Eficiência Operacional:** Assegurar que os veículos sejam acomodados em um espaço amplo e adequadamente estruturado, permitindo manobras e manutenções, aumentando a eficiência na gestão da frota.
- **Redução de Custos:** Minimizar despesas com adaptações devido à infraestrutura já existente no imóvel, como pavimentação e instalações elétricas e hidráulicas em boas condições.
- **Aprimoramento da Segurança:** Garantir a segurança dos veículos com instalações que permitam controle de acesso e vigilância, reduzindo riscos de furtos e vandalismo.
- **Custo-Benefício:** Alcançar um bom custo-benefício com a locação, tendo em vista o valor competitivo em relação ao mercado e as características adequadas do imóvel para a finalidade proposta.

Esses resultados estão alinhados com os princípios estabelecidos na Lei 14.133, como a eficiência, a economicidade, e a segurança jurídica, garantindo que a contratação atenda de forma plena ao interesse público e às necessidades operacionais da Secretaria.

11. Providências a serem adotadas

- Realizar uma vistoria técnica detalhada no imóvel para confirmar o atendimento de todos os requisitos técnicos e operacionais exigidos para o funcionamento da garagem da Secretaria do Trabalho e Assistência Social.





- Obter as licenças e autorizações municipais necessárias para o uso do imóvel como garagem, assegurando conformidade com a legislação vigente.
- Providenciar um contrato detalhado que inclua cláusulas de segurança, manutenção e proteção dos veículos, além das condições de pagamento e vigência.
- Implementar um sistema de monitoramento e vigilância no local para garantir segurança dos veículos e das instalações.
- Desenvolver um plano de manutenção preventiva e corretiva para assegurar a conservação do imóvel e infraestrutura associada.
- Capacitar os servidores designados para a gestão e fiscalização do contrato de locação, com foco em eficiência e transparência.
- Estabelecer um canal de comunicação direto com o locador para tratar de eventuais problemas ou ajustes necessários durante a vigência do contrato.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

A opção por não adotar o sistema de registro de preços no processo de locação do imóvel situado à Rua PV. Lagoa do Mel, S/N, Bairro Lagoa do Mel, Nova Russas-CE, fundamenta-se em diversas considerações detalhadas abaixo:

- **Necessidade de Locação Específica:** A locação do imóvel para funcionamento da garagem dos veículos da Secretaria do Trabalho e Assistência Social tem características específicas quanto à localização e infraestrutura que atendem diretamente às necessidades da administração municipal, inviabilizando a utilização de um sistema genérico de registro de preços.
- **Imóvel Singular:** O imóvel em questão se apresenta como uma opção única, que atende a requisitos técnicos específicos, como localização estratégica e infraestrutura já existente, conforme descrito nas demais seções do estudo. Tais particularidades tornam inadequada a adoção do registro de preços.
- **Contratação Direta:** A modalidade de contratação adotada é a inexigibilidade, conforme previsto no Art. 74, inciso V da Lei 14.133/2021, que dispensa a utilização de registro de preços ao não haver viabilidade de competição, dada a singularidade do imóvel.
- **Eficiência e Agilidade:** O uso do registro de preços poderia implicar em processos mais demorados e burocráticos, os quais não são condizentes com a urgência na utilização do imóvel para atender às necessidades operacionais da Secretaria.
- **Atendimento às Normativas Legais:** A escolha de não adotar o registro de preços está em conformidade com os princípios estabelecidos na Lei 14.133/2021, assegurando a eficácia, eficiência e economia no processo de contratação, além de respeitar o interesse público.





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

Conforme estabelecido na Lei 14.133/2021, é importante analisar as circunstâncias em que a participação de empresas na forma de consórcio pode ser vedada. No contexto específico da locação de imóvel para funcionamento da garagem dos veículos da Secretaria do Trabalho e Assistência Social de Nova Russas-CE, a opção pela vedação à participação de consórcios encontra respaldo nos seguintes argumentos:

- **Natureza do Objeto:** A contratação para locação de imóvel não requer a combinação de competências ou recursos que justifiquem a formação de um consórcio, uma vez que se trata de um objeto bem delimitado e de natureza singular.
- **Complexidade Reduzida:** A operação de locação e gestão de um único imóvel não apresenta grau de complexidade que demande a necessidade de múltiplas empresas atuando em conjunto, o que simplifica a gestão e a fiscalização dos contratos.
- **Alinhamento com a Lei:** De acordo com o Art. 15 da Lei 14.133/2021, a participação em consórcios deve observar normas específicas e a vedação pode ser justificada quando o objeto da licitação não se beneficiar da atuação conjunta de duas ou mais empresas, conforme neste caso.
- **Eficiência na Gestão:** A vedação de consórcios pode contribuir para uma gestão administrativa mais eficiente e menos burocrática, evitando a sobreposição de responsabilidades e facilitando a comunicação direta com o locador.
- **Risco de Fragmentação:** A multiplicidade de partes poderia gerar fragmentação de responsabilidades, o que dificultaria ações de controle e auditoria, comprometendo a integridade do processo licitatório.

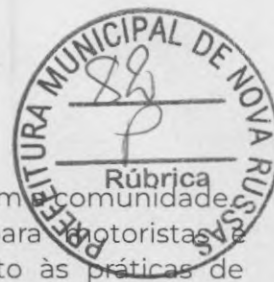
Dessa forma, a opção por vedar a participação de consórcios para essa contratação específica busca assegurar a eficiência e a simplicidade do processo, alinhando-o aos princípios da economicidade e da eficácia previstos na Lei 14.133/2021.

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

A locação do imóvel situado na Rua PV. Lagoa do Mel, S/N, para uso como garagem dos veículos da Secretaria do Trabalho e Assistência Social do Município de Nova Russas-CE, envolve a consideração de impactos ambientais potenciais, bem como a implementação de medidas mitigadoras, em conformidade com as exigências da Lei 14.133/2021. Abaixo estão delineadas as medidas mitigadoras que serão adotadas para assegurar a sustentabilidade ambiental durante a vigência da locação:

- Implementação de sistemas de coleta e destinação adequada de resíduos, como óleos e lubrificantes, assegurando o descarte seguro e ambientalmente correto desses materiais.
- Execução de manutenções preventivas nos veículos para minimizar a emissão de poluentes e assegurar a eficiência ambiental dos mesmos, alinhando-se com as boas práticas de direção ecológica.
- Estabelecimento de controle de ruído, de modo a gerenciar e mitigar a poluição sonora causada pelo tráfego de veículos nas imediações do imóvel, respeitando os





- limites estabelecidos pelas normas locais para evitar perturbarem a comunidade.
- Promoção de campanhas de conscientização ambiental para motoristas e colaboradores, visando fomentar a compreensão e o respeito às práticas de sustentabilidade no dia a dia das operações.
 - Garantia de conformidade com regulamentações ambientais municipais e estaduais que regem a operação e uso de imóveis com funções similares, prevenindo impactos negativos ao meio ambiente local.

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Com base na análise detalhada dos elementos apresentados no Estudo Técnico Preliminar (ETP), é possível concluir que a contratação para a locação do imóvel situado à Rua PV. Lagoa do Mel, S/N, Bairro Lagoa do Mel, Nova Russas-CE, para o funcionamento da garagem dos veículos da Secretaria do Trabalho e Assistência Social do município, revela-se tanto viável quanto razoável. Este posicionamento é fundamentado nos seguintes aspectos, conforme a Lei 14.133/2021:

- 1. **Atendimento ao Interesse Público:** A proposta atende de forma direta ao interesse público, considerando a necessidade de um espaço adequado e seguro para acomodar a frota de veículos oficiais, assegurando a continuidade e eficiência dos serviços prestados pela Secretaria.
- 2. **Viabilidade Técnica:** O imóvel em questão possui as características técnicas necessárias para o uso pretendido, com infraestrutura adequada que minimiza a necessidade de adaptações e reformas, conforme previsto no §1º do art. 18 da Lei 14.133/2021.
- 3. **Justificativa Econômica:** A estimativa de custo para a locação está dentro dos valores praticados pelo mercado, oferecendo um bom custo-benefício ao município, conforme o critério de economicidade destacado nos objetivos do processo licitatório, citados no art. 11 da mesma lei.
- 4. **Planejamento e Alinhamento Estratégico:** A contratação está alinhada com o planejamento estratégico da administração e as leis orçamentárias, garantindo que os recursos disponíveis sejam utilizados de maneira eficiente e eficaz.
- 5. **Impacto Ambiental:** Os possíveis impactos ambientais foram devidamente considerados e medidas mitigadoras planejadas, indicando a conformidade da contratação com os princípios de sustentabilidade e desenvolvimento nacional sustentável, conforme previsto nos princípios gerais da Lei 14.133/2021.
- 6. **Adaptações e Considerações Legais:** Não há necessidade de adaptações significativas fora das especificações legais e do enquadramento no zoneamento exigido, o que reforça a legalidade e a viabilidade da contratação.

Dessa forma, conclui-se que a contratação da locação do imóvel é adequada para atender à necessidade a que se destina, sendo caracterizada como uma solução prática, econômica e alinhada aos objetivos da administração pública, amparada pelas disposições da Lei 14.133/2021.





Nova Russas
PREFEITURA

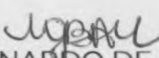
Gestão
de Todos

+Empenho
+Resultados



Nova Russas / CE, 17 de fevereiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO


IVINA GUÊDES BERNARDO DE ARAGÃO MARTINS
PRESIDENTE


GUILHERME VIEIRA PINTO DA SILVA
MEMBRO



Rua Padre Francisco Rosa, 1388
Centro - CEP 62200-000 - Nova Russas/CE
88 3672-1920 • www.novarussas.ce.gov.br

  @prefeituradenovarussas