

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021

LOCAÇÃO DE IMÓVEL

ÓRGÃO REQUISITANTE: Prefeitura Municipal de Caucaia/CE

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E AMBIENTAL

Responsável: Maria Erlania Moreira Brito.

1. INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá a necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a administração pública.

02 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Ambiental de Caucaia necessita de um imóvel adequado para a instalação de sua sede, a fim de garantir um espaço funcional e estruturado para a realização de suas atividades. A locação de um imóvel se faz necessária pelos seguintes motivos:

1. Adequação às necessidades operacionais

O imóvel deve possuir espaço suficiente para acomodar os setores administrativos, técnicos e de atendimento ao público, garantindo um ambiente organizado e eficiente para os servidores e cidadãos.

2. Atendimento à população

A Secretaria é responsável pelo planejamento e desenvolvimento urbano do município, sendo essencial contar com um local de fácil acesso à população, preferencialmente em área central ou de grande circulação, possibilitando melhor prestação de serviços.

3. Infraestrutura adequada

O espaço locado deve oferecer infraestrutura compatível com as atividades desenvolvidas, incluindo salas de reunião, áreas de atendimento, acessibilidade para



pessoas com deficiência, instalações elétricas e hidráulicas adequadas, além de condições de segurança e conforto.

4. Falta de imóvel próprio

O município, no momento, não dispõe de imóvel público com as características necessárias para a instalação da Secretaria, tornando a locação a alternativa viável para garantir o funcionamento adequado do órgão.

5. Otimização dos serviços públicos

A centralização das atividades da Secretaria em um único espaço contribuirá para a melhoria da gestão, promovendo maior eficiência nos processos de licenciamento, fiscalização, planejamento territorial e demais atribuições do órgão.

Diante desses fatores, justifica-se a necessidade de locação de um imóvel que atenda às exigências mencionadas, garantindo a continuidade e aprimoramento dos serviços prestados pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano de Caucaia.

03 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2025 no item do PCA de ID 07616162000106-0-000011/2025

04– REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação de locação de um imóvel para a sede da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Ambiental deve seguir requisitos legais, técnicos e administrativos. Aqui estão alguns dos principais pontos a serem considerados:

1. Requisitos Legais

- **Justificativa da Locação:** Demonstração da necessidade do imóvel para atender às funções da secretaria, evidenciando a impossibilidade de uso de imóveis próprios.
- **Dispensa ou Inexigibilidade de Licitação:** A locação pode ser feita com inexigibilidade de licitação (art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021) se o imóvel for adequado e houver justificativa para escolha específica.
- **Contrato e Instrumentos Jurídicos:** Elaboração de contrato conforme normas da administração pública, com cláusulas que assegurem o interesse do município.
- **Pareceres Técnicos e Jurídicos:** Avaliação prévia de órgãos técnicos para assegurar conformidade legal

2. Requisitos Técnicos do Imóvel

- **Localização Estratégica:** Preferência por áreas centrais ou de fácil acesso ao público e servidores.



- **Área Construída:** Deve atender às necessidades operacionais da secretaria, considerando número de funcionários e demanda de atendimento.
- **Condições Estruturais:** Imóvel deve estar em boas condições de conservação, segurança e acessibilidade.
- **Infraestrutura:** Deve possuir instalações elétricas, hidráulicas e de TI adequadas ao funcionamento da secretaria.
- **Acessibilidade:** Atendimento às normas de acessibilidade (Lei nº 13.146/2015 e NBR 9050).
- **Estacionamento:** Preferência por imóvel com vagas para servidores e visitantes.

3. Requisitos Administrativos

- **Documentação Regularizada:** O imóvel deve ter matrícula, escritura e demais documentos em dia.
- **Seguro e IPTU:** Definição de responsabilidades pelo pagamento do IPTU e seguros obrigatórios.
- **Valor de Mercado:** O aluguel deve ser compatível com a média de preços do mercado, podendo ser exigida avaliação por laudo técnico.
- **Prazo do Contrato:** Definição do período de locação e possibilidade de renovação, conforme interesse da administração pública.
- **Manutenção e Conservação:** Definir responsabilidades pelo reparo e manutenção do imóvel durante a vigência do contrato.

05- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANT
01	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL DESTINADO AS INSTALAÇÕES DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E AMBIENTAL.	MÊS	12

6- LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento da sede da Secretaria



de Planejamento Urbano e Ambiental costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

Aquisição: 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.

Locação: 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.

Análise da Solução

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Solução: Locação de imóvel, destinado ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Ambiental, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

A declaração emitida pela Secretaria de Patrimônio e Transporte atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades para instalações da sede da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Ambiental, conforme documento presente nos autos.

7- ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

A presente estimativa foi baseada na confecção e orçamento prévio mediante laudo técnico proferido pelo setor técnico competente do Município, onde, ante as condições de singularidade do imóvel, atestaram que o preço orçado para fins de locação é de R\$ 20.870,00 (vinte mil, oitocentos e setenta reais) mensal. Esse valor foi ratificado pela autoridade competente do procedimento, sendo, portanto, o valor estimado global de R\$ 250.440,00 (duzentos e cinquenta mil, quatrocentos e quarenta reais) para o período de 12 (doze) meses, conforme planilha abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QUANT.	VR. MENSAL	VR. TOTAL
01	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL DESTINADO AS INSTALAÇÕES DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E AMBIENTAL.	MÊS	12	R\$ 20.870,00	R\$ 250.440,00

8- 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 da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da sede da Secretaria de Planejamento Urbano e Ambiental.

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.

09- JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

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

10 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades básicas de funcionamento dos serviços públicos prestados pela a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Ambiental do Município de Caucaia, no âmbito de sua atuação.

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são ainda:

- Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- Não paralização das atividades essenciais desenvolvidas pela administração pública.
- Eficácia e agilidade no processo decisório administrativo da pasta;
- Planejamento e controle de recursos humanos, espaço físico equipamentos;



Os resultados pretendidos com a locação do imóvel são os benefícios diretos que o órgão almeja com a contratação da solução, em termos de economicidade, eficácia, eficiência, de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

11- PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento de apreensão de animais e outros serviços relacionados, durante a vigência do Contrato.

12- CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES IMÓVEL PARA SECRETARIA

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Ambiental.

13- IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica.

14- JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Será pago mensalmente, conforme exposto no laudo.

15- DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Após a análise detalhada das informações e elementos providos durante a fase preparatória do Estudo Técnico Preliminar, cumpre-nos agora estabelecer um posicionamento conclusivo acerca da viabilidade e razoabilidade da Locação de um imóvel destinado ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Ambiental

Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução descrita se mostra possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

CAUCAIA/CE, 18 DE FEVEREIRO DE 2025


Maria Erlânia Moreira Brito

Requisitante