

Proc. Administrativo 6- 039/2025

De: Wederson N. - ET

Para: SMIO - Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras - A/C Igor S.

Data: 21/02/2025 às 11:06:59

Setores envolvidos:

SMA, SMIO, SMPGF-DCI, ET

Locação de imóvel para extração de cascalho

Estou encaminhando o processo administrativo relacionado à locação de um imóvel para extração de cascalho pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras. O imóvel fica a aproximadamente 3,5 quilômetros do centro de Colinas do Tocantins/TO. Com base na previsão de consumo e utilização do espaço, calculada através de métodos apropriados, em conformidade com o Princípio do Planejamento para a **APROVAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR.**

—
Wederson Ferreira Neves
ASSESSOR FINANCEIRO

Anexos:
ETP.pdf



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº012/2025/PMCO/TO

1. DAS INFORMAÇÕES BÁSICAS

1.1. Este documento apresenta o estudo técnico preliminar que servirá para assegurar a viabilidade técnica e embasar o Termo de Referência, cujo objeto é a **Locação de imóvel (área com aproximadamente 45.000,00m² ou 4,50 hectares para extração de cascalho para a manutenção de estradas vicinais e urbanas do Município de Colinas do Tocantins/TO**, autuado sob nº943/2025 pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras junto à Prefeitura Municipal de Colinas do Tocantins/TO.

1.2. ÁREA REQUISITANTE

1.2.1. A unidade requisitante do presente Estudo Técnico Preliminar é a Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras junto à Prefeitura Municipal de Colinas do Tocantins - TO, localizada na rua 23A, número 1445, Setor Aeroporto, CEP 77.760-000 e, sendo o senhor responsável requisitante, **Igor Donizete dos Santos Silva**, Secretário Municipal de Infraestrutura e Obras, portaria sob nº002/2025.

1.3. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1.3.1. Equipe Técnica, nomeados através da Portaria Nº036 de 02 de janeiro de 2025.

1.4. CATEGORIA DO OBJETO

1.4.1. O objeto a ser contratado enquadra-se como serviços comuns de que trata a Lei Nº 14.133/2021 e o Decreto Nº07, de 31 de janeiro de 2024, que regulamenta a Lei Nº 14.133/2021 no Município de Colinas do Tocantins/TO, por possuir padrão de desempenho e qualidade objetivamente definidos, mediante especificações usuais de mercado.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A referida contratação justifica-se pela necessidade de extração de cascalho objetivando a manutenção de estradas rurais e urbanas que são de responsabilidade do Município. Hoje, o município não conta com nenhuma área que possua cascalho, e que este possa ser extraído, desta forma se faz necessário o aluguel de uma área para a referida extração. Busca-se com esta contratação a segurança das pessoas que transitam pelas ruas, avenidas e estradas vicinais, garantindo qualidade, e com isso não ocasionando a paralização do trânsito, e ademais não prejudicar o bem estar e a regularidade das atividades urbanas de dos agricultores e/ou empresas que utilizam as ruas, avenidas e estradas municipais.





3. NORMATIVAS PARA SEREM UTILIZADOS NA CONTRATAÇÃO:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Lei 14.133/2021.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O artigo 51 da Lei 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis “deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários”, ressaltando, para tanto o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida Lei.

4.2. Para a locação da área em conformidade com a necessidade da administração pública e seus interesses a contratada deverá seguir os requisitos que listados:

- a) Estar localizada no interior do município de Colinas do Tocantins/TO, por tratar-se de localidade estratégica para extração, possibilitando uma agilidade e economicidade para questões logísticas de transporte das cargas extraídas;
- b) Possuir área de capacidade de extração da referida jazida de no mínimo 45.000,00 m² ou 4,50 hectares o que assegura sua viabilidade até o final do contrato;
- c) Possuir acesso privilegiado à área de exploração e em localização centralizada para a distribuição do produto na recuperação das estradas;
- d) Uma infraestrutura básica adequada para evitar impactos futuros;
- e) Garantir a extração sem limite em plenitude, de forma ininterrupta e de acordo com as demandas da administração pública;
- f) Prestar todos os esclarecimentos solicitados pelo representante da Secretaria solicitante cujas reclamações se obriga a atender prontamente;

5. LEVANTAMENTO DAS SOLUÇÕES

5.1. O objeto destes ETP é proporcionar a escolha da melhor solução possível em termos de eficácia, efetividade e eficiência, além de economicamente viável, atendendo adequadamente as necessidades da Prefeitura Municipal de Colinas do Tocantins. Para a locação de imóvel, costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são elas:

Solução 1: Aquisição do bem imóvel - No modelo de aquisição de imóvel, a Prefeitura Municipal de Colinas adquire o imóvel e assume todos os custos decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa 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 as condições necessárias para o funcionamento, nesse caso o imóvel encontrado para locação está de acordo com as condições pretendidas por essa Administração Municipal.

Solução 2: Locação de bem imóvel - De acordo com o modelo de aquisição de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo.





5.2. Análise da solução:

5.2.1. Desta feita, concluímos pela seguinte solução: A contratação por meio da solução apresentada é a **solução 2**, pois é a que se mostra mais vantajosa para a Administração Pública, visto que conforme a Declaração em anexo a este estudo, a Gerencia de Patrimônio declara não haver bem imóvel pertencente ao Município desocupado/disponível para atender a referida demanda. A opção apresentada pela **solução 1** é considerada inviável em função da Prefeitura Municipal de Colinas não possuir recursos financeiro para aquisição do imóvel.

5.2.2. Uma solução é o conjunto de todos os elementos (bens, serviços e outros) necessários, para de forma integrada, gerar os resultados que atendam a necessidade que gerou a contratação.

5.2.3. Utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Prefeitura Municipal de Colinas, evidenciando a vantagem para ela. Foi analisado na localidade onde se pretendia locar o imóvel que pudesse atender as necessidades do que se trata o objeto; considerando como sendo de fácil acesso aos usuários, tanto pela localização geográfica, quanto pela utilização que atende as finalidades precípuas da contratação pretendida; visto que a Prefeitura Municipal de Colinas do Tocantins não possui imóvel adequado a suprir a necessidade do objeto a opção que mais se adequa é a locação do imóvel e após a realização do levantamento de mercado, restou identificado que não há outro imóvel com as mesmas condições, assim somente o imóvel aqui apresentado atende os critérios pretendidos e atestamos a inexistência de outros imóveis compatível.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

6.1. Para realização desse estudo técnico foi realizado uma análise de contratações similares de outros órgãos públicos.

6.2. Levando em consideração o local e realizando o levantamento de proprietários do terreno que possuem o material com a qualidade mínima a ser extraído, a Secretaria cita como referência, tendo em vista além dos fatores citados, a viabilidade logística de extração, carregamento e transportes para as áreas a serem cascalhadas

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

7.1. A contratação de locação de imóvel é para o período estimado de 12 (doze) meses, conforme solicitação nº16767976, constante nos autos do processo administrativo.

7.2. O período estimado justifica em função dos serviços serem de natureza continuada e necessários, tendo como finalidade estabelecer condições para melhorar o desempenho da Prefeitura Municipal de Colinas do Tocantins/TO.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

8.1. Considerando a especificidade do objeto a ser contrato, entendemos que não cabe parcelamento do mesmo, e sim a realiza-lo em um único item referente a locação de imóvel, em razão de tratar-se de apenas 01 (um) imóvel.

8.2. Considerando a natureza do objeto e que a necessidade institucional prevê a contratação de apenas um item, a solução possui caráter indivisível, não cabendo, portanto, a previsão de parcelamento do objeto.





9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

9.1. O presente processo tem a finalidade de viabilizar a Locação do imóvel para extração de cascalho da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras, localizado na Propriedade Rural a cerca de 3,5 quilômetros do centro de Colinas do Tocantins/TO, por um período de 12 (doze) meses.

10. ALINHAMENTO ENTRE CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO ANUAL

10.1. O alinhamento da contratação do objeto em epígrafe se torna impraticável devido à ausência da publicação do Plano Anual de Contratação. Desta forma, não é possível viabilizar o alinhamento junto ao Plano de Contratação Anual.

11. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

11.1. Pretende-se alcançar, com a presente contratação, a conciliação entre os menores custos possíveis da contratação e o atendimento adequado das necessidades da Administração Municipal.

11.2. A aquisição pretendida busca a economicidade, eficácia, eficiência, e o melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, inclusive com respeito aos possíveis impactos ambientais. Evitando ainda, a contratação com sobrepreço ou com preço manifestamente inexequível, ou qualquer espécie de superfaturamento na execução do contrato. Com a locação do item citado, a secretaria irá obter grande quantidade de cascalho para extração, possibilitando uma maior reestruturação e conservação nas estradas rurais do Município como também nos acessos a propriedades, proporcionando melhor acessibilidade e fluxo de veículos em locais atendidos.

12. CRITÉRIO DE SUSTENTABILIDADE:

12.1. Diante do item almejado nesta licitação nos deparamos com vários impactos ambientais que uma cascalheira pode oferecer como:

12.1.1. Alteração do ambiente natural, no momento em que ocorre a escavação para remoção de cascalho podendo resultar na modificação significativa do ambiente;

12.1.2. A remoção do cascalho pode contribuir para erosão do solo, caso não seja implementada as práticas adequadas da gestão ambiental;

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

13.1. Diante das informações apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela viabilidade da contratação direta por meio de inexigibilidade de licitação, tendo em vista a natureza da contratação, a relação custo-benefício considerada favorável, os requisitos relevantes para contratação bem como os demais pontos evidenciados.





14. ANEXOS

- 14.1. Ofício N°038/2025 - Equipe Técnica;
- 14.2. Declaração do Patrimônio;
- 14.3. Ofício N°039/2025 - Equipe Técnica;
- 14.4. Relatório conclusivo de avaliação da Comissão de avaliação de Imóvel Urbano/Rural;

Colinas do Tocantins/TO, aos vinte e um (21) dias do mês de fevereiro de 2025.

FERNANDO BATISTA HENRIQUE

Portaria N°036 de 02/01/2025

WEDERSON FERREIRA NEVES

Portaria N°036 de 02/01/2025





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 5C97-3627-FB72-8EC7

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ WEDERSON FERREIRA NEVES (CPF 925.XXX.XXX-49) em 21/02/2025 11:07:26 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://colinas.1doc.com.br/verificacao/5C97-3627-FB72-8EC7>