



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 00027.20250505.0004-24

1. Descrição da Necessidade da Contratação

Tendo em vista que, a Secretaria de Turismo e Meio Ambiente necessita de um prédio onde a mesma possa se instalar, surgiu a necessidade da locação de um imóvel comercial que se adeque com suas características. O imóvel tem localização estratégica, pois fica no centro da cidade, próximo da Prefeitura Municipal, e principais equipamentos turísticos existentes no Município.

O imóvel que se pretende locar, situado na Rua Antônio Silvano, 31 Bairro Centro, com área total de 514,85,00m² de área construída.

A escolha pela localização do imóvel, justifica-se pelo fato de atender aos critérios necessários para funcionamento de uma instituição. Além disso, sua posição geográfica permite acesso facilitado para funcionários e visitantes, evitando deslocamentos longos e favorecendo a logística das atividades diárias, mas também a promoção e qualidade nos serviços ofertados.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Turismo e Meio Ambiente	Jacqueline Gomes de Castro

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

A escolha da solução adequada para a locação de imóvel destinado a sede da Secretaria de Turismo e Meio Ambiente, exige requisitos específicos, legislações vigentes e padrões de qualidade e desempenho que garantam a eficácia na contratação.

Requisitos Gerais

- Deve estar em condições estruturais adequadas para instalação e funcionamento;
- As instalações elétrica e hidráulica devem estar em conformidade com

SECRETARIA DE TURISMO E MEIO AMBIENTE

Rua Antônio Silvano, 31 – Centro – CEP: 62.680-000

E-mail: seturparacuru@gmail.com

Paracuru – Ceará



as normas técnicas aplicáveis;

- O imóvel deve apresentar condições de segurança;
- Deve situar-se em local que respeite a zoneamento urbano, normas municipais e que seja de fácil acesso para a comunidade;
- O imóvel deve possuir espaços que permitam a realização de atividades diversificadas e compatíveis com o que se propoe.

Requisitos Legais:

- O imóvel deve atender integralmente a legislação vigente, especialmente as leis de zoneamento, uso e ocupação do solo do Município de Paracuru;
- A documentação do imóvel deve estar regularizada, incluindo averbação da construção e cumprimento das legislações municipal, estadual e federal;
- O proprietário do imóvel deve estar regularizado perante os órgãos de fiscalização e tributação;
- ◦ A locação deve observar as disposições legais pertinentes a Lei 14.133 e quaisquer outras aplicáveis ao caso.
- **Requisitos da Contratação:**
 - Definir responsabilidades entre as partes para as obrigações e acessórias decorrentes do contrato de locação;
 - Inclusão de cláusulas que estabeleçam a forma e o prazo de pagamento;
 - Cláusulas que estipulem a possibilidade de rescisão contratual e as penalidades aplicáveis em casos de não cumprimento das obrigações.

Para realizar uma contratação que satisfaça completamente as necessidades levantadas, é vital que cada requisito destacado seja mapeado e estruturado de forma concisa e coerente. A medida visa concentrar-se nos fatores indispensáveis para o uso do imóvel, evitando exigências excessivas que poderiam limitar a competitividade na fase de contratação.

4. Levantamento de mercado

Após uma análise detalhada das opções de mercado disponíveis para a contratação de um imóvel identificamos as seguintes soluções de contratação possíveis entre fornecedores e órgãos públicos:

- Contratação direta com o fornecedor do imóvel;
- Contratação através de terceirização de serviços de gestão imobiliária;
- Formas alternativas de contratação, como contratos de parceria público-

SECRETARIA DE TURISMO E MEIO AMBIENTE

Rua Antônio Silvano, 31 – Centro – CEP: 62.680-000

E-mail: seturparacuru@gmail.com

Paracuru – Ceará

As normas técnicas serão as seguintes:
O imóvel deve apresentar condições de segurança;
Deve estar em conformidade com o zoneamento urbano;
O imóvel deve estar em conformidade com o plano diretor;
O imóvel deve estar em conformidade com o plano de desenvolvimento urbano;
O imóvel deve estar em conformidade com o plano de saneamento;
O imóvel deve estar em conformidade com o plano de transporte;
O imóvel deve estar em conformidade com o plano de meio ambiente;
O imóvel deve estar em conformidade com o plano de cultura;
O imóvel deve estar em conformidade com o plano de turismo;
O imóvel deve estar em conformidade com o plano de esporte e lazer;
O imóvel deve estar em conformidade com o plano de ciência, tecnologia e inovação;
O imóvel deve estar em conformidade com o plano de energia;

A licitação deve observar as seguintes condições:
A licitação deve ser realizada de acordo com a Lei nº 14.133/2021;

- Registro de Contrato;
• Termo de Responsabilidade;
• Assinatura do representante legal;
• Assinatura do representante legal;
• Assinatura do representante legal;
• Assinatura do representante legal;
• Assinatura do representante legal;
• Assinatura do representante legal;
• Assinatura do representante legal;
• Assinatura do representante legal;

Para garantir a execução do contrato, o licitante deve apresentar as seguintes garantias:
Garantia de execução do contrato;
Garantia de pagamento;
Garantia de entrega;
Garantia de qualidade;
Garantia de prazo;
Garantia de segurança;
Garantia de conformidade;
Garantia de sustentabilidade;
Garantia de inovação;

- Levantamento de terreno;
• Análise detalhada das condições de terreno;
• Análise detalhada das condições de terreno;
• Análise detalhada das condições de terreno;
• Análise detalhada das condições de terreno;
• Análise detalhada das condições de terreno;
• Análise detalhada das condições de terreno;
• Análise detalhada das condições de terreno;
• Análise detalhada das condições de terreno;
• Análise detalhada das condições de terreno;



privada (PPP) para investimentos e gestão do espaço;

- Utilização de espaços públicos existentes mediante adaptação, quando viável.

Considerando as necessidades específicas desta contratação, a análise recai sobre qual solução proporcionará melhor atendimento aos critérios de eficiência, economicidade, e adequação aos interesses da população do Município de Paracuru. As considerações incluem:

- A urgência da necessidade de espaço, para a melhoria da instituição turística ambiental, que sugere um método mais rápido de contratação;
- A inexistência de outros imóveis disponíveis para locação na região, o que direciona para a negociação direta com o proprietário do imóvel em questão;
- O fato de que o imóvel já possui uma área construída adequada para as atividades turísticas ambientais, o que pode diminuir consideravelmente o tempo e custo com adaptações.

Dessa forma, a solução mais adequada parece ser a contratação direta com o fornecedor do imóvel localizado na Rua Antônio Silvano, 31 Bairro Centro. Esta opção é fundamentada pelo critério de inexigibilidade, considerando que o imóvel em questão atende atenda as necessidades da Secretaria de Turismo e Cultura, de forma singular, e por ser o único disponível na região desejada, justifica a inexigibilidade de licitação nos termos da Lei 14.133/2021, art. 74, inciso V. A contratação direta também atenderá com maior brevidade a demanda por espaço físico adequado para a instituição turística ambiental.

5. Descrição da solução como um todo

Diante da análise minuciosa realizada para o atendimento das necessidades da Secretaria de Turismo e Meio Ambiente, constatou-se que a locação do imóvel situado na Rua Antônio Silvano, 31 Bairro Centro, evidencia-se como a solução mais adequada existente no mercado, conforme jurisprudências sobre a Lei 14.133/2021, que rege as licitações e contratos administrativos públicos.

De acordo com o Art. 23 da referida Lei, a escolha por esse imóvel justifica-se pela robustez das características apresentadas, que estão de acordo com as exigências funcionais e técnicas, com área total de 514,85 m² de área construída, com essa metragem permitirá a instalação de salas multifuncionais, e dependências necessárias para acomodar adequadamente os usuários.

É importante destacar que a locação em vista é coerente com o princípio de

SECRETARIA DE TURISMO E MEIO AMBIENTE

Rua Antônio Silvano, 31 – Centro – CEP: 62.680-000

E-mail: seturparacuru@gmail.com

Paracuru – Ceará

seleção da proposta mais vantajosa para a administração, consistente no inciso I do Art. 11 da Lei 14.133/2021, uma vez que a alternativa selecionada é a única disponível no Bairro Centro e, portanto, a possibilidade de competição imediata era limitada pela ausência de outras propriedades similares.

A presente contratação é justificada ainda pela não existência de imóveis disponíveis que atendam aos parâmetros necessários para as atividades da Secretaria de Turismo e Meio Ambiente, como constatado no levantamento de mercado na etapa de planejamento. Nesse sentido, o Art. 18, inciso V da Lei 14.133/2021 reforça a exigência de uma justificativa econômica para a contratação, comprovando sua viabilidade e adequação às necessidades da administração pública e ao interesse público envolvido, conforme explanado no Estudo Técnico Preliminar.

Deste modo, na ausência de opções alternativas na região que se alinhem com as especificações técnicas requeridas, para a melhoria da infraestrutura de equipamentos turísticos do município, o presente objeto do ETP, qual seja, a locação do imóvel supracitado, configura-se como a solução mais adequada e comprovadamente eficiente, garantindo a continuidade e melhoria dos serviços prestados a comunidade paracuruense.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	Locação de imóvel situado na Rua Antônio Silvano, 31 Bairro Centro, onde o mesmo servirá como sede da Secretaria Turismo e Meio Ambiente do Município de Paracuru.	12,000	Mês
Especificação: Locação de imóvel situado na Rua Antônio Silvano, 31 Bairro Centro no Município de Paracuru, onde o mesmo servirá como sede da Secretaria de Turismo e Meio Ambiente.			

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	Locação de imóvel situado na Rua Antônio Silvano, 31 Bairro Centro, Paracuru onde o mesmo servirá como sede da	12,000	Mês	4.500,00	54.000,00

SECRETARIA DE TURISMO E MEIO AMBIENTE

Rua Antônio Silvano, 31 – Centro – CEP: 62.680-000

E-mail: seturparacuru@gmail.com

Paracuru – Ceará



**Secretaria de Turismo e Meio
Ambiente do Município.**

Especificação: Locação de imóvel situado na Rua Antônio Silvano, 31 Bairro Centro, no Município de Paracuru onde o mesmo servirá como sede da Secretaria de Turismo e Meio Ambiente do Município de Paracuru.

Deste modo, tendo como parametro as pesquisas de preços realizadas, tem-se que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

Diante das especificidades da contratação objeto deste processo, não há viabilidade de parcelamento e a solução é ser contratada, tendo em vista que:

- A natureza do contrato é mensal e compreende um item único, que é a locação de um imóvel situado na Rua Antônio Silvano, 31 Bairro Centro no Município de Paracuru;
- O parcelamento é uma prática comum para contratações que envolvem múltiplos itens ou serviços, onde há a possibilidade de divisão sem prejuízo das funcionalidades ou da integralidade do objeto contratado;
- No caso em tela, o parcelamento iria contra a lógica contratual estabelecida, já que a locação do imóvel não é passível de divisão, uma vez que o objeto é indivisível e a contratação é inerentemente contínua;
- A jurisprudência e a Lei nº 14.133/2021 prescrevem que o parcelamento do objeto deve ser adotado sempre que tal medida promova ampliação da competitividade e obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração, o que não se aplica ao caso em questão;
- Ademais, o Art. 23 da Lei nº 14.133/2021 infere que o parcelamento é uma medida que deve ser justificada quando não adotada, e neste contexto específico, a justificativa é robusta pela impossibilidade prática e técnica de divisão do objeto de locação de um imóvel com suas particularidades únicas e funcionais específicas para uso turístico ambiental.

Com base nesses aspectos, posicionamo-nos contra o parcelamento da solução, concluindo ser inviável e impraticável qualquer tentativa de divisão do objeto que, por sua natureza, deve ser contratado em sua integralidade para cumprimento do interesse público almejado.

SECRETARIA DE TURISMO E MEIO AMBIENTE

Rua Antônio Silvano, 31 – Centro – CEP: 62.680-000

E-mail: seturparacuru@gmail.com

Paracuru – Ceará



9. Resultados pretendidos

A locação do imóvel situado na no Município de Paracuru, onde o mesmo servirá como sede da Secretaria de Turismo e Meio Ambiente do Município de Paracuru, garante excelente espaço físico para comportar servidores e usuários, garantindo assim o desenvolvimento das atividades voltadas para o turismo e meio ambiente com a qualidade e o conforto necessário. Dessa forma, a contratação almeja atingir os seguintes resultados:

- Garantir que a estrutura física esteja em conformidade com as especificações técnicas e normas de segurança necessárias para o funcionamento adequado e seguro de um estabelecimento de público.
- Propiciar um ambiente adequado para a realização de trabalhos, com espaços apropriadas e áreas de convivência.
- Atender o planejamento proposto pela Secretaria de Turismo e Meio Ambiente, oferecendo espaços multifuncionais.
- Otimizar o uso dos recursos municipais mediante a seleção de um imóvel que ofereça o melhor custo-benefício, observando os princípios de economicidade e eficiência previstos na Lei 14.133.

Destaca-se, assim, que a presente contratação está alinhada ao interesse público de assegurar serviço de qualidade e acessível no Município de Paracuru, indo ao encontro dos princípios norteadores para a gestão eficiente dos recursos públicos, conforme estabelecido pela Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei 14.133/2021).

10. Justificativa para adoção do registro de preços

A adoção do registro de preços para a contratação de serviços ou aquisição de bens é uma prática que pode proporcionar vantagens para a Administração Pública, como flexibilidade e agilidade nas contratações e potenciais economias de escala. No entanto, para o caso específico da locação de imóvel situado na Rua Antônio Silvano, 31 Bairro Centro, destinado a sede da Secretaria de Turismo e Meio Ambiente, justifica-se a não adoção do sistema de registro de preços com base na Lei 14.133 de abril de 2021, levando em conta diversos aspectos que passaremos a detalhar.

1. Natureza do objeto: O imóvel em questão apresenta características únicas e específicas, não se enquadrando na previsto do Art. 85 da Lei 14.133/2021, que permite a contratação de obras e serviços de engenharia pelo registro de

SECRETARIA DE TURISMO E MEIO AMBIENTE

Rua Antônio Silvano, 31 – Centro – CEP: 62.680-000

E-mail: seturparacuru@gmail.com

Paracuru – Ceará



preços desde que atendidos requisitos como a existência de um projeto padronizado, sem complexidade técnica e operacional. Em contraponto, a locação do imóvel para fins turístico ambiental é uma necessidade pontual, e necessária da Secretaria de Turismo e Meio Ambiente, que não se beneficia da padronização ou da repetição de contratações que justificariam o registro de preços.

2. Frequência de contratação: O Art. 85-II da referida lei aponta a necessidade de obra ou serviço a ser contratado de forma permanente ou frequente para a adoção do registro de preços. Entretanto, a locação pretendida não se insere nessas condições, pois trata-se de uma locação com longa vigência, sem previsão de repetições ou necessidade de frequente contratação, afastando a vantagem que justificaria o registro de preços.

Viabilidade e vantagem econômica: Conforme o Art. 23 da Lei 14.133/2021, o valor estimado para a contratação deve ser compatível com os preços de mercado. A pesquisa de mercado realizada demonstrou não haver outros imóveis comparáveis disponíveis na região que atendam aos requisitos da Secretaria de Turismo e Meio Ambiente, o que torna a competição inviável e desaconselha o registro de preços, reservado a situações com múltiplas fontes fornecedoras.

3. Especificidade do contrato: A locação do imóvel não se amolda a dinâmica de fornecimento contínuo de bens ou serviços a ser presente no registro de preços. De acordo com o Art. 83 da Lei 14.133/2021, apesar de o registro de preços não obrigar a contratação, ele é mais bem aproveitado em situações que demandam múltiplas aquisições ao longo do tempo, diferentemente da locação do imóvel que será objeto de um contrato estável e de longo prazo.
4. Inexecutividade frente a natureza do objeto: O Art. 86 da Lei 14.133/2021 menciona que o registro de preços deve ter um procedimento público de intenção de registro para possibilitar a participação de outros órgãos ou entidades. No caso da locação do imóvel, a singularidade e a especificidade do objeto tornam inviável a extensão da intenção de registro, pois não se verificam oportunidades de benefícios mútuos entre diferentes órgãos ou entidades da Administração Pública.

Em síntese, a locação do imóvel em questão não se coaduna com as condições e vantagens ligadas ao registro de preços, segundo os dispositivos da Lei 14.133/2021. Por conseguinte, a melhor alternativa é a realização de um processo de contratação direta, justificada pela inexigibilidade, conforme os termos da modalidade escolhida e da fundamentação legal aplicada ao caso específico.

SECRETARIA DE TURISMO E MEIO AMBIENTE

Rua Antônio Silvano, 31 – Centro – CEP: 62.680-000

E-mail: seturparacuru@gmail.com

Paracuru – Ceará

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

Conforme a Lei 14.133/2021, especialmente em seu Art. 15 e seu § 4º, impõe-se a necessidade de justificação técnica para limitar o número de empresas em consórcios e estabelece regras específicas caso haja a admissão de consorciados. Esta lei permite a formação de consórcios nas licitações públicas, com a finalidade de ampliar a competição e possibilitar a participação de empresas que, sozinhas, não teriam capacidade técnica ou econômica para executar o objeto do contrato. No entanto, a participação em forma de consórcio pode ser vedada excepcionalmente quando verificada a inviabilidade técnica ou de desvantagem para a Administração Pública.

Os consórcios podem trazer complexidades adicionais a gestão contratual, como dificuldades de coordenação entre as empresas consorciadas e aumento de risco de inexecução contratual por falhas na divisão de responsabilidades. Dessa forma, ponderou-se que a contratação para locação de imóvel para uso turístico ambiental, objeto deste processo, não se beneficia das estruturas de consórcio.

A locação de um imóvel, como no caso em tela, envolve uma relação contratual relativamente simples, que não demanda a união de capacidades técnicas ou financeiras de diversas empresas, sendo plenamente possível de ser atendida por uma única locadora. A gestão desse tipo de contrato é facilitada quando existe um único locador responsável pela manutenção e eventuais serviços demandados pela Administração Pública.

Assim, a gestão eficiente e a redução de riscos contratuais justificam a vedação e participação de empresas em forma de consórcio para o objeto deste processo. Além disso, o Art. 14 da Lei 14.133/2021 ressalta que, não podem participar do processo licitatório empresas com algum tipo de restrição legal, sendo também uma forma de resguardo para evitar conflitos de interesses e preservar a integridade do processo licitatório.

Deste modo, em conformidade com o princípio da eficiência e da segurança jurídica, bem como da própria vedação de riscos a continuidade do serviço público econômico e cultural, fundamentado na Lei nº 14.133/2021, é que a Administração Pública posiciona-se contra a participação de empresas na forma de consórcio para este processo licitatório.

12. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Com base na análise detalhada dos elementos presentes no Estudo Técnico

SECRETARIA DE TURISMO E MEIO AMBIENTE

Rua Antônio Silvano, 31 – Centro – CEP: 62.680-000

E-mail: seturparacuru@gmail.com

Paracuru – Ceará



Preliminar, e considerando as jurisprudências estabelecidas pela Lei 14.133/2021, concluímos favoravelmente a viabilidade e razoabilidade da contratação da locação do imóvel situado na Rua Antônio Silvano, 31 Bairro Centro no Município de Paracuru, para que o mesmo sirva como sede da Secretaria, de acordo com o interesse da Secretaria de Turismo e Meio Ambiente do Município de Paracuru.

A fundamentação legal da contratação é estabelecida considerando os seguintes pontos da Lei de Licitações (Lei 14.133/2021):

- Observância aos princípios da eficiência, economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável (Art. 5º).
- Atendimento aos objetivos do processo licitatório, incluindo a obtenção do resultado mais vantajoso para a Administração Pública e a promoção do tratamento isonômico entre os licitantes (Art. 11).
- Compatibilização com as diretrizes de planejamento e alinhamento com as leis orçamentárias do ente federativo (Art. 12).
- Adequação da contratação para o atendimento da necessidade pública identificada, garantindo que as especificidades do serviço educacional sejam satisfeitas (Art. 18, I).
- Estimativa de valor da contratação alinhada com os preços de mercado e as peculiaridades do local de execução (Art. 23).
- Inexistência de outras opções de imóveis na região que atendam aos requisitos necessários para as atividades turísticas ambientais, não caracterizando uma limitação competitiva (Art. 24).

Adicionalmente, ressaltamos que a demanda para espaços multifuncionais, é uma necessidade premente da Secretaria de Turismo e Meio Ambiente, evidenciada pelo crescente número de equipamentos turísticos existentes no município. A escolha do imóvel procede de um estudo técnico preliminar, que considerou as exigências da qualidade do ambiente, e a inexistência de alternativas adequadas na região, fundamentais para garantir o acesso a serviços de qualidade e o conforto necessário a comunidade municipais.

Em conclusão, todos os aspectos legais, técnicos e mercadológicos foram considerados e validam a posição de que a locação do imóvel em questão é uma medida não apenas viável, como também razoável e necessária para atender ao interesse público, e cumprir o planejamento estratégico da Secretaria de Turismo e Meio Ambiente do Município de Paracuru.

Paracuru / CE, 5 de maio de 2024

SECRETARIA DE TURISMO E MEIO AMBIENTE

Rua Antônio Silvano, 31 – Centro – CEP: 62.680-000

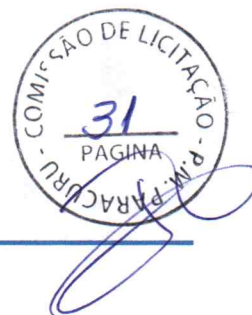
E-mail: seturparacuru@gmail.com

Paracuru – Ceará



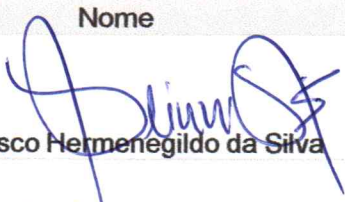
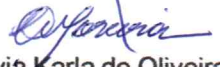
Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Paracuru

Secretaria de Turismo e Meio Ambiente



Jacqueline Gomes de Castro.

Jacqueline Gomes de Castro
Responsável pelo ETP

CPF	Nome	Função	Matrícula
533.048.613-00	 Francisco Hermenegildo da Silva	Membro	Matrícula nº 052239-2
744.081.003-15	 Kelvia Karla de Oliveira Moreira	Presidente	Matrícula nº 062614-7
011.082.163-74	 Thiago Gadelha Sanders	Membro	Matrícula nº 072747-4

SECRETARIA DE TURISMO E MEIO AMBIENTE

Rua Antônio Silvano, 31 – Centro – CEP: 62.680-000

E-mail: seturparacuru@gmail.com

Paracuru – Ceará