



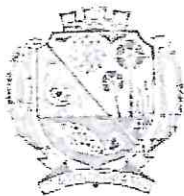
GOVERNO MUNICIPAL DE

**Santana
do Acaraú**

Trabalho e
dedicação ao
povo santanense!



ANEXO II – ETP ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

ETP.25.02.25.A44-01 - DATA: 18/02/2025

Categoria: SERVIÇO

1. PROBLEMA RESUMIDO

Problema de falta de capacidade técnica e de recursos humanos para realizar as atividades de análise e fiscalização urbana, regularização de imóveis, avaliação imobiliária, levantamento patrimonial e fiscalização do plano diretor no município de Santana do Acaraú/CE.

2. CLASSIFICAÇÃO DA PRETENSA CONTRATAÇÃO

Este documento trata da demanda para contratação de empresa para prestação de serviços administrativos e operacionais nas áreas de análise e fiscalização urbana, regularização de imóveis, avaliação imobiliária e levantamento patrimonial junto ao município de Santana Do Acaraú/Ce.

Considerando o descrito supra, os serviços, objetos desta contratação, têm natureza de serviços comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

O presente Estudo Técnico Preliminar está fundamentado nos ditames da Lei nº 14.133/2021 e no Decreto Municipal Nº 071202/2023.

Unidade requisitante: Secretaria de Gestão.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A contratação de uma empresa para prestação de serviços nas áreas de análise e fiscalização urbana, regularização de imóveis, avaliação imobiliária, levantamento patrimonial e fiscalização do Plano Diretor junto ao município de Santana do Acaraú/CE se faz necessária para garantir a eficiência e eficácia na gestão do território urbano. Com a crescente urbanização e expansão das cidades, é fundamental contar com profissionais especializados para garantir o cumprimento das normas e diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor, bem como para promover a regularização dos imóveis e a valorização do patrimônio imobiliário.

O Município de Santana do Acaraú tem enfrentado crescentes demandas nas áreas de fiscalização urbana, regularização fundiária, avaliação imobiliária e levantamento patrimonial, impulsionadas pelo crescimento urbano, pela necessidade de atualização cadastral e pelo cumprimento das exigências legais relacionadas à gestão do patrimônio público.

A estrutura atual da administração municipal não dispõe de corpo técnico suficiente nem especializado para atender, com a celeridade e a qualidade necessárias, às atividades de análise e fiscalização urbanística, bem como à execução dos serviços técnicos de regularização de imóveis, avaliação de bens imóveis e levantamento patrimonial.

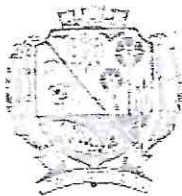
Diante disso, torna-se necessária a contratação de empresa especializada com comprovada capacidade técnica, que possa atender a essas demandas de forma eficiente, promovendo:

- O fortalecimento da gestão urbanística e o controle do uso e ocupação do solo;
- A regularização de imóveis públicos e privados, contribuindo para a segurança jurídica dos municípios e para o ordenamento territorial;
- A correta avaliação dos imóveis, garantindo justiça tributária e segurança nos processos de alienação, aquisição ou cessão de bens;
- A atualização do inventário patrimonial municipal, conforme exigido pelos órgãos de controle e pela legislação vigente, como a Lei de Responsabilidade Fiscal e as Normas Brasileiras de Contabilidade Aplicadas ao Setor Público (NBC TSP).

Além disso, a contratação possibilitará ganhos em eficiência, economia e qualidade técnica, reduzindo riscos jurídicos e administrativos associados a erros ou omissões na execução direta desses serviços.

Portanto, a contratação de uma empresa para a prestação dos referidos serviços é medida indispensável para garantir a continuidade e a qualidade da gestão urbana, patrimonial e fundiária do Município, em conformidade com os princípios da legalidade, eficiência e economicidade que regem a administração pública.

4. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL



A contratação dos serviços em tela está prevista no plano de contratação anual 2025 da Secretaria de Gestão, conforme determina a nova Lei de Licitações 14.133/2021. Essa contratação visa garantir a continuidade e qualidade dos serviços prestados à comunidade.

5. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação dos serviços em tela está prevista no plano de contratação anual 2025 da Secretaria de Gestão, conforme determina a nova Lei de Licitações 14.133/21. Essa contratação visa garantir a continuidade e qualidade dos serviços prestados à comunidade.

Para prestação dos serviços pretendidos os eventuais interessados deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, bem como apresentar os documentos a título de habilitação exigidos, nos termos do art. 62, da Lei nº 14.133/2021.

A execução dos serviços objeto da futura contratação deverá ser realizada, em regra, diretamente pela contratada, por intermédio de equipe de profissionais com formações adequadas e experiências anteriores na execução de serviços semelhantes, observadas rigorosamente as especificações, prazos e condições contidas no Termo de Referência.

Prazo para recebimento dos serviços, bem como critérios de pagamento serão detalhados no Termo de Referência.

Os presentes requisitos de contratação foram elencados levando-se em consideração as peculiaridades do serviço a ser prestado.

Trata-se de serviço continuado.

A contratada deverá fornecer diretamente o objeto, não podendo transferir a responsabilidade pelo objeto licitado para nenhuma outra empresa ou instituição de qualquer natureza.

Não haverá exigência de garantia de execução para a presente contratação.

Em síntese, a contratada deverá obedecer às regras estabelecidas no edital de licitação, termo de referência, contrato e proposta, bem como os seus respectivos documentos complementares, conforme o caso.

Procedimentos e rotinas de execução serão detalhados no Termo de Referência.

A escolha da empresa será realizada mediante processo licitatório, conforme as normas da Lei 14.133/2021, com foco na comprovação de capacidade técnica e na proposta metodológica para a execução dos serviços.

A Contratada deverá cumprir todas as obrigações constantes no instrumento convocatório, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto.

Ademais, a contratação do referido serviço deverá obedecer aos seguintes requisitos e prestar os respectivos serviços:

- Os referidos serviços deverão ser prestados na cidade de Santana do Acaraú/CE, com dedicação exclusiva.
- As atividades do contratado deverão ser executadas em ambientes físicos determinados pela prefeitura municipal, a qual disponibilizará equipamentos de informática devidamente compatíveis com a desenvoltura dos serviços a serem executados, determinando o comparecimento de profissional, em turnos que se fizerem necessários, bem como a orientação técnica aos servidores da prefeitura municipal;
- Toda a documentação produzida pela assessoria elencada deverá ficar arquivada na sede da contratante, não podendo a mesma, em quaisquer hipóteses, ser retiradas das dependências da mesma, salvo por muito devidamente justificado;

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para a contratação de uma empresa para prestação de serviços administrativos e operacionais nas áreas de análise e fiscalização urbana, regularização de imóveis, avaliação imobiliária e levantamento patrimonial, a empresa deverá atender a diversos requisitos para garantir a qualidade e a conformidade dos serviços.

Esses requisitos geralmente incluem:

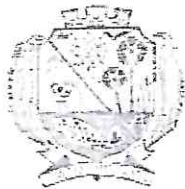
- Habilitação Jurídica

A empresa deve apresentar documentação que comprove sua regularidade jurídica, como:

Contrato social ou estatuto social registrado e atualizado.

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ).

Regularidade Fiscal e Trabalhista



Certidões negativas de débitos (CND) relativas a tributos federais, estaduais e municipais.
Certidão de regularidade junto ao FGTS.
Certidão de regularidade com a Justiça do Trabalho.

- Qualificação Técnica

Acervo Técnico da Empresa: Atestados emitidos por clientes anteriores, demonstrando experiência em serviços similares (análise urbana, regularização fundiária, avaliação imobiliária e levantamento patrimonial).

- Equipe Qualificada:

Registro profissional no respectivo conselho de classe (CREA, CAU, etc.).

Certificações ou especializações nas áreas relacionadas ao objeto do contrato.

Apresentação de currículos e comprovação de vínculo empregatício com a empresa (CLT ou contrato de prestação de serviços).

- Experiência Comprovada: Demonstrar que a empresa já executou serviços semelhantes em outros municípios ou entidades públicas.

- Qualificação Econômico-Financeira

Balanco patrimonial e demonstrações financeiras do último exercício social.

Índices contábeis que demonstrem a capacidade de sustentar a execução do contrato (índice de liquidez, solvência, etc.).

- Certificações e Registro

Registro da empresa em órgãos competentes, como CREA ou CAU, dependendo do escopo técnico.

Licenças específicas exigidas para o uso de ferramentas e tecnologias, como drones, sistemas de georreferenciamento ou softwares de avaliação imobiliária.

Proposta Comercial

Apresentação de uma proposta comercial clara, incluindo todos os custos e encargos.

- Conformidade com a Legislação

Cumprimento da Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos) ou outra legislação vigente aplicável.

Obediência às normas técnicas relacionadas ao objeto da contratação (ABNT, normas urbanísticas e patrimoniais, etc.).

Atendimento às diretrizes de sustentabilidade, se exigido pelo edital.

- Infraestrutura e Equipamentos

Comprovação de posse ou acesso a equipamentos necessários para a execução dos serviços.

Softwares especializados para mapeamento urbano e avaliações imobiliárias.

Ferramentas de TI para elaboração de relatórios e bancos de dados.

Declarações e Compromissos

Declaração de que a empresa não emprega menores de idade, exceto nas condições permitidas por lei.

Declaração de ciência e concordância com os termos do edital.

Compromisso de sigilo e proteção de informações obtidas durante a execução do contrato.

Esses requisitos visam assegurar que a empresa contratada tenha capacidade técnica, jurídica e financeira para executar os serviços com qualidade, eficiência e em conformidade com a legislação. Cada edital deve detalhar e especificar esses critérios de acordo com as necessidades do município e as peculiaridades do projeto.

JUSTIFICATIVAS PARA NÃO EXCLUSIVIDADE PARTICIPAÇÃO DE ME E EPP

Justifica-se a não realização de exclusividade e de cotas reservadas no presente certame, qual seja, para Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte pelo fato de que, a exclusividade apesar dos itens que forem estimados, abaixo de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), e dos itens que estiverem estimados acima de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), serem separados por cotas, poderá representar prejuízos ao conjunto ou complexo do objeto a ser contratado de acordo com os seguintes motivos:

- Tratamento diferenciado e simplificado para as microempresas e empresas de pequeno porte não tem se mostrado vantajoso para a administração pública municipal, principalmente em municípios e órgãos de pequeno e médio porte. Posto que é comum em licitações para bens divisíveis que em havendo cotas, que se verifique a cotação com preços diferentes para os mesmos itens licitados em cotas diferentes;
- Há casos em que os preços são divergentes cotados por empresas diferentes, de categorias tributárias diferentes, ou mesmo optantes pelo simples nacional, mas de tipos societários diferentes e há casos em que a diferença de valores cotados ocorre até para mesma empresa, sendo esta ME ou EPP, quando participa dos dois lotes ou itens em cotas diferentes;

Saliente-se que tais situações podem representar prejuízo ao conjunto ou complexo do objeto a ser contratado, causando atrasos processuais para as adequações de preços, assim como o transtorno de ter que se lidar com dois valores distintos para o mesmo item ou lote, muitas vezes frustrando-se licitações ou contratações, por atrasos em



entregas de itens ou mesmo rescisões contratuais, além da Administração não ter suas necessidades atendidas a contento;

Outro fator importante é a garantia nos editais de licitação do Município de Santana do Acaraú, do cumprimento das normas contidas nos Art's. 42 a 45 da Lei nº 123/2006 e suas alterações, especificamente no que pertine garantia da apresentação da regularidade fiscal apenas para a assinatura do contrato e na ocorrência do empate ficto previsto nos Art's 44 e 45 da referida norma legal;

Não se desconhece que a razão de ser da norma é promover o desenvolvimento econômico e social no âmbito local e regional, a ampliação da eficiência das políticas públicas e o incentivo à inovação tecnológica (artigo 47 da LC no 123/06).

Contudo, esta disposição deve ser interpretada à luz da Constituição Federal, da Lei no 14.133/2021 (que estabelece normas gerais sobre licitações). A Constituição Federal prevê expressamente que no processo licitatório deve ser assegurada igualdade de condições a todos os concorrentes, ao passo que a Lei de Licitações dispõe que este se destina a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável;

O que se observa é que a Lei Complementar 123/2006 visa ampliar a participação das ME/EPP nas licitações, mas não elevar a hipossuficiência econômica das mesmas acima do interesse público.

Dessa forma, é importante sopesar princípios pertinentes ao presente certame como o da competitividade, da economicidade e da eficiência, buscando-se a "proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública", conforme é vislumbrado no artigo 11º da Lei n. 14.133/2021.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Em atendimento ao inciso V, do §1º, art. 18 da Lei 14.133/2021, foi realizado levantamento de mercado com objetivo 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, com análise em contratações similares feitas por outros órgãos e entidades públicas através do site Licitações | TCE Ceará, tudo com o objetivo de identificar a existência de metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração.

A demanda do Município de Santana do Acaraú por Contratação de Empresa para prestação de Serviços Administrativos e Operacionais nas Áreas de Análise e Fiscalização Urbana, Regularização De Imóveis, Avaliação Imobiliária e Levantamento Patrimonial, pode ser atendida por diferentes soluções disponíveis no mercado. Cada uma dessas opções tem características específicas, com vantagens e desvantagens que precisam ser avaliadas para garantir a escolha mais adequada.

SOLUÇÃO 1: Contratação por Licitação Pública

Modalidades de Licitação:

Concorrência: Usada para serviços de maior vulto, permitindo ampla competitividade.

Pregão Eletrônico: Para serviços que possam ser especificados de forma clara, com critérios de menor preço ou maior desconto.

Vantagens:

Garantia de transparência e competitividade.

Possibilidade de selecionar empresas experientes e especializadas.

Exemplo: Publicação de edital detalhado com critérios técnicos e comerciais claros para selecionar a melhor proposta.

SOLUÇÃO 2: Contratação de Empresa Especializada por Dispensa ou Inexigibilidade de Licitação

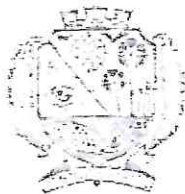
Dispensa de Licitação: Aplicável em situações de urgência ou quando o valor da contratação for inferior ao limite estabelecido por lei.

Inexigibilidade de Licitação: Utilizada em casos onde há inviabilidade de competição, como a contratação de empresas com expertise única.

Cuidados: Justificar amplamente a escolha com base em critérios técnicos e legais.

Estas soluções permitem que o município escolha o modelo mais adequado às suas necessidades e capacidades financeiras, garantindo serviços de qualidade e em conformidade com as normas legais.

Em pesquisa sobre o panorama do mercado, observou-se que, em matéria de soluções para a contratação de empresa para prestação de serviços administrativos e operacionais nas áreas de análise e fiscalização urbana, regularização de imóveis, avaliação imobiliária e levantamento patrimonial junto ao município de Santana do Acaraú/CE, levando em consideração a necessidade por resultados rápidos e abrangentes, a solução 1, sendo a contratação por Licitação pública na modalidade PREGÃO na forma ELETRÔNICO é a opção mais viável.



Portanto, essa é a uma alternativa viável e a que melhor se amolda à necessidade da contratação em tela, cujo levantamento dos valores do mercado estimados consta refletido neste Estudo Técnico Preliminar. Informa-se que a prestação de serviços, aqui apresentadas, ocorrerão por item.

A estimativa de valores para esta contratação fora elaborada através de pesquisas de preços realizadas a partir dos parâmetros e métodos descritos na SEÇÃO VIII – DA PESQUISA DE PREÇOS no decreto municipal Nº 071202/2023 e no §1º do art 23 da Lei Nº 14133/2021, tudo visando à escolha da melhor solução para a contratação e à análise de sua viabilidade.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A Contratação de uma empresa para prestação de serviços administrativos e operacionais nas áreas de análise e fiscalização urbana, regularização de imóveis, avaliação imobiliária e levantamento patrimonial junto ao município de Santana do Acaraú/CE, visa oferecer uma solução abrangente e integrada para otimizar a administração pública municipal.

A proposta busca garantir eficiência, conformidade legal e modernização dos processos administrativos. Desse modo, a solução como um todo é estruturada para atender às especificidades do município de Santana do Acaraú, promovendo modernização, conformidade e eficiência na gestão de recursos humanos e departamento de pessoal, além de contribuir para o fortalecimento da administração pública e o atendimento às necessidades da população.

Escopo dos Serviços:

1. Análise e Fiscalização Urbana:

Monitoramento e fiscalização de obras, edificações e atividades urbanas para garantir a conformidade com a legislação municipal e normas técnicas aplicáveis.

Planejamento e execução de ações para coibir irregularidades urbanísticas.

2. Regularização de Imóveis:

Identificação de imóveis em situação irregular e desenvolvimento de planos de regularização.

Apoio técnico e administrativo na emissão de documentos de regularização fundiária e urbanística

3. Avaliação Imobiliária:

Avaliação técnica de imóveis para fins de tributação, desapropriação, permuta, alienação ou outros interesses municipais.

Elaboração de laudos de avaliação fundamentados em normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

4. Levantamento Patrimonial:

Identificação e cadastro de bens patrimoniais pertencentes ao município, assegurando a atualização e a organização do patrimônio público.

Desenvolvimento de relatórios detalhados sobre o estado de conservação, uso e ocupação dos bens municipais.

Portanto, a necessidade de contar com a contratação uma empresa surge da complexidade técnica e administrativa envolvida nos processos de análise, fiscalização, regularização e avaliação imobiliária, bem como no levantamento patrimonial.

Tais atividades exigem conhecimentos especializados, equipamentos adequados e a capacidade de atender demandas específicas dentro dos prazos estabelecidos, promovendo o desenvolvimento urbano sustentável e a eficiência na gestão pública.

Resultados Esperados:

- Melhoria na organização e controle urbano.
- Valorização do patrimônio público municipal.
- Atendimento às normas legais e técnicas aplicáveis.

8.1. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES DE ITENS A SEREM CONTRATADOS

As especificações e quantitativos indicados basearam-se em dados de consultas realizadas junto ao setor competente responsável por identificar as necessidades inerentes ao objeto da pretensa contratação, dessa forma entende-se necessária a contratação dos seguintes itens e quantitativos:

Descrição	Unid. Medida	Quant
-----------	--------------	-------



PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS NAS ÁREAS DE ANÁLISE E FISCALIZAÇÃO URBANA, REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS, AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LEVANTAMENTO PATRIMONIAL E FISCALIZAÇÃO DO PLANO DIRETOR. CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS NAS ÁREAS DE ANÁLISE E FISCALIZAÇÃO URBANA, REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS, AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LEVANTAMENTO PATRIMONIAL E FISCALIZAÇÃO DO PLANO DIRETOR JUNTO AO MUNICÍPIO DE SANTANA DO ACARAU/CE.	MÊS	12
---	-----	----

8.2. ITENS, QUANTITATIVOS E VALORES ESTIMADOS

Descrição	Unid.	Quant	Valor Unit. R\$	Valor total R\$
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS NAS ÁREAS DE ANÁLISE E FISCALIZAÇÃO URBANA, REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS, AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, LEVANTAMENTO PATRIMONIAL E FISCALIZAÇÃO DO PLANO DIRETOR.	MÊS	12	0,00	0,00

Considerando o(a) e o Art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021, o método aplicado para a definição do valor estimado, baseou-se em pesquisa simplificada de mercado, a fim de realizar o levantamento do eventual gasto com a solução escolhida, de modo a avaliar a vantajosidade e viabilidade econômica da opção;

Portanto, a estimativa preliminar para o atendimento da pretensa demanda é de R\$ 0,00 (), dessa forma, segue Relatório de Pesquisa Preliminar de Mercado e Relatório do Banco de Preço, anexados a este Estudo.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O não parcelamento do objeto em itens, nos termos do inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021, neste caso, se demonstra técnica e economicamente viável e não tem a finalidade de reduzir o caráter competitivo da licitação, visa, tão somente, assegurar a gerência segura da contratação, e principalmente, assegurar, não só a mais ampla competição necessária em um processo licitatório, mas também, atingir a sua finalidade e efetividade, que é a de atender a contento as necessidades da Administração Pública.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O alinhamento para a contratação dos respectivos serviços deve seguir as fases estabelecidas pela lei 14.133/2021 de licitações públicas do Brasil.
Inicialmente, é necessário elaborar a DFD (Documento de Formalização da Demanda) para identificar as necessidades e especificações do serviço.
Em seguida, deve-se realizar a cotação de fornecedores e elaborar o ETP (Estudo Técnico Preliminar) para definir os critérios de seleção e avaliação.
Com um planejamento adequado, será possível garantir a eficiência e transparência na contratação dos serviços.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação de uma empresa para prestação de serviços administrativos e operacionais em análise e fiscalização urbana, regularização de imóveis, avaliação imobiliária e levantamento patrimonial pode trazer uma série de resultados pretendidos e vantagens para o Município de Santana do Acaraú.

Abaixo estão os principais aspectos esperados:

Resultados Pretendidos:

1. Regularização Fundiária e Imobiliária: Maior controle sobre a ocupação do solo, com a regularização de imóveis em conformidade com a legislação vigente; Formalização de propriedades, gerando segurança jurídica para proprietários e maior arrecadação de tributos municipais.
2. Eficiência Administrativa: Redução de atrasos e aumento da qualidade na execução de serviços administrativos relacionados à fiscalização e análise urbana.
3. Levantamento e Valorização Patrimonial: Identificação precisa dos bens municipais para auxiliar na gestão e valorização do patrimônio público.
4. Planejamento mais estratégico do uso de terrenos, imóveis e outros ativos.
5. Melhoria na Gestão Urbana: Maior controle sobre obras, construções e reformas, garantindo conformidade com planos diretores e códigos de urbanismo; Redução de ocupações irregulares e preservação de áreas de interesse ambiental e urbano.



ambiental e urbano.

6. Aumento da Arrecadação Municipal: Com a regularização de imóveis, espera-se um aumento da base de contribuintes para impostos como IPTU e ITBI.
7. Transparência e Modernização dos Processos: Implementação de sistemas tecnológicos para monitoramento e controle, promovendo maior transparência e acessibilidade dos dados.

Vantagens da Contratação:

1. Especialização e Conhecimento Técnico: Contar com profissionais especializados em análise urbana, regularização fundiária, e avaliação imobiliária que garantem maior precisão e eficácia nos processos.
2. Economia de Recursos: A terceirização reduz custos com contratação, treinamento e manutenção de uma equipe interna especializada; Redução de gastos futuros com correção de irregularidades e litígios decorrentes de ocupações ou regularizações inadequadas.
3. Agilidade e Eficiência Operacional: A empresa contratada pode oferecer soluções mais rápidas devido ao foco exclusivo nas atividades contratadas, liberando o município para outras prioridades.
4. Redução de Passivos Ambientais e Legais: Garantia de conformidade com a legislação ambiental e urbanística, evitando muitas e ações judiciais.
5. Fomento ao Desenvolvimento Sustentável: Alinhamento das atividades com os objetivos de um crescimento ordenado, sustentável e integrado do município.
6. Melhoria na Qualidade de Vida dos Cidadãos: Regularização de imóveis e gestão urbana eficiente promovem melhor infraestrutura, segurança e organização dos espaços públicos.
7. Base de Dados Atualizada: Criação de um banco de dados detalhado sobre imóveis, áreas urbanas e patrimônio público, auxiliando no planejamento estratégico e na tomada de decisões.

Sendo assim, esses resultados e vantagens fortalecem a capacidade do município de Santana do Acaraú/CE em promover uma gestão mais eficiente, sustentável e voltada para atender as necessidades da população, ao mesmo tempo em que melhora a arrecadação e reduz irregularidades.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

A contratação de uma empresa para serviços administrativos e operacionais em análise e fiscalização urbana, regularização de imóveis, avaliação imobiliária e levantamento patrimonial pode gerar diversos impactos ambientais, especialmente em atividades que interfiram no uso do solo, na construção civil e na gestão de resíduos.

Abaixo, lista-se os possíveis impactos e algumas medidas mitigadoras:

Possíveis Impactos Ambientais:

1. Alterações no Uso e Ocupação do Solo:

Impacto: Regularização ou desenvolvimento de imóveis pode levar ao desmatamento, impermeabilização do solo, e alteração de áreas verdes.

Impacto: Modificação de áreas de preservação permanente (APPs) ou terrenos ecologicamente sensíveis.

2. Geração de Resíduos:

Impacto: Produção de resíduos sólidos provenientes de reformas ou demolições durante o processo de regularização ou avaliação imobiliária.

3. Poluição Sonora e Atmosférica:

Impacto: Emissões de poeira e ruído durante inspeções em imóveis ou levantamentos patrimoniais

4. Impacto sobre Recursos Hídricos:

Impacto: Alteração na drenagem natural do solo ou poluição de corpos d'água devido à ocupação inadequada.

5. Danos à Biodiversidade:

Impacto: Interferências em habitats naturais ou migração de fauna local em áreas de ocupação irregular.

Medidas Mitigadoras:

1. Planejamento e Conformidade com Normas Ambientais: Realizar estudos de impacto ambiental (EIA) ou Relatórios de Impacto ao Meio Ambiente (RIMA) quando necessário; garantir que todas as ações estejam em conformidade com as leis municipais, estaduais e federais (por exemplo, Lei 9.605/98 - Lei de Crimes Ambientais).

2. Mapeamento e Proteção de Áreas Sensíveis: Identificar APPs e áreas de interesse ecológico para evitar interferências; priorizar a regularização que preserve áreas verdes.

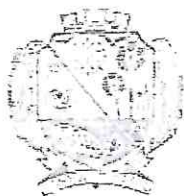
3. Gestão de Resíduos: Implementar coleta seletiva e destinação adequada para resíduos sólidos e da construção civil; reutilizar materiais sempre que possível.

4. Controle de Poluição: Adotar métodos para minimizar a emissão de poeira e ruídos, como uso de equipamentos adequados e restrição de horários para atividades mais impactantes.

5. Participação e Educação Ambiental: Promover campanhas educativas com a população e treinamento para a equipe técnica sobre práticas sustentáveis.

6. Soluções de Infraestrutura Verde: Incorporar infraestrutura verde em projetos de regularização, como jardins de chuva e pavimentação permeável.

7. Monitoramento Contínuo: Realizar auditorias ambientais periódicas para acompanhar e corrigir possíveis desvios durante a execução dos serviços.



Portanto, essas medidas, aliadas a um planejamento responsável, podem minimizar impactos negativos e garantir que os serviços contratados contribuam para um desenvolvimento urbano sustentável no município de Santana do Acaraú/CE

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

O objeto em questão não é correlato e nem interdependente. A clareza na definição de relações entre objetos é essencial.

14. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

Para a contratação de Empresa para prestação de Serviços Administrativos e Operacionais nas Áreas de Análise e Fiscalização Urbana, Regularização De Imóveis, Avaliação Imobiliária e Levantamento Patrimonial junto ao Município de Santana do Acaraú/CE, algumas providências prévias são essenciais para garantir a legalidade e eficiência do processo.

Abaixo estão os principais passos que devem ser adotados:

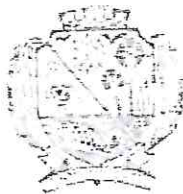
1. Consulta à Legislação e Normas Aplicáveis - Leitura da Lei 14.133/2021: Garantir que todas as exigências da nova Lei de Licitações sejam compreendidas e atendidas.
 - Adequação às normas de governança: Avaliar a aplicação de boas práticas de governança, como as recomendadas pelo Tribunal de Contas da União (TCU) e outros órgãos de controle.
2. Orçamento e Alocação de Recursos
 - Levantamento de custos: Estimar o valor do contrato com base nas consultas de mercado e prever os recursos orçamentários necessários para a contratação.
 - Previsão no orçamento: Garantir que a despesa esteja prevista no orçamento da Secretaria de Gestão de Santana do Acaraú/CE.
3. Elaboração do Termo de Referência ou Projeto Básico
 - Detalhamento dos serviços: O Termo de Referência (ou Projeto Básico) deve especificar de maneira clara os serviços a serem prestados pela empresa contratada, incluindo o levantamento de dados, análise, elaboração de relatórios e recomendações, além de treinamentos e implementação de boas práticas de governança.
 - Estabelecimento de prazos e metas: Definir os prazos para cada etapa do serviço, bem como os indicadores de desempenho para monitorar a eficácia do trabalho da empresa.
4. Processo Licitatório
 - Definição da modalidade de contratação: Com base no valor estimado e nas características do objeto, definir a modalidade de licitação.
 - Elaboração e publicação do edital: Redigir o edital de licitação com base no Termo de Referência, incluindo requisitos técnicos, prazos, condições de habilitação e critérios de julgamento.
5. Habilitação e Seleção da Empresa
 - Análise da documentação: Verificar a regularidade jurídica, fiscal e trabalhista das empresas participantes, além da comprovação de qualificação técnica.
 - Capacidade técnica comprovada: Exigir atestados de capacidade técnica que comprovem a experiência da empresa em projetos de governança de contratações públicas e implementação da Lei 14.133/2021.
6. Formalização do Contrato
 - Cláusulas contratuais: Estabelecer as cláusulas contratuais com base no edital, prevendo as condições de pagamento, sanções por descumprimento, garantias de execução e acompanhamento das metas.
 - Plano de trabalho: Firmar um plano de trabalho detalhado, com cronograma de entregas e indicadores de desempenho que servirão para monitorar a execução do contrato.
7. Gestão e Fiscalização dos Serviços
 - Designação de equipe de acompanhamento: Nomear uma equipe interna da Secretaria de Gestão para acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços prestados pela empresa contratada.
 - Relatórios periódicos: Estabelecer a necessidade de relatórios periódicos por parte da empresa, para verificar o progresso das atividades e ajustes no plano de trabalho, caso necessário.
 - Essas providências garantirão que o processo de contratação seja realizado de maneira transparente, eficaz e em conformidade com a legislação vigente, proporcionando ao município uma melhor governança nas suas contratações públicas.

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Tal contratação revela-se plenamente viável sob os aspectos técnico, legal, econômico e administrativo, conforme demonstrado a seguir:

1. Viabilidade Legal

A contratação é amparada pela Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos), especialmente no que se refere à possibilidade de terceirização de serviços para suprir lacunas da estrutura administrativa. O procedimento licitatório garantirá a seleção da proposta mais vantajosa à administração, respeitando os princípios da legalidade,



impressoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

2. Viabilidade Econômica e Financeira

A contratação traz benefícios econômicos ao evitar gastos com a estruturação de novos cargos, capacitação, encargos trabalhistas e previdenciários permanentes. Além disso, a prestação dos serviços contribuirá para o incremento da arrecadação municipal, por meio da regularização fundiária e da atualização de valores venais dos imóveis, com impacto direto na base de cálculo de tributos como o IPTU e o ITBI.

3. Viabilidade Administrativa

Ao contratar empresa com capacidade técnica comprovada, a Prefeitura de Santana do Acaraú poderá concentrar seus esforços na gestão estratégica, delegando a execução operacional a profissionais qualificados. Isso otimiza a gestão pública, melhora a qualidade dos serviços entregues à população e promove maior celeridade nos processos de regularização e fiscalização urbana.

Dessa forma, conclui-se que a contratação é viável e recomendável, representando uma solução eficiente para suprir as necessidades técnicas da administração municipal e contribuir com a melhoria da gestão urbana e patrimonial de Santana do Acaraú.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Considerando a crescente demanda por serviços nas áreas de análise e fiscalização urbana, regularização de imóveis, avaliação imobiliária e levantamento patrimonial no Município de Santana do Acaraú, bem como a atual limitação da estrutura administrativa municipal para atender de forma eficaz a essas atribuições, conclui-se que a contratação de empresa para a prestação dos serviços é adequada, necessária e vantajosa para a administração pública.

A medida se mostra compatível com os princípios da legalidade, economicidade, eficiência e interesse público, além de estar plenamente amparada pela legislação vigente. A contratação permitirá o alcance dos resultados esperados com maior qualidade técnica, celeridade na execução e otimização dos recursos públicos, além de possibilitar avanços na regularização fundiária, atualização cadastral, incremento de receitas e conformidade com as normas contábeis e patrimoniais exigidas pelos órgãos de controle.

Dessa forma, por meio do devido processo licitatório, de empresa para a prestação dos referidos serviços, como solução técnica eficaz e juridicamente adequada ao atendimento da necessidade pública identificada.

Santana do Acaraú-CE, 8 de Abril de 2025.

Maria Daniele de Oliveira

Maria Daniele de Oliveira
Equipe de Planejamento
PORTARIA Nº 0303.001/2025

Erica Maria Góes de Lima

Erica Maria Góes de Lima
Equipe de Planejamento
PORTARIA Nº 0303.001/2025

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO ACARAU

<https://transparencia.acontratacao.com.br/pmsantanadoacarau/etp>
CHAVE: a440a3d316c5614c7a9310e902f4a43e





GOVERNO MUNICIPAL DE

**Santana
do Acaraú**Trabalho e
dedicação ao
povo santanense!

ETP

ANEXO 2 - JUSTIFICATIVA DA OPÇÃO PELO ORÇAMENTO SIGILOSO

O órgão/secretaria justifica a necessidade do Orçamento Sigiloso nesta contratação, com fundamento na Lei nº 14.133/2021 e decreto Municipal Nº 071202/2023 que determina, que desde que justificado, o orçamento estimado da contratação poderá ter caráter sigiloso, sem prejuízo da divulgação do detalhamento dos quantitativos e das demais informações necessárias para a elaboração das propostas.

Entretanto, o inciso I, do referido artigo da Lei 14.133/2021 o sigilo não prevalecerá para os órgãos de controle interno e externo e, conforme o parágrafo único, na hipótese de licitação em que for adotado o critério de julgamento por maior desconto, o preço estimado ou o máximo aceitável constará do edital da licitação.

Ressalta-se que o orçamento previamente estimado para a contratação será tornado público, apenas e imediatamente após o encerramento da fase de lances da licitação.

Cabe ressaltar, que a presente contratação não trata de licitação com o critério de julgamento por maior desconto, não sendo obrigatória a divulgação do orçamento estimado da contratação, e conforme justificativa a seguir busca-se demonstrar a necessidade do Orçamento Sigiloso nesta contratação.

Objetiva-se através do orçamento sigiloso a majoração da assertividade pela Administração, na escolha da contratada que sabendo dos riscos e complexidade do presente objeto da contratação, apresente proposta dentro da sua realidade para que tenha capacidade de honrar os compromissos assumidos na fase licitatória.

Conforme Zymler e Dios (2014, p. 117),

A não divulgação do orçamento tem por objetivo evitar que as propostas/lances gravitem em torno do orçamento fixado pela administração. Essa medida deve se mostrar particularmente eficaz quando houver a ocorrência de lances fechados, pois, sem as balizas dos outros licitantes e do orçamento da administração, o competidor deve, já nessa etapa, oferecer um preço realmente competitivo e dentro do limite de sua capacidade de executar a avença com uma lucratividade adequada. Caso assim não proceda, esse competidor corre o risco de ser desclassificado sem a possibilidade de apresentar outra proposta mais competitiva, de acordo com os critérios que regem a apresentação de lances fechados.

Amplia-se assim, a competitividade do certame e propicia-se melhores propostas para administração.

Não se ouvida que determinados agentes do mercado participam de licitações e elaboram suas propostas sem analisar sua capacidade de honrá-la. Esses agentes, seja por não disporem de meios para tanto, seja por não estarem dispostos a arcar com as despesas daí decorrentes, simplesmente se baseiam no orçamento efetuado pela administração. Esse procedimento, contudo, é temerário porque as propostas podem não refletir a realidade econômica do licitante, redundando em dificuldades posteriores na execução contratual. Desta feita, a não divulgação do orçamento obriga os licitantes a efetivamente analisarem sua estrutura de custos para daí elaborarem suas propostas. Espera-se, pois, a apresentação de propostas mais realistas economicamente.



GOVERNO MUNICIPAL DE

**Santana
do Acaraú**

Trabalho e
dedicação ao
povo santanense!



Ainda segundo Zymler e Dios (2014),

Em relação a eventual violação do princípio da publicidade, explicitado no caput do art. 37 da Constituição Federal, deve-se lembrar o entendimento de que nenhum princípio constitucional é absoluto de forma que se deve buscar harmonizá-los na hipótese de eventual antagonismo entre dois princípios — no caso o da publicidade em contraposição aos da eficiência e da economicidade.

Nesse contexto de ponderação de princípios, entende-se estar justificada a ausência temporária da divulgação do orçamento, pois amparada no princípio da busca da melhor proposta pela administração. Logo as principais razões do princípio da publicidade estarão atendidas, pois será garantida a transparência do procedimento licitatório com a divulgação do orçamento ao final do certame.

Diversos são os julgados da Corte de Contas federal cujo sentido é o de dispensar a publicação do orçamento estimado da contratação no edital do pregão. Vejamos alguns enunciados da jurisprudência selecionada do Tribunal:

Não é obrigatório que o orçamento estimado em planilhas de quantitativos e preços unitários seja parte integrante do edital do pregão, mas o ato convocatório deve conter informações para obter tal orçamento. Acórdão nº 2816/2009 – Plenário – TCU.

Na modalidade pregão, o orçamento estimado em planilhas de quantitativos e preços unitários não constitui um dos elementos obrigatórios do edital, devendo estar inserido obrigatoriamente no bojo do processo administrativo relativo ao certame. Acórdão nº 394/2009 – Plenário – TCU.

Na modalidade pregão, o orçamento estimado não constitui elemento obrigatório do edital, contudo, deve estar inserido no processo relativo ao certame, bem como ser informado no ato convocatório os meios para obtenção desse orçamento. Acórdão nº 1513/2013 – Plenário – TCU.

Nas licitações sob a modalidade pregão, é obrigatória a inclusão do orçamento estimado em planilhas de quantitativos e preços unitários no processo administrativo que fundamenta a licitação, facultando-se ao gestor, caso julgue conveniente, incluir referido orçamento como anexo ao edital. Acórdão nº 5263/2009 – Segunda Câmara – TCU.

O fato é que, a depender do mercado, a publicação do orçamento estimado da contratação ocasiona o chamado efeito âncora, elevando os preços das propostas ao mais próximo possível do valor de referência da Administração. Nessas situações, a consagração de princípios próprios da Administração Pública (interesse público e eficiência, sobretudo) optamos que o preço orçado pela Administração seja mantido sob sigilo até o fim da disputa pelos licitantes.

Desta forma e por todo justificado anteriormente, informamos que o orçamento estimado é público, mas ele se mantém acessível apenas para os serviços administrativos (internamente) e para os órgãos de controle, sendo disponibilizado para os licitantes e quaisquer interessados após a fase de lances.

Jose Célio Carneiro
Secretário (a)
PORTARIA Nº 004/2025



GOVERNO MUNICIPAL DE

**Santana
do Acaraú**

Trabalho e
dedicação ao
povo santanense!



Erica Maria Goreti de Lima
Equipe de Planejamento
PORTARIA Nº 0303.001/2025

Maria Daniele de Oliveira
Equipe de Planejamento
PORTARIA Nº 0303.001/2025