



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

O presente documento visa analisar a viabilidade da contratação pretendida, bem como levantar os elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência, de forma a melhor atender às necessidades desta Unidade Administrativa.

Órgão Responsável pela Contratação: Secretaria de Finanças.

Responsável pela Contratação: Francisco Alex Sousa Oliveira.

NORMATIVOS QUE DISCIPLINAM O OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO PRETENDIDA

Lei Federal nº 14.133/2021, de 01 de abril de 2021 e suas alterações posteriores.

Lei Complementar nº 123/06, de 14 de dezembro de 2006 e suas alterações posteriores.

Decreto Municipal nº 05/2025, de 02 de janeiro de 2025 e suas alterações posteriores.

OBJETO

Locação de 01 (um) imóvel situado na Rua Beira Rio, s/n - Bandeira Branca - Massapê/CE (Galpão da Direita), destinado à instalação e funcionamento do Almojarifado, junto a Secretaria de Finanças do Município de Massapê/CE.

NECESSIDADE/JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel situado na Rua Beira Rio, em Bandeira Branca, Massapê/CE, para instalação e funcionamento do almojarifado da Secretaria de Finanças do município se faz necessária devido à demanda crescente de espaço para armazenamento de materiais e equipamentos utilizados nas atividades administrativas e financeiras da prefeitura. A localização estratégica do imóvel, próximo à sede da Secretaria de Finanças, facilitará o acesso e a logística de distribuição dos materiais, otimizando o trabalho dos servidores e garantindo a eficiência no atendimento às demandas do município.

Além disso, a contratação do imóvel atende aos princípios da economicidade e eficiência na gestão pública, uma vez que a locação de um espaço adequado para o almojarifado evita gastos com a construção de um novo prédio ou reformas em instalações já existentes. Dessa forma, a utilização do galpão da direita na Rua Beira Rio se mostra como a opção mais viável e sustentável para atender às necessidades da Secretaria de Finanças de Massapê/CE, contribuindo para a melhoria dos serviços prestados à população e para a otimização dos recursos públicos.

CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO

O objeto de contratação pública refere-se à locação de um imóvel situado na Rua Beira Rio, s/n - Bandeira Branca - Massapê/CE, destinado à instalação e funcionamento do almojarifado da Secretaria de Finanças do município. De acordo com a Lei 14.133 de licitações, o objeto se enquadra na modalidade de licitação de locação de bens móveis ou imóveis, sendo necessário seguir os procedimentos legais para a contratação do serviço.

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A locação do imóvel situado na Rua Beira Rio, s/n - Bandeira Branca, em Massapê/CE, é necessária para a instalação e funcionamento do almojarifado da Secretaria de Finanças do município. A escolha desse local atende às necessidades de armazenamento e organização dos materiais utilizados pela secretaria, garantindo a eficiência e agilidade nos processos internos. A contratação do imóvel por meio de licitação está de acordo com a Lei 14.133, que estabelece as normas gerais para as licitações e contratos administrativos.





DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

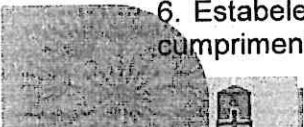
Informamos que a locação do imóvel situado na Rua Beira Rio, s/n - Bandeira Branca - Massapê/CE (Galpão da Direita) para instalação do almoxarifado da Secretaria de Finanças do município de Massapê/CE ainda não está prevista no plano de contratação anual, em conformidade com a nova Lei de Licitações 14.133.

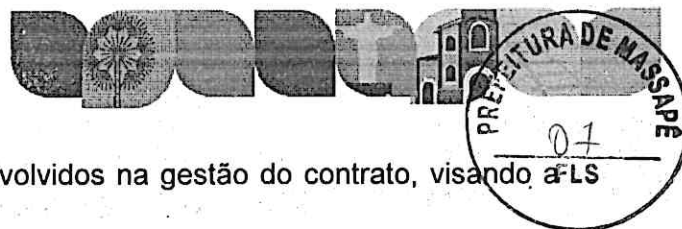
DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

1. O imóvel deve atender às especificações técnicas e de segurança necessárias para a instalação e funcionamento do almoxarifado da Secretaria de Finanças do município de Massapê/CE.
2. O contrato de locação deve ser formalizado por meio de processo licitatório, conforme determina a Lei 14.133 de licitações públicas do Brasil.
3. O valor da locação do imóvel deve ser compatível com os preços de mercado, garantindo a economicidade e a eficiência na utilização dos recursos públicos.
4. O prazo de locação do imóvel deve ser estabelecido de acordo com as necessidades da Secretaria de Finanças, garantindo a continuidade e a segurança no armazenamento dos materiais.
5. O imóvel deve estar localizado em uma região de fácil acesso e com infraestrutura adequada para o funcionamento do almoxarifado, garantindo a logística necessária para o recebimento e distribuição dos materiais.
6. O contrato de locação deve conter cláusulas que garantam a manutenção e conservação do imóvel durante o período de vigência do contrato, assegurando a preservação do patrimônio público.

PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

1. Realizar estudo de viabilidade para a locação do imóvel, considerando localização, estrutura e custos envolvidos.
2. Elaborar termo de referência detalhando as especificações do imóvel e as condições necessárias para o funcionamento do almoxarifado.
3. Realizar processo licitatório para seleção da empresa locadora, garantindo transparência e competitividade no processo.
4. Capacitar servidores responsáveis pela fiscalização do contrato, garantindo o cumprimento das cláusulas estabelecidas e a qualidade dos serviços prestados.
5. Realizar vistoria no imóvel antes da assinatura do contrato, verificando as condições de conservação e adequação para o uso pretendido.
6. Estabelecer cronograma de pagamentos e prazos de vigência do contrato, garantindo o cumprimento das obrigações por ambas as partes.





7. Definir responsabilidades e atribuições dos envolvidos na gestão do contrato, visando a eficiência na execução dos serviços.

8. Monitorar continuamente a execução do contrato, realizando avaliações periódicas e tomando medidas corretivas quando necessário, visando garantir a qualidade e a efetividade do serviço prestado.

LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado para a locação do imóvel destinado à instalação do almoxarifado da Secretaria de Finanças do município de Massapê/CE deve ser realizado de forma criteriosa, em conformidade com a Lei 14.133 de licitações públicas do Brasil. Nesse processo, é fundamental identificar os possíveis fornecedores, verificar a disponibilidade de imóveis na região e analisar as condições de cada propriedade em relação às necessidades do órgão público.

Além disso, é importante considerar a infraestrutura do imóvel, a localização, a segurança, a acessibilidade e o valor do aluguel, garantindo assim a escolha da melhor opção para atender às demandas da Secretaria de Finanças. Dessa forma, o levantamento de mercado é essencial para garantir a transparência, a competitividade e a eficiência no processo de contratação pública, assegurando a escolha do imóvel mais adequado e vantajoso para o município de Massapê/CE.

A seguir, relacionamos abaixo os procedimentos licitatórios/administrativos do objeto referente a contratação pretendida:

ÓRGÃO/MUNICÍPIO	PROCEDIMENTO	OBJETO	LINK
Prefeitura Municipal / Massapê/CE	Inexigibilidade de Licitação	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL LOCALIZADO NO BAIRRO NOSSA SENHORA DE FÁTIMA, S/N, MASSAPÊ - CE, PARA O FUNCIONAMENTO DO ESTÁDIO MUNICIPAL JUNTO À SECRETARIA DE CULTURA DO MUNICÍPIO DE MASSAPÊ/CE	https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/dispensa_inexigibilidade/detalhes/proc/244651/licit/45883
Prefeitura Municipal / Massapê/CE	Inexigibilidade de Licitação	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SITUADO NA RUA MANASSES PONTES, CENTRO, MASSAPÊ, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA ESCOLA SANTA URSULA, JUNTO À SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE MASSAPÊ/CE	https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/dispensa_inexigibilidade/detalhes/proc/247912/licit/47105
Prefeitura Municipal / Massapê/CE	Inexigibilidade de Licitação	LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO A RUA JOSÉ PONTES, S/N, CENTRO - MASSAPÊ/CE, PARA O FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA SECRETARIA, JUNTO A SECRETARIA DE EDUCAÇÃO	https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/dispensa_inexigibilidade/detalhes/proc/247923/licit/47112

Conforme o quadro acima podemos verificar que o tipo de contratação que se torna mais vantajoso para atender as necessidades da Secretaria Contratante é a contratação de



pessoa jurídica ou pessoa física para a aquisição do bem/prestação dos serviços, por ser o mais econômico e mais célere, de modo que a administração conseguirá atender as suas necessidades com mais eficácia, eficiência e celeridade.

ESTIMATIVA DOS ITENS A SEREM CONTRATADOS

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QTD
1	LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL SITUADO NA RUA BEIRA RIO, S/N - BANDEIRA BRANCA - MASSAPÊ/CE (GALPÃO DA DIREITA), DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO, JUNTO A SECRETARIA DE FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE MASSAPÊ/CE	MÊS	12

JUSTIFICATIVA LICITAÇÃO POR LOTE:

Não se aplica.

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QTD	UNIT	TOTAL
1	LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL SITUADO NA RUA BEIRA RIO, S/N - BANDEIRA BRANCA - MASSAPÊ/CE (GALPÃO DA DIREITA), DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO, JUNTO A SECRETARIA DE FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE MASSAPÊ/CE	MÊS	12	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00
					R\$ 60.000,00

O valor estimado da contratação é de **R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)**, de acordo com pesquisas de preços, realizadas nos moldes da legislação em vigor.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução para o objeto de contratação pública consiste na locação de um imóvel localizado na Rua Beira Rio, s/n, Bandeira Branca, Massapê/CE, destinado à instalação e funcionamento do almoxarifado da Secretaria de Finanças do município. O galpão da direita será utilizado para armazenamento de materiais e equipamentos, garantindo a organização e segurança dos bens públicos. A contratação seguirá os trâmites da Lei 14.133 de licitações públicas do Brasil, assegurando transparência e legalidade no processo de seleção do fornecedor.

POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Após análise detalhada do objeto de contratação pública para a locação de um imóvel destinado à instalação e funcionamento do almoxarifado da Secretaria de Finanças do município de Massapê/CE, verificou-se que a localização do imóvel na Rua Beira Rio, s/n, Bandeira Branca, atende plenamente às necessidades da administração pública. O galpão da direita possui o espaço e a estrutura necessários para armazenar e organizar os materiais e equipamentos utilizados pela secretaria, garantindo assim a eficiência e a agilidade no atendimento das demandas internas e externas.





Além disso, a escolha do imóvel para a instalação do almoxarifado demonstra a preocupação da administração municipal de Massapê/CE em otimizar os recursos públicos, uma vez que a locação de um espaço adequado e bem localizado contribui para a organização e controle dos estoques, evitando desperdícios e garantindo a transparência na gestão dos materiais. Dessa forma, concluímos que a contratação atende de forma satisfatória a necessidade a que se destina, promovendo a eficiência e a qualidade dos serviços prestados pela Secretaria de Finanças do município.

JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O objeto de contratação pública para locação de um imóvel destinado à instalação e funcionamento do almoxarifado da Secretaria de Finanças do município de Massapê/CE não pode ser entregue de forma fracionada. A entrega do imóvel deve ser imediata após a contratação, garantindo assim a agilidade e eficiência no funcionamento do almoxarifado. É fundamental que todas as condições estabelecidas no contrato sejam cumpridas integralmente para garantir o pleno funcionamento do serviço público.

ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O processo de locação do imóvel para instalação do almoxarifado da Secretaria de Finanças do município de Massapê/CE seguirá as etapas previstas na Lei 14.133 de licitações públicas. Inicialmente, será elaborado o DFD (Documento de Formalização da Demanda) para definir as necessidades do órgão. Em seguida, será realizada a cotação de preços para a locação do imóvel, seguida pelo ETP (Estudo Técnico Preliminar) para avaliar a viabilidade da contratação. Todo o processo será alinhado com as diretrizes legais e de transparência, visando garantir a eficiência e legalidade da contratação pública.

RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação da locação do imóvel situado na Rua Beira Rio, em Massapê/CE, para instalação do almoxarifado da Secretaria de Finanças do município tem como objetivo principal garantir um espaço adequado e seguro para armazenamento de materiais e equipamentos utilizados pela administração pública. Com a instalação do almoxarifado em um local apropriado, será possível otimizar o controle de estoque, facilitar o acesso aos itens necessários para o funcionamento dos serviços públicos e garantir a organização e segurança dos materiais.

Além disso, a contratação desse imóvel permitirá a centralização das atividades relacionadas ao almoxarifado, contribuindo para a eficiência e agilidade no atendimento às demandas internas dos diversos setores da Secretaria de Finanças. Com um espaço exclusivo e bem estruturado, será possível melhorar a gestão dos recursos materiais, reduzir desperdícios e evitar perdas, garantindo assim a economia de recursos públicos e a transparência na utilização dos materiais adquiridos.

Por fim, a contratação do imóvel para instalação do almoxarifado atende aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, estabelecidos pela Lei de Licitações. Ao realizar o processo de contratação de forma transparente e competitiva, o município de Massapê demonstra o compromisso com a boa gestão dos recursos públicos e a busca pela prestação de serviços de qualidade à população.

CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

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





POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

A locação do imóvel situado na Rua Beira Rio, em Massapê/CE, para instalação do almoxarifado da Secretaria de Finanças do município pode gerar impactos ambientais significativos. O funcionamento do almoxarifado implica em movimentação constante de materiais, o que pode resultar em aumento da emissão de poluentes atmosféricos e sonoros na região.

Além disso, a utilização do espaço para armazenamento de produtos e materiais pode gerar resíduos sólidos que, se não forem adequadamente gerenciados, podem causar contaminação do solo e dos recursos hídricos próximos. A localização do galpão, próximo a áreas residenciais, também pode impactar a qualidade de vida dos moradores locais devido ao aumento do tráfego de veículos e da atividade industrial.

Para mitigar os impactos ambientais gerados pela instalação do almoxarifado, é fundamental adotar medidas sustentáveis, como a implementação de práticas de gestão de resíduos, a utilização de tecnologias limpas para redução da emissão de poluentes e a realização de monitoramento ambiental constante. Além disso, é importante promover a conscientização dos funcionários e da comunidade local sobre a importância da preservação do meio ambiente.

OUTROS

Sem observações a mais.

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Com base nos elementos anteriores do presente documento de Estudos Preliminares realizado por esta Equipe de Planejamento, **DECLARAMOS** que:

☒ **É VIÁVEL** a contratação proposta pela unidade requisitante.

Justificativa:

A contratação da locação do imóvel situado na Rua Beira Rio, s/n - Bandeira Branca - Massapê/CE, destinado à instalação e funcionamento do almoxarifado da Secretaria de Finanças do município de Massapê/CE, atende aos requisitos da Lei 14.133 de licitações, que estabelece normas gerais sobre licitações e contratos administrativos.

A escolha desse imóvel para a instalação do almoxarifado se mostra viável, considerando a localização estratégica, a adequação do espaço para a finalidade pretendida e a disponibilidade de infraestrutura necessária para o funcionamento do setor. Além disso, a contratação da locação do imóvel por meio de processo licitatório garante a transparência, a competitividade e a economicidade na utilização dos recursos públicos.

Ao realizar a licitação para a contratação da locação do imóvel, a administração pública deve observar os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, probidade administrativa, igualdade, isonomia, competitividade, sustentabilidade, entre outros, conforme previsto na Lei 14.133.

Dessa forma, a contratação do imóvel para instalação do almoxarifado da Secretaria de Finanças do município de Massapê/CE deve ser realizada de acordo com os procedimentos estabelecidos na legislação vigente, garantindo a seleção da proposta mais vantajosa para a administração pública e o cumprimento dos princípios que regem a atividade administrativa.





Portanto, a contratação da locação do imóvel para o almoxarifado da Secretaria de Finanças LS de Massapê/CE atende aos requisitos da Lei 14.133 de licitações, desde que seja realizada de forma transparente, competitiva e em conformidade com os princípios e normas estabelecidos para a contratação pública.

☐ **NÃO É VIÁVEL** a contratação proposta pela unidade requisitante.

Justificativa:

CONCLUSÃO

A Equipe de Planejamento identificada abaixo chegou à conclusão acima em razão do(s) seguinte(s) motivo(s):

Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução descrita no item "DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO" se mostra tecnicamente possível e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

Massapê/CE, 22 de maio de 2025.

Marcielle M. Alves

Marcielle Marques Alves
Presidente da Equipe de Planejamento da Contratação

Bianca Dias Vasconcelos

Bianca Dias Vasconcelos
Membro da Equipe de Planejamento da Contratação

Thalia Eugênio Lopes

Thalia Eugenio Lopes
Membro da Equipe de Planejamento da Contratação

