



MUNICÍPIO DE MASSAPÊ
PODER EXECUTIVO
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 Planejamento.

Responsável pela Contratação: Kamyla Castro de 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 Cel João Batista, 447 - Altos Bloco 1 - Centro - Massapê/CE, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria, junto a Secretaria de Planejamento do Município de Massapê/CE.

NECESSIDADE/JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel situado na Rua Cel João Batista, 447, em Massapê/CE, para instalação e funcionamento da Secretaria de Planejamento do município se justifica pela necessidade de um espaço adequado e estrategicamente localizado para o desenvolvimento das atividades administrativas e de planejamento urbano. A escolha deste imóvel atende às demandas da Secretaria, proporcionando um ambiente funcional e acessível para o atendimento ao público e realização de reuniões e atividades internas.

Além disso, a localização central do imóvel facilita o acesso dos servidores e cidadãos, contribuindo para a eficiência e agilidade no atendimento e execução de projetos e planos de desenvolvimento do município. A contratação da locação deste imóvel atende aos princípios da economicidade e eficiência na gestão pública, garantindo um espaço adequado e bem estruturado para o funcionamento da Secretaria de Planejamento, contribuindo para a melhoria dos serviços prestados à população de Massapê/CE.

CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO

O objeto de contratação pública descrito refere-se à locação de um imóvel para instalação e funcionamento da Secretaria de Planejamento do município de Massapê/CE. De acordo com a Lei 14.133 de licitações, este objeto se enquadra na categoria de serviços comuns, uma vez que se trata de uma locação de imóvel para atender às necessidades da administração pública.

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A locação do imóvel situado na Rua Cel João Batista, 447, em Massapê/CE, é necessária para a instalação e funcionamento da Secretaria de Planejamento do município. A escolha deste local atende às necessidades de espaço e localização estratégica para o desenvolvimento das atividades da secretaria, garantindo eficiência e qualidade nos serviços prestados à população. A contratação do imóvel por meio de licitação está em conformidade com a Lei 14.133 de licitações, assegurando transparência e legalidade no processo de contratação pública.

DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE



MUNICÍPIO DE MASSAPÊ
PODER EXECUTIVO



Informamos que a locação do imóvel na Rua Cel João Batista, 447 em Massapê/CE para a Secretaria de Planejamento 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 necessidades da Secretaria de Planejamento do município de Massapê/CE, garantindo espaço suficiente para instalação e funcionamento das atividades do órgão.
2. O imóvel deve estar localizado na Rua Cel João Batista, 447 - Altos Bloco 1 - Centro - Massapê/CE, conforme especificado no edital de licitação.
3. O contrato de locação do imóvel deve ser formalizado de acordo com a legislação vigente, garantindo transparência e legalidade no processo de contratação.
4. O valor da locação do imóvel deve estar de acordo com os valores de mercado, evitando assim possíveis sobrepreços ou superfaturamentos.
5. O imóvel deve estar em boas condições de conservação e manutenção, garantindo a segurança e o conforto dos servidores que irão trabalhar no local.
6. O processo de contratação do imóvel deve seguir todas as etapas previstas na Lei 14.133/2021, garantindo a competitividade e a igualdade de condições entre os concorrentes.

PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

1. Realizar pesquisa de mercado para identificar imóveis disponíveis na região que atendam às necessidades da Secretaria de Planejamento do município de Massapê/CE.
2. Elaborar termo de referência com as especificações técnicas necessárias para a locação do imóvel, incluindo metragem, localização e estrutura adequada para o funcionamento da Secretaria.
3. Realizar processo licitatório para seleção da empresa ou proprietário do imóvel que ofereça as melhores condições para a locação, garantindo transparência e competitividade no processo de contratação.
4. Realizar vistoria técnica no imóvel selecionado para verificar se atende às especificações do termo de referência e se está em boas condições de uso.
5. Capacitar servidores responsáveis pela fiscalização e gestão contratual, fornecendo informações sobre os direitos e deveres das partes envolvidas, bem como orientações sobre os procedimentos a serem adotados durante a vigência do contrato.
6. Elaborar minuta do contrato de locação, incluindo cláusulas que estabeleçam as obrigações das partes, prazos, valores e demais condições necessárias para a formalização do acordo.
7. Realizar análise jurídica do contrato para garantir sua legalidade e segurança jurídica, evitando possíveis questionamentos futuros.

**MUNICÍPIO DE MASSAPÊ****PODER EXECUTIVO**

8. Após todas as providências serem adotadas, celebrar o contrato de locação do imóvel e iniciar as atividades da Secretaria de Planejamento no novo endereço, garantindo o pleno funcionamento dos serviços públicos prestados à população de Massapê/CE.

LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado para a locação do imóvel destinado à Secretaria de Planejamento 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 imóveis disponíveis na região que atendam às especificações técnicas e necessidades da Secretaria, como localização, estrutura física e capacidade de atender às demandas do órgão.

Além disso, é importante realizar uma análise de preços de mercado para garantir a economicidade na contratação, comparando as propostas recebidas com os valores praticados na região. Dessa forma, o levantamento de mercado contribui para a transparência e eficiência do processo licitatório, assegurando a escolha do imóvel mais adequado e vantajoso para a administração pública 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 A 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 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



MUNICÍPIO DE MASSAPÊ
PODER EXECUTIVO



ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QTD	FLS
1	LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL SITUADO NA RUA CEL JOÃO BATISTA, 447 - ALTOS BLOCO 1 - CENTRO - MASSAPÊ/CE, DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA, JUNTO A SECRETARIA DE PLANEJAMENTO 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 CEL JOÃO BATISTA, 447 - ALTOS BLOCO 1 - CENTRO - MASSAPÊ/CE, DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA, JUNTO A SECRETARIA DE PLANEJAMENTO DO MUNICÍPIO DE MASSAPÊ/CE	MÊS	12	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00
					R\$ 36.000,00

O valor estimado da contratação é de **R\$ 36.000,00 (trinta e seis 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 Cel João Batista, 447 - Altos Bloco 1 - Centro - Massapê/CE, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria de Planejamento do município. O imóvel deve atender às necessidades da Secretaria, oferecendo espaço adequado para o desenvolvimento das atividades administrativas, com infraestrutura adequada e localização estratégica. A contratação será realizada por meio de processo licitatório, em conformidade com a Lei 14.133 de licitações públicas do Brasil, garantindo transparência e competitividade 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 situado na Rua Cel João Batista, 447 - Altos Bloco 1 - Centro - Massapê/CE, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria de Planejamento do município, concluímos que a contratação é adequada para atender a necessidade a que se destina. O imóvel em questão está localizado em uma região central da cidade, o que facilita o acesso dos servidores e cidadãos que necessitam dos serviços prestados pela Secretaria. Além disso, o espaço disponível no imóvel parece ser suficiente para abrigar as atividades da Secretaria de Planejamento de forma adequada.

A escolha deste imóvel também parece ser estratégica, uma vez que a proximidade com outras repartições públicas e com o centro da cidade pode facilitar a integração e a comunicação entre os diversos órgãos municipais. A localização do imóvel também pode contribuir para a otimização dos recursos públicos, uma vez que a proximidade com outros serviços e comércios pode gerar economia de tempo e recursos para a administração.



MUNICÍPIO DE MASSAPÊ
PODER EXECUTIVO



municipal. Dessa forma, consideramos que a contratação deste imóvel atende de forma satisfatória à necessidade da Secretaria de Planejamento do município de Massapê/CE.

JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O objeto de contratação pública referente à locação de um imóvel na Rua Cel João Batista, 447, em Massapê/CE, destinado à instalação da Secretaria de Planejamento do município, não pode ser entregue de forma fracionada. A entrega do imóvel deve ser imediata após a contratação, garantindo assim a continuidade e eficiência dos serviços públicos prestados à população.

ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O processo de contratação para a locação do imóvel destinado à Secretaria de Planejamento do município de Massapê/CE seguirá as fases estabelecidas pela Lei 14.133 de licitações públicas. Inicialmente, será elaborado o DFD (Documento de Formalização da Demanda) para identificar as necessidades do órgão. Em seguida, será realizada a cotação de preços para a locação do imóvel, levando em consideração as especificações técnicas e requisitos do ETP (Estudo Técnico Preliminar). Todo o processo será alinhado com o planejamento estratégico da Secretaria, visando garantir a eficiência e transparência na contratação pública.

RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação da locação do imóvel na Rua Cel João Batista, 447, em Massapê/CE, tem como objetivo principal proporcionar um espaço adequado para a instalação e funcionamento da Secretaria de Planejamento do município. Com a escolha desse local, pretende-se garantir um ambiente adequado e funcional para o desenvolvimento das atividades da secretaria, contribuindo para a melhoria dos serviços prestados à população.

Além disso, a contratação desse imóvel visa otimizar os recursos públicos, uma vez que a locação possibilita a utilização de um espaço já estruturado, evitando gastos com obras de adaptação ou construção de um prédio próprio. Dessa forma, a administração municipal busca garantir a eficiência na gestão dos recursos, priorizando a economicidade e a transparência na utilização do dinheiro público.

Por fim, a escolha desse imóvel atende aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, conforme estabelecido na Lei de Licitações. A contratação pública deve ser realizada de forma transparente e com base em critérios objetivos, garantindo a igualdade de oportunidades aos concorrentes e a seleção da proposta mais vantajosa para a administração pública e para a sociedade como um todo.

CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

O objeto em questão não é correlato e nem interdependente. É importante reconhecer a independência de certos elementos para uma análise precisa.

POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

A locação de um imóvel para instalação da Secretaria de Planejamento do município de Massapê/CE pode gerar impactos ambientais significativos. A utilização do espaço para atividades administrativas pode resultar em consumo excessivo de energia elétrica, água e geração de resíduos, contribuindo para o aumento da pegada ecológica do órgão público.

Além disso, a localização do imóvel em área central pode gerar congestionamentos e aumento das emissões de poluentes atmosféricos, prejudicando a qualidade do ar na



MUNICÍPIO DE MASSAPÊ
PODER EXECUTIVO



funcionários também pode impactar negativamente o bem-estar e a qualidade de vida dos servidores.

Para minimizar os impactos ambientais gerados pela locação do imóvel, é importante adotar medidas sustentáveis, como a implementação de práticas de economia de energia, uso racional da água, gestão adequada de resíduos e incentivo ao uso de transporte público ou meios de locomoção sustentáveis pelos funcionários. Além disso, é fundamental promover a conscientização ambiental entre os colaboradores e incentivar a adoção de hábitos mais sustentáveis no ambiente de trabalho.

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 Cel João Batista, 447 - Altos Bloco 1 - Centro - Massapê/CE, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria de Planejamento do município de Massapê/CE, atende aos princípios da Lei 14.133 de licitações, que visa garantir a eficiência, transparência e economicidade na contratação de bens e serviços pela administração pública.

A escolha desse imóvel para sediar a Secretaria de Planejamento se justifica pela sua localização estratégica no centro da cidade, facilitando o acesso dos servidores e dos cidadãos que necessitam dos serviços prestados pela secretaria. Além disso, o imóvel oferece a estrutura necessária para o funcionamento adequado da secretaria, com espaços adequados para o atendimento ao público, salas de reunião e escritórios para os servidores.

A realização de uma licitação para a contratação desse imóvel garantirá a seleção da proposta mais vantajosa para a administração pública, considerando critérios como preço, qualidade do imóvel e prazo de locação. Dessa forma, a transparência e a competitividade serão asseguradas, evitando possíveis favorecimentos ou direcionamentos na escolha do fornecedor.

Além disso, a contratação da locação do imóvel permitirá que a Secretaria de Planejamento possa desempenhar suas atividades de forma eficiente e eficaz, contribuindo para o desenvolvimento e o planejamento urbano do município de Massapê/CE. A utilização de um espaço adequado e bem localizado também refletirá positivamente na imagem da administração pública, demonstrando o compromisso com a prestação de serviços de qualidade à população.

☐ **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):



MUNICÍPIO DE MASSAPÊ
PODER EXECUTIVO



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, 02 de abril de 2025.

Marcielle Marques 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 Eugênio Lopes
Membro da Equipe de Planejamento da
Contratação