



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 Produção Rural, Recursos Hídricos e Meio Ambiente.

Responsável pela Contratação: Paulo Henrique Canuto Machado.

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, destinado à instalação e funcionamento da Garagem dos veículos, junto a Secretaria de Produção Rural, Recursos Hídricos e Meio Ambiente do Município de Massapê/CE.

NECESSIDADE/JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel situado na Rua Beira Rio, em Bandeira Branca, Massapê/CE, destinado à instalação e funcionamento da garagem dos veículos da Secretaria de Produção Rural, Recursos Hídricos e Meio Ambiente do município se faz necessária para garantir a segurança e conservação dos veículos utilizados nas atividades da secretaria. Além disso, a localização estratégica do imóvel próximo às áreas de atuação da secretaria facilita o deslocamento e agiliza o atendimento das demandas da população.

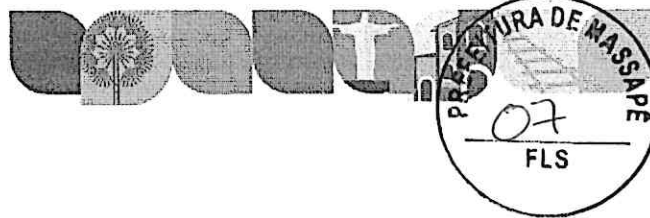
A escolha deste imóvel para a locação se deu após criteriosa análise das necessidades da secretaria e da disponibilidade de imóveis na região que atendessem aos requisitos estabelecidos. A garagem dos veículos é um espaço fundamental para a manutenção da frota da secretaria, garantindo a eficiência e a qualidade dos serviços prestados à população. Dessa forma, a locação deste imóvel se mostra como a melhor opção para atender às demandas da Secretaria de Produção Rural, Recursos Hídricos e Meio Ambiente do município de Massapê/CE.

CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO

O objeto de contratação pública descrito refere-se à locação de um imóvel destinado à instalação e funcionamento da garagem dos veículos da Secretaria de Produção Rural, Recursos Hídricos e Meio Ambiente do município de Massapê/CE. Neste caso, o objeto se enquadra na categoria de serviços comuns, conforme previsto na Lei 14.133 de licitações, uma vez que se trata de uma atividade rotineira e de natureza comum, sem a necessidade de especificações técnicas complexas.

Além disso, a contratação do imóvel para a instalação da garagem dos veículos da Secretaria de Produção Rural, Recursos Hídricos e Meio Ambiente do município de Massapê/CE atende aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, probidade administrativa, economicidade e sustentabilidade, conforme estabelecido na referida lei. Dessa forma, a realização de um processo licitatório para a escolha do fornecedor que ofereça as melhores condições para a locação do imóvel é fundamental para garantir a transparência e a competitividade na contratação pública.





DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A necessidade de locação de um imóvel situado na Rua Beira Rio, em Bandeira Branca, Massapê/CE, para instalação e funcionamento da garagem dos veículos da Secretaria de Produção Rural, Recursos Hídricos e Meio Ambiente do município se justifica pela demanda de um espaço adequado e seguro para a guarda e manutenção dos veículos utilizados nas atividades da secretaria. A localização estratégica do imóvel próximo às instalações da secretaria facilitará o acesso e agilizará o deslocamento dos veículos, otimizando assim as operações e garantindo a eficiência dos serviços prestados à população.

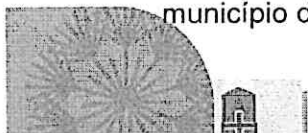
Além disso, a contratação do imóvel por meio de licitação atende aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência estabelecidos na Lei 14.133 de licitações, garantindo a transparência e a competitividade no processo de seleção do fornecedor. Dessa forma, a escolha do imóvel mais adequado para atender às necessidades da secretaria será feita de forma justa e imparcial, assegurando a qualidade do serviço prestado e o uso eficiente dos recursos públicos.

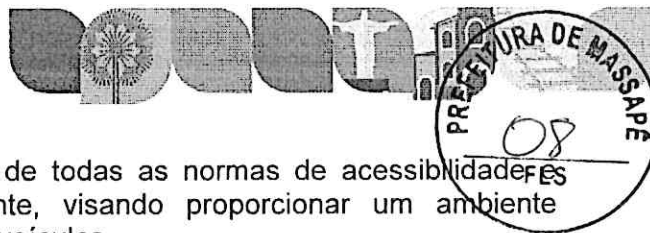
DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Informamos que a locação do imóvel na Rua Beira Rio, s/n - Bandeira Branca, em Massapê/CE, para a instalação da garagem dos veículos da Secretaria de Produção Rural, Recursos Hídricos e Meio Ambiente, não está prevista no plano de contratação anual, em conformidade com a nova Lei de Licitações 14.133.

DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

1. A contratada deverá possuir regularidade fiscal e trabalhista, apresentando certidões negativas de débitos junto à Receita Federal, INSS, FGTS e demais órgãos competentes, conforme previsto na legislação vigente.
2. A contratada deverá comprovar experiência prévia na locação de imóveis para órgãos públicos, apresentando atestados de capacidade técnica devidamente registrados em órgãos competentes.
3. A contratada deverá apresentar documentação que comprove a propriedade ou a posse do imóvel a ser locado, bem como a regularidade da documentação junto aos órgãos competentes, como registro de imóveis e prefeitura municipal.
4. A contratada deverá garantir a segurança e a conservação do imóvel durante todo o período de locação, realizando as manutenções necessárias para o pleno funcionamento da garagem dos veículos.
5. A contratada deverá disponibilizar um seguro contra danos materiais e pessoais que possam ocorrer no imóvel durante a vigência do contrato de locação, conforme exigido pela legislação vigente.
6. A contratada deverá apresentar um plano de contingência para situações de emergência, como incêndios, alagamentos e desabamentos, visando garantir a segurança dos veículos e dos funcionários da Secretaria de Produção Rural, Recursos Hídricos e Meio Ambiente do município de Massapê/CE.





7. A contratada deverá garantir o cumprimento de todas as normas de acessibilidade e segurança estabelecidas pela legislação vigente, visando proporcionar um ambiente adequado para o funcionamento da garagem dos veículos.

8. A contratada deverá disponibilizar um sistema de monitoramento por câmeras de segurança no imóvel, a fim de garantir a integridade dos veículos e prevenir possíveis incidentes durante o período de locação.

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 Produção Rural, Recursos Hídricos e Meio Ambiente do município de Massapê/CE.

2. Elaborar o termo de referência com as especificações técnicas do imóvel e demais condições necessárias para a locação.

3. Realizar processo licitatório para seleção da empresa ou proprietário do imóvel que ofereça as melhores condições para a locação.

4. Realizar vistoria técnica no imóvel selecionado para verificar se atende às especificações do termo de referência.

5. Capacitar servidores ou empregados responsáveis pela fiscalização e gestão contratual, para garantir o cumprimento das obrigações estabelecidas no contrato de locação.

6. Elaborar o contrato de locação com todas as cláusulas e condições acordadas entre as partes.

7. Realizar a assinatura do contrato de locação e providenciar a entrega das chaves do imóvel à Secretaria de Produção Rural, Recursos Hídricos e Meio Ambiente do município de Massapê/CE.

8. Monitorar e fiscalizar a execução do contrato, garantindo que o imóvel esteja em conformidade com as especificações e que os pagamentos sejam realizados de acordo com o estabelecido no contrato.

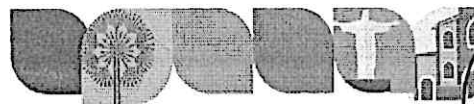
LEVANTAMENTO DE MERCADO

Ao realizar o levantamento de mercado para a contratação da locação de um imóvel destinado à instalação e funcionamento da garagem dos veículos da Secretaria de Produção Rural, Recursos Hídricos e Meio Ambiente do município de Massapê/CE, foram identificadas duas possibilidades de contratação: a compra de um imóvel ou a locação de um imóvel já existente.

No caso da compra de um imóvel, os pontos positivos incluem a possibilidade de propriedade do espaço, o que pode trazer estabilidade e segurança a longo prazo. No entanto, os custos iniciais de aquisição e possíveis gastos com manutenção e reformas podem ser elevados, além da necessidade de disponibilidade de recursos financeiros imediatos.

Por outro lado, a locação de um imóvel já existente apresenta como vantagens a menor necessidade de investimento inicial, a flexibilidade para mudanças de localização no futuro e a possibilidade de contar com um espaço adequado de forma mais rápida. No entanto, a





falta de propriedade do imóvel pode gerar incertezas quanto à continuidade do contrato e possíveis reajustes de aluguel.

Diante das opções apresentadas, a locação de um imóvel já existente parece ser a melhor escolha para atender às necessidades da Secretaria de Produção Rural, Recursos Hídricos e Meio Ambiente do município de Massapê/CE, considerando a agilidade na obtenção do espaço e a menor necessidade de investimento inicial. Além disso, a flexibilidade proporcionada pela locação pode ser vantajosa para possíveis ajustes futuros nas demandas da secretaria.

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_inexibilidade/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_inexibilidade/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_inexibilidade/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

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QTD
1	LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL SITUADO NA RUA BEIRA RIO, S/N - BANDEIRA BRANCA - MASSAPÊ/CE, DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA GARAGEM DOS VEÍCULOS, JUNTO A SECRETARIA DE PRODUÇÃO RURAL, RECURSOS HÍDRICOS E MEIO AMBIENTE 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, DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA GARAGEM DOS VEÍCULOS, JUNTO A SECRETARIA DE PRODUÇÃO RURAL, RECURSOS HÍDRICOS E MEIO AMBIENTE 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 locação do imóvel situado na Rua Beira Rio, s/n - Bandeira Branca, em Massapê/CE, destinado à instalação e funcionamento da garagem dos veículos da Secretaria de Produção Rural, Recursos Hídricos e Meio Ambiente do município, é uma necessidade fundamental para garantir a adequada infraestrutura para o armazenamento e manutenção dos veículos utilizados nos serviços prestados pela Secretaria. A escolha deste imóvel específico se dá pela sua localização estratégica, próxima às instalações da Secretaria, o que facilita o acesso e a logística de deslocamento dos veículos utilizados nas atividades diárias.

Além disso, a instalação da garagem neste local contribui para a organização e segurança dos veículos, garantindo a conservação e prolongando a vida útil dos mesmos. A disponibilidade de um espaço adequado para abrigar os veículos também possibilita a realização de manutenções preventivas e corretivas de forma mais eficiente, garantindo a operacionalidade dos veículos e a continuidade dos serviços prestados pela Secretaria.

A realização de um processo licitatório para a locação deste imóvel atende aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, estabelecidos pela Lei 14.133 de licitações públicas do Brasil. A transparência e a competitividade do processo licitatório garantem a seleção da proposta mais vantajosa para a administração pública, assegurando a utilização dos recursos públicos de forma eficiente e econômica.

Dessa forma, a locação do imóvel na Rua Beira Rio, s/n - Bandeira Branca, em Massapê/CE, para a instalação e funcionamento da garagem dos veículos da Secretaria de Produção Rural, Recursos Hídricos e Meio Ambiente, representa uma solução completa e adequada para atender às necessidades da Secretaria, garantindo a qualidade e a eficiência dos serviços prestados à população do município. A escolha deste imóvel específico, por meio de um processo licitatório transparente e competitivo, demonstra o compromisso da administração pública com a legalidade e a eficiência na gestão dos recursos públicos.

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 da garagem dos veículos da Secretaria de Produção Rural, Recursos Hídricos e Meio Ambiente do município de Massapê/CE, concluímos que a contratação é adequada para atender à necessidade específica descrita. O imóvel localizado na Rua Beira Rio, s/n, em Bandeira Branca, Massapê/CE, apresenta características que atendem aos requisitos estabelecidos, como espaço suficiente para abrigar os veículos da secretaria, localização estratégica e acessibilidade para facilitar o deslocamento das equipes.

Além disso, a instalação da garagem dos veículos nesse imóvel contribuirá para a organização e segurança dos veículos utilizados pela Secretaria de Produção Rural, Recursos Hídricos e Meio Ambiente, otimizando as atividades diárias e garantindo a conservação dos veículos. Dessa forma, consideramos que a contratação da locação desse imóvel é apropriada e atende plenamente à necessidade da secretaria, proporcionando um ambiente adequado para o armazenamento e manutenção dos veículos utilizados em suas atividades.

JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A locação do imóvel situado na Rua Beira Rio, em Massapê/CE, destinado à instalação da garagem dos veículos da Secretaria de Produção Rural, Recursos Hídricos e Meio Ambiente do município, 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 da garagem dos veículos.

ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) foi elaborado com base em dados objetivos, diagnóstico de necessidades reais do órgão, e análise criteriosa das alternativas disponíveis para atendimento à demanda identificada.

A solução proposta encontra-se alinhada ao planejamento estratégico da instituição, notadamente no que se refere à locação de 01 (um) imóvel situado na Rua Beira Rio, s/n - Bandeira Branca - Massapê/CE, destinado à instalação e funcionamento da garagem dos veículos, junto à Secretaria de Produção Rural, Recursos Hídricos e Meio Ambiente do Município de Massapê/CE, atendendo aos princípios da economicidade, eficiência e eficácia previstos na Lei nº 14.133/2021.

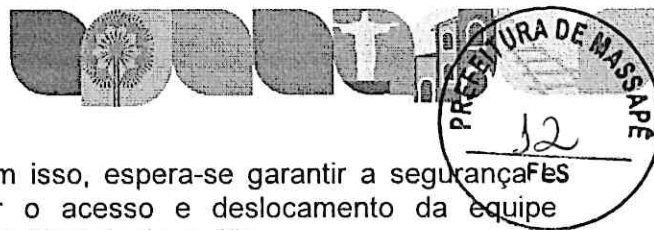
Todos os requisitos técnicos, quantitativos e qualitativos definidos estão em consonância com a realidade orçamentária, a capacidade operacional do órgão e as exigências legais aplicáveis. A justificativa da contratação, a escolha da solução mais adequada e a avaliação de riscos foram conduzidas de maneira integrada, garantindo coerência entre o problema identificado, os objetivos pretendidos e os meios adotados para sua superação.

Dessa forma, considera-se que este ETP apresenta alinhamento pleno entre a necessidade da contratação, os resultados esperados, os requisitos técnicos propostos, os riscos avaliados e as diretrizes da administração pública, servindo como base sólida e consistente para as etapas subsequentes do processo de contratação.

RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação da locação do imóvel situado na Rua Beira Rio, em Massapê/CE, visa atender a necessidade da Secretaria de Produção Rural, Recursos Hídricos e Meio Ambiente do município, proporcionando um espaço adequado para a instalação e funcionamento da





garagem dos veículos utilizados pela pasta. Com isso, espera-se garantir a segurança e conservação dos veículos, bem como facilitar o acesso e deslocamento da equipe responsável pela gestão dos recursos naturais e ambientais da região.

Além disso, a contratação desse objeto busca otimizar a logística e operacionalização dos serviços prestados pela Secretaria, contribuindo para a eficiência e eficácia das atividades relacionadas à produção rural, recursos hídricos e meio ambiente. Com a instalação da garagem dos veículos em um local estratégico e de fácil acesso, será possível agilizar o atendimento às demandas da população, bem como garantir a manutenção da frota de forma adequada e segura.

Por fim, a realização dessa contratação pública está em conformidade com a Lei 14.133 de licitações, garantindo a transparência, legalidade e economicidade no processo de seleção do fornecedor do serviço de locação do imóvel. Dessa forma, espera-se que a escolha do contratado seja pautada em critérios objetivos e técnicos, visando sempre o interesse público e a qualidade na prestação dos serviços pela Secretaria de Produção Rural, Recursos Hídricos e Meio Ambiente de Massapé/CE.

CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

O objeto em questão não é correlato e nem interdependente. Essa frase indica que não há relação entre os objetos mencionados.

POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

A locação de um imóvel para instalação da garagem dos veículos da Secretaria de Produção Rural, Recursos Hídricos e Meio Ambiente do município de Massapé/CE pode gerar impactos ambientais significativos. A movimentação dos veículos pode causar poluição do ar devido à emissão de gases poluentes, além de contribuir para o aumento do tráfego de veículos na região, o que pode resultar em maior consumo de combustível e consequente emissão de CO₂.

Além disso, a instalação da garagem dos veículos pode implicar em alterações na paisagem local, podendo afetar a vegetação e a fauna da região. A impermeabilização do solo para construção da garagem também pode resultar em problemas de drenagem e aumento do escoamento superficial, contribuindo para possíveis enchentes e degradação do ambiente natural.

Para minimizar os impactos ambientais gerados pela locação do imóvel, é importante adotar medidas sustentáveis, como a implementação de um programa de gestão de resíduos, o uso de veículos mais eficientes e menos poluentes, a adoção de práticas de conservação de energia e água, e a realização de ações de reflorestamento e recuperação de áreas degradadas na região. Dessa forma, é possível conciliar o funcionamento da garagem dos veículos com a 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 de um imóvel situado na Rua Beira Rio, s/n - Bandeira Branca - Massapê/CE, destinado à instalação e funcionamento da garagem dos veículos da Secretaria de Produção Rural, Recursos Hídricos e Meio Ambiente do município de Massapê/CE, deve atender aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, probidade administrativa, igualdade, isonomia, competitividade, sustentabilidade, entre outros, conforme estabelecido na Lei 14.133 de licitações.

Para garantir a viabilidade da contratação desse objeto, é necessário que o processo licitatório seja conduzido de forma transparente e competitiva, assegurando a seleção da proposta mais vantajosa para a administração pública. Nesse sentido, a elaboração do edital de licitação deve ser clara e objetiva, estabelecendo os critérios de julgamento, prazos, condições de participação, entre outros aspectos relevantes.

Além disso, é fundamental que a escolha do imóvel a ser locado seja pautada em critérios técnicos e econômicos, levando em consideração a adequação do espaço às necessidades da Secretaria, a localização estratégica, a infraestrutura disponível, as condições de segurança, a acessibilidade, entre outros aspectos relevantes.

A avaliação da viabilidade financeira da contratação também é essencial, considerando a disponibilidade orçamentária do município de Massapê/CE para arcar com os custos da locação do imóvel, bem como a relação custo-benefício do contrato em questão.

Dessa forma, a contratação da locação do imóvel para a instalação da garagem dos veículos da Secretaria de Produção Rural, Recursos Hídricos e Meio Ambiente do município de Massapê/CE deve ser realizada de acordo com os princípios e regras estabelecidos na Lei 14.133 de licitações, garantindo a legalidade, transparência e eficiência na gestão dos recursos públicos.

() NÃO É VIÁVEL a contratação proposta pela unidade requisitante.

Justificativa:

CONCLUSÃO

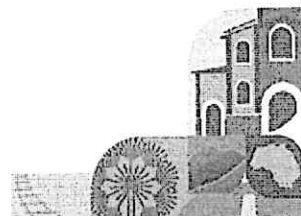
A Equipe de Planejamento identificada abaixo chegou à conclusão acima em razão do(s) seguinte(s) motivo(s):

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, 25 de junho de 2025.

Marciele M. Alves
Marciele Marques Alves

Presidente da Equipe de Planejamento da Contratação





PREFEITURA DE
MASSAPÉ

Gestão diferente e eficiente

Bianca Dias Vasconcelos
Bianca Dias Vasconcelos

Membro da Equipe de Planejamento da
Contratação



Thalia Eugenio Lopes
Thalia Eugenio Lopes

Membro da Equipe de Planejamento da
Contratação

