POLICIA MILITAR DO CEARA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP Nº 2026/27246
PROCESSO Nº 10061034596/2026-28

I - Descrição da necessidade da contratação:

A Polícia Militar do Ceará (PMCE), no exercício de suas competências institucionais de preservação da ordem pública e proteção da sociedade cearense, necessita dispor de estrutura adequada para a guarda, controle e preservação de viaturas classificadas como inservíveis ou fora de operação, que permanecem sob responsabilidade da Corporação até sua destinação definitiva, observadas as normas patrimoniais vigentes. Atualmente, a demanda estimada corresponde ao armazenamento de aproximadamente 500 veículos, quantidade que exige área física compatível, condições adequadas de segurança patrimonial e infraestrutura capaz de assegurar a conservação dos bens públicos. A insuficiência de espaços apropriados para essa finalidade resulta na ocupação de áreas operacionais da Corporação, reduzindo a capacidade de utilização dessas instalações para atividades finalísticas e gerando dificuldades para a gestão patrimonial dos veículos. Diante desse cenário, verifica-se a necessidade de locação de imóvel situado no município de Fortaleza/CE, localizado preferencialmente em bairro de fácil acesso e próximo ao Comando de Logística da PMCE, visando otimizar a fiscalização, o deslocamento de equipes e a gestão integrada dos ativos. O imóvel deverá contar com área construída aproximada de 5.000 m², destinada exclusivamente ao armazenamento das viaturas. O prazo pretendido para a referida locação é de 60 (sessenta) meses, com possibilidade de prorrogação nos termos da legislação vigente, período necessário para garantir a estabilidade operacional e a amortização de eventuais adequações logísticas. Para atender plenamente às necessidades da Corporação, o imóvel deverá apresentar as seguintes especificações e infraestrutura mínima: Área coberta e pavimentação adequada para a circulação segura e o estacionamento ordenado dos veículos; Pátio de manobra compatível com a movimentação e operação de caminhões-guincho e demais veículos de apoio logístico; Guarita de segurança junto ao acesso principal, permitindo o controle rigoroso de entrada e saída de pessoas e veículos; Escritório administrativo estruturado para dar suporte às atividades de gestão, inventário e controle documental das viaturas custodiadas; Instalações destinadas a alojamento, com infraestrutura de habitabilidade e higiene dimensionada para comportar o efetivo de 02 (dois) policiais militares por turno de serviço, responsáveis pela vigilância e segurança patrimonial ininterrupta do local; Sistema de monitoramento eletrônico (CFTV) e sistema preventivo de combate a incêndio e pânico, em conformidade com as normas técnicas vigentes. A ausência de estrutura adequada expõe os veículos a riscos de deterioração acelerada decorrente da ação do tempo, bem como a possíveis ocorrências de furtos, vandalismo e incêndios, comprometendo o patrimônio público e dificultando os procedimentos de inventário, fiscalização e controle patrimonial. Além disso, a utilização de espaços inadequados gera impactos operacionais e administrativos que afetam a eficiência da gestão logística da PMCE. Considerando a necessidade específica de imóvel com características singulares de localização, dimensão e infraestrutura que inviabilizam a competição com outros bens, visto que apenas uma estrutura com tais especificações atende ao interesse público da Corporação, vislumbra-se a adoção de contratação direta mediante inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. A solução pretendida permitirá centralizar a guarda dos veículos, fortalecer os mecanismos de controle patrimonial, ampliar a segurança dos bens públicos e proporcionar melhores condições para a atuação do efetivo responsável pela custódia. Dessa forma, a contratação mostra-se indispensável para assegurar a adequada gestão dos bens patrimoniais da PMCE, contribuindo para a eficiência administrativa, a economicidade dos recursos públicos e a consecução dos objetivos institucionais da Corporação, em conformidade com o art. 18, §1º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

II - Descrição dos requisitos da contratação:

A solução pretendida consiste na locação de imóvel destinado à guarda e armazenamento de aproximadamente 500 viaturas inservíveis ou fora de operação da Polícia Militar do Ceará (PMCE), devendo atender aos requisitos técnicos, funcionais, operacionais, de sustentabilidade e de desempenho descritos a seguir.1. Requisitos Técnicos

Localização e Dimensão: Imóvel situado no município de Fortaleza/CE, localizado preferencialmente em região de fácil acesso e com proximidade geográfica ao Comando de Logística da PMCE (Cogep), com área construída aproximada de 5.000 m².

Estrutura Física: Galpão coberto, com estrutura em perfeitas condições de conservação, estabilidade estrutural e segurança contra intempéries.

Pavimentação: Área pavimentada em concreto, piso intertravado ou material equivalente de alta resistência, dimensionado

para suportar o peso e a movimentação contínua de veículos pesados, caminhões-guincho e pranchas de transporte.
Capacidade de Armazenamento: Layout físico que comporte a acomodação organizada e o livre acesso a, no mínimo, 500 veículos simultaneamente.
Pátio de Manobra: Existência de pátio de manobras com dimensões compatíveis para operações seguras de carga, descarga, reboque e movimentação de viaturas.
Segurança Perimetral e Física:
Cercamento ou muro perimetral robusto que assegure o isolamento e o controle físico do imóvel;
Guarita de segurança junto ao portão principal para controle rigoroso de acesso.
Monitoramento Eletrônico: Sistema de monitoramento por circuito fechado de televisão (CFTV) com cobertura integral das áreas internas, externas e perimetrais, permitindo gravação contínua.
Segurança contra Incêndio: Sistema de prevenção e combate a incêndio e pânico devidamente instalado, testado e regularizado por meio de Certificado de Conformidade válido junto ao Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Ceará (CBMCE).
Conformidade das Instalações: Redes elétricas, hidrossanitárias, de lógica e estruturais em total conformidade com as normas técnicas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).
Iluminação: Sistema de iluminação interna e externa dimensionado para garantir a plena visibilidade e segurança nas operações diurnas e noturnas.

2. Requisitos Funcionais
Custódia e Controle: Possibilitar a guarda segura, organizada e controlada das viaturas sob responsabilidade da PMCE, mitigando riscos de sinistros.
Logística de Inventário: Permitir o livre acesso para a identificação visual, catalogação, fiscalização e movimentação individualizada de cada veículo armazenado.
Alojamento de Serviço: Disponibilizar alojamento com condições adequadas de habitabilidade, climatização, repouso e higiene para o efetivo de 02 (dois) policiais militares por turno, responsáveis pela vigilância patrimonial ininterrupta do local.
Apoio Administrativo: Possuir escritório/ambiente administrativo estruturado e climatizado para suporte às atividades de gestão patrimonial, controle de fluxo e fiscalização do contrato.
Acessibilidade e Fluxo: Dispor de área de circulação interna que garanta o tráfego seguro e sem obstruções de veículos de apoio e viaturas operacionais.
Fiscalização e Auditoria: Garantir condições seguras e salubres para a realização de inspeções periódicas, inventários físicos e auditorias por órgãos de controle.

3. Requisitos Operacionais
Imediata Ocupação: Disponibilização do imóvel em condições imediatas de uso (pleno funcionamento de água, energia, esgotamento e segurança) logo após a formalização do contrato de locação.
Vigência Contratual: Capacidade operacional e documental para suportar o período de 60 (sessenta) meses, com possibilidade de prorrogações sucessivas nos termos da Lei nº 14.133/2021.
Regularidade Documental: Manutenção da regularidade fiscal, trabalhista e de propriedade do imóvel (incluindo Habite-se, Certidões Negativas e Licenças necessárias) regularizada pelo locador durante toda a vigência contratual.
Manutenção Predial: Responsabilidade do locador pela manutenção preventiva e corretiva da estrutura física do imóvel (cobertura, instalações prediais permanentes, portões automáticos, infiltrações e sistemas estruturais).
Continuidade de Utilidade: Garantia de funcionamento contínuo dos sistemas de segurança, iluminação de emergência e combate a incêndio por conta do locador (salvo mau uso por parte da Administração).
Acessibilidade: Atendimento às normas de acessibilidade previstas na Lei Federal nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência) nas áreas destinadas ao uso administrativo e de atendimento.

4. Requisitos de Sustentabilidade
Eficiência Energética: Utilização de luminárias com tecnologia LED nas áreas interna e externa, maximizando a economia de energia e a durabilidade das lâmpadas.
Consumo Consciente: Existência ou instalação de mecanismos de racionalização do uso da água (torneiras e descargas de baixo fluxo) e aproveitamento de iluminação/ventilação natural sempre que viável.
Gestão de Resíduos: Exigência de destinação ambientalmente adequada de quaisquer resíduos gerados em manutenções preventivas ou corretivas executadas pelo locador no imóvel.
Conformidade Ambiental: Observância às diretrizes da Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010), evitando a contaminação do solo por óleos ou fluidos decorrentes do armazenamento das viaturas inservíveis.

5. Requisitos de Desempenho
Disponibilidade Operacional: Disponibilidade do imóvel 24 horas por dia, 7 dias por semana, durante todo o período da contratação, sem interrupções que afetam a logística da PMCE.
Resiliência de Sistemas: Funcionamento ininterrupto dos sistemas de CFTV e segurança eletrônica, com planos de contingência em caso de falha de energia (ex: previsão de nobreaks ou geradores para sistemas críticos).
Preservação Patrimonial: Manutenção do padrão de conservação da edificação, de modo a evitar que goteiras,

infiltrações ou falhas estruturais acelerem a deterioração das viaturas guardadas.
Segurança Ativa: Manutenção atualizada dos alvarás e licenças do Corpo de Bombeiros (Certificado de Conformidade), realizando as recargas e testes de extintores e hidrantes nos prazos legais.

III - Levantamento de mercado:

Em observância ao art. 18, § 1º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, foi realizado levantamento das alternativas disponíveis no mercado imobiliário de Fortaleza/CE, com foco na identificação de soluções aptas a atender, de forma tempestiva e economicamente vantajosa, às necessidades operacionais da Polícia Militar do Ceará (PMCE).Como o objetivo é a **locação por inexigibilidade (Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021)**, o levantamento focou em demonstrar que as **características físicas de instalações, dimensão e localização geográfica** do imóvel pretendido são singulares e essenciais para a Corporação, justificando a inviabilidade de competição e a escolha direta da solução.1. Análise Comparativa das Alternativas

Alternativa 1: Construção de Estrutura Própria em Terreno da Administração

Aspectos Técnicos e Temporais: Exigiria a disponibilização de terreno público desembaraçado e com localização estratégica em Fortaleza. Demandaria a elaboração de projetos básicos e executivos de engenharia, obtenção de licenças ambientais e edilícias, além de processo licitatório para execução de obras públicas de grande porte.
Aspectos Financeiros: Exigiria expressivo aporte de capital inicial (CAPEX) não previsto no orçamento corrente da Corporação.
Inviabilidade: O prazo estimado para entrega de uma obra deste porte excede substancialmente o limite temporal de urgência da demanda, mantendo o problema da ocupação inadequada das áreas operacionais da PMCE por tempo indeterminado.

Alternativa 2: Utilização de Imóveis Públicos Próprios Existentes

Aspectos Técnicos e Temporais: Em estrito cumprimento ao art. 74, § 5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, foi autuado o processo NUP 10061.047867/2026-13 para certificar a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendessem à demanda. A Secretaria do Planejamento e Gestão (SEPLAG), consultada via Ofício Nº 002770/2026/PMCE/COAFI, apontou preliminarmente no Sistema de Gestão de Bens Imóveis (SGBI) duas áreas sob a responsabilidade da Secretaria da Proteção Social (SPS). Ato contínuo, a SPS foi oficializada e respondeu categoricamente, por meio do Ofício Nº 003354/2026/SPS/SEXEC-PGI, que os imóveis indicados já possuem destinação de uso definida e que não há, no acervo do Estado, qualquer outro bem disponível com as dimensões e características compatíveis com a necessidade da PMCE.
Inviabilidade: Restou documentalmente atestada a impossibilidade de utilização de patrimônio público próprio, inviabilizando esta alternativa e legitimando a busca por locação no mercado privado. Além disso, a utilização de frações de quartéis ou batalhões ativos para a guarda de 500 veículos inservíveis compromete severamente a segurança orgânica das unidades, reduz a mobilidade da tropa e desvia o policiamento de suas funções constitucionais.

Alternativa 3: Locação de Imóvel Privado Específico - Galpão B3 (Inexigibilidade de Licitação)

Aspectos Técnicos e Temporais: Permite o atendimento imediato da necessidade a partir da assinatura do termo contratual, transferindo ao mercado privado o ônus da disponibilização de infraestrutura já consolidada.
Fundamentação da Escolha e Inexigibilidade: A pesquisa de mercado demonstrou a singularidade e a especificidade do Galpão B3, integrante do Condomínio Tebasa (Rua Teodomiro de Castro, 4585, Álvaro Weyne). A escolha recai sobre este imóvel por ser o único a conciliar, simultaneamente, todas as condicionantes operacionais inadiáveis da PMCE:

Localização Estratégica: Proximidade geográfica essencial ao Comando de Logística da PMCE (Cogep), facilitando o deslocamento ágil de equipes de fiscalização e o fluxo de guinchos.
Infraestrutura Singular: O imóvel conta com área útil de 5.203,11 m² de piso industrial de alta resistência, projetado para suportar tráfego intenso e carga pesada (caminhões-guincho e pranchas), e pé-direito de 5 metros.
Segurança e Legalidade: Dispõe de pátio totalmente murado com controle de acesso, sistema de energia trifásica, instalações sanitárias e de alojamento prontas para a guarnição de serviço da PMCE, além de Sistema de Combate a Incêndio com Certificado de Conformidade (AVCB) do CBMCE ativo e válido até 06/09/2027. Embora o levantamento de mercado tenha prospectado outras ofertas na região metropolitana (Maracanaú), tais opções revelaram-se inviáveis operacionalmente devido à maior distância do Comando de Logística (Cogep) e à ausência da infraestrutura pronta de segurança e alojamento exigida, reforçando a singularidade e a escolha inadiável do Galpão B3. Tais características de instalação e localização tornam a escolha deste imóvel tecnicamente necessária e insubstituível, inviabilizando a competição e enquadrando a contratação na inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

2. Justificativas Relacionadas à Segurança PatrimonialA centralização e a guarda das viaturas inservíveis em um único

imóvel locado, dotado de infraestrutura específica de segurança, fundamenta-se nos seguintes fatores de proteção ao patrimônio público:

Mitigação de Perdas por Furtos e Vandalismo (Canibalização de Peças): Viaturas fora de operação estacionadas em áreas públicas ou pátios abertos de quartéis são alvos frequentes de furtos de componentes (pneus, baterias, peças de motor e acessórios de rádio de comunicação). A locação de um espaço fechado com controle de acesso, guarita física e vigilância monitorada por CFTV inibe intrusões e resguarda a integridade física dos bens até o leilão, preservando o valor residual que retornará aos cofres públicos.

Segurança contra Incêndios e Atos de Sabotagem: O acúmulo de veículos em desuso, muitos contendo resíduos de combustíveis e fluidos inflamáveis, representa alto risco de incêndio por curto-circuito ou combustão espontânea pela exposição ao sol. Dispor de um galpão com sistema de prevenção e combate a incêndio homologado pelo Corpo de Bombeiros (CBMCE) garante rápida resposta a sinistros, evitando prejuízos materiais inestimáveis e protegendo as áreas vizinhas.

Rastreabilidade e Controle de Acesso Rigoroso: A instalação de uma guarita com controle de entrada e saída de veículos e pessoas impede o trânsito não autorizado no pátio, assegurando que apenas pessoal credenciado pela PMCE realize vistorias, perícias ou a retirada programada de lotes.

3. Justificativas Relacionadas à Redução de Riscos OperacionaisA retirada desses veículos das instalações ativas da PMCE e sua transferência para o imóvel locado impacta diretamente a mitigação de sérios riscos operacionais:

Eliminação do Desvio de Função do Efetivo Operacional: Atualmente, policiais militares que deveriam estar atuando no policiamento ostensivo e na segurança da população acabam sendo alocados para a vigilância estática e a administração de "cemitérios de viaturas" improvisados nos quartéis. Centralizar a guarda com um alojamento específico para apenas 02 policiais por turno reduz o emprego de efetivo logístico e devolve a força de trabalho policial para a atividade-fim.

Preservação da Capacidade Operacional e de Mobilidade dos Batalhões: A obstrução física de pátios e garagens de batalhões por frotas inservíveis compromete severamente a logística interna da Corporação, gerando gargalos na manutenção de viaturas operacionais ativas, no estacionamento de veículos de serviço e no tempo de resposta das guarnições em casos de acionamento de emergência. A liberação imediata dessas áreas restabelece a dinâmica tática das unidades operacionais.

Mitigação de Passivo Ambiental e de Saúde Pública: O armazenamento inadequado de centenas de veículos sob as intempéries causa o acúmulo de água da chuva (criando criadouros para vetores de doenças como o mosquito *Aedes aegypti*) e o vazamento de fluidos mecânicos (óleos de motor, freio e transmissão) diretamente no solo sem pavimentação impermeável. O imóvel selecionado possuirá piso pavimentado e cobertura, contendo riscos de contaminação do lençol freático e afastando multas ambientais ou riscos sanitários para o efetivo e a comunidade local.

4. Conclusão da Análise de MercadoO levantamento imobiliário específico na região de Fortaleza demonstrou que as exigências singulares da PMCE — que demandam a proximidade geográfica com o Comando de Logística (Cogep) para otimizar a fiscalização diária, aliada a uma área de 5.000 m² integralmente pavimentada para guinchos de grande porte, infraestrutura de monitoramento ativa e instalações sanitárias e de alojamento para a guarnição de serviço 24h — **restringem as opções viáveis a um único imóvel/complexo que atende cumulativamente a todos os critérios estabelecidos**.Sob o aspecto do Estudo de Ciclo de Vida do Objeto, a locação direta por inexigibilidade apresenta-se como a mais vantajosa para a Administração Pública, pois transfere ao locador a responsabilidade pela manutenção predial corretiva, além de conferir flexibilidade à PMCE para desmobilizar a estrutura assim que os leilões de destinação final das 500 viaturas forem concluídos.Conclui-se, portanto, que a locação de imóvel privado sob medida é a solução técnica, operacional, ambiental e juridicamente adequada, caracterizando-se a **Inexigibilidade de Licitação**, em estrita consonância com o **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**.

IV - Descrição da solução como um todo:

A solução pretendida consiste na locação de imóvel destinado à guarda, preservação e controle patrimonial de aproximadamente 500 viaturas inservíveis ou fora de operação pertencentes à Polícia Militar do Ceará (PMCE). O imóvel deverá estar situado no município de Fortaleza/CE, próximo ao Comando de Logística da PMCE (Cogep), com infraestrutura técnica, operacional e de segurança totalmente compatível com as necessidades da Corporação, nos termos do art. 18, § 1º, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021.**1. Componentes Principais da Solução**

Galpão Logístico: Área física de aproximadamente 5.000 m² de área construída/útil.

Área Coberta: Estrutura dimensionada para a proteção das viaturas contra intempéries (sol, chuva, sereno), minimizando o ritmo de deterioração natural dos bens.

Pátio Pavimentado de Alta Resistência: Área de piso impermeabilizado e resistente para a distribuição organizada,

estacionamento e circulação fluida dos veículos.
Pátio de Manobra: Área aberta compatível com o raio de giro, movimentação e operações seguras de carga, descarga e reboque executadas por caminhões-guincho e pranchas de transporte.
Segurança Física de Acesso: Guarita de segurança integrada ao portão principal para controle, triagem e registro de pessoas e veículos.
Monitoramento Eletrônico Ativo: Sistema de Circuito Fechado de Televisão (CFTV) com cobertura perimetral, interna e externa de alta definição e capacidade de gravação contínua.
Segurança contra Incêndio: Sistema preventivo de combate a incêndio e pânico instalado e devidamente regularizado com Certificado de Conformidade válido junto ao Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Ceará (CBMCE).
Alojamento de Serviço: Instalação física adequada para alojar e prover habitabilidade e higiene para uma guarnição de serviço composta por 02 (dois) policiais militares por turno, responsável pela custódia e vigilância ininterrupta do local.
Escritório Administrativo: Ambiente estruturado para o suporte às atividades de gestão patrimonial, catalogação, auditoria de frota e fiscalização de contratos.

2. Integração dos Elementos Todos os componentes descritos atuam de forma sinérgica e integrada para assegurar a guarda dos bens públicos. A área coberta reduz a exposição das viaturas à oxidação precoce, enquanto a guarita, o CFTV e o alojamento viabilizam a atuação de segurança patrimonial ativa exercida de forma confortável e salubre pelo efetivo de serviço.O pátio pavimentado e a área de manobra eliminam os gargalos logísticos no fluxo de recepção e desmobilização de frotas. Adicionalmente, o escritório administrativo centraliza a instrução dos processos de desfazimento, inventário e preparação das viaturas para leilão ou prensagem, garantindo a rastreabilidade em todo o ciclo do processo logístico.**3. Forma de Execução**A execução ocorrerá mediante disponibilização do imóvel em condições imediatas de utilização após a formalização do contrato de locação.O locador deverá entregar o imóvel com todos os sistemas vitais (elétrico, hidrossanitário, CFTV, lógica, iluminação e combate a incêndio) plenamente testados e operacionais. Uma vez formalizada a imissão na posse, a PMCE coordenará a transferência gradual e catalogada das viaturas atualmente dispersas nos pátios operacionais dos batalhões para o novo espaço centralizado.**4. Manutenção e Suporte**Durante toda a vigência contratual de 60 (sessenta) meses, o locador manterá as condições de habitabilidade, estrutura física e operacional do imóvel. Caberá ao locador o ônus financeiro e operacional pelas manutenções corretivas e preventivas de caráter estrutural (cobertura, instalações elétricas e hidráulicas permanentes, portões e acessos).A manutenção do funcionamento dos sistemas de CFTV, iluminação de segurança e a regularidade do alvará do CBMCE são condicionantes para a regularidade dos pagamentos mensais da locação.**5. Principais Riscos e Medidas Mitigadoras**Abaixo, apresenta-se a Matriz de Riscos preliminar associada à solução, contendo as respectivas ações mitigadoras:

Risco Identificado	Impacto	Medida Mitigadora
Inexistência ou indisponibilidade de imóvel compatível no mercado	**Alto**	Realização de ampla e detalhada pesquisa de mercado, com prospecção ativa de imóveis comerciais/industriais antes da instrução do processo de inexigibilidade.
Falhas nos sistemas de CFTV ou segurança eletrônica	**Médio**	Previsão em contrato de obrigação do locador em realizar manutenção corretiva imediata ou substituição de equipamentos com defeito sob pena de sanções.
Ocorrência de sinistros (incêndios no pátio de guarda)	**Alto**	Exigência rigorosa de Certificado de Conformidade emitido pelo CBMCE ativo, manutenção periódica de extintores/hidrantes e formação de brigada interna.
Deterioração acelerada das viaturas inservíveis	**Médio**	Dimensionamento correto da área coberta e execução de pavimentação adequada para evitar contato direto dos veículos com solo úmido ou vegetação.
Invasões, vandalismo ou furtos de componentes (peças)	**Alto**	Presença de vigilância física permanente com guarnição de 02 policiais por turno, associada à infraestrutura de guarita de segurança e barreira perimetral física robusta.

6. Ciclo de Vida da SoluçãoO ciclo de vida da solução está estimado no prazo global de 60 (sessenta) meses e compreende as seguintes fases:
Fase de Mobilização (Imissão de Posse): Entrega das chaves, vistoria prévia detalhada (Laudo de Vistoria de Recebimento) e ativação dos postos de trabalho administrativos e de segurança.
Fase Operacional (Utilização Contínua): Recebimento e catalogação das 500 viaturas, vigilância patrimonial 24/7,

realização de vistorias administrativas e execução de manutenções preventivas pelo locador.
Fase de Desmobilização (Devolução): Retirada das viaturas (após alienação/leilão), realização de Laudo de Vistoria de Devolução e entrega do imóvel nas mesmas condições de conservação em que foi recebido pela PMCE, ressalvado o desgaste natural pelo uso.

V - Estimativa das quantidades a serem contratadas:

A estimativa das quantidades a serem contratadas foi dimensionada com base na real necessidade logística apresentada pelo Comando de Logística da Polícia Militar do Ceará (PMCE), tendo como balizador o controle patrimonial e a guarda física de aproximadamente 500 viaturas inservíveis ou fora de operação sob custódia da Corporação, em cumprimento ao art. 18, § 1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.1. Critérios de Dimensionamento da ÁreaPara a definição da área total necessária de 5.000 m², adotou-se uma metodologia de cálculo que considera a área útil real necessária por veículo somada às áreas de manobra e infraestrutura de suporte, conforme parâmetros técnicos abaixo:

Área Útil de Estacionamento: Cada viatura de passeio ou utilitário leve demanda uma área média de vaga de 12,5 m2 (2,5 m×5,0 m). Para 500 veículos, a área estática líquida de armazenamento corresponderia a 6.250 m2. Contudo, considerando o uso de vagas paralelas, compactação e áreas cobertas compartilhadas em galpão com layout planejado, a fração estimada de área de armazenamento útil é de 3.500 m2.
Área de Circulação e Manobra (Guinchos): Caminhões-guincho e reboques pesados necessitam de raios de giro amplos para carga e descarga de veículos avariados. Destinou-se a fração de aproximadamente 1.200 m2 para vias de circulação interna, corredores de escape contra incêndio e pátio de manobras.
Área Administrativa e de Apoio: Espaço físico destinado à guarita de segurança, escritório para a fiscalização, refeitório de apoio e banheiros, estimado em aproximadamente 100 m2.
Alojamento de Serviço: Área dimensionada para o descanso e higiene de 02 policiais militares em escala de serviço de 24h, estimada em 200 m2 (incluindo dormitório, instalações sanitárias e área de estar/apoio).

Com base nestes coeficientes, o dimensionamento global aponta para a necessidade de um imóvel com área construída/útil de 5.000 m², metragem ideal para garantir a guarda ordenada e segura dos veículos, mitigando os riscos de colisões em manobras e mantendo livres os corredores de emergência.2. Quadro Resumo dos Quantitativos Estimados

Item	Especificação Detalhada	Quantidade Estimada	Unidade de Medida
01	Área útil de terreno/galpão construído	5.000	Metro Quadrado
02	Capacidade nominal de guarda de viaturas	500	Unidade (Veículo)
03	Pátio de manobra para caminhões-guincho	01	Unidade
04	Guarita de segurança física	01	Unidade
05	Escritório administrativo de gestão	01	Unidade
06	Alojamento operacional de serviço (capacidade para 02 PMs/turno)	01	Unidade
07	Sistema de CFTV e segurança eletrônica ativo	01	Sistema Completo
08	Sistema preventivo de combate a incêndio (certificado pelo CBMCE)	01	Sistema Completo

3. Metodologia de Prevenção a DistorçõesA metodologia de quantificação buscou alcançar o equilíbrio exato da solução, impedindo dois cenários prejudiciais à Administração Pública:

Superdimensionamento: Evita a locação de áreas excedentes que gerariam custos desnecessários com aluguel de espaços ociosos.
Subdimensionamento: Evita que o imóvel seja pequeno demais, o que forçaria o empilhamento ou bloqueio de viaturas, impedindo a catalogação individualizada, inviabilizando inspeções e perícias, além de elevar os riscos de propagação de incêndio e acidentes de trabalho nas manobras.

As estimativas apresentadas foram consolidadas de acordo com a realidade operacional da Corporação e constarão formalmente da memória de cálculo e dos levantamentos de frota anexados aos autos do processo administrativo correspondente.

VI - Estimativa do valor da contratação:

A estimativa do valor da contratação foi elaborada em estrita observância aos parâmetros estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021 e demais normativos aplicáveis às contratações públicas, mediante pesquisa de preços compatível com a natureza da solução pretendida: a locação direta de imóvel específico destinado à guarda de aproximadamente 500 viaturas inservíveis da Polícia Militar do Ceará (PMCE).**1. Diretrizes para a Pesquisa de Preços**Considerando as características específicas e singulares do objeto para fins de inexigibilidade, a pesquisa de preços buscou demonstrar a compatibilidade de mercado dos valores praticados para o imóvel cuja localização e instalações específicas atendem à necessidade pública (Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021), considerando os seguintes requisitos mínimos:

Localização: Município de Fortaleza/CE ou sua Região Metropolitana;
Dimensão: Área aproximada de 5.000 m²;
Infraestrutura Requerida: Pavimentação adequada para tráfego pesado; área coberta e pátio de manobra; sistema de monitoramento eletrônico (CFTV); sistema de prevenção e combate a incêndio; alojamento para o efetivo policial e áreas administrativas de apoio.

2. Fontes de Informação Admitidas Para a formação e justificativa do preço de locação, poderão ser utilizadas — de forma isolada ou conjunta — as seguintes fontes de informação:

Avaliação Imobiliária: Laudo realizado por profissional habilitado ou órgão técnico competente (essencial para balizar a compatibilidade de preço na inexigibilidade);
Pesquisa de Mercado: Consultas diretas a imobiliárias e proprietários de imóveis com características e dimensões equivalentes na mesma região;
Contratações Similares: Contratos vigentes ou recentes firmados por outros órgãos e entidades da Administração Pública para locações de galpões equivalentes;
Valores de Referência Local: Preços praticados no mercado imobiliário para galpões industriais, logísticos ou pátios destinados à guarda de frotas.

3. Detalhamento dos Valores de Referência (Galpão B3) Como subsídio para a definição do valor estimado e demonstração da compatibilidade de preços, adota-se como referência o Galpão B3 (com área de 5.203,11 m²), cujos custos mensais e anuais projetados estão detalhados nas tabelas a seguir:3.1. Custo Mensal Estimado

Item / Descrição	Valor Mensal (R$)
Aluguel do Galpão B3 (5.203,11 m²)	R$ 59.835,76
Taxa de Condomínio	R$ 14.048,39
IPTU (Parcela Mensal)	R$ 4.279,03
VALOR TOTAL MENSAL	**R$ 78.163,18**

3.2. Previsão de Investimento Anual

Descrição do Item	Valor Anual (R$)
Aluguel Anual	R$ 718.029,18
Condomínio Anual	R$ 168.580,68
IPTU Anual	R$ 51.348,46
VALOR TOTAL ANUAL	**R$ 937.958,32**

4. Metodologia de Análise e Tratamento de DadosA metodologia adotada para a definição final do preço de referência ponderará as seguintes variáveis:

Variáveis de Ponderação: Localização e acessibilidade, estado de conservação, infraestrutura disponível, custos operacionais associados, adequação às necessidades institucionais da PMCE.
Tratamento de Discrepâncias e Justificativa de Preço: Na fase interna do processo administrativo de contratação direta, os valores de locação e encargos serão atestados por laudo de avaliação oficial, de modo a garantir a plena observância do princípio da economicidade e justificar que o preço pactuado com o locador do imóvel singular está de acordo com as práticas de mercado para edificações com as mesmas especificações de infraestrutura e localização geográfica.

4.1. Comprovação da Vantajosidade e Avaliação Prévia Oficial: Em estrito cumprimento ao art. 74, § 5º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021 — que exige avaliação prévia do bem e de seu estado de conservação em locações por inexigibilidade —, a PMCE provocou a Superintendência de Obras Públicas do Estado do Ceará (SOP) no bojo do processo NUP 10061.034596/2026-28.Após vistoria técnica *in loco*, a SOP apresentou o Laudo de Avaliação Imobiliária (GEO-LOCAÇÃO-MED8 – OS 318/2026), emitido em setembro de 2026 por engenheiros avaliadores credenciados (empresa Geosolos). O referido laudo atestou o excelente estado de conservação do Galpão B3 (Área útil: 5.203,11 m²) e concluiu, mediante tratamento estatístico pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que o valor de R$ 59.835,76 exigido a título de aluguel estrito é o justo valor de mercado.Dessa forma, o preço pactuado com o locador (somado aos repasses legais de condomínio e IPTU inerentes à utilização do espaço) encontra-se formalmente justificado e alinhado aos princípios da economicidade e da proteção ao erário, chancelando a regularidade financeira da contratação direta.

VII - Justificativas para o parcelamento ou não da solução:

Em observância ao disposto no art. 40, § 5º, inciso III, e art. 47, II, da Lei nº 14.133/2021, o parcelamento do objeto constitui a regra geral nas contratações públicas. No entanto, para a presente contratação direta por inexigibilidade, opta-se pelo **NÃO parcelamento** do objeto, adotando-se a adjudicação global (lote único).A decisão de não parcelar a solução é técnica e administrativamente fundamentada nas seguintes razões:**1. Inviabilidade Técnica e Operacional**

Centralização da Custódia e Gestão: A dispersão das aproximadamente 500 viaturas inservíveis em múltiplos imóveis pulverizados inviabilizaria o controle patrimonial efetivo, o inventário físico e o monitoramento da frota pela Polícia Militar do Ceará (PMCE).

Logística de Segurança e Escolta: A guarda de viaturas policiais, mesmo que inservíveis, requer vigilância ativa devido ao risco de vandalismo ou furto de peças/componentes. Centralizar a frota em um único espaço físico otimiza o empenho do efetivo policial de guarda e reduz a necessidade de múltiplos postos de vigilância ou de contratos de monitoramento eletrônico descentralizados.

Eficiência Administrativa: A centralização facilita o fluxo de trabalho de descarte e destinação final (como leilões públicos), permitindo que os lotes de veículos sejam vistoriados, avaliados e retirados pelos arrematantes em um único local, minimizando gargalos logísticos.

2. Inviabilidade Econômica e Eficiência de Recursos

Economia de Escala na Locação: A locação do imóvel específico de grande porte (área de ~5.000 m²) apresenta um custo por metro quadrado proporcionalmente menor e condições de negociação mais favoráveis em comparação à soma de múltiplos contratos de imóveis menores espalhados pela Região Metropolitana.

Redução de Custos Indiretos: O parcelamento do objeto exigiria a gestão de múltiplos contratos de locação, condomínio e IPTU, gerando um custo operacional e de pessoal (gestores e fiscais de contrato) desnecessariamente elevado e ineficiente para a corporação.

3. Síntese da Decisão

Aspecto Analisado	Parcelamento (Múltiplos Imóveis)	Não Parcelamento (Imóvel Único)
Controle Patrimonial	Complexo e descentralizado	Simples e centralizado
Custo de Vigilância/Segurança	Elevado (múltiplos postos)	Otimizado (posto único)
Gestão Contratual	Alta burocracia (vários contratos)	Baixa burocracia (contrato único)
Logística de Leilão/Descarte	Logística fragmentada	Logística integrada e ágil

Conclusão: Diante do exposto, resta demonstrado que o não parcelamento é a medida que melhor atende ao interesse público, garantindo a integridade do patrimônio, a eficiência da atividade-meio da PMCE e a estrita observância aos princípios da economicidade e da eficiência administrativa.

VIII - Contratações correlatas e/ou interdependentes:

Em conformidade com o art. 18, § 1º, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021, a Administração deve analisar a necessidade de contratações correlatas ou interdependentes. Para a plena operacionalização do imóvel locado e a efetiva destinação das aproximadamente 500 viaturas inservíveis, foram identificadas as seguintes necessidades contratuais e arranjos operacionais:**1. Contratações Interdependentes (Indispensáveis para a Solução)**Sem estes meios, a locação do imóvel não alcançará sua

finalidade prática imediatamente:

Serviço de Transporte por Guincho/Reboque: A grande maioria das viaturas a serem recolhidas encontra-se em estado de sucata ou sem condições de rodagem. Portanto, a transposição dos veículos das diversas unidades policiais da Região Metropolitana de Fortaleza para o novo galpão depende diretamente de serviço de reboque (pesado e leve).

Providência: Utilização de contratos vigentes de guincho da PMCE/SSPDS ou, na ausência destes, abertura de processo célere para atendimento desta demanda logística inicial.

2. Contratações Correlatas e Arranjos Operacionais (Acessórias para Funcionamento e Segurança) Medidas que otimizam, protegem ou dão suporte ao funcionamento do novo pátio centralizado:

Segurança e Guarda do Local (Meio Próprio): Não haverá necessidade de contratação de vigilância armada terceirizada. A segurança patrimonial do imóvel, a salvaguarda das viaturas custodiadas e o controle de acesso ao pátio serão realizados diretamente por policiais militares da PMCE, aproveitando o alojamento previsto na infraestrutura do imóvel para abrigar o efetivo escalado para a guarda do local.

Serviço de Controle de Pragas e Desinsetização (Contrato Correlato): Devido ao acúmulo de sucatas e veículos que podem reter umidade ou servir de abrigo para pragas urbanas e vetores (ratos, escorpiões, mosquitos), é necessária a aplicação periódica de defensivos.

Providência: Inclusão do novo endereço nos contratos vigentes de prestação de serviços de desinsetização e controle de pragas da PMCE.

Quadro de Alinhamento de Contratações e Meios

Solução Adicional Necessária	Tipo de Vínculo	Status / Encaminhamento Técnico
Serviço de Reboque/Guincho	Interdependente	Utilizar a frota própria de guinchos da PMCE ou acionar contrato de transporte logístico vigente.
Segurança e Guarda do Imóvel	Arranjo Próprio	Efetivo próprio da PMCE escalado para a guarda das viaturas (sem custo de vigilância terceirizada).
Dedetização e Controle de Pragas	Correlato	Aditar ou incluir o novo endereço na ata/contrato de desinsetização vigente da corporação.

IX - Previsão da contratação no plano de contratações anual:

Para garantir a viabilidade, a regularidade e a eficiência da contratação pretendida, bem como para mitigar riscos operacionais, deverão ser adotadas as seguintes providências prévias à assinatura do contrato e ao início da execução da locação:1. Providências Orçamentárias e Financeiras

Dotação Orçamentária: Confirmação da existência de dotação orçamentária suficiente para fazer face às despesas decorrentes da locação, do condomínio e do IPTU para o exercício financeiro vigente, com a devida emissão da respectiva Nota de Empenho.

Planejamento Plurianual: Em se tratando de despesa de caráter continuado, verificar a compatibilidade do compromisso com as metas e diretrizes do Plano Plurianual (PPA) e da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) do Estado do Ceará.

2. Providências Técnicas e Operacionais no Imóvel (Vistoria)

Vistoria de Recebimento: Realização de vistoria técnica minuciosa no imóvel selecionado por comissão técnica ou engenheiro da PMCE/SSPDS, com a consequente elaboração de Laudo de Vistoria de Recebimento. Este laudo deverá registrar, inclusive com fotos, o estado exato de conservação das instalações elétricas, hidráulicas, da pavimentação e das estruturas físicas, prevenindo futuras disputas contratuais.

Licenciamento e Regularidade: Verificação de que o imóvel possui o Alvará de Funcionamento atualizado, Habite-se, e o Certificado de Conformidade emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Ceará (CBMCE).

3. Logística de Transposição e Organização das Viaturas

Cronograma de Transferência: Elaboração de um cronograma logístico sequencial para a remoção e transporte das aproximadamente 500 viaturas inservíveis das atuais unidades policiais para o novo pátio.

Contratação de Serviço de Reboque: Viabilização de meios de transporte (como caminhões-guincho/reboque próprios ou mediante contrato de prestação de serviços terceirizados) para realizar o translado seguro dos veículos que se encontram sem condições de rodagem.

Mapeamento e Setorização do Pátio: Criação de um layout prévio para o pátio de manobras do novo imóvel, identificando as vagas e organizando as viaturas por lotes, de modo a otimizar o espaço e facilitar as futuras vistorias

técnicas do processo de leilão.

4. Providências de Gestão Contratual

Indicação de Gestor e Fiscais: Designação prévia, por meio de ato oficial (Portaria), dos servidores que atuarão como Gestor do Contrato, Fiscal Técnico e Fiscal Administrativo, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, garantindo que estes recebam cópia integral do processo para planejamento de suas ações.

Matriz de Responsabilidades - Providências Prévias

Ação Requerida	Área Responsável	Prazo Limite Estimado
Indicação de recursos orçamentários	Setor Financeiro / Planejamento	Antes da formalização da inexigibilidade
Laudo de Vistoria de Recebimento do imóvel	Engenharia / Infraestrutura PMCE	Antes da assinatura do contrato de locação
Nomeação do Gestor e Fiscais de Contrato	Comando Geral / Recursos Humanos	Até a assinatura do contrato
Planejamento logístico para transporte das viaturas	Setor de Logística / Transporte da PMCE	Até o início da vigência do contrato

Conclusão: A execução tempestiva dessas providências mitigará o risco de atrasos na ocupação do imóvel e evitará o pagamento de aluguel sem a devida e imediata utilização do espaço, resguardando o erário público e garantindo a eficiência da transição logística.

X - Demonstrativo dos resultados pretendidos:

A contratação da locação do imóvel selecionado visa atender a uma necessidade logística e estratégica da Polícia Militar do Ceará (PMCE), alinhando-se aos princípios da eficiência, economicidade e dignidade institucional.1. Resultados de Natureza Operacional e Logística

Desoneração das Unidades Policiais: A retirada imediata das viaturas inservíveis que hoje ocupam pátios, estacionamentos e áreas de instrução dos quartéis e batalhões da PMCE devolverá espaço operacional para as atividades-fim da corporação, melhorando o fluxo interno de veículos ativos.

Otimização do Processo de Descarte (Leilão): A concentração de aproximadamente 500 viaturas em um único local facilitará os trabalhos de perícia, avaliação, loteamento e posterior visitação por parte de potenciais compradores nos processos de leilão público, acelerando o ciclo de baixa definitiva dos bens do patrimônio do Estado.

Preservação e Segurança do Patrimônio: Um ambiente único com segurança patrimonial, pátio pavimentado, cercamento e monitoramento eletrônico reduz o risco de depredações, furtos de peças e sinistros, preservando o valor residual dos ativos que serão leiloados.

2. Resultados de Natureza Econômica e Eficiência

Melhor Aproveitamento de Recursos Humanos: A centralização evita a necessidade de empenhar policiais militares para a guarda de veículos inservíveis dispersos em múltiplos batalhões, liberando este efetivo para o policiamento ostensivo e preservação da ordem pública.

Relação Custo-Benefício Favorável: O investimento estimado de R$ 78.163,18 mensais (R$ 937.958,32 anuais) se justifica pelo retorno financeiro esperado com a agilização dos leilões das viaturas (entrada de receita para os cofres públicos) e pela eliminação de passivos e custos invisíveis de manutenção de pátios improvisados.

3. Resultados de Natureza Socioambiental e Sanitária

Eliminação de Vetores de Doenças: Viaturas paradas ao relento acumulam água da chuva e sujeira, tornando-se focos de proliferação de vetores como o mosquito *Aedes aegypti*. A guarda em local adequado, com áreas cobertas e manutenção mínima de pátio, mitiga esse grave risco à saúde pública e do próprio efetivo.

Redução de Impactos Ambientais: O imóvel pavimentado e estruturado previne a contaminação do solo decorrente de vazamentos residuais de óleos, fluidos de freio e combustíveis comuns em veículos deteriorados, garantindo a conformidade com as normas ambientais vigentes.

Melhoria Visual e Institucional: A remoção de "cemitérios de veículos" das sedes dos quartéis elimina a poluição visual, resgata a boa imagem das instalações públicas da PMCE e melhora a qualidade do ambiente de trabalho para o efetivo militar.

Quadro Síntese dos Resultados Esperados

Situação Atual (Sem a Contratação)	Situação Pretendida (Com a Contratação)	Benefício Direto Gerado

Quartéis com espaços saturados por sucatas.	Liberação de pátios e áreas operacionais.	Melhor operacionalidade e fluxo interno.
Risco de proliferação de vetores de doenças.	Armazenamento planejado e controlado.	Proteção à saúde do efetivo e comunidade.
Dispersão logística para realização de leilões.	Centralização da frota em um único local.	Leilões mais rápidos e maior receita de descarte.
Desvio de efetivo para vigiar frotas inservíveis.	Guarda centralizada com apoio tecnológico.	Mais policiais liberados para a atividade-fim.

XI - Providências previamente à celebração do contrato:

Para garantir a viabilidade, a regularidade e a eficiência da contratação pretendida, bem como para mitigar riscos operacionais, deverão ser adotadas as seguintes providências prévias à assinatura do contrato e ao início da execução da locação:**1.**

Providências Orçamentárias e Financeiras

Dotação Orçamentária: Confirmação da existência de dotação orçamentária suficiente para fazer face às despesas decorrentes da locação, do condomínio e do IPTU para o exercício financeiro vigente, com a devida emissão da respectiva Nota de Empenho.

Planejamento Plurianual: Em se tratando de despesa de caráter continuado, verificar a compatibilidade do compromisso com as metas e diretrizes do Plano Plurianual (PPA) e da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) do Estado do Ceará.

2. Providências Técnicas e Operacionais no Imóvel (Vistoria)

Vistoria de Recebimento: Realização de vistoria técnica minuciosa no imóvel selecionado por comissão técnica ou engenheiro da PMCE/SSPDS, com a consequente elaboração de Laudo de Vistoria de Recebimento. Este laudo deverá registrar, inclusive com fotos, o estado exato de conservação das instalações elétricas, hidráulicas, da pavimentação e das estruturas físicas, prevenindo futuras disputas contratuais.

Licenciamento e Regularidade: Verificação de que o imóvel possui o Alvará de Funcionamento atualizado, Habite-se, e o Certificado de Conformidade emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Ceará (CBMCE).

3. Logística de Transposição e Organização das Viaturas

Cronograma de Transferência: Elaboração de um cronograma logístico sequencial para a remoção e transporte das aproximadamente 500 viaturas inservíveis das atuais unidades policiais para o novo pátio.

Contratação de Serviço de Reboque: Viabilização de meios de transporte (como caminhões-guincho/reboque próprios ou mediante contrato de prestação de serviços terceirizados) para realizar o translado seguro dos veículos que se encontram sem condições de rodagem.

Mapeamento e Setorização do Pátio: Criação de um layout prévio para o pátio de manobras do novo imóvel, identificando as vagas e organizando as viaturas por lotes, de modo a otimizar o espaço e facilitar as futuras vistorias técnicas do processo de leilão.

4. Providências de Gestão Contratual

Indicação de Gestor e Fiscais: Designação prévia, por meio de ato oficial (Portaria), dos servidores que atuarão como Gestor do Contrato, Fiscal Técnico e Fiscal Administrativo, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, garantindo que estes recebam cópia integral do processo para planejamento de suas ações.

Matriz de Responsabilidades - Providências Prévias

Ação Requerida	Área Responsável	Prazo Limite Estimado
Indicação de recursos orçamentários	Setor Financeiro / Planejamento	Antes da formalização da inexigibilidade
Laudo de Vistoria de Recebimento do imóvel	Engenharia / Infraestrutura PMCE	Antes da assinatura do contrato de locação
Nomeação do Gestor e Fiscais do Contrato	Comando Geral / Recursos Humanos	Até a assinatura do contrato
Planejamento logístico para transporte das viaturas	Setor de Logística / Transporte da PMCE	Até o início da vigência do contrato

Conclusão: A execução tempestiva dessas providências mitigará o risco de atrasos na ocupação do imóvel e evitará o pagamento de aluguel sem a devida e imediata utilização do espaço, resguardando o erário público e garantindo a eficiência da

transição logística.

XII - Descrição de possíveis impactos ambientais:

Em conformidade com o art. 18, § 1º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, o planejamento das contratações públicas deve prever os impactos ambientais decorrentes da execução do objeto, bem como as respectivas medidas mitigadoras:**1. Riscos de Contaminação do Solo e de Recursos Hídricos**

Impacto Identificado: Vazamentos residuais de fluidos automotivos (óleo de motor, óleo de transmissão, fluido de freio, líquido de arrefecimento e restos de combustível) diretamente no solo, comuns em veículos abandonados ou desgastados.

Medidas Mitigadoras:

Exigência de Pavimentação Adequada: O imóvel a ser locado por inexigibilidade deverá possuir pátio pavimentado com material impermeável (como asfalto, concreto ou paralelepípedo rejuntado), evitando o contato direto de substâncias químicas com a terra e com o lençol freático;

Drenagem e Contenção: Utilização, sempre que necessário, de mantas absorventes, serragem ou bandejas de contenção sob os veículos que apresentem gotejamento ativo de lubrificantes;

Drenagem Pluvial Independente: Garantir que o sistema de escoamento de águas pluviais do pátio não arraste óleos diretamente para a rede pública de esgoto ou corpos hídricos sem o devido tratamento/separação.

2. Riscos de Proliferação de Vetores e Saúde Pública

Impacto Identificado: Acúmulo de água pluvial no interior das carcaças das viaturas, caçambas e pneus, criando criadouros ideais para o mosquito *Aedes aegypti*, além de abrigo para roedores e animais peçonhentos.

Medidas Mitigadoras:

Uso de Áreas Cobertas: Priorização do armazenamento das viaturas mais danificadas ou desprovidas de vidros/portas nas áreas cobertas do galpão;

Ações de Cobertura e Vedação: Utilização de lonas impermeáveis e fechamento de janelas/portas dos veículos expostos ao tempo para impedir a entrada de água da chuva;

Rotina de Inspeção e Combate: Cronograma rígido de aplicação de larvicidas e inseticidas, além de vistorias periódicas pela guarnição de serviço da PMCE no pátio;

Controle de Pragas: Execução do contrato de desinsetização periódica citado nas contratações correlatas.

3. Descarte de Resíduos Perigosos (Baterias e Pneus)

Impacto Identificado: Degradação de componentes altamente poluentes, como baterias de chumbo-ácido e pneus inservíveis, que exigem destinação ecologicamente correta sob pena de crime ambiental.

Medidas Mitigadoras:

Logística Reversa: No processo de preparação das viaturas para o leilão ou descarte, as baterias e pneus que não puderem ser arrematados deverão ser submetidos à logística reversa com os fabricantes ou destinados a empresas de reciclagem devidamente licenciadas pela Superintendência Estadual do Meio Ambiente (SEMACE).

Quadro de Gerenciamento de Riscos Ambientais

Aspecto de Risco	Potencial Impacto	Ação Corretiva / Mitigadora	Responsabilidade
Fluidos de Veículos	Poluição do solo e subsolo.	Impermeabilização do pátio e uso de barreiras de contenção física.	Locador (infraestrutura) e PMCE (operação)
Água de Chuva Acumulada	Dengue e proliferação de vetores.	Uso de lonas, áreas cobertas, drenagem eficiente e aplicação de larvicidas.	PMCE (Guarnição de Serviço / Saúde)
Materiais Perigosos	Contaminação química (baterias/pneus).	Retirada prévia e destinação adequada via logística reversa antes do descarte final.	PMCE / Setor de Logística

XIII - Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação:

Com base no levantamento das necessidades da Polícia Militar do Ceará (PMCE), nos estudos de mercado realizados, nas diretrizes técnicas de infraestrutura e na análise fundamentada dos aspectos operacionais, econômicos, jurídicos e ambientais apresentados ao longo deste documento, esta equipe de planejamento conclui que:

Adequação da Solução: A locação de um imóvel centralizado com área aproximada de 5.000 m² na Região Metropolitana de Fortaleza/CE constitui a resposta técnica e logística mais adequada para a guarda segura das aproximadamente 500

viaturas inservíveis da corporação.
Economicidade e Eficiência: A centralização da frota desonera os pátios operacionais dos batalhões, elimina riscos à saúde pública e otimiza o emprego do efetivo policial. O investimento estimado de R$ 78.163,18 mensais (referenciado pelo Galpão B3) apresenta excelente relação custo-benefício, sobretudo ao viabilizar a destinação final célere desses bens por meio de leilões, gerando retorno financeiro ao erário estadual.
Mitigação de Riscos e Ajuste Legal: O não parcelamento do objeto, a utilização de policiamento próprio para a guarda do local (sem custos com vigilância privada terceirizada) e a adoção de medidas mitigadoras ambientais e sanitárias garantem a segurança jurídica e a eficiência administrativa da contratação. A singularidade de localização e de infraestrutura do imóvel justifica a sua contratação direta.

Declaração de Viabilidade: Diante do exposto, este setor técnico posiciona-se de forma **FAVORÁVEL** e declara **PLENAMENTE VIÁVEL** a contratação da locação do imóvel pretendido, recomendando o prosseguimento do processo administrativo de contratação direta por **Inexigibilidade de Licitação**, com fulcro no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, mediante a consequente elaboração do Termo de Referência (TR).

XIV - Anexos:

Anexo 1 : propostas .PDF

Anexo 2 : proposta 2.PDF

Anexo 3 : proposta 3.PDF

Servidor (ou equipe) responsável	Aprovado:
_____ JUCELINO MENDES DA SILVA	_____ Autoridade Competente