

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)**I - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO**

A presente demanda decorre da necessidade administrativa de assegurar estrutura física adequada para o funcionamento da Secretaria Municipal da Infância, Adolescência e Juventude do Município de Crateús/CE.

Conforme formalizado no Documento de Formalização de Demanda – DFD nº 202602060001, elaborado e subscrito pelo Sr. José Ozivan de Oliveira Paiva, na qualidade de Responsável pelo Documento de Formalização de Demanda no âmbito da referida Secretaria, a locação do imóvel situado na Rua Manoel Idelfonso, nº 1414, Bairro Fátima II, destina-se ao funcionamento das atividades administrativas da Secretaria.

O problema a ser enfrentado consiste na inexistência de imóvel pertencente ao Município de Crateús com condições estruturais aptas a atender às necessidades operacionais da Secretaria, conforme expressamente registrado no DFD. Tal circunstância compromete a adequada organização das atividades administrativas e a regular execução das atribuições institucionais vinculadas à política municipal voltada à infância, adolescência e juventude.

A escolha do imóvel indicado fundamenta-se, conforme consta nos autos, em sua localização estratégica e em sua adequação às atividades desenvolvidas pela Secretaria, configurando medida administrativa necessária para garantir espaço físico compatível com as demandas existentes.

Sob a perspectiva do interesse público, a contratação mostra-se necessária para assegurar a continuidade das atividades administrativas da Secretaria Municipal da Infância, Adolescência e Juventude, garantindo condições estruturais adequadas ao desempenho de suas funções e à execução das políticas públicas correspondentes.

Ademais, consta nos autos manifestação favorável da Controladoria Geral do Município quanto ao prosseguimento do processo administrativo, reconhecendo a justificativa apresentada e a regularidade documental.

Dessa forma, evidencia-se a existência de necessidade pública concreta, atual e formalmente justificada, cuja solução demanda a locação do imóvel indicado, em observância aos princípios da eficiência, continuidade do serviço público e planejamento, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

II - DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL DE MODO A INDICAR O SEU ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

A presente contratação encontra-se devidamente prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) do Município de Crateús, em observância ao disposto no art. 12, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021, que estabelece o planejamento como instrumento essencial à governança e à racionalização das contratações públicas.

O objeto está registrado sob o ID nº 1325602, vinculado ao Identificador nº 14-21796/2026, evidenciando que a demanda foi previamente inserida no planejamento anual da Administração Municipal.

Tal registro demonstra que a necessidade da locação foi considerada no ciclo de planejamento administrativo e orçamentário da Secretaria Municipal da Infância, Adolescência e Juventude, afastando qualquer caráter improvisado da contratação e reforçando sua compatibilidade com as diretrizes institucionais do exercício.

Dessa forma, resta comprovado o alinhamento da contratação com o planejamento estratégico e orçamentário do Município, em consonância com os princípios do planejamento, eficiência e responsabilidade na gestão pública, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

III - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá atender aos requisitos mínimos necessários para garantir o adequado funcionamento das atividades administrativas da Secretaria Municipal da Infância, Adolescência e Juventude do Município de Crateús/CE, conforme as informações constantes no Documento de Formalização de Demanda – DFD nº 202602060001, no Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano e na Nota Técnica de Pesquisa de Preços que instruem o processo administrativo.

O imóvel deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

a) Finalidade

Ser destinado ao funcionamento das atividades administrativas da Secretaria Municipal da Infância, Adolescência e Juventude, conforme formalizado no DFD.

b) Localização

Situar-se no Município de Crateús/CE, especificamente na Rua Manoel Idelfonso, nº 1414, Bairro Fátima II, conforme identificado nos autos e no laudo técnico de avaliação.

c) Estrutura física

Possuir edificação com características compatíveis com a finalidade administrativa institucional, conforme descrito no Laudo de Avaliação, composta por ambientes internos aptos ao funcionamento das atividades da Secretaria, incluindo salas, dormitórios adaptáveis ao uso administrativo, banheiros, cozinha, depósitos, garagem, lavanderia e área de lazer, conforme vistoria técnica realizada.

d) Instalações prediais

Dispor de instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em funcionamento, admitindo-se a necessidade de reparos simples, conforme registrado no Laudo de Avaliação.

e) Estado de conservação

Apresentar condições físicas compatíveis com o uso institucional pretendido, encontrando-se em bom estado de conservação, não havendo registro de comprometimento estrutural da edificação, conforme avaliação técnica constante do laudo.

f) Infraestrutura urbana

Estar inserido em área com via de acesso pavimentada, iluminação pública, rede de abastecimento de água, rede de esgoto, coleta de lixo e transporte coletivo nas proximidades, conforme descrito no Laudo de Avaliação.

g) Regularidade dominial

Possuir documentação comprobatória da titularidade do imóvel e regularidade fiscal do proprietário, conforme documentação constante nos autos e análise realizada pela Controladoria Geral do Município.

h) Conformidade técnica

Ter sido objeto de avaliação mercadológica realizada por profissional habilitado, com emissão de Laudo Técnico e respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, atestando sua compatibilidade com a finalidade pretendida.

A contratação possui natureza administrativa típica de locação de imóvel urbano, não se caracterizando como aquisição patrimonial, devendo observar as disposições da Lei nº 14.133/2021 quanto à formalização contratual, fiscalização e execução.

IV – LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS DE SOLUÇÃO

Para atender à necessidade de disponibilização de espaço físico adequado ao funcionamento das atividades administrativas da Secretaria Municipal da Infância, Adolescência e Juventude do Município de Crateús/CE, foram analisadas as alternativas administrativas possíveis, considerando as características estruturais do imóvel descritas no Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano e as informações constantes no Documento de Formalização de Demanda – DFD nº 202602060001.

O estudo considerou aspectos técnicos, administrativos e de viabilidade prática, buscando identificar alternativa que assegurasse regularidade na execução das atividades da Secretaria, economicidade e conformidade documental.

4.1 ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS IDENTIFICADAS**Alternativa 1 – Locação do imóvel situado na Rua Manoel Idelfonso, nº 1414, Bairro Fátima II (Solução Recomendada)**

Consiste na locação do imóvel identificado no DFD e submetido à vistoria e avaliação técnica por profissional habilitado, com emissão de Laudo de Avaliação e Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, que atestou sua compatibilidade com a finalidade administrativa pretendida.

A alternativa encontra respaldo na Nota Técnica de Pesquisa de Preços nº 202602090001, que indicou valor mensal estimado de R\$ 2.000,00, considerado compatível com o mercado local, bem como em manifestação favorável da Controladoria Geral do Município quanto ao prosseguimento do processo.

Vantagens:

- Imóvel previamente identificado e formalizado nos autos;
- Compatibilidade estrutural atestada em laudo técnico;
- Localização definida no DFD;
- Valor estimado fundamentado em avaliação técnica;
- Regularidade dominial e fiscal comprovada nos autos;
- Viabilidade administrativa imediata.

Desvantagens:

- Geração de despesa continuada durante a vigência contratual;
- Necessidade de reparos simples, conforme registrado no Laudo de Avaliação.

Alternativa 2 – Remanejamento das atividades para outros espaços da Administração

Consiste na redistribuição das atividades da Secretaria para outros prédios já utilizados pelo Município.

Desvantagens:

- Registro no DFD quanto à inexistência de imóvel público apto a atender integralmente à demanda;
- Possível comprometimento da organização administrativa;
- Potencial prejuízo ao funcionamento de outras atividades já instaladas.

Alternativa 3 – Utilização de imóvel público pertencente ao Município

Consiste na eventual adaptação de imóvel integrante do patrimônio municipal para absorver as atividades da Secretaria.

Desvantagens:

- Inexistência de imóvel público com características estruturais compatíveis, conforme registrado no DFD;
- Necessidade de adequações estruturais;
- Dilação de prazo para implementação da solução.

Alternativa 4 – Construção ou aquisição de imóvel específico

Consiste na realização de obra pública ou aquisição de imóvel para instalação definitiva da Secretaria.

Desvantagens:

- Necessidade de procedimento licitatório específico;
- Prazo incompatível com a necessidade administrativa atual;
- Maior impacto financeiro;
- Elevada complexidade técnica e orçamentária.

4.2 JUSTIFICATIVA TÉCNICA, ECONÔMICA E DA MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO

A análise das alternativas demonstra que a locação do imóvel situado na Rua Manoel Idelfonso, nº 1414, constitui a solução tecnicamente mais adequada para atendimento da necessidade da Secretaria Municipal da Infância, Adolescência e Juventude.

Conforme registrado no DFD nº 202602060001, o Município não dispõe de imóvel público com características compatíveis para absorver as atividades da Secretaria, o que inviabiliza solução interna imediata.

O imóvel foi submetido à vistoria e avaliação por profissional habilitado, conforme Laudo de Avaliação constante nos autos, que atestou sua compatibilidade com a finalidade pretendida e fixou o valor estimado da locação com base em metodologia técnica.

Sob o aspecto econômico e administrativo, a locação mostra-se medida proporcional e eficiente, evitando maior prazo, complexidade e custos associados a alternativas como construção, aquisição ou adaptação estrutural de imóvel público.

Quanto à modalidade, a contratação enquadra-se na hipótese de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento de finalidade pública específica, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando a singularidade do imóvel quanto à localização e adequação à necessidade administrativa formalizada. Dessa forma, a solução adotada revela-se técnica, econômica e juridicamente adequada ao atendimento do interesse público.

V - ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE

As estimativas quantitativas relativas à contratação foram definidas com base no Documento de Formalização de Demanda – DFD nº 202602060001, na Nota Técnica de Pesquisa de Preços nº 202602090001 e no Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano que integram o processo administrativo.

A contratação contempla a locação de 01 (um) imóvel urbano destinado ao funcionamento das atividades administrativas da Secretaria Municipal da Infância, Adolescência e Juventude, conforme formalizado no DFD.

Conforme registrado no Laudo de Avaliação constante nos autos, o imóvel selecionado apresenta características estruturais compatíveis com a finalidade pública pretendida, sendo considerado apto ao funcionamento das atividades institucionais da Secretaria.

5.1 QUANTITATIVOS ESTIMADOS

Os quantitativos estimados para a contratação são os seguintes:

- **Objeto:** Locação de imóvel urbano para funcionamento da Secretaria Municipal da Infância, Adolescência e Juventude;
- **Quantidade:** 01 (um) imóvel;
- **Unidade de medida:** mês;
- **Prazo estimado da contratação:** 12 (doze) meses.

O prazo estimado decorre do planejamento administrativo constante no DFD, no qual se estabelece a necessidade de locação pelo período de 12 meses.

5.2 DOCUMENTOS DE SUPORTE

As estimativas apresentadas encontram respaldo nos documentos técnicos e administrativos que instruem o processo, especialmente:

- Documento de Formalização de Demanda – DFD nº 202602060001;
- Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, com respectiva ART;

- Nota Técnica de Pesquisa de Preços nº 202602090001;
- Despacho da Controladoria Geral do Município nº 32/2026.

Dessa forma, os quantitativos estimados refletem necessidade administrativa formalizada, encontram-se devidamente justificados nos autos e são compatíveis com a natureza da contratação pretendida.

VI - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADA DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS, DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE

A estimativa do valor da contratação foi fundamentada na Nota Técnica de Pesquisa de Preços nº 202602090001 e no Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano constantes do processo administrativo.

O montante total previsto corresponde ao período estimado de 12 (doze) meses de locação.

6.1 METODOLOGIA E PREÇOS REFERENCIAIS

Para assegurar a compatibilidade com os valores praticados no mercado local, a pesquisa de preços foi realizada conforme metodologia descrita na Nota Técnica de Pesquisa de Preços nº 202602090001, elaborada pela Sra. **Ianka Gomes da Costa**.

A estimativa também se fundamenta no Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano elaborado pelo Sr. **Francisco Igor Siqueira Evangelista**, Engenheiro Civil, RNP nº 0622835432, com a respectiva **Anotação de Responsabilidade Técnica – ART nº CE20261818131**, no qual foram analisadas as características físicas do imóvel, seu estado de conservação, localização, parâmetros técnicos de depreciação e formação do valor locativo.

A composição do valor estimado considerou:

- Avaliação técnica do imóvel realizada por profissional habilitado;
- Metodologia de cálculo baseada em parâmetros técnicos (CUB, depreciação e valor de mercado do terreno), conforme descrito no Laudo;
- Compatibilidade entre as características do imóvel e a finalidade administrativa pretendida.

O Laudo de Avaliação estimou o valor de locação mensal do imóvel em **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)**.

6.2 MEMÓRIA DE CÁLCULO E RESUMO FINANCEIRO

Conforme indicado no Laudo de Avaliação e na Nota Técnica de Pesquisa de Preços, o valor estimado da contratação é o seguinte:

- **Valor mensal estimado:** R\$ 2.000,00
- **Prazo estimado:** 12 (doze) meses

Valor total estimado da contratação:

$R\$ 2.000,00 \times 12 \text{ meses} = \text{R\$ } 24.000,00 \text{ (vinte e quatro mil reais)}$

A memória de cálculo detalhada que fundamenta o valor mensal encontra-se descrita no Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano que integra o processo administrativo.

6.3 CONCLUSÃO SOBRE A ECONOMICIDADE E VANTAJOSIDADE

A estimativa elaborada encontra respaldo técnico na avaliação imobiliária realizada por profissional habilitado e na pesquisa de preços constante nos autos, demonstrando compatibilidade com os valores praticados no mercado local para imóvel com características equivalentes.

Dessa forma, conclui-se que o valor estimado atende aos princípios da economicidade, eficiência e vantajosidade, encontrando-se devidamente justificado e documentado nos autos, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

VII - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, INCLUSIVE DAS EXIGÊNCIAS RELACIONADAS À MANUTENÇÃO E À ASSISTÊNCIA TÉCNICA

A solução adotada consiste na locação de imóvel urbano situado na Rua Manoel Idelfonso, nº 1414, Bairro Fátima II, no Município de Crateús/CE, destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal da Infância, Adolescência e Juventude.

Conforme vistoria técnica e Laudo de Avaliação que instruem o processo administrativo, o imóvel apresenta características estruturais compatíveis com a finalidade administrativa pretendida, sendo composto por ambientes internos aptos ao desempenho das atividades institucionais da Secretaria, incluindo salas, banheiros, cozinha, depósitos, garagem, lavanderia e área de apoio.

O Laudo de Avaliação registra que a edificação se encontra em bom estado de conservação, com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em funcionamento, admitindo-se a necessidade de reparos simples, conforme apontado na avaliação técnica.

A infraestrutura urbana do entorno foi descrita como compatível com o uso institucional, contando com via de acesso pavimentada, iluminação pública, rede de abastecimento de água, rede de esgoto e coleta de lixo.

No que se refere às exigências relacionadas à manutenção, o instrumento contratual deverá estabelecer de forma clara as responsabilidades das partes quanto à conservação do imóvel, realização de reparos e demais encargos durante a vigência contratual, observando-se a legislação aplicável às locações urbanas e as disposições da Lei nº 14.133/2021.

A solução adotada configura medida administrativa adequada e proporcional à necessidade formalizada no DFD, assegurando estrutura física compatível ao desempenho das atribuições da Secretaria e garantindo a continuidade das atividades administrativas em consonância com o interesse público.

VIII - JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A análise quanto à divisibilidade do objeto foi pautada pelos critérios da viabilidade técnica e econômica, nos termos do art. 47 da Lei nº 14.133/2021. Considerando a natureza da solução adotada — locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal da Infância, Adolescência e Juventude — concluiu-se pela inviabilidade de parcelamento, uma vez que se trata de bem indivisível, cuja utilização ocorre de forma unitária e integrada.

8.1 VIABILIDADE TÉCNICA E INDIVISIBILIDADE DO OBJETO

A contratação refere-se à locação de um único imóvel urbano, previamente identificado e avaliado nos autos. A locação de imóvel constitui objeto indivisível em sua essência, não sendo tecnicamente possível sua fragmentação sem descaracterizar a finalidade pretendida. A utilização do espaço ocorre de maneira integrada, não havendo possibilidade de segmentação física ou contratual que preserve a funcionalidade administrativa. Assim, não há viabilidade técnica para parcelamento do objeto.

8.2 VIABILIDADE ECONÔMICA E RACIONALIDADE ADMINISTRATIVA

Sob o aspecto econômico e administrativo, a contratação em objeto único revela-se mais eficiente, evitando multiplicidade de instrumentos contratuais e complexidade na gestão.

eventual parcelamento não resultaria em ganho de economicidade ou competitividade, podendo gerar aumento de custos indiretos e dificuldade de fiscalização.

8.3 GESTÃO CONTRATUAL E CONTINUIDADE DAS ATIVIDADES

A contratação unificada permite fiscalização centralizada, controle uniforme das obrigações do locador e maior segurança jurídica na execução contratual.

A inexistência de parcelamento contribui para a estabilidade da estrutura administrativa da Secretaria, assegurando regularidade no funcionamento das atividades institucionais.

JUSTIFICAÇÃO TRÍPLICE

Fundamentação Legal:

Amparo no art. 47 da Lei nº 14.133/2021, que admite o não parcelamento quando o objeto for indivisível ou quando o fracionamento resultar em prejuízo à eficiência, à economia ou à adequada execução contratual.

Fundamentação Processual:

Conforme o Documento de Formalização de Demanda nº 202602060001 e o Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano constantes nos autos, a contratação refere-se à locação de imóvel único destinado ao funcionamento da Secretaria.

Fundamentação Lógica:

A natureza indivisível da locação de imóvel urbano, aliada à necessidade de utilização unitária da edificação para organização administrativa, torna a contratação em objeto único a solução mais adequada para garantir eficiência, segurança jurídica e atendimento ao interesse público.

IX - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS

A contratação para locação de 01 (um) imóvel urbano destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal da Infância, Adolescência e Juventude projeta resultados voltados à melhoria da organização administrativa, eficiência operacional e racionalização do uso dos recursos públicos.

9.1 RESULTADOS PRETENDIDOS COM A CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por resultados pretendidos:

- Assegurar estrutura física adequada ao funcionamento das atividades administrativas da Secretaria;
- Garantir continuidade regular das atribuições institucionais vinculadas à política pública de infância, adolescência e juventude;
- Proporcionar ambiente compatível com a organização interna das rotinas administrativas;
- Oferecer condições estruturais adequadas ao desempenho das atividades dos servidores;
- Evitar prejuízos decorrentes da inexistência de imóvel público apto ao atendimento da demanda;
- Implementar solução administrativa compatível com o planejamento institucional formalizado no DFD.

Dessa forma, a contratação contribuirá para a regularidade das atividades da Secretaria, promovendo maior estabilidade estrutural na execução das políticas públicas sob sua responsabilidade.

9.2 ECONOMICIDADE E EFICIÊNCIA FINANCEIRA

A opção pela locação de imóvel urbano já edificado apresenta-se como solução economicamente racional frente às alternativas de construção, aquisição ou adaptação estrutural de imóvel público.

Conforme demonstrado nos autos, a utilização de imóvel previamente avaliado evita custos adicionais relacionados à execução de obras, procedimentos licitatórios complexos e intervenções estruturais de maior porte, além de permitir implementação mais célere da solução administrativa.

A contratação revela-se compatível com os princípios da economicidade e eficiência, assegurando atendimento da necessidade administrativa com custo proporcional e previamente estimado em laudo técnico.

9.3 MELHOR APROVEITAMENTO DE RECURSOS HUMANOS

A disponibilização de espaço físico adequado permitirá melhor organização das rotinas internas da Secretaria.

A solução adotada favorece maior previsibilidade operacional, melhoria das condições de trabalho dos servidores e organização funcional dos ambientes administrativos, contribuindo para desempenho mais eficiente das atividades institucionais.

9.4 OTIMIZAÇÃO DE RECURSOS MATERIAIS E OPERACIONAIS

O imóvel avaliado apresenta características estruturais e infraestrutura urbana compatíveis com o uso institucional, conforme descrito no Laudo de Avaliação.

A utilização de edificação existente, com necessidade apenas de reparos simples, reduz intervenções estruturais e evita despesas adicionais desnecessárias.

Do ponto de vista administrativo, a solução permite organização adequada do espaço físico destinado às atividades da Secretaria, contribuindo para melhor aplicação dos recursos públicos e atendimento ao interesse público.

X - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO À CAPACITAÇÃO DE SERVIDORES OU DE EMPREGADOS PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL

Considerando a necessidade de assegurar regularidade, continuidade e segurança jurídica na execução contratual, a Administração deverá estruturar previamente os mecanismos de gestão e fiscalização da contratação, mitigando riscos jurídicos e operacionais.

10.1 PROVIDÊNCIAS ADMINISTRATIVAS E TÉCNICAS

Previamente à assinatura do instrumento contratual, deverão ser adotadas as seguintes providências:

- Formalização da **designação do Gestor do Contrato**, responsável pelo acompanhamento administrativo da execução;
- Designação do **Fiscal do Contrato**, incumbido de verificar o cumprimento das condições pactuadas quanto ao uso do imóvel, conservação da estrutura e observância das obrigações contratuais;
- Conferência da regularidade dominial do imóvel e da validade das certidões apresentadas pelo proprietário, conforme documentação constante nos autos;
- Verificação da compatibilidade do instrumento contratual com o Documento de Formalização de Demanda, o Laudo de Avaliação e o presente Estudo Técnico Preliminar;
- Observância das recomendações constantes no Despacho da Controladoria Geral do Município nº 32/2026.

A fiscalização deverá acompanhar, durante toda a vigência contratual, a manutenção das condições estruturais do imóvel, assegurando sua permanência em estado compatível com a finalidade administrativa.

10.2 CAPACITAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL

Administração deverá assegurar que os servidores designados para a gestão e fiscalização contratual detenham conhecimento das normas aplicáveis à locação de imóvel urbano pela Administração Pública, especialmente quanto:

- às hipóteses de contratação direta previstas na Lei nº 14.133/2021;
- às regras de execução contratual, fiscalização e eventuais alterações contratuais.

A gestão contratual deverá observar, de forma contínua:

- o cumprimento do prazo de vigência;
- a regularidade dos pagamentos mensais;
- a manutenção das condições estruturais do imóvel;
- o cumprimento das obrigações assumidas pelo locador;
- a formalização adequada de eventuais termos aditivos, quando necessários.

A organização prévia da gestão contratual contribui para prevenir falhas de execução, garantir estabilidade administrativa e assegurar que a contratação seja executada de forma eficiente, transparente e juridicamente segura, em atendimento ao interesse público.

XI - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A plena efetividade da solução adotada insere-se no contexto da organização administrativa da Secretaria Municipal da Infância, Adolescência e Juventude do Município de Crateús.

A locação do imóvel destina-se ao funcionamento regular das atividades institucionais da Secretaria, podendo demandar articulação com outras ações administrativas vinculadas à sua estrutura de funcionamento.

11.1 CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Consideram-se contratações correlatas aquelas que, embora possuam objetos distintos, contribuem de forma complementar para o adequado funcionamento das atividades administrativas da Secretaria.

Nesse contexto, a locação do imóvel poderá guardar relação com eventuais contratações que envolvam, entre outras:

- aquisição de materiais permanentes destinados à organização dos ambientes administrativos;
- aquisição de materiais de consumo necessários ao funcionamento regular da Secretaria;
- eventuais serviços de manutenção predial, quando necessários à preservação das condições de uso do imóvel durante a vigência contratual;
- serviços administrativos de apoio vinculados às rotinas institucionais.

A compatibilização entre a presente contratação e essas ações administrativas contribui para utilização racional dos recursos públicos, promovendo integração funcional e maior eficiência operacional.

11.2 CONTRATAÇÕES INTERDEPENDENTES

As contratações interdependentes compreendem aquelas eventualmente necessárias para viabilizar a plena utilização do imóvel para as finalidades administrativas da Secretaria.

Nesse sentido, a utilização do imóvel poderá demandar providências relacionadas, quando aplicável:

- à organização interna dos espaços administrativos;
- à instalação de mobiliário necessário ao funcionamento das atividades;
- à realização de reparos simples ou adequações técnicas apontadas no Laudo de Avaliação.

A coordenação entre essas ações assegura que o imóvel seja utilizado de forma eficiente, evitando subutilização do espaço e garantindo alinhamento com o planejamento administrativo formalizado no DFD.

XII – ANÁLISE DOS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO

A solução adotada foi analisada sob a perspectiva dos possíveis impactos ambientais associados à sua execução, em observância aos princípios do desenvolvimento sustentável e da responsabilidade ambiental previstos na Lei nº 14.133/2021.

A contratação consiste na locação de edificação já existente, não envolvendo construção de nova estrutura, supressão vegetal ou intervenções estruturais de grande porte, o que reduz significativamente potenciais impactos ambientais.

12.1 IMPACTOS AMBIENTAIS DIRETOS

Os impactos ambientais diretos decorrentes da contratação são considerados de baixa relevância, uma vez que:

- a) não haverá execução de obra, mas apenas utilização de imóvel urbano já consolidado;
- b) eventuais intervenções restringem-se a reparos simples, conforme registrado no Laudo de Avaliação;
- c) não se identifica geração extraordinária de resíduos além daqueles inerentes às atividades administrativas;
- d) o consumo de água e energia elétrica limita-se ao padrão regular de funcionamento institucional.

12.2 IMPACTOS AMBIENTAIS INDIRETOS

Como impactos indiretos positivos, destacam-se:

- a) a utilização de edificação já existente, evitando consumo adicional de recursos naturais;
- b) o aproveitamento da infraestrutura urbana previamente implantada;
- c) a racionalização do uso do espaço físico para organização das atividades administrativas.

2.3 MEDIDAS MITIGADORAS E BOAS PRÁTICAS AMBIENTAIS

Embora os impactos sejam reduzidos, a Administração deverá adotar medidas preventivas e boas práticas, tais como:

- a) promover o uso racional de água e energia elétrica;
- b) assegurar a destinação adequada de resíduos gerados pelas atividades administrativas;
- c) evitar intervenções estruturais desnecessárias;
- d) incentivar práticas de responsabilidade ambiental entre os servidores.

12.4 CONCLUSÃO SOBRE OS IMPACTOS AMBIENTAIS

Diante da natureza da contratação e das características da solução adotada, conclui-se que os impactos ambientais são baixos, controláveis e mitigáveis, não representando risco ambiental relevante.

A contratação mostra-se ambientalmente adequada e compatível com os princípios da sustentabilidade, eficiência administrativa e interesse público.

XIII - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

Após a análise técnica realizada ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, verifica-se que a contratação pretendida mostra-se adequada e necessária ao atendimento da demanda formalizada pela Secretaria Municipal da Infância, Adolescência e Juventude.

O Documento de Formalização de Demanda nº 202602060001 registra expressamente a inexistência de imóvel pertencente ao Município com condições estruturais aptas ao funcionamento das atividades administrativas da Secretaria, circunstância que fundamenta a necessidade da locação.

O exame das alternativas possíveis evidenciou que a utilização de imóvel já edificado apresenta maior viabilidade prática e administrativa quando comparada às hipóteses de construção, aquisição ou adaptação de bem público, especialmente diante da necessidade atual de estrutura física adequada.

Sob o aspecto financeiro, a estimativa do valor encontra respaldo técnico no Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, com ART nº CE20261818131, e na Nota Técnica de Pesquisa de Preços nº 202602090001, demonstrando que o valor mensal projetado é compatível com os parâmetros de mercado.

Assim, a solução adotada revela-se coerente com o planejamento administrativo do Município, adequada à necessidade identificada e juridicamente amparada pela Lei nº 14.133/2021, permitindo o regular prosseguimento do processo.

13.1 JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

A definição do locador decorre da própria natureza do objeto. Trata-se de imóvel específico, previamente identificado no DFD e submetido à avaliação técnica, cuja localização e características estruturais atendem à finalidade administrativa pretendida.

A contratação encontra fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que admite a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel quando demonstrada sua adequação à finalidade pública.

A formalização da contratação deverá observar:

- comprovação da titularidade do imóvel;
- manutenção da regularidade fiscal e jurídica do proprietário;
- compatibilidade das condições do imóvel com o laudo técnico;
- concordância com o valor estimado constante nos autos.

13.2 RAZÃO DA ESCOLHA (VANTAJOSIDADE)

A adoção da inexigibilidade mostra-se adequada em razão:

- da compatibilidade específica do imóvel com a necessidade administrativa;
- da impossibilidade de fracionamento do objeto;
- da proporcionalidade entre o custo estimado e a finalidade pública atendida;
- da previsão legal expressa no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, a contratação revela-se técnica, econômica e juridicamente adequada ao interesse público.

PARTICIPAÇÃO DE CONSÓRCIOS

☐ ADMITIDA ☒ VEDADA

A participação de empresas reunidas em consórcio não se mostra adequada à presente contratação.

A locação envolve imóvel urbano específico, de titularidade determinada, cuja utilização ocorre de forma indivisível e vinculada diretamente ao proprietário do bem. Não há necessidade de conjugação de capacidades técnicas, operacionais ou econômicas múltiplas, tampouco execução de objeto complexo que justifique formação consorciada. Além disso, a manutenção de um único responsável contratual favorece a clareza na atribuição de obrigações, simplifica a fiscalização e reduz riscos de conflitos internos entre eventuais consorciados.

Dessa forma, a vedação preserva a racionalidade administrativa e a segurança jurídica da contratação.

PARTICIPAÇÃO DE COOPERATIVAS

☐ ADMITIDA ☒ VEDADA

A participação de cooperativas não se mostra compatível com a natureza da contratação.

A locação de imóvel urbano pressupõe vínculo direto com o titular do bem, responsável pela sua disponibilização e pelas condições estruturais necessárias ao uso institucional. Trata-se de relação patrimonial específica, que exige identificação clara do proprietário e responsabilização direta pelas obrigações contratuais.

A intermediação por cooperativa poderia fragilizar a definição de responsabilidades quanto à conservação, disponibilidade e integridade estrutural do imóvel.

Assim, a vedação assegura vínculo jurídico direto entre Administração e proprietário, reforçando a segurança contratual.

GARANTIA DE EXECUÇÃO

Na presente contratação, a garantia de execução será:

☐ EXIGIDA ☒ DISPENSADA

Justificativa:

A contratação limita-se à locação de imóvel urbano, não envolvendo execução de obra, fornecimento complexo ou prestação de serviço continuado de alta criticidade.

O risco contratual encontra-se restrito à manutenção das condições de uso do imóvel, já previamente avaliadas em laudo técnico. Não se identifica grau de complexidade ou exposição financeira que justifique a exigência de garantia contratual.

Ademais, a imposição de garantia poderia representar ônus desproporcional, especialmente considerando a possibilidade de o locador ser pessoa física, sem que isso represente ganho efetivo para a Administração. Dessa forma, a dispensa mostra-se proporcional e compatível com a natureza do objeto.

SUBCONTRATAÇÃO

Na presente contratação, a subcontratação será:

() ADMITIDA (X) VEDADA

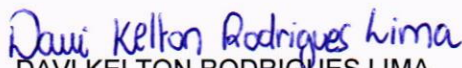
Justificativa:

O objeto encontra-se diretamente vinculado a imóvel específico e à sua titularidade. A relação contratual deve ser mantida de forma direta entre a Administração e o proprietário do bem.

A admissão de subcontratação poderia descaracterizar a natureza jurídica da locação e gerar insegurança quanto à responsabilidade pela conservação estrutural do imóvel.

A vedação evita intermediações indevidas e assegura clareza quanto às obrigações assumidas pelo locador.

Crateús- CE, 19 de fevereiro de 2026


DAVI KELTON RODRIGUES LIMA
Presidente da Equipe de Planejamento

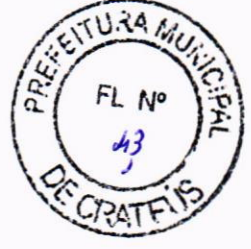
MATRIZ DE RISCOS (ART. 103 DA LEI Nº 14.133/2021)

1. Fase de Planejamento / Preparação da Contratação

Risco Identificado	Causa Provável	Impacto	Probabilidade	Medidas de Mitigação
Descrição imprecisa da necessidade	Deficiência na formalização do DFD	Contratação desalinhada com a finalidade institucional	Baixa	Formalização adequada da demanda no DFD nº 202602060001
Fragilidade na motivação da inexigibilidade	Fundamentação jurídica insuficiente	Questionamentos por órgãos de controle	Média	Fundamentação expressa no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, com suporte em laudo técnico
Escolha de imóvel incompatível	Ausência de critérios técnicos objetivos	Inadequação estrutural às atividades administrativas	Baixa	Definição prévia dos requisitos no ETP e avaliação técnica com ART

2. Pesquisa de Preços e Avaliação do Imóvel

Risco Identificado	Causa Provável	Impacto	Probabilidade	Medidas de Mitigação
Superavaliação do valor locativo	Pesquisa de preços insuficiente	Dano ao erário	Baixa	Pesquisa formal (Nota Técnica nº 202602090001) e laudo de avaliação com metodologia técnica
Subavaliação do valor	Erro metodológico na formação do preço	Necessidade de revisão contratual	Baixa	Utilização de parâmetros técnicos (CUB, depreciação e valor de mercado do terreno)
Ausência de lastro técnico	Documentação incompleta	Fragilidade processual	Baixa	Anexação de Laudo de Avaliação com ART nº CE20261818131



3. Seleção do Fornecedor (Inexigibilidade)

Risco Identificado	Causa Provável	Impacto	Probabilidade	Medidas de Mitigação
Questionamento sobre inviabilidade de competição	Justificativa insuficiente da singularidade	Apontamento por controle interno ou externo	Média	Demonstração da adequação do imóvel e inexistência de bem público compatível
Irregularidade domínial	Documentação inconsistente do proprietário	Nulidade contratual	Baixa	Verificação prévia da titularidade e regularidade fiscal
Divergência entre condições avaliadas e condições reais do imóvel	Alterações não identificadas antes da contratação	Prejuízo à execução contratual	Baixa	Conferência prévia do estado do imóvel antes da assinatura

4. Formalização do Contrato

Risco Identificado	Causa Provável	Impacto	Probabilidade	Medidas de Mitigação
Cláusulas contratuais insuficientes	Minuta genérica ou incompleta	Conflitos na execução	Baixa	Inclusão de cláusulas claras sobre manutenção, vigência e responsabilidades
Ausência de designação formal de gestor/fiscal	Falha administrativa	Execução sem controle adequado	Baixa	Designação formal de gestor e fiscal antes da assinatura
Definição inadequada da vigência	Planejamento insuficiente	Necessidade de ajustes frequentes	Baixa	Estabelecimento de vigência compatível com o planejamento anual



5. Execução Contratual

Risco Identificado	Causa Provável	Impacto	Probabilidade	Medidas de Mitigação
Problemas estruturais durante a vigência	Vícios ocultos ou desgaste natural	Comprometimento das atividades administrativas	Média	Previsão contratual de responsabilidade do locador por manutenção estrutural
Descumprimento de obrigações pelo locador	Falta de acompanhamento	Prejuízo ao funcionamento institucional	Baixa	Fiscalização periódica e registro formal de ocorrências
Uso inadequado do imóvel	Fiscalização insuficiente	Deterioração do bem	Média	Acompanhamento contínuo pelo fiscal do contrato

A análise demonstra que os riscos associados à contratação concentram-se predominantemente na fase de execução contratual, especialmente quanto à manutenção das condições estruturais do imóvel e à adequada fiscalização.

Entretanto, os riscos identificados apresentam baixa a média probabilidade e são plenamente mitigáveis por meio de:

- fundamentação técnica consistente;
- instrução processual adequada;
- formalização contratual clara;
- fiscalização efetiva.

Dessa forma, o mapeamento realizado não evidencia risco capaz de comprometer a viabilidade da contratação ou a regularidade das atividades da Secretaria Municipal da Infância, Adolescência e Juventude.

Crateús- CE, 19 de fevereiro de 2026



Davi Kelton Rodrigues Lima
DAVI KELTON RODRIGUES LIMA
Presidente da Equipe de Planejamento