



# ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**PROCESSO Nº: 2025-SQX06**

**OBJETO PROPOSTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL (TERRENO URBANO),  
NA SEDE DO MUNICÍPIO.**

**UNIDADE DEMANDANTE: SECRETARIA DE GESTÃO**

**PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PCA: A contratação ora proposta não consta no Plano de Contratações Anual (PCA), em razão de o Município de Iúna/ES ainda não ter implementado formalmente esse instrumento.**

**RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO: ARY LEAL FARIA**



## SUMÁRIO

<b>1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:</b>	<b>5</b>
1.1. Problema que se Pretende Resolver:	5
1.2. Dimensões dos Veículos e Máquinas da Frota e Necessidade de Alojamento Adequado:	5
1.3. Tabela demonstrativas das Dimensões dos Veículos e Máquinas da Frota Similares ao da Administração:	6
1.4. Amostras de veículos Semelhantes a Frota Oficial da Prefeitura - Ilustrações com Medidas aproximadas:	7
1.5. Riscos Técnicos pela Ausência de Abrigo da Frota:	11
1.6. Atores Interessados na Solução e suas Perspectivas:	11
1.7. Interesse Público a ser Atendido:	12
1.8. Resultados e Benefícios Esperados:	12
1.9. Justificativa da Contratação com Base no DFD:	12
1.10. Demanda Complexa e Recomendação de Procedimento Adequado:	13
1.11. Alinhamento com as Atividades-fim da Organização Pública:	13
1.12. Alinhamento com Instrumentos de Planejamento e Leis Orçamentárias:	13
<b>2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PCA:</b>	<b>14</b>
2.1. Planejamento em Transição: Legitimidade do DFD Frente à Estruturação do PCA no Município de Iúna/ES:	14
<b>3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:</b>	<b>15</b>
3.1. Elementos Essenciais do Objeto:	15
3.2. Participação das Áreas Requisitante e Técnica:	15
3.3. Catálogo Eletrônico de Padronização:	16
3.4. Requisitos Legais, Internos e Externos:	16
3.5. Exigência de Amostras, Provas de Conceito ou Carta de Solidariedade:	17
3.6. Sustentabilidade:	17
3.7. Subcontratação:	17
3.8. Disponibilização do Objeto:	18
3.9. Indicação de Marcas ou Modelos:	18
3.10. Avaliação de Restritividade dos Requisitos:	18
<b>4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES:</b>	<b>18</b>
4.1. Obrigatoriedade e Função Orçamentária:	18
4.2. Relação Entre Demanda e Quantitativo Contratado:	19
4.3. Interferência da Quantidade nos Preços e na Competição:	19
4.4. Avaliação de Interdependência com Outras Contratações:	20
4.5. Considerações Específicas ao Objeto:	20



4.6. Critério Técnico de Estimativa:	21
4.7. Técnica Quantitativa Aplicada:	21
4.8. Tabela 1: Estimativa da Ocupação da Área por Categoria da Frota Municipal:	21
4.9. Gráfico 1: Distribuição da Área Estimada por Categoria de Frota Municipal:	22
<b>5. LEVANTAMENTO DE MERCADO:</b>	<b>23</b>
5.1. Objetivo e Abrangência:	23
5.2. Procedimento Adotado:	23
5.3. Cautelas Observadas na Interação com o Mercado:	24
5.4. Justificativa Técnica da Escolha da Locação:	24
5.5. Racionalidade da Solução Locacional Frente às Alternativas Consideradas:	26
5.6. Gráfico de Viabilidade Financeira:	27
5.7. Tabela Comparativa – Aquisição X Locação:	28
5.8. Nota Técnica sobre a Taxa de Remuneração Locatícia Utilizada:	30
5.9. Mapa com confrontantes.	34
5.10. Mitigação de Gargalos Operacionais Existentes:	36
5.11. Sobre o Requisito de Metragem Mínima:	37
<b>6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:</b>	<b>38</b>
6.1. Objetivo da Estimativa no ETP:	38
6.2. Metodologia Adotada:	38
6.3. Parâmetros de Referência:	38
6.4. Fontes e Memórias de Cálculo:	39
6.5. Considerações Econômicas Adicionais:	39
6.6. Conclusão da Estimativa no ETP:	41
<b>7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:</b>	<b>41</b>
7.1. Caracterização da Solução Integrada para Atendimento da Necessidade Administrativa:	41
7.2. Elementos Contratados – Objeto da Presente Contratação:	42
7.3. Elementos Complementares da Solução – Providos pela Administração ou por Contratações Subsequentes:	42
7.4. Justificativa da Abordagem Integrada da Solução:	43
<b>8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:</b>	<b>44</b>
8.1. Justificativa Técnica para a Inviabilidade do Parcelamento da Contratação:	44
<b>9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:</b>	<b>47</b>
9.1. Resultados Esperados com a Implementação da Solução Contratada:	47
<b>10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO:</b>	<b>50</b>
10.1. Medidas Estruturantes Obrigatórias para Viabilização da Execução Contratual:	50
<b>11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:</b>	<b>53</b>



11.1. Análise de Contratações Correlatas e Interdependentes:	53
<b>12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS:</b>	<b>57</b>
12.1. Avaliação dos Impactos Ambientais Associados à Solução Contratada:	57
<b>13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:</b>	<b>61</b>
13.1. Manifestação Final sobre a Viabilidade da Contratação:	61
13.2. A avaliação criteriosa realizada demonstrou que:	61
<b>ANEXO I</b>	<b>64</b>
<b>ANÁLISE DE RISCOS</b>	<b>65</b>
<b>1. ANÁLISE DE RISCOS DA CONTRATAÇÃO:</b>	<b>66</b>
13.3. Objetivo Estratégico e Fundamentação da Análise de Riscos:	66
13.4. Riscos Relacionados ao Processo Licitatório:	66
13.5. Risco 1: Ausência de Participantes no Chamamento/Credenciamento Público.	67
13.6. Risco 2: Impugnações ou Contestações sobre Critérios Técnicos do Edital:	68
13.7. Risco 3: Alegação de Restrição Indevida à Competitividade:	69
13.8. Risco 4: Erros Formais no Processo de Publicação e Prazos Legais:	70
13.9. Risco 5: Deficiência na Definição de Parâmetros Técnicos e Critérios Classificatórios:	71
13.10. Riscos Relacionados à Execução do Contrato:	71
13.11. Risco 1: Inadimplemento Contratual por Parte do Locador:	72
13.12. Risco 2: Uso Indevido ou Incompatível do Imóvel Durante a Vigência Contratual:	73
13.13. Risco 3: Interrupção do Contrato por Decisão Judicial, Embargos Administrativos ou Irregularidades Urbanísticas:	74
13.14. Risco 4: Necessidade de Adequações Físicas ou Estruturais Não Previstas Inicialmente:	75
13.15. Riscos Relacionados à Gestão Contratual:	76
13.16. Conclusão da Análise de Riscos:	79
<b>ANEXO II</b>	<b>81</b>
<b>MATRIZ DE RISCOS</b>	<b>82</b>
<b>1. Matriz de Risco.</b>	<b>83</b>
1.1. Objetivo e Fundamentação da Matriz de Riscos:	83
1.2. Tabela de Alocação de Responsabilidades por Evento de Risco Contratual:	84



## **1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:**

### **1.1. Problema que se Pretende Resolver:**

**1.1.1.** O Município enfrenta atualmente a fragmentação da sua infraestrutura de apoio logístico e operacional. A frota está distribuída em espaços inadequados, comprometendo a segurança dos veículos e equipamentos, a eficiência dos serviços prestados, o controle patrimonial e o planejamento integrado das ações das secretarias. A ausência de um pátio centralizado gera desperdício de tempo, sobreposição de rotas, gastos com deslocamentos desnecessários e prejuízo à qualidade do serviço público.

### **1.2. Dimensões dos Veículos e Máquinas da Frota e Necessidade de Alojamento Adequado:**

**1.2.1.** A frota municipal da Prefeitura de Iúna/ES é composta por veículos leves, caminhões e máquinas pesadas utilizados em diversas frentes de trabalho das secretarias de Obras, Agricultura, Meio Ambiente, Infraestrutura e Saúde. Para fins de planejamento técnico e justificativa da área mínima necessária à locação do imóvel, foram considerados modelos referenciais com dimensões equivalentes àqueles atualmente em uso pela Administração, servindo como base comparativa.



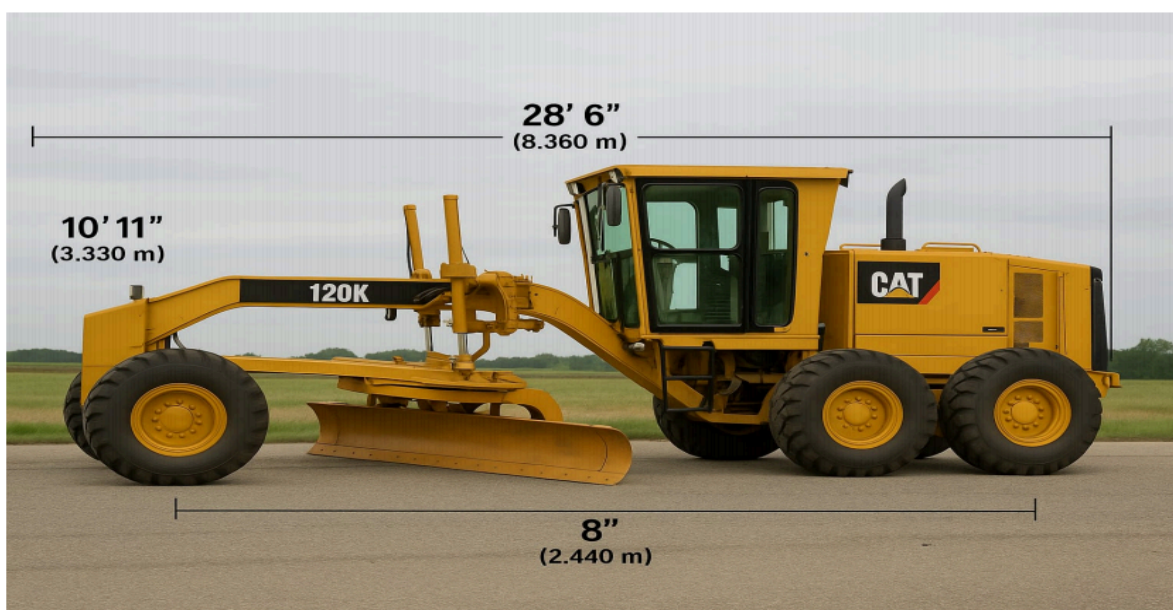
**1.2.2.** As medidas apresentadas a seguir correspondem a modelos amplamente utilizados na esfera pública e similares, em porte e configuração, à frota efetivamente mantida pelo Município. O objetivo é dimensionar, com critério técnico, o espaço mínimo necessário para estacionamento, circulação, abrigo e manobra dos veículos e equipamentos de forma segura, eficiente e adequada.

**1.3. Tabela demonstrativas das Dimensões dos Veículos e Máquinas da Frota Similares ao da Administração:**

<b>Categoria</b>	<b>Modelo Referencial</b>	<b>Comprimento (m)</b>	<b>Largura (m)</b>	<b>Altura (m)</b>	<b>Área Aproximada (m<sup>2</sup>)</b>
Motoniveladora (Patrol)	Caterpillar 140K	8,00	2,50	3,20	20,00
Pá Carregadeira	CAT 950M	7,27	2,52	3,17	18,32
Caminhão Truck	Ford Cargo 2428	8,30	2,50	3,50	20,75
Veículo Leve (Carro de Passeio)	Chevrolet Onix Plus	3,80	1,70	1,50	6,46
Ambulância (Van)	Mercedes-Benz Sprinter	6,00	2,00	2,60	12,00

#### 1.4. Amostras de veículos Semelhantes a Frota Oficial da Prefeitura - Ilustrações com Medidas aproximadas:

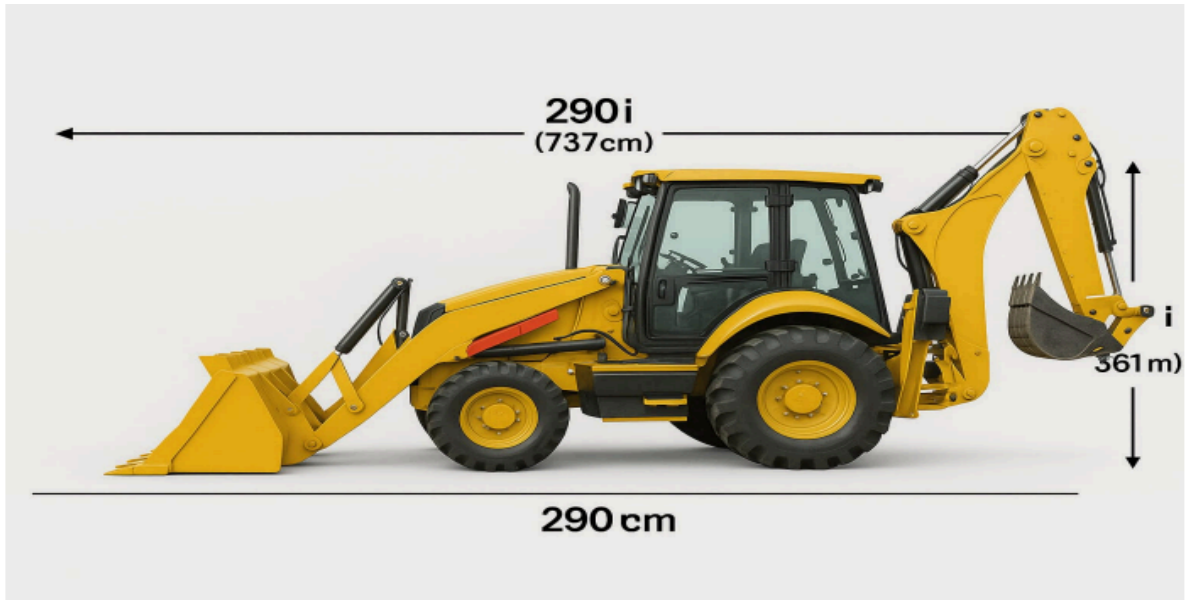
##### Motoniveladora (Patrol):



##### Pá Carregadeira:



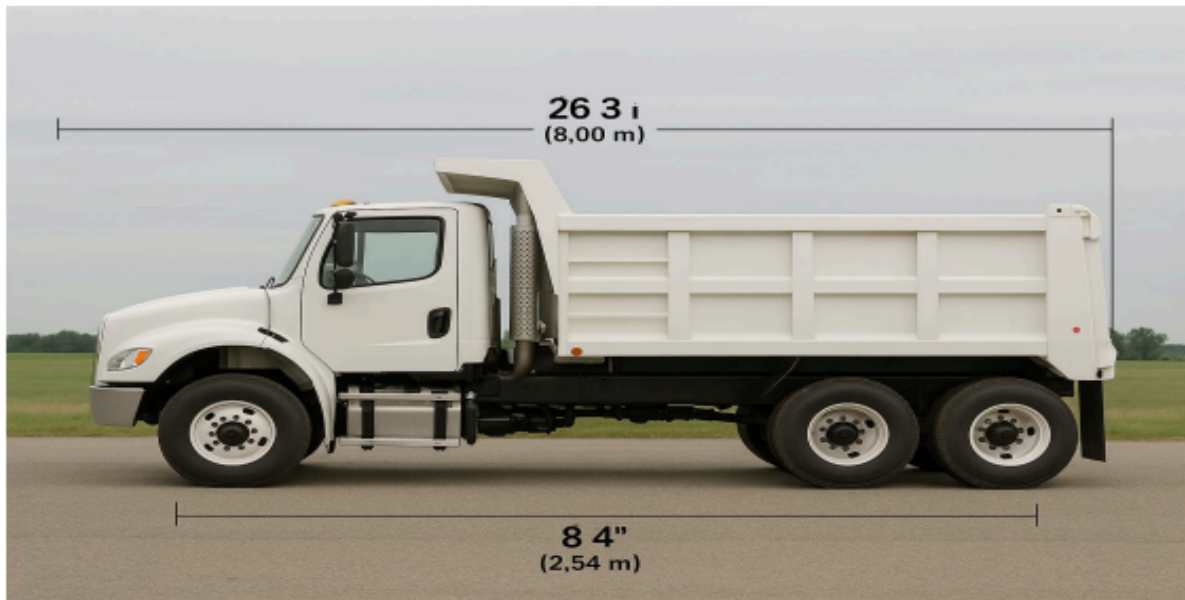
### Retro Escavadeira:



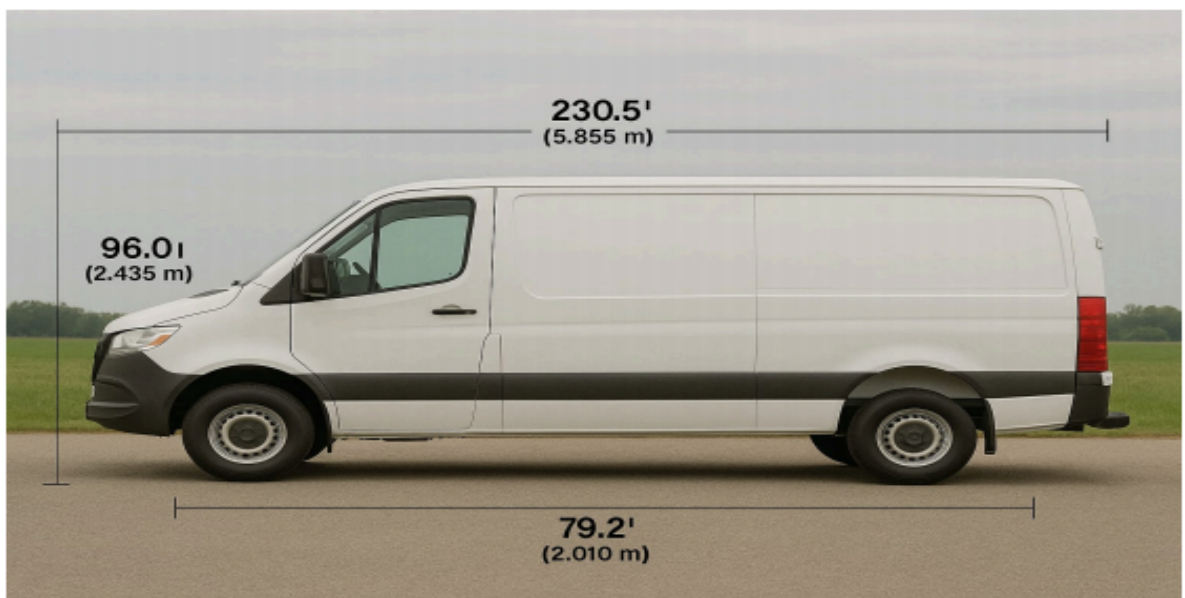
### Caminhão Compactador (lixo):



### Caminhão Truck:



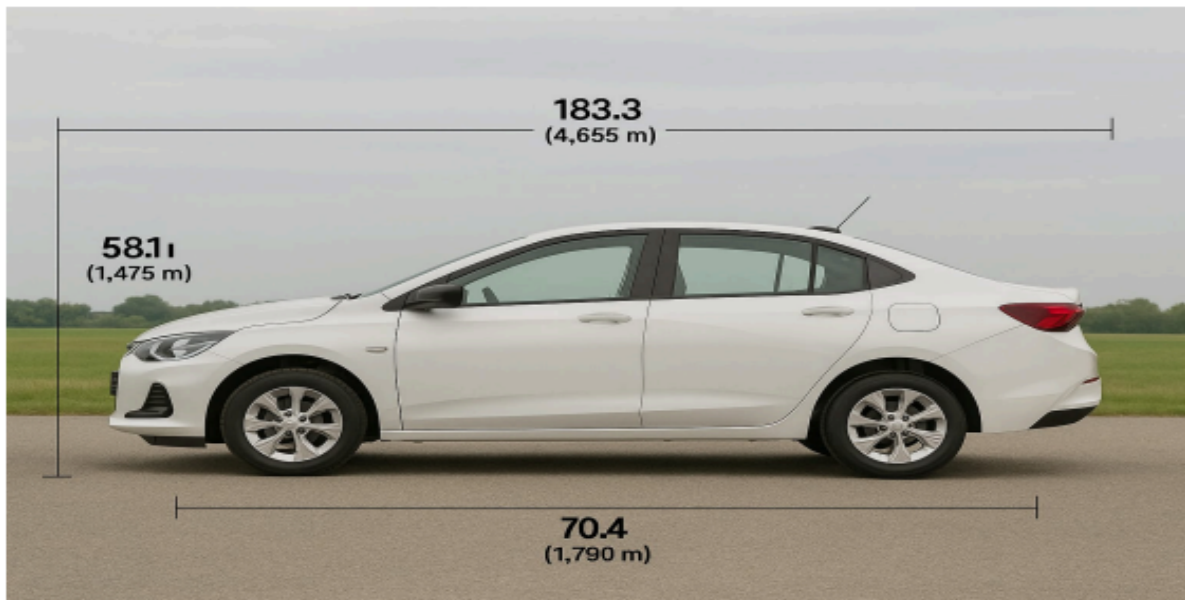
### Van:



### Ambulância (Van):



### Veículo Leve (Carro de Passeio):





## 1.5. Riscos Técnicos pela Ausência de Abrigo da Frota:

**1.5.1.** A ausência de cobertura ou armazenamento adequado para esses bens públicos pode causar:

- Aceleração da deterioração da pintura e componentes plásticos;
- Oxidação de peças metálicas e conexões elétricas;
- Comprometimento de sistemas hidráulicos, suspensão e eletrônicos;
- Aumento expressivo nos custos de manutenção corretiva e substituição de peças;
- Risco de furtos, vandalismo e sinistros por falta de segurança patrimonial.

**1.5.2.** Segundo o Manual de Gestão de Frotas Públicas (Ministério da Economia / PNUD), o armazenamento adequado é fator determinante para prolongar a vida útil dos equipamentos e garantir eficiência operacional e economia ao erário.

## 1.6. Atores Interessados na Solução e suas Perspectivas:

- **Área requisitante:** Secretaria Municipal de Gestão, que almeja um local adequado para consolidar o planejamento logístico e de almoxarifado;
- **Secretarias demandantes:** Agricultura, Infraestrutura, Meio Ambiente e Saúde, diretamente impactadas pelas dificuldades de armazenagem, circulação e operacionalização de suas atividades;



- **Servidores públicos:** Sofrem com ambientes de trabalho improvisados, insegurança no armazenamento de materiais e dificuldade de acesso à frota;
- **População usuária dos serviços:** Indiretamente prejudicada por atrasos e desorganização na prestação dos serviços públicos urbanos e rurais.

### **1.7. Interesse Público a ser Atendido:**

**1.7.1.** O interesse público reside na prestação de serviços municipais com maior agilidade, segurança, organização e economia. A centralização da frota, do almoxarifado e da gestão operacional permitirá ganhos logísticos relevantes, além de viabilizar o planejamento integrado das atividades e a proteção patrimonial.

### **1.8. Resultados e Benefícios Esperados:**

- Redução dos deslocamentos improdutivos;
- Diminuição de gastos com manutenção corretiva da frota;
- Segurança patrimonial com controle centralizado;
- Planejamento integrado entre secretarias;
- Melhoria das condições de trabalho dos servidores;
- Redução do tempo de resposta aos cidadãos;
- Fortalecimento da eficiência e da economicidade na Administração.

### **1.9. Justificativa da Contratação com Base no DFD:**

**1.9.1.** O Documento de Formalização da Demanda (DFD) atesta a inexistência de imóvel público disponível com as



características necessárias. A proposta de locação por meio de chamamento/credenciamento público atende ao interesse coletivo, respeita os princípios legais e promove solução técnica e economicamente viável. A solução indicada é a locação de terreno urbano, por prazo determinado, com possibilidade de adequações futuras e integração das estruturas operacionais.

#### **1.10. Demanda Complexa e Recomendação de Procedimento Adequado:**

**1.10.1.** Apesar da dimensão da demanda, não se trata de contratação que justifique o uso de modalidades como o diálogo competitivo ou a contratação integrada. A solução está devidamente definida e quantificada, com respaldo técnico e normativo suficiente.

#### **1.11. Alinhamento com as Atividades-fim da Organização Pública:**

**1.11.1.** O objeto da contratação — locação de terreno — está diretamente vinculado ao suporte logístico, operacional e patrimonial das secretarias envolvidas, todas responsáveis por serviços essenciais (limpeza pública, saúde, meio ambiente, manutenção urbana e infraestrutura).

#### **1.12. Alinhamento com Instrumentos de Planejamento e Leis Orçamentárias:**

**1.12.1.** A demanda encontra-se alinhada à Lei Orçamentária Anual (LOA), e está em consonância com os



instrumentos de planejamento administrativo do Município, em especial com o Plano Plurianual (PPA), reforçando o compromisso com a sustentabilidade, eficiência e controle dos recursos públicos.

## **2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PCA:**

### **2.1. Planejamento em Transição: Legitimidade do DFD Frente à Estruturação do PCA no Município de Iúna/ES:**

**2.1.1.** O Plano de Contratações Anual (PCA) é um instrumento estratégico de planejamento que visa organizar e racionalizar as contratações públicas no âmbito da administração municipal. No entanto, o Município de Iúna/ES ainda se encontra em fase de estruturação deste mecanismo, não havendo, até o momento, sua implantação formal.

**2.1.2.** Considerando que este Estudo Técnico Preliminar antecede a elaboração do Termo de Referência, a ausência de previsão da contratação no PCA não representa falha ou desconformidade processual, mas sim uma limitação de natureza administrativa.

**2.1.3.** A demanda em questão encontra-se legitimada por meio do Documento de Formalização da Demanda (DFD), o qual subsidia tecnicamente a contratação pretendida, permitindo o devido prosseguimento do planejamento. A



formalização do DFD atende às exigências mínimas de racionalidade, publicidade e alinhamento ao interesse público, servindo, no presente momento, como base legal e administrativa válida.

**2.1.4.** Com o avanço das práticas de governança e gestão, contratações dessa natureza deverão futuramente integrar o ciclo de planejamento institucional por meio da devida inserção no PCA, contribuindo para o fortalecimento das boas práticas na administração municipal.

### **3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:**

#### **3.1. Elementos Essenciais do Objeto:**

**3.1.1.** O objeto da contratação requer, como requisitos mínimos, terreno urbano com metragem de 6.200m<sup>2</sup>, superfície predominantemente plana, localização estratégica para acesso de veículos leves e pesados e viabilidade de instalação de estruturas operacionais. Não foram incluídas exigências excessivas ou que extrapolem o necessário à finalidade pública pretendida.

#### **3.2. Participação das Áreas Requisitante e Técnica:**

**3.2.1.** A definição dos requisitos foi realizada conjuntamente pela Secretaria Municipal de Gestão (área requisitante) e pela equipe técnica responsável pela elaboração do DFD e do Termo de Referência. A atuação conjunta garantiu o



alinhamento às necessidades operacionais e logísticas reais das secretarias envolvidas, observando as condições mínimas exigíveis para atendimento adequado.

### **3.3. Catálogo Eletrônico de Padronização:**

**3.3.1.** O objeto da presente contratação (locação de imóvel urbano) não está previsto no Catálogo Eletrônico de Padronização do Portal Nacional de Compras Públicas. Essa ausência é justificada pelo fato de se tratar de solução imobiliária específica, dependente da disponibilidade no mercado local e das condições geográficas, topográficas e urbanísticas do Município de Iúna/ES.

### **3.4. Requisitos Legais, Internos e Externos:**

- Internamente, devem ser observadas as necessidades logísticas das secretarias envolvidas, segurança patrimonial, planejamento das operações e controle do almoxarifado municipal;
- Externamente, devem ser atendidas as exigências legais previstas nas normas urbanísticas e ambientais locais, bem como as exigências das concessionárias de água e energia elétrica;
- O padrão de qualidade exigido é proporcional ao objeto, vedando-se o luxo, conforme Decreto Municipal nº 093/2023;



- A contratação foi estruturada com critérios mínimos objetivos e transparentes.

### **3.5. Exigência de Amostras, Provas de Conceito ou Carta de Solidariedade:**

**3.5.1.** Não se aplica à presente contratação. O objeto é imóvel, cuja avaliação será realizada por vistoria técnica e laudo de avaliação. Não há previsão de apresentação de amostras, prova de conceito ou carta de solidariedade.

### **3.6. Sustentabilidade:**

**3.6.1.** A contratação observa os critérios do Decreto Federal nº 7.746/2012 e do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da AGU. A centralização da frota proporcionará:

- Redução da emissão de gases poluentes;
- Economia de combustível;
- Uso racional da infraestrutura;
- Potencial instalação de fontes renováveis (energia solar, reuso de água, arborização).

### **3.7. Subcontratação:**

**3.7.1.** É vedada a subcontratação do objeto contratual, em razão da natureza específica e indelegável da posse direta do bem imóvel a ser locado, sendo esta condição indispensável para a plena execução do contrato.



### **3.8. Disponibilização do Objeto:**

**3.8.1.** O imóvel deverá estar integralmente disponível a partir da assinatura contratual. O prazo de locação inicial é de 12 meses, com possibilidade de prorrogação por igual período. A prestação dos serviços será contínua e ininterrupta.

### **3.9. Indicação de Marcas ou Modelos:**

**3.9.1.** Não se aplica ao objeto em questão. A propositura não indica marcas ou modelos, tampouco há necessidade de padronização técnica vinculada à aquisição de bens ou produtos.

### **3.10. Avaliação de Restritividade dos Requisitos:**

**3.10.1.** Os requisitos definidos foram submetidos à análise prévia, com foco na competitividade e isonomia, considerando a realidade mercadológica local. Os critérios visam garantir qualidade mínima sem restringir indevidamente a participação de interessados.

## **4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES:**

### **4.1. Obrigatoriedade e Função Orçamentária:**

**4.1.1.** A estimativa de quantidades é parte obrigatória do ETP, nos termos do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, e constitui, juntamente com a estimativa de preços, a base do orçamento estimado. Sua principal função é verificar a viabilidade econômica da contratação



pretendida e orientar a compatibilização com a Lei Orçamentária Anual (LOA).

#### **4.2. Relação Entre Demanda e Quantitativo Contratado:**

**4.2.1.** A demanda atual da Administração Municipal refere-se à centralização e reorganização da frota composta por:

- 67 veículos leves/utilitários (área média estimada de 20m<sup>2</sup>);
- 36 veículos pesados (área média estimada de 60m<sup>2</sup>);
- 27 máquinas pesadas (área média estimada de 50m<sup>2</sup>).

**4.2.2.** Somando-se os espaços necessários à circulação interna, almoxarifado, setor administrativo e logística, totaliza-se a necessidade de 6.200m<sup>2</sup>. Esse quantitativo foi determinado com base em parâmetros técnicos estabelecidos pela ABNT/NBR 9050/2020, Manual de Estudos de Tráfego do DNIT e Resolução ANTT nº 882/2021, todos anexados ao DFD, (Link para conferência).

[https://www.gov.br/transportes/pt-br/assuntos/transito/conteudo-contran/resolucoes/Resolucao88220\\_21.pdf](https://www.gov.br/transportes/pt-br/assuntos/transito/conteudo-contran/resolucoes/Resolucao88220_21.pdf)

[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/NBR9050\\_20.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/NBR9050_20.pdf)

[https://www.gov.br/dnit/pt-br/assuntos/planejamento-e-pesquisa/ipr/coletanea-de-manuais/vigentes/723\\_manual\\_estudos\\_trafego.pdf](https://www.gov.br/dnit/pt-br/assuntos/planejamento-e-pesquisa/ipr/coletanea-de-manuais/vigentes/723_manual_estudos_trafego.pdf)

#### **4.3. Interferência da Quantidade nos Preços e a Competição:**

**4.3.1.** O dimensionamento técnico adotado respeita a lógica da economicidade e da escala. A definição do quantitativo



de 6.200m<sup>2</sup> permite um equilíbrio entre funcionalidade e custo, sem extrapolar a real necessidade da Administração. A quantidade delimitada também impacta diretamente no perfil de possíveis ofertantes, visto que imóveis urbanos com essa metragem mínima possuem disponibilidade limitada e exigem estrutura de avaliação compatível, mas ainda assim não inviabilizam a competitividade no certame.

#### **4.4. Avaliação de Interdependência com Outras Contratações:**

**4.4.1.** Não há, no momento, outra contratação correlata com a mesma finalidade ou com possibilidade de unificação. A presente demanda é exclusiva e voltada para centralização de operações de múltiplas secretarias, sendo, portanto, autônoma e não compartilhável com outra contratação vigente ou planejada.

#### **4.5. Considerações Específicas ao Objeto:**

**4.5.1.** A presente contratação não envolve obra ou aquisição de bens de consumo. Trata-se de locação de espaço físico, cuja quantidade foi calculada com base na frota, no volume de materiais armazenados e nas funções administrativas a serem realocadas. O valor mensal estimado de R\$18.476,00 (dezoito mil, quatrocentos e setenta e seis reais) corresponde a um imóvel com



características compatíveis com a metragem e exigências técnicas descritas.

#### **4.6. Critério Técnico de Estimativa:**

**4.6.1.** O critério adotado para quantificar os volumes demandados foi a projeção técnica baseada em área média por tipo de veículo e máquina, somado a áreas funcionais (almoxarifado, salas administrativas e pátio de manobra). A metodologia foi validada conforme Ofício PMI/SMG nº 067/2025, que elenca as características técnicas exigidas para o imóvel — como área mínima de 6.200m<sup>2</sup>, topografia plana, localização estratégica, compatibilidade com veículos e serviços operacionais e quantidade que fundamenta a abertura do processo licitatório e encontra-se documentada no DFD.

#### **4.7. Técnica Quantitativa Aplicada:**

**4.7.1.** A metodologia aplicada para estimativa da metragem baseou-se na multiplicação da quantidade de veículos por área mínima funcional por tipo, considerando tanto a área útil de estacionamento quanto a área necessária para circulação e manobras. Os parâmetros adotados estão consolidados na Tabela 1, a seguir.

#### **4.8. Tabela 1: Estimativa da Ocupação da Área por Categoria da Frota Municipal:**

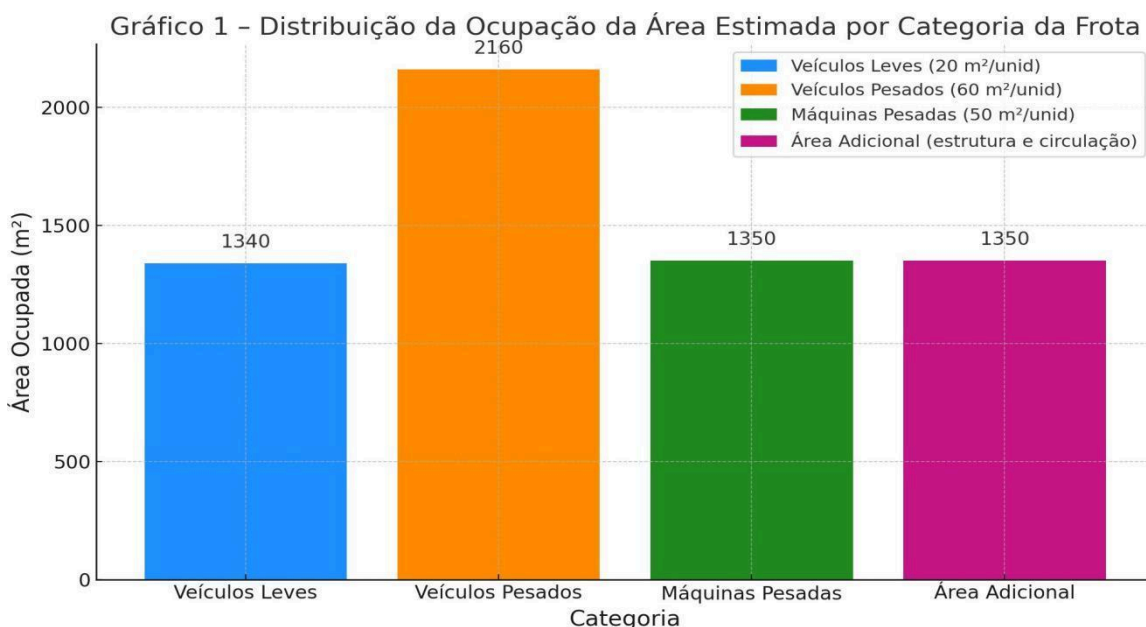


FROTA			
CATEGORIA	QUANTIDADE	ÁREA POR UNIDADE (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )
<b>Veículos leves</b>	<b>67</b>	<b>20</b>	<b>1.340</b>
<b>Veículos Pesados</b>	<b>36</b>	<b>60</b>	<b>2.160</b>
<b>Máquinas Pesadas</b>	<b>27</b>	<b>50</b>	<b>1.350</b>
<b>ÁREA ESTIMADA ATENDER A FROTA</b>			<b>4.850</b>

ADICIONAL	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )
<b>Área Estimada Atender: Almojarifado, Circulação e Administrativo.</b>	<b>1.350</b>

<b>ÁREA TOTAL ESTIMADA (FROTA E ADICIONAL)</b>	<b>6.200M<sup>2</sup></b>
--	---------------------------

#### 4.9. Gráfico 1: Distribuição da Área Estimada por Categoria de Frota Municipal:





## 5. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

### 5.1. Objetivo e Abrangência:

**5.1.1.** O levantamento de mercado teve como finalidade identificar terrenos urbanos disponíveis para locação que atendessem às necessidades operacionais da Administração, conforme os requisitos estabelecidos no Documento de Formalização da Demanda (DFD). A pesquisa permitiu compreender as possibilidades de fornecimento local e avaliar a viabilidade econômica da contratação.

### 5.2. Procedimento Adotado:

**5.2.1.** A Administração realizou o levantamento com base em duas frentes:

- Solicitação de Laudo Técnico de Avaliação de Mercado (Ofício SMG nº 058/2025): encaminhado à Secretaria Municipal de Planejamento, com detalhamento das características técnicas, localização, acessibilidade, zoneamento e infraestrutura necessária para a finalidade pública e encontra-se documentada no DFD;
- Verificação de disponibilidade de imóveis junto ao setor patrimonial (Ofício SMG nº 059/2025): confirmou a inexistência de imóveis públicos com as características exigidas e encontra-se documentada no DFD.



### **5.3. Cautelas Observadas na Interação com o Mercado:**

**5.3.1.** Não houve contato direto com fornecedores neste estágio para evitar desequilíbrio ou direcionamento prévio. As informações técnicas foram tratadas por laudo elaborado por profissional habilitado, contendo critérios técnicos e estimativas realistas de preços.

### **5.4. Justificativa Técnica da Escolha da Locação:**

**5.4.1.** Após análise das alternativas disponíveis para viabilizar a centralização das estruturas operacionais e administrativas do Município de Iúna/ES, a locação de terreno urbano revelou-se, sob os aspectos técnico e econômico, a solução mais vantajosa para a Administração Pública. A escolha foi orientada por critérios de eficiência, economicidade, agilidade na implementação e adequação à realidade orçamentária e estrutural do Município.

**a.** Aquisição definitiva de imóvel:

- A aquisição direta, embora viável sob o aspecto patrimonial, foi descartada em razão de:
  - Alto custo inicial com impacto direto no orçamento municipal;
  - Necessidade de dotação específica e autorização legislativa;
  - Despesas com escrituração, registro em cartório e tributos (ITBI);



- Risco de imobilização de capital em imóvel cuja localização ou características podem se tornar inadequadas no médio prazo.
- b.** Desapropriação de terreno urbano:
  - A desapropriação foi analisada, mas considerada inviável no curto prazo, por envolver:
    - Processo administrativo e/ou judicial demorado, com risco de litígios;
    - Possível necessidade de indenização prévia em dinheiro, com impacto orçamentário imediato;
    - Imprevisibilidade quanto ao tempo necessário para desocupação e regularização documental do imóvel;
    - Riscos de impugnação judicial e contestação por parte do particular afetado.
- c.** Construção de espaço próprio (obra pública):
  - A construção de estrutura própria esbarrou em limitações operacionais e financeiras:
    - Necessidade de elaboração de projeto executivo e obtenção de licenças urbanísticas e ambientais;
    - Prazo incompatível com a urgência da demanda;
    - Elevado custo de execução e manutenção da obra;
    - Inexistência, até o momento, de terreno público municipal com características mínimas adequadas à finalidade proposta.