COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº: 16
VISTO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade nele especificada.

O objetivo principal consiste em verificar a possibilidade de contratação por inexigibilidade de licitação para locação de imóvel.

2. OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

O presente ETP tem como objetivo: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE PORTE ADEQUADO A ALOCAR AS FUNCIONALIDADES DA SEDE DO DETRAN NO MUNICÍPIO DE CROATÁ/CE.**

3. ÁREA REQUISITANTE

Prefeitura Municipal de **Croatá/CE**, através da **Secretaria Municipal de Planejamento, Administração e Finanças**, em atendimento ao programa: *Manutenção das Atividades da Secretaria de Planejamento, Administração e Finanças*, tendo como responsável o Secretário e Ordenador de Despesas o Sr. Mário David Martins Costa Filho.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Município de Croatá/CE, através da Secretaria Municipal de Planejamento, Administração e Finanças, na busca de uma prestação de serviços efetiva, contínua, segura, transparente e com condições dignas para seus servidores, pretende locar um prédio de porte adequado, para abrigar a sede do Detran.

O imóvel em questão, deverá conter no mínimo 2 (dois) cômodos, a saber: 1 (um) espaço amplo para atendimento ao público, 1 (um) quarto e 1 (um) banheiro, necessários a acomodação das instalações pretensas, devendo ainda estar em um bom estado de conservação, em se tratando de infraestrutura, sistema hidráulico, rede elétrica, iluminação pública, pintura etc.

Essa locação se deve pelo fato de o Município não conter em seu patrimônio próprio outros imóveis disponíveis que se possam ser destinados a tal finalidade, razão pela qual a pretensão recai em imóvel de terceiros, e a não consolidação da contratação

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº: 17
VISTO

implicará em gravames para a Administração, que na otimização dos processos, não mais encontra espaço físico para acomodar todas as equipes e ações de sua estrutura administrativa.

No caso em tela, a locação de imóveis e sua continuidade, tem sido a solução para a Administração Municipal desempenhar a contento suas ações e abrigar de forma confortável as equipes que compõem sua estrutura organizacional, do qual não se pode prescindir nas atividades diárias, sem comprometer a disponibilidade, continuidade e qualidade dos serviços prestados à população.

5. JUSTIFICATIVA DA DISPENSA DO CHAMAMENTO PÚBLICO

De acordo com o disposto em regulamento, não se verifica a necessidade da realização de chamamento público em razão do imóvel avaliado se caracterizar como singular ao atendimento pretendido, visto a documentação apresentada pelo setor de engenharia desta municipalidade, contemplando a justificativa e avaliação prévia do bem demonstrando seu estado de conservação, bem como, declaração de indisponibilidade de imóvel patrimonial disponível que atenda a necessidade almejada.

6. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Natureza da Contratação:

O objeto a ser contratado nesse plano enquadra-se na categoria de **serviço comum**, de natureza **continuada,** a ser contratado por procedimento administrativo de inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133 de 01 de abril de 2021.

Duração do Contrato:

O prazo de vigência da contratação é de **1 (um) ano,** contados da data da sua assinatura, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei n° 14.133/2021. A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

- Estar formalmente demonstrado no processo que a forma de prestação dos serviços tem natureza continuada;
- Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na realização do serviço;
- Haja manifestação expressa do contratado informando o interesse na prorrogação;
- Seja comprovado que o contratado mantém as condições iniciais de habilitação.

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº: 18
VISTO

Modelo de Locação:
A modelagem utilizada será a locação tradicional, visto que a própria administração disporá dos profissionais/servidores necessários ao pleno desenvolvimento das atividades precípuas do ambiente. Além do mais, o modelo utilizado, se trata apenas de locação, não havendo sequer a necessidade de substancial reforma, sendo vantajoso para administração tendo em vista que do contrário da locação tradicional, seria economicamente inviável a aquisição ou a construção de um imóvel novo com grandes dispêndios para os cofres públicos, pois com apenas a locação, será satisfatória ao objetivo pretendido.
Além disso, a adoção do modelo de locação tradicional revela-se adequada às necessidades de funcionamento da sede do DETRAN no Município de Croatá/CE. Tal modelo possibilita maior agilidade na disponibilização de um espaço físico compatível com as atividades administrativas e de atendimento ao público, além de reduzir riscos patrimoniais e encargos permanentes relacionados à propriedade do bem, como depreciação, custos estruturais de longo prazo e despesas extraordinárias. Dessa forma, a Administração Pública pode concentrar seus recursos e esforços na adequada prestação dos serviços de atendimento e suporte às atividades do DETRAN no município.

Regime de Execução:
Prestação de Serviços sem investimento.

Relevância dos Requisitos Estipulados:
O objeto desta contratação deverá possibilitar um ambiente de trabalho salubre e confortável, que possibilite as melhores condições para a realização das atividades corriqueiras, além de permitir o atendimento aos servidores e à sociedade.

A demanda foi motivada pela necessidade de viabilização de um espaço que possa ser adequado ao funcionamento de setor público, visando proporcionar bem-estar, saúde e segurança aos servidores e população.

Consta a declaração emitida pelo setor de patrimônio dessa municipalidade, que atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades da unidade administrativa pretendente, conforme documento constante dos autos desse processo.

Frisa-se ainda que consta no Laudo de Avaliação da Engenharia, constante dos autos do processo, a informação de que o imóvel em questão atende as necessidades de funcionamento da Unidade Administrativa pretendente, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da demanda do departamento em questão.

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº: 19
VISTO

Requisitos básico indispensáveis:

A locação do imóvel pretendido deverá atender os seguintes requisitos básicos:

- Ambiente deve permitir a climatização a partir de equipamentos condicionadores de ar.
- Ambiente deve possuir abertura para lado externo da edificação, possibilitando a iluminação natural (atendimento às normas de saúde ocupacional).
- Abertura externa deve permitir o controle de luminosidade (persianas ou cortinas).
- Deve existir um espaço específico para a alimentação, preparo e guarda de alimentos fora das salas de trabalho (copa);
- O espaço deve ser seguro, com portas, portões, gradeados e fechaduras que se fizerem necessários.
- Deve ser em local de fácil acesso.
- Deve possibilitar o trabalho diário e ininterrupto das 8h00 até as 17h00, sem impedimento de acesso em horários alternativos.
- Deve possibilitar o atendimento aos servidores e à sociedade como um todo, sem qualquer barreira que impeça pessoas com deficiência de acessarem à unidade.
- A edificação deverá possuir sanitário, não necessariamente privativo, se possível acessível a pessoas com deficiência.

Características Específicas do Imóvel:

INFRAESTRUTURA:

Nos cômodos deverão estar disponíveis conjuntos completos de tomadas de energia elétrica e instalações de rede de cabeamento estruturado para dados. O conjunto deve ser composto por, no mínimo, um ponto de energia elétrica com tensão de 220V (com uma tomada), um ponto lógico (dados) com uma tomada para conector do tipo RJ 45. A rede elétrica deve ser atendida com equipamentos e componentes (estabilizadores de voltagem, quadros de distribuição, disjuntores, cabos etc.), nas quantidades e capacidades adequadas ao perfeito funcionamento da rede elétrica a eles associada.

As instalações também devem seguir e obedecer, no que for aplicável, as normas da ABNT e IEC, EIA/TIA 568A, NBR5410, NBR5419, bem como as demais que se apliquem.

ILUMINAÇÃO:

A iluminação artificial deverá seguir a norma NBR 5413, com um nível de iluminação de 500 lux nas áreas onde contenham estações de trabalho.

CLIMATIZAÇÃO:

O prédio deverá contar com estrutura para comportar condicionadores de ar, ou outro sistema passivo ou ativo, com características de distribuição, com

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº 90
VISTO

capacidade para manter o conforto térmico em todos os ambientes, nas diversas épocas do ano, conforme determinado pelas normas técnicas.

Ficará a cargo da administração a manutenção preventiva e corretiva de acordo com as normas aplicáveis.

BANHEIRO E OUTRAS DEPENDÊNCIAS:

O prédio deverá possuir no mínimo vasos sanitários no(s) banheiro(s) em atendimento as normas vigentes, que recomenda a proporção de 15 usuários para cada vaso sanitário. Deverão também ser assegurados espaços para o funcionamento mínimo de copa, depósito e recepção.

Caso o prédio possua mais de um pavimento, deverá ter sanitários em cada andar nas dimensões exigidas por lei.

Documentação mínima necessária:

Deverão ser apresentados pelo locatário, no mínimo, os seguintes documentos pertinentes:

PESSOA FÍSICA:
- Certidão do Imóvel ou Escritura;
- RG
- CPF
- CND Municipal, Estadual e Federal;
- CNDT.

PESSOA JURÍDICA:
- Certidão do Imóvel ou Escritura;
- CNPJ;
- Contrato Social;
- RG/CPF do Administrador;
- CRF do FGTS;
- CND Municipal, Estadual e Federal;
- CNDT.

Sustentabilidade:

Possuir iluminação e ventilação natural adequadas, de modo a reduzir o consumo de energia elétrica durante o funcionamento das atividades administrativas e de atendimento ao público;

Contar com instalações elétricas e hidráulicas em bom estado de conservação, evitando desperdícios de energia e água;

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº 21
VISTO

Dispor de lâmpadas de baixo consumo energético, preferencialmente do tipo LED, ou permitir sua substituição sem prejuízo à estrutura do imóvel;
Possibilitar a adoção de práticas de economia de água, como torneiras e descargas em bom estado de funcionamento, evitando vazamentos;
Permitir a implantação de coleta seletiva de resíduos sólidos gerados nas atividades administrativas, quando aplicável;
Estar localizado em área com acesso facilitado, preferencialmente em região com infraestrutura urbana consolidada, contribuindo para a redução de deslocamentos e melhoria do acesso da população aos serviços públicos.

Subcontratação:
Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

Garantia da contratação:
Não haverá exigência da garantia da contratação.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento da Sede do Detran no Município de Croatá/CE, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

6.1. Aquisição:

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

6.2. Locação:

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº: 22
VISTO

modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

6.3. Construção:

No modelo de construção de imóvel, a Administração Pública constrói um imóvel novo adequado às instalações necessárias com alto custo de investimento.

6.4. Análise da Solução:

A solução **"Locação"** foi a escolhida visto à singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em um primeiro momento, quanto ao modelo de contratação a ser adotado, sugere-se a utilização do modelo de locação de imóvel, tendo em vista que tal alternativa apresenta maior viabilidade econômica quando comparada à aquisição ou à construção de um novo imóvel, além de permitir maior celeridade na disponibilização de um espaço adequado para o funcionamento da unidade administrativa.

No caso em análise, a solução consiste na locação de imóvel de porte adequado para abrigar as funcionalidades da sede do DETRAN no Município de Croatá/CE, devendo o imóvel possuir estrutura compatível com as atividades administrativas e operacionais desenvolvidas no local, bem como condições adequadas para atendimento ao público e execução dos serviços prestados à população.

Conforme se evidencia na análise realizada, a escolha do imóvel fundamenta-se no fato de que o bem identificado apresenta características estruturais e localização compatíveis com as necessidades da Administração, atendendo aos requisitos indispensáveis para o funcionamento da unidade pretendida.

Ademais, o imóvel encontra-se situado em área com fácil acesso à população, favorecendo o deslocamento dos usuários e contribuindo para a eficiência na prestação dos serviços públicos, além de possuir infraestrutura urbana consolidada em seu entorno.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5° da Lei Federal n° 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

9. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº 23
VISTO

No presente plano se faz necessário a locação de apenas um imóvel para o atendimento das necessidades da administração.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Considerando que a pretensa contratação ocorrerá por inexigibilidade, e com o proprietário já pré-escolhido, consoante o Laudo de Avaliação da Engenharia, importando o valor mensal de R$ 1.327,37 (mil trezentos e vinte e sete reais e trinta e sete centavos), perfazendo o valor total de R$ 15.928,44 (quinze mil novecentos e vinte e oito reais e quarenta e quatro centavos), resta claro o atendimento quanto ao preço.

11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não se verifica a necessidade de parcelamento da solução em razão do objeto se caracterizar como serviço de item único.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Para esta solução não há contratações que guardam relação/afinidade/dependência com o objeto da contratação pretendida, sejam elas já realizadas ou contratações futuras.

13. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO...

O objeto desta solução consta na listagem do Plano de Contratação Anual (PCA) vigente. Assim, resta demonstrado o alinhamento entre a contratação e o planejamento desta administração.

14. RESULTADOS PRETE2NDIDOS

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

a) Garantir condições adequadas para a instalação da sede do DETRAN no Município de Croatá/CE, possibilitando a organização e alocação apropriada de mobiliários, equipamentos e servidores responsáveis pela execução das atividades administrativas e operacionais;

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº: 04
VISTO

b) Conferir facilidade de acesso ao público usuário dos serviços do DETRAN, proporcionando melhores condições de atendimento à população e maior eficiência na prestação dos serviços;
c) Assegurar a continuidade das atividades e serviços prestados à comunidade, evitando paralisações que possam comprometer o atendimento e a regularidade dos procedimentos realizados pelo órgão;
d) Proporcionar um ambiente físico adequado ao desenvolvimento das atividades administrativas e de atendimento ao público, garantindo melhores condições de trabalho aos servidores e maior conforto aos usuários;
e) Contribuir para a organização e centralização dos serviços relacionados ao atendimento do DETRAN no município, facilitando o acesso da população aos serviços ofertados;
f) Promover maior eficiência administrativa na prestação dos serviços públicos vinculados ao DETRAN, atendendo ao interesse público e às necessidades da população local.

15. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS NO AMBIENTE

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da Unidade Administrativa pretendente durante a vigência do Contrato.

16. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Considerando a natureza do objeto, que consiste na locação de imóvel para funcionamento da sede do DETRAN no Município de Croatá/CE, não se identificam impactos ambientais relevantes decorrentes diretamente da contratação, uma vez que não envolve execução de obras, intervenções estruturais significativas ou atividades potencialmente poluidoras.
Eventuais impactos ambientais estão relacionados apenas às atividades administrativas rotineiras desenvolvidas no imóvel, tais como o consumo de energia elétrica, utilização de água e geração de resíduos sólidos comuns provenientes do funcionamento do ambiente de trabalho e do atendimento ao público.
Contudo, tais impactos são considerados de baixa magnitude, podendo ser mitigados por meio da adoção de práticas simples de sustentabilidade, como o uso racional de energia e água, a destinação adequada de resíduos e a utilização de equipamentos com maior eficiência energética.
Dessa forma, conclui-se que a contratação pretendida não apresenta impactos ambientais significativos, sendo plenamente compatível com os princípios de sustentabilidade e responsabilidade ambiental aplicáveis à Administração Pública.

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
FLS. Nº: 05
VISTO

17. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base nos elementos anteriores do presente documento de Estudos Preliminares realizado, **DECLARO** que:

[X] **É VIÁVEL** a contratação proposta pela unidade requisitante.

[ ] **NÃO É VIÁVEL** a contratação proposta pela unidade requisitante.

O Responsável pelo Planejamento identificado abaixo chegou à conclusão acima em razão do(s) seguinte(s) motivo(s): Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução descrita no item **"DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO"** se mostra tecnicamente possível e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

18. LOCAL E DATA:

Croatá/CE, 30 de março de 2026.

19. RESPONSÁVEIS:

Maria Janaina da Silva Paula
Maria Janaina da Silva Paula
Membro Equipe de Planejamento

Tatiane Oliveira Sousa
Tatiane Oliveira Sousa
Membro Equipe de Planejamento

Maria Simone do Nascimento
Maria Simone do Nascimento
Membro Equipe de Planejamento