

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 02.001/2025

1. Descrição da Necessidade da Contratação

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Governo	JOSÉ SIRIANO DA COSTA

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

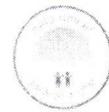
4. Levantamento de mercado

- Levantamento de soluções disponíveis no mercado:
 - Contratação direta com o proprietário do imóvel localizado na Rua Penha Marques, nº 02, no centro do município de Novo Oriente/CE, tendo em vista a especificidade deste imóvel para a função pretendida pelo Departamento Municipal de Trânsito (DEMUTRAN).
 - Contratação através de terceirização, buscando empresas que ofereçam imóveis para locação e gestão de espaços comerciais/administrativos.
 - Consideração de outras formas alternativas de contratação, como parcerias público-privadas que possam oferecer soluções temporárias ou mais flexíveis.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para atender à necessidade presente do Departamento Municipal de Trânsito (DEMUTRAN) de Novo Oriente é a locação direta de um imóvel específico, localizado na Rua Penha Marques, nº 02, no centro do município de Novo Oriente/CE. O imóvel atende aos requisitos funcionais e estruturais necessários para o adequado funcionamento do anexo da Secretaria de Governo. Esta solução é apontada como preferencial em razão da urgência e especialidade da situação e pela característica do imóvel em questão adequar-se plenamente às necessidades logísticas e de espaço do DEMUTRAN.

- Outras soluções alternativas de contratação: poder-se-iam considerar imóveis localizados em regiões distantes do centro, mas isso implicaria em perdas em termos de eficiência e acessibilidade.
- Considerações: Após análise das possíveis soluções, é evidente que a locação direta com o fornecedor atual é a opção mais viável devido à localização do



imóvel, que possibilita maior eficácia nas operações do DEMUTRAN e está alinhada com as estratégias do município para melhorar os serviços de trânsito.



5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta para a necessidade de locação de 01 (um) imóvel na Rua Penha Marques, nº 02, Centro do Município de Novo Oriente/CE, destinada ao funcionamento de um anexo do Departamento Municipal de Trânsito (DE MUTRAN), contempla diversos aspectos fundamentais que foram considerados para justificar sua adoção como a melhor alternativa disponível no mercado, em consonância com o interesse público assegurado pela Lei nº 14.133/2021.

- **Localização Estratégica:**

O imóvel localizado na Rua Penha Marques, nº 02, está situado em uma área central do município de Novo Oriente/CE, o que facilita o acesso para a população local e para os servidores. A centralidade do imóvel contribui para uma operação mais eficiente do Departamento Municipal de Trânsito (DE MUTRAN), facilitando o atendimento ao público e a execução de suas atribuições diárias.

- **Infraestrutura Adequada:**

O prédio oferece infraestrutura adequada para as necessidades operacionais do DEMUTRAN, incluindo espaço suficiente para escritórios administrativos e áreas de atendimento ao público. As condições estruturais do imóvel garantem a segurança e a funcionalidade necessárias para apoiar as operações previstas no Termo de Referência.

- **Economia:**

A estimativa do custo de locação foi baseada em pesquisa de mercado conforme o inciso VI do §1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021. O valor de referência obtido é alinhado com as práticas de mercado, garantindo assim economicidade ao erário e otimização do uso dos recursos públicos.

- **Tempo de Implementação:**

A locação do imóvel localizado na Rua Penha Marques, nº 02, permitirá que o Departamento Municipal de Trânsito (DE MUTRAN) se instale de forma ágil, evitando demoras associadas à construção ou reforma de um novo espaço, assim atendendo rapidamente às necessidades da Secretaria de Governo.

- **Eficiência Operacional:**

Com a locação do imóvel na Rua Penha Marques, nº 02, o DEMUTRAN poderá melhorar significativamente suas operações no município de Novo Oriente, aumentando sua capacidade de atendimento à população local e eficiência global nos serviços prestados.

- **Sustentabilidade Ambiental:**

A utilização do imóvel para funções administrativas não acarreta em impactos ambientais significativos, pois não envolve atividades poluentes ou de grande



escala. Isto está de acordo com os princípios da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável, conforme disposto no Art. 5º do estatuto legal que rege esta contratação.

• **Viabilidade da Solução:**

A avaliação técnica e econômica demonstra a viabilidade da locação do imóvel, considerando o seu custo-benefício, a localização estratégica e a adequação para as necessidades do Departamento Municipal de Trânsito (DEMUTRAN). Resultados positivos são esperados em termos de eficiência operacional e racionalização dos recursos, além de garantir que o novo anexo atenda às demandas da Secretaria de Governo.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA PENHA MARQUES, N° 02, CENTRO DO MUNICÍPIO DE NOVO ORIENTE/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE 01 (UM) ANEXO DO DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE TRÂNSITO (DEMUTRAN), ATENDENDO AS NECESSIDADES DA SECRETÁRIA DE GOVERNO, NAS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NO TERMO DE REFERÊN	12,000	Serviço

Especificação: LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA PENHA MARQUES, N° 02, CENTRO DO MUNICÍPIO DE NOVO ORIENTE/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE 01 (UM) ANEXO DO DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE TRÂNSITO (DEMUTRAN), ATENDENDO AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE GOVERNO, NAS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NO TERMO DE REFERÊNCIA.

7. Estimativa do valor da contratação

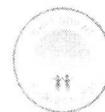
ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA PENHA MARQUES, N° 02, CENTRO DO MUNICÍPIO DE NOVO ORIENTE/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE 01 (UM) ANEXO DO DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE TRÂNSITO (DEMUTRAN), ATENDENDO AS NECESSIDADES DA SECRETÁRIA DE GOVERNO, NAS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NO TERMO DE REFERÊN	12,000	Serviço	700,00	8.400,00

Especificação: LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA PENHA MARQUES, N° 02, CENTRO DO MUNICÍPIO DE NOVO ORIENTE/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE 01 (UM) ANEXO DO DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE TRÂNSITO (DEMUTRAN), ATENDENDO AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE GOVERNO, NAS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NO TERMO DE REFERÊNCIA.

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, tem-se que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 8.400,00 (oito mil, quatrocentos reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

- A modalidade de Inexigibilidade Eletrônica foi escolhida para esta contratação devido à especificidade do imóvel necessário para atender às necessidades do Departamento Municipal de Trânsito (DEMUTRAN) no município de Novo Oriente/CE, conforme previsto no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.
- O sistema de Registro de Preços não foi adotado, considerando a necessidade



específica do imóvel na Rua Penha Marques, n  02, que melhor atende as demandas operacionais da Secretaria de Governo no que tange ao funcionamento do DEMUTRAN.

- O parcelamento da soluço foi considerado inviável no contexto atual, pois poderia resultar em desafios logísticos desnecessários e em potenciais aumentos de custo, comprometendo a economicidade que se pretende alcançar com a loca o de um único imóvel que atenda a todos os critérios de localiza o e especifica es estabelecidas.
- A análise de mercado conduzida demonstrou que uma contrata o unitária assegura viabilidade econ mica sem comprometer a economia de escala que pode ser alcançada ao não parcelar a soluço.
- Dessa forma, restou comprovado que o melhor aproveitamento dos recursos públicos e a economicidade serão assegurados por meio da loca o de um imóvel único, estrategicamente localizado, que proporcionar  melhor atendimento às necessidades logísticas e funcionais do Departamento Municipal de Trânsito (DE MUTRAN) e da Secretaria de Governo.

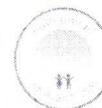
9. Alinhamento entre a Contrata o e o Planejamento

A presente contrata o para a loca o de um imóvel localizado na Rua Penha Marques, n  02, no centro do município de Novo Oriente/CE, destinado ao funcionamento de um anexo do Departamento Municipal de Trânsito (DE MUTRAN), está em pleno alinhamento com o Plano de Contrata es Anual da Prefeitura Municipal de Novo Oriente do exercício financeiro de 2025, conforme foi devidamente previsto e aprovado pelas autoridades competentes. Esta contrata o visa a otimizar a eficiência administrativa e a promover o aprimoramento dos serviços prestados   popula o, em consonância com o planejamento estratégico do município e as diretrizes estabelecidas na Lei n  14.133/2021.

10. Resultados pretendidos

1. Assegurar a melhoria das opera es do Departamento Municipal de Trânsito (DE MUTRAN) ao disponibilizar um espaço adequado e estrategicamente situado no centro do município de Novo Oriente, CE.

- Adotar uma soluço que atenda efetivamente as necessidades operacionais do Departamento Municipal de Trânsito (DE MUTRAN), possibilitando uma estrutura que comportará suas atividades com eficiência e conforto para os servidores e cidad es.
- Obter um contrato vantajoso que permita flexibilidade para o Departamento Municipal de Trânsito (DE MUTRAN) frente   localiza o específica do imóvel, ao mesmo tempo em que se busca a economicidade em linha com o disposto na Lei n  14.133/2021.
- Assegurar que a soluço encontrada seja a mais adequada em termos de custo-benefício, considerando a localiza o estratégica do imóvel e as facilidades oferecidas pela inexigibilidade de licita o devido   especificidade do imóvel e da atividade a ser ali desempenhada.
- Contribuir para a melhoria da eficiência operacional do Departamento Municipal de Trânsito (DE MUTRAN) ao disponibilizar um espaço adequado para o atendimento das opera es administrativas e atender às prioridades do planejamento estratégico da Secretaria de Governo.



11. Providências a serem adotadas

1. Etapa de Planejamento:

- Realizar um levantamento detalhado das especificações técnicas e estruturais indispensáveis para o imóvel a ser locado.
- Elaborar uma descrição detalhada no Termo de Referência, destacando as necessidades específicas do Departamento Municipal de Trânsito (DEMUTRAN).

2. Consulta de Mercado:

- Realizar pesquisas de mercado para identificar imóveis que atendam as necessidades definidas, considerando localização, tamanho, infraestrutura e preço.
- Efetuar contato formal com potenciais fornecedores para estabelecer as condições de locação.
- Conduzir uma visita técnica aos imóveis pré-selecionados para verificação in loco das condições dos mesmos.

3. Documentação e Contratação:

- Elaboração do termo de referência de acordo com o Art. 6º, inciso XX da Lei nº 14.133/2021, identificando detalhadamente as condições necessárias para atender ao interesse público.
- Elaboração e formalização do processo de Inexigibilidade Eletrônica, com base no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.
- Elaborar e validar a minuta do contrato de locação, especificando claramente os direitos e deveres das partes envolvidas no contrato, conforme estabelecido no inciso VI do Art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

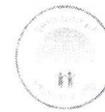
4. Etapa de execução e gestão contratual:

- Formação e capacitação de equipe responsável pela fiscalização e acompanhamento do contrato de locação, conforme determina o Art. 18, inciso X, da Lei nº 14.133/2021.
- Estabelecer critérios e procedimentos para o acompanhamento e medição do desempenho dos serviços prestados, assegurando o alcance dos objetivos predeterminados.

12. Justificativa para adoção do registro de preços

A decisão de não adotar o Sistema de Registro de Preços para a locação do imóvel situado na Rua Penha Marques, nº 02, no centro do município de Novo Oriente/CE, está baseada na necessidade específica de utilização de um imóvel com características adequadas para o funcionamento de anexo do Departamento Municipal de Trânsito (DEMUTRAN). De acordo com o Art. 6º, inciso XX e Art. 18, §1º da Lei nº 14.133/2021, a descrição da solução contratual deve considerar as peculiaridades da demanda e as condições mais vantajosas para a Administração Pública.

- A especificidade do imóvel em questão, localizado na Rua Penha Marques, nº 02, centro do município de Novo Oriente/CE, exige características únicas que não podem ser generalizadas ou replicadas facilmente para a aplicação de um Sistema de Registro de Preços.
- O imóvel selecionado atende de forma ideal às necessidades detalhadas no Termo de Referência, especialmente no que se refere à sua localização estratégica no centro do município, promovendo melhorias significativas na eficiência operacional e na



eficácia das atividades desempenhadas pelo Departamento Municipal de Trânsito (DEMUTRAN) de Novo Oriente.

- Ademais, a decisão pela modalidade de Inexigibilidade Eletrônica, fundamentada no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, se mostra coerente com a necessidade de designar um imóvel específico e assegura compatibilidade com o interesse público visado.

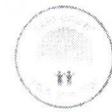
13. Da vedação da participação de empresas na forma de consórcio

14. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

15. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

A análise detalhada das condições apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar leva à conclusão de que a locação do imóvel localizado na Rua Penha Marques, nº 02, Centro do município de Novo Oriente/CE, destina-se a atender uma necessidade pública essencial. O imóvel será utilizado como um anexo do Departamento Municipal de Trânsito (DEMUTRAN), alinhando-se diretamente com o objetivo da Secretaria de Governo de melhorar a eficácia operacional na gestão do trânsito municipal.

- **Interesse Público Envolvido:** Em conformidade com o art. 5º da Lei nº 14.133/2021, esta contratação é justificada pelo claro atendimento ao interesse público, já que a localização do imóvel permitirá uma maior acessibilidade e comodidade aos cidadãos que necessitam dos serviços prestados pelo DEMUTRAN, promovendo com isso a eficiência e eficácia dos serviços oferecidos.
- **Viabilidade Técnica e econômica:** A opção pela Inexigibilidade Eletrônica, conforme previsto no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, se justifica pela existência de um único imóvel que atende integralmente aos requisitos técnicos e operacionais demandados pelo DEMUTRAN. A estimativa de valor de contratação, baseada no levantamento de mercado, indica que o custo de R\$ 700,00 mensais por este aluguel é compatível com os valores praticados atualmente para imóveis com características semelhantes.
- **Planejamento e Alinhamento Estratégico:** A necessidade da contratação foi devidamente prevista e alinha-se ao planejamento estratégico da Administração, conforme exigido pelo art. 18, §1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021. A localização central do imóvel, na Rua Penha Marques, nº 02, promoverá maior eficiência operacional ao Departamento Municipal de Trânsito (DEMUTRAN), ao permitir um melhor acesso da população local aos serviços prestados pela Secretaria de Governo, reduzindo deslocamentos desnecessários e otimização do atendimento à população.
- **Requisitos da Contratação:** Foi realizada uma análise detalhada dos requisitos da contratação, com base no art. 18, inciso III da Lei nº 14.133/2021, sendo considerados aspectos técnicos fundamentais para o funcionamento do anexo do DEMUTRAN, tais como acessibilidade, localização estratégica no centro do município de Novo Oriente/CE, infraestrutura adequada para a acomodação das atividades administrativas, assim como o acondicionamento de veículos apreendidos, regulamentação das obras de segurança viária, e monitoramento



adequado do tráfego.

A estimativa da quantidade a ser contratada é de 12 meses de locação, conforme determinado. A solução como um todo encontra-se descrita e amparada no Termo de Referência deste Estudo Técnico Preliminar, considerando a necessidade de espaço amplo e acessível, segurança, localização e viabilidade técnica do imóvel.

Conforme o levantamento de mercado e de acordo com o §1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, a análise das soluções disponíveis indicou que a locação do imóvel em questão é a opção mais adequada e econômica. A estimativa do valor da contratação está embasada em referência de valores disponíveis na região do Município de Novo Oriente/CE, bem como é compatível com as práticas de mercado, de acordo com o art. 23 da Lei nº 14.133/2021.

Portanto, determina-se a viabilidade e razoabilidade da presente contratação, considerando o alinhamento aos princípios da economicidade e da eficiência, complementando desta forma a estratégia do Departamento Municipal de Trânsito (DEMUTRAN) para atender melhor as necessidades de mobilidade urbana da Secretaria de Governo e da população de Novo Oriente/CE.

Novo Oriente / CE, 13 de março de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Luiz Filipe Rodrigues Sales

PRESIDENTE