



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº **0000520250203000944**

1. Descrição da Necessidade da Contratação

A presente contratação visa atender à necessidade de locação de um imóvel destinado à guarda e estacionamento da frota de veículos oficiais e locados do Município de São Luís do Curu/CE.

Considerando o problema atual de falta de infraestrutura adequada para o armazenamento e proteção dos veículos municipais, o que pode resultar em prejuízos financeiros e operacionais para a administração, a locação do referido imóvel torna-se imperativa. A ausência de um espaço organizado e seguro para estacionamento dificulta o controle e a manutenção da frota, comprometendo a eficiência do serviço público prestado aos cidadãos.

Desta forma, a contratação busca resolver questões de segurança, organização e manutenção preventiva da frota veicular, promovendo assim o interesse público ao aumentar a eficiência e eficácia dos serviços prestados pela administração municipal. Esta necessidade está em conformidade com os princípios norteadores da Lei 14.133/2021, que incluem a eficiência, a economicidade e a promoção do interesse público.

2. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria Municipal de Administração	RICARDO ABREU BARROSO

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

Os requisitos da contratação são fundamentais para assegurar que a locação do imóvel atenda de maneira eficiente e eficaz às necessidades específicas do Município de São Luís do Curu/CE no que se refere à guarda e estacionamento da frota de veículos oficiais e locados. A descrição desses requisitos considera critérios de qualidade e desempenho, bem como práticas de sustentabilidade, observando-se a legislação pertinente. Durante a análise de mercado, foi identificado um imóvel situado à Rua Pergentina Chaves Nunes, s/nº - Swat, que atende plenamente às características técnicas e logísticas desejadas, tornando-se a melhor opção de contratação no momento.



Requisitos Gerais:

- Iluminação interna e externa adequada para operações noturnas.
- Condições ideais de acesso, com vias internas bem mantidas.
- Espaço suficiente para manobra de veículos e acesso rápido às vias principais.

Requisitos Legais:

- Conformidade com as normas municipais, estaduais e federais pertinentes.
- Autorização e documentação regularizada para a locação de imóveis comerciais.
- Adequação às normas de segurança e prevenção de incêndios.

Requisitos de Sustentabilidade:

- Implementação de práticas sustentáveis, como o uso de sistemas de iluminação eficiente energeticamente.
- Reaproveitamento de água da chuva para a limpeza da área de estacionamento.
- Materiais e procedimentos utilizados no imóvel com baixo impacto ambiental.

Requisitos da Contratação:

- Proximidade do imóvel ao centro administrativo do município para facilitar operações.
- Custo de locação economicamente vantajoso para a administração pública.
- Possibilidade de adaptação do imóvel às necessidades específicas de estacionamento.

Conclusão:

Os requisitos essenciais à contratação abordam aspectos de segurança, acessibilidade, legalidade e sustentabilidade, garantindo que o imóvel atenda adequadamente ao gerenciamento da frota municipal. Ao definir estes requisitos, busca-se equilibrar eficiência operacional e a manutenção de um ambiente competitivo para a licitação.

4. Levantamento de mercado

Para atender à necessidade de locação do imóvel destinado à guarda e estacionamento da frota de veículos oficiais e locados do Município de São Luís do Curu/CE, foram realizadas as seguintes análises de mercado:

- **Pesquisa de imóveis disponíveis na área:** Foi realizada uma pesquisa na localização preferida, Rua Pergentina Chaves Nunes, considerando aspectos como segurança, infraestrutura e acesso.
- **Análise de imóveis utilizados por outras administrações públicas:** Verificação de locais previamente utilizados para atividades similares para avaliar condições de infraestrutura e custo de locação.
- **Consulta a imobiliárias e plataformas online:** Análise de bancos de dados online e consultas a imobiliárias para identificação de imóveis comerciais disponíveis que atendam aos requisitos logísticos e de segurança.
- **Consulta direta com possíveis fornecedores:** Contato com proprietários e administradores de imóveis na região para verificar disponibilidade e interesse



em locações para entidades públicas.

Na análise do mercado, foi encontrado um imóvel situado na Rua Pergentina Chaves Nunes, s/nº - Swat, que atende plenamente às características técnicas e logísticas necessárias. Portanto, a contratação deste imóvel será a melhor forma de abordagem no momento. Esta escolha facilita a operação e permite que o município atenda eficientemente suas demandas logísticas.

5. Descrição da solução como um todo

A solução proposta envolve a locação de um imóvel localizado na Rua Pergentina Chaves Nunes, S/Nº, Swat, São Luís do Curu/CE. Este imóvel destina-se à guarda e estacionamento da frota de veículos oficiais e locados do Município de São Luís do Curu/CE. A seleção deste imóvel foi baseada em um conjunto de critérios que atendem plenamente aos requisitos técnicos e logísticos necessários para o adequado funcionamento das operações municipais.

O imóvel proposto apresenta uma infraestrutura que garante segurança e proteção adequadas para os veículos. Segue uma descrição das principais características da solução:

- Instalações de segurança que incluem sistemas de vigilância 24 horas, com câmeras de segurança e alarmes.
- Cercamento e controle de acesso através de portões seguros, que protegem o perímetro do imóvel.
- Iluminação externa e interna suficientes para assegurar visibilidade e segurança durante o período noturno.
- Pavimentação e sinalização adequadas nas áreas de estacionamento, promovendo organização e segurança.
- Proteção contra intempéries através de coberturas e telhados, o que minimiza danos climáticos aos veículos.
- Acesso facilitado com vias internas mantidas em boas condições, garantindo fácil movimentação de veículos.
- Amplo espaço para manobra e estacionamento, compatível com o volume da frota, evitando problemas de congestionamento.
- Localização estratégica com fácil acesso às principais vias do município, facilitando operações diárias e emergenciais.

Optar por este imóvel específico responde às diretrizes de economicidade e eficiência, conforme estabelecido pela Lei 14.133/2021, ao proporcionar uma solução segura e funcional sem necessidade de investimentos significativos adicionais. Esta escolha representa a solução mais adequada disponível no mercado, assegurando um uso otimizado dos recursos públicos.

6. Estimativa das quantidades a serem contratadas

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
1	LOCAÇÃO DO IMÓVEL DA GARAGEM - 2025	11,000	Mês



ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA PERGENTINA CHAVES NUNES, S/Nº, SWAT, SÃO LUÍS DO CURU/CE, DESTINADO A GUARDA E ESTACIONAMENTO DA FROTA DOS VEÍCULOS OFICIAIS E LOCADOS DO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS DO CURU/CE.			

7. Estimativa do valor da contratação

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DO IMÓVEL DA GARAGEM - 2025	11,000	Mês	2.000,00	22.000,00
Especificação: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA PERGENTINA CHAVES NUNES, S/Nº, SWAT, SÃO LUÍS DO CURU/CE, DESTINADO A GUARDA E ESTACIONAMENTO DA FROTA DOS VEÍCULOS OFICIAIS E LOCADOS DO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS DO CURU/CE.					

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\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais)

8. Justificativas para o parcelamento ou não da solução

A decisão pelo não parcelamento da locação do imóvel para guarda e estacionamento da frota de veículos oficiais e locados do Município de São Luís do Curu/CE foi embasada nas seguintes justificativas:

- **Avaliação da Divisibilidade do Objeto:** A locação do imóvel é uma solução indivisível por natureza, visto que a utilização parcial do espaço não atenderia adequadamente as necessidades operacionais, como segurança e disponibilidade total para a frota.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** A divisão do objeto em partes menores não é técnica nem economicamente viável, pois comprometeria a integridade do espaço necessário para a guarda segura e o tráfego fluido dos veículos.
- **Economia de Escala:** Não há perda de economia de escala com a não divisão do objeto, uma vez que a locação de um espaço único e consolidado representa maior eficiência econômica do que a divisão em múltiplas áreas de menor porte.
- **Competitividade e Aproveitamento do Mercado:** A consolidação em um único imóvel permite maior controle e segurança, características fundamentais que não seriam maximizadas com o parcelamento do objeto, além de não haver disponível no mercado local imóveis que ofereçam segurança e capacidade similar em múltiplas unidades menores.
- **Decisão pelo Não Parcelamento:** Concluiu-se que o parcelamento traria prejuízos significativos, incluindo complicações logísticas e despesas adicionais com segurança e vigilância. A centralização da operação num único local permite ganhos em eficiência e agilidade operacional.
- **Análise do Mercado:** A análise de mercado local demonstrou não haver prática de parcelamento para este tipo de locação, com a tendência observada sendo a concentração de serviços desse tipo em um único imóvel para a melhor otimização de recursos e segurança.
- **Consideração de Lotes:** Ainda que se considere a possibilidade de divisão em lotes para permitir maior participação de fornecedores, não é prática comum em contratos de locação de imóvel para o fim específico de guarda de frota, não se



observando ganhos advindos dessa estratégia que compensem a consolidação em um único local.

Em suma, as análises técnicas e econômicas realizadas sustentam a decisão por não parcelar o objeto, garantindo a eficiência, a segurança e o atendimento pleno das necessidades da administração pública.

9. Resultados pretendidos

Os resultados pretendidos com a locação do imóvel situado na Rua Pergentina Chaves Nunes, S/Nº, Swat, São Luís do Curu/CE, destinam-se a otimizar o estacionamento e a guarda da frota de veículos oficiais e locados do Município de São Luís do Curu/CE, alinhando-se aos princípios da economicidade e eficiência previstos na Lei 14.133/2021. Os principais resultados esperados são:

- 1. Garantia de segurança e proteção para a frota municipal, através de um sistema de vigilância eficaz e infraestrutura adequada, reduzindo riscos de danos e furtos aos veículos.
- 2. Melhoria na operacionalidade dos veículos oficiais, possibilitada pela localização estratégica do imóvel, facilitando o acesso às principais vias e o deslocamento eficiente em atividades administrativas e emergenciais.
- 3. Racionalização de custos com estacionamento, ao contratar um único imóvel que atenda de maneira integrada às necessidades de guarda de toda a frota, evitando despesas fragmentadas e possivelmente mais elevadas.
- 4. Conformidade com as normas de gestão pública, promovendo a transparência e integridade no processo de contratação, de modo a fomentar a confiança pública nas ações administrativas.
- 5. Melhoria nas condições de trabalho dos servidores responsáveis pela gestão e manutenção da frota, ao disponibilizar um espaço adequado com infraestrutura eficiente para essas atividades.

10. Providências a serem adotadas

Para garantir a efetividade e a transparência no processo de locação do imóvel, bem como assegurar a conformidade com a Lei 14.133/2021, serão adotadas as seguintes providências:

- 1. Realização de consulta formal às imobiliárias locais para identificação de imóveis disponíveis que atendam aos requisitos técnicos e de segurança necessários.
- 2. Elaboração de um relatório detalhado das visitas técnicas realizadas aos imóveis potenciais, avaliando suas condições estruturais e de segurança.
- 3. Consulta ao plano anual de contratações municipais para verificar se a locação do imóvel está prevista e se está alinhada com o planejamento estratégico.
- 4. Verificação de conformidade legal e regulatória da documentação do imóvel e status do proprietário para garantir a legalidade da locação.
- 5. Definição de uma equipe técnica responsável pela fiscalização periódica do contrato uma vez que a locação seja efetivada.
- 6. Capacitação dos servidores responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato



para garantir o cumprimento dos termos acordados e a eficiência na utilização do imóvel.

- 7. Publicação das informações sobre a locação do imóvel no sítio eletrônico oficial da Prefeitura para promover a transparência e a publicidade do processo.

11. Justificativa para adoção do registro de preços

A não adoção do sistema de registro de preços para a locação do imóvel destinado à guarda e estacionamento da frota dos veículos oficiais e locados do Município de São Luís do Curu/CE está fundamentada na seguinte análise:

- 1. **Natureza da Contratação:** A locação de imóvel é uma contratação que possui características específicas e necessidades constantes, que não configuram condições de variabilidade desejadas para o uso de registro de preços, onde a quantidade e frequência das aquisições possam ser ajustadas ao longo do tempo, conforme permite o sistema de registro de preços.
- 2. **Validade do Contrato:** A contratação para locação do imóvel visa atender a uma necessidade contínua de espaço para a frota veicular oficial do município, com prazo determinado e previamente estabelecido, não sendo adequada a flexibilidade de prazos e volumes associados a um registro de preços.
- 3. **Segurança e Adequação Técnica:** O imóvel deve atender a requisitos técnicos específicos, tais como segurança reforçada e localização estratégica, que demandam uma análise criteriosa e escolhas individualizadas que são melhor geridas em um contrato direto e específico, em conformidade com o Art. 18, § 1º, I-III da Lei nº 14.133/2021, que fomenta a adequada análise técnica de projetos e contratações com necessidade de especificações técnicas rígidas.
- 4. **Vantagens Econômicas:** A negociação direta proporciona uma análise e controle melhor do valor econômico, alinhado às condições de mercado na região e especificamente para o objetivo, conforme os parâmetros do Art. 23 da Lei nº 14.133/2021, direcionando esforços para garantir um preço compatível e vantajoso sem a necessidade de ajustes dinâmicos, adequando-se mais ao formato de contratação direta.
-

Portanto, diante das características desta locação e análise de viabilidade, a não adoção do sistema de registro de preços ratifica-se como a opção mais apropriada para atender às especificidades e necessidades da administração municipal de São Luís do Curu/CE de forma eficaz e econômica.

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

A participação de empresas na forma de consórcio é vedada no presente processo de locação de imóvel, conforme descrito nas disposições da Lei 14.133/2021, em especial no que tange à necessidade de garantir um processo de contratação simplificado e eficiente. Considerando a natureza do objeto a ser contratado e a avaliação de não haver complexidade técnica que justifique tal formação, a vedação é justificada pelos seguintes pontos:



- 1. Evitar a fragmentação da responsabilidade contratual, garantindo que um único contrato seja celebrado entre a Administração e o fornecedor, promovendo maior clareza e eficiência na gestão contratual.
- 2. Simplificar o processo de seleção e contratação, limitando a potenciais complicações administrativas e financeiras que podem surgir da gestão de um consórcio.
- 3. Assegurar que a administração pública possa avaliar a qualificação técnica e econômico-financeira diretamente com o proponente individual, garantindo alinhamento com o disposto na Lei 14.133/2021.
- 4. Considerar que as condições atualmente em análise não apresentam justificativas técnicas suficientemente relevantes que demandem a execução por consórcio.

13. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

A locação do imóvel para guarda e estacionamento da frota de veículos oficiais e locados do Município na Rua Pergentina Chaves Nunes, São Luís do Curu/CE, pode acarretar alguns impactos ambientais, que demandam identificação e medidas mitigadoras apropriadas para garantir a sustentabilidade e conformidade com a legislação vigente. Considerando o art. 18, § 1º, inciso XII da Lei 14.133/2021, são destacados os seguintes possíveis impactos e suas respectivas medidas mitigadoras:

- **Poluição do Solo:** O acúmulo de resíduos sólidos, óleos e outros fluidos automotivos pode contaminar o solo.
 - *Medidas Mitigadoras:* Implementar plano de gestão de resíduos sólidos, com coleta seletiva e destinação adequada de resíduos perigosos; prever área específica para lavagem e manutenção dos veículos com sistema de contenção e tratamento de efluentes.
- **Poluição do Ar:** A emissão de gases poluentes dos veículos pode impactar a qualidade do ar local.
 - *Medidas Mitigadoras:* Realizar manutenção regular dos veículos para garantir eficiência na queima de combustíveis e reduzir emissões; incentivar o uso de veículos que utilizem combustíveis mais limpos.
- **Poluição Sonora:** O ruído das operações de entrada e saída dos veículos pode causar desconforto à comunidade local.
 - *Medidas Mitigadoras:* Estabelecer horários específicos de funcionamento que minimizem perturbações; adoção de silenciosos e barreiras acústicas quando necessário.
- **Uso de Recursos Naturais:** Consumo excessivo de água e energia para manutenção das operações.
 - *Medidas Mitigadoras:* Implementar práticas de uso consciente de água e energia, como captação de água da chuva para lavagem dos veículos e uso de iluminação LED e sensores de presença para eficiência energética.

Estas medidas visam garantir não apenas a conformidade ambiental, mas também a promoção de práticas sustentáveis em atendimento aos princípios da legalidade e do desenvolvimento nacional sustentável, conforme orienta a Lei 14.133/2021.



14. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação

Diante dos elementos analisados e considerando as diretrizes estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, a contratação para locação de imóvel situado na Rua Pergentina Chaves Nunes, s/nº, Swat, São Luís do Curu/CE, para a guarda e estacionamento da frota dos veículos oficiais e locados do Município de São Luís do Curu/CE, é considerada viável e razoável.

Essa conclusão fundamenta-se nos seguintes aspectos:

- 1. Atende ao interesse público, conforme previsto no Art. 5º, ao buscar garantir a segurança e a eficiência no gerenciamento da frota municipal, um aspecto crucial para a operação ininterrupta dos serviços públicos.
- 2. Alinha-se com os princípios da economicidade e eficiência, conforme disposto no Art. 11, ao proporcionar um espaço que reúne condições adequadas para otimizar a logística de manutenção e operação dos veículos, prevenindo custos adicionais com deslocamentos indevidos e reparos emergenciais.
- 3. O levantamento de mercado indicou condições de locação vantajosas em comparação com outras soluções, conforme diretrizes do Art. 23, garantindo que a contratação se dê por valores compatíveis com o mercado e práticas administrativas similares.
- 4. O atendimento aos requisitos técnicos específicos, incluindo segurança, acessibilidade e localização estratégica, reflete a razoabilidade da contratação e protege o investimento público.
- 5. Observa os princípios da transparência e planejamento estratégico descritos no Art. 12, garantindo que todas as etapas e decisões do processo licitatório estejam fundamentadas, documentadas e direcionadas para o atendimento eficaz dos objetivos municipais.

Portanto, recomenda-se a continuidade do procedimento de locação, dado que a medida é não somente viável, como também a mais adequada para atender às necessidades operacionais da frota veicular do município, respeitando os preceitos legais e administrativos em vigor.

15. MATRIZ DE RISCO

A gestão de riscos é essencial para garantir o sucesso da contratação de locação de imóvel para o estacionamento da frota de veículos oficiais e locados do Município de São Luís do Curu/CE. A seguir, são detalhadas as estratégias de gestão de riscos nas três fases do processo: planejamento da contratação, seleção do fornecedor e gestão do contrato.

1. Planejamento da Contratação

Nesta fase, os riscos são identificados e avaliados para garantir que todos os aspectos da contratação estão cobrindo os possíveis desafios. Estratégias de identificação incluem análise documental e consultas a especialistas. A avaliação de riscos



considera a probabilidade de ocorrência e o impacto potencial nos objetivos do projeto. As principais estratégias de mitigação incluem planos de contingência e medidas de prevenção.

2. Seleção do Fornecedor

Durante a fase de seleção do fornecedor, a avaliação de riscos foca na capacidade e na idoneidade dos fornecedores. Técnicas de identificação de riscos incluem a análise de histórico de desempenho dos fornecedores e due diligence. A mitigação envolve a definição de critérios rigorosos de seleção e a exigência de documentação que comprove a qualificação técnica e financeira dos fornecedores.

3. Gestão do Contrato

A gestão do contrato exige monitoramento contínuo para identificar riscos emergentes durante sua execução. Estratégias de identificação incluem o uso de indicadores de desempenho e a realização de reuniões periódicas. A avaliação considera mudanças no ambiente externo e interno que podem impactar o contrato. A mitigação envolve a implementação de mecanismos de controle e auditorias regulares.

Matriz de Risco

Etapa	Descrição dos Riscos	Probabilidade	Impacto	Mitigação
Planejamento	Deficiência na definição de requisitos do imóvel	Média	Alta	Revisão dos requisitos por equipe multidisciplinar
	Falha na identificação de imóveis adequados	Alta	Média	Pesquisa de mercado abrangente
	Subestimação dos custos de locação	Média	Alta	Consulta a especialistas e análise de mercado
	Inadequação do cronograma de contratação	Baixa	Média	Reavaliação e ajuste de cronograma
	Risco ambiental do local	Baixa	Alta	Avaliação ambiental prévia
	Fraudes na documentação	Média	Alta	Verificação rigorosa de documentos
	Capacidade técnica insuficiente do fornecedor	Média	Média	Critérios de qualificação técnica
Seleção do				



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS DO CURU - CE
PODER EXECUTIVO - BIÊNIO 2025-2028

Seleção ou

Fornecedor

Incompatibilidade legal do
fornecedor

Baixa

Alta

Verificação prévia
de conformidade
legal

Oferta de preços
inexequíveis

Alta

Média

Exigência de
justificativa de
preços

Concentração de mercado

Média

Média

Incentivo à ampla
competição

Não conformidade com o
contrato

Alta

Média

Monitoramento
contínuo e
auditorias

Atrasos na execução dos
serviços

Média

Alta

Definição de prazos
claros e
penalidades

Gestão do

Contrato

Alterações regulamentares

Baixa

Média

Acompanhamento
de mudanças
legais

Riscos financeiros do
fornecedor

Média

Alta

Avaliação contínua
da saúde financeira

Questões de segurança no
local

Média

Alta

Implementação de
medidas de
segurança

São Luís do Curu / CE, 4 de fevereiro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

ERIC VICTOR MARTINS PIRES

PRESIDENTE

ALANNA HELEN MATOS DE ANDRADE

MEMBRO