

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**PROCESSO ADMINISTRATIVO - Nº 00015.20250307/0001-60**

### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Para assegurar o pleno funcionamento da Autarquia Municipal de Trânsito do Município de Itapipoca, é necessário dispor de uma estrutura física adequada, capaz de atender às demandas operacionais, abrigar as unidades administrativas e acomodar a frota de veículos. Essa estrutura deve contar com espaço suficiente para comportar toda a organização da autarquia de forma funcional e integrada.

A Autarquia desempenha papel essencial na gestão da mobilidade urbana, por meio da organização, fiscalização e controle do tráfego de veículos e pedestres. Suas atividades incluem o planejamento e a execução de intervenções viárias, a instalação e manutenção da sinalização, a promoção de campanhas educativas, a fiscalização e autuação de infrações, além do apoio a eventos e ações conjuntas com outras instituições públicas e órgãos da administração.

A ausência de um espaço físico apropriado impacta diretamente a capacidade operacional da Autarquia, podendo resultar na interrupção de serviços, na redução da eficiência dos processos administrativos e operacionais, e na perda de agilidade e qualidade dos atendimentos. Esse cenário compromete o desempenho institucional e prejudica o serviço prestado à população. Assim, a disponibilidade de uma infraestrutura adequada é condição indispensável para que a Autarquia cumpra sua missão com eficácia, contribuindo para a segurança viária e fluidez do trânsito municipal.

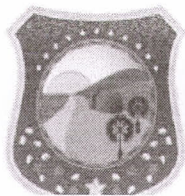
### 2. ÁREA REQUISITANTE

| Área requisitante                        | Responsável                          |
|------------------------------------------|--------------------------------------|
| Autarquia Munic.de Transito e Transporte | FLAYANA MYTALLE PACHECO<br>RODRIGUES |

### 3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos da contratação visam assegurar a escolha mais adequada para a problemática abordada, considerando critérios que orientem a seleção da alternativa mais eficaz para atender à demanda.

Requisitos de infraestrutura:



- **Localização:**
  - Estrutura situado em local de fácil acesso, preferencial com pavimentação asfáltica, e localização na Sede do Município de Itapipoca.
  - Local de fácil circulação para veículos (Pick-ups, hatches, Sedans e motocicletas).
  - Localizado em área segura.
  - Com Acesso a Água, Luz, esgoto, Internet e telefone.
- **Tamanho e estrutura:**
  - Área mínima construída de 400.00 m<sup>2</sup>.
  - Pelo menos 14 salas.
  - Espaço amplo de garagens para no mínimo 6 (seis) carros com cobertura.
  - Espaço para Oficina mecânica.
  - Espaço para Deposito de materiais.
  - Espaço para refeitório.
  - Espaço para Auditório.
  - Espaço para recepção.
  - Espaço para funcionamento da copa.
  - Espaço para sala de reuniões.
  - No mínimo 2 banheiros adaptados e separados por gênero.
- **Infraestrutura:**
  - Instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de conservação e funcionamento.
  - Ambientes climatizados e com boa ventilação natural.
  - Possuir sinalização pertinente a ocupação exercida.
  - Drenagem adequada de águas pluviais.

**Requisitos Legais:**

- Atendimento aos padrões de acessibilidade e segurança em conformidade com a legislação em vigor para a ocupação exercida.
- Regularidade fiscal e jurídica da estrutura e do proprietário.
- Documentação completa e atualizada da estrutura (incluindo alvarás e licenças exigidas, quando necessário).

**Requisitos de Sustentabilidade:**

- Sistema de iluminação com uso de lâmpadas de baixo consumo energético e boa iluminação natural.
- Ventilação natural ou sistemas de ar-condicionado com eficiência energética.

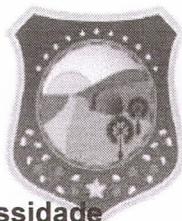
**Outros Requisitos:**

- Visitas técnicas para verificação das condições do imóvel antes da contratação.
- Disponibilidade imediata.

Os requisitos acima especificados são essenciais para a contratação. A adoção de critérios e práticas sustentáveis, juntamente com o cumprimento de requisitos legais e padrões mínimos de qualidade e desempenho, são fundamentais para o atendimento da demanda.

#### **4. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

O levantamento de mercado a seguir tem como objetivo identificar as principais soluções para a problemática abordada. Segue



## Contexto e Necessidade

Conforme descrito no tópico 'Descrição da necessidade da contratação', é necessária uma estrutura destinada ao funcionamento da AMTI, capaz de atender às demandas operacionais, abrigar as unidades administrativas e acomodar a frota de veículos.

## Soluções Compatíveis:

- 1. Compra de imóvel:** A aquisição de um imóvel com estrutura adequada é um processo complexo e oneroso, que exige não apenas previsão orçamentária, mas também a efetiva disponibilidade de recursos. Atualmente, a Administração não dispõe de previsão orçamentária nem de recursos financeiros para essa finalidade.
- 2. Utilização de outro imóvel próprio ou cedido:** A utilização de um imóvel próprio ou cedido pelo Município também foi avaliada, e após consulta à Secretaria de Planejamento e Gestão, essa opção mostrou-se inviável, uma vez que a Administração não dispõe de imóvel disponível.
- 3. Utilização de um imóvel já locado:** Foi analisada a possibilidade de utilização de um imóvel já locado pela administração; porém, os imóveis alugados estão sendo utilizados para outras finalidades.
- 4. Locação de um novo imóvel:** A locação de um novo imóvel é uma possibilidade viável, pois permite a escolha de um espaço adequado às necessidades específicas da AMTI, assegurando a continuidade do funcionamento do órgão.

## Contratações Públicas Similares na Administração Pública:

**CAUCAIA-CE | Prefeitura Municipal**

**Inexigibilidade:** 2025.02.27.01/2025

Link: [https://municipios-](https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/dispensa_inexigibilidade/detalhes/proc/246608/licit/46619)

[licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/dispensa\\_inexigibilidade/detalhes/proc/246608/licit/46619](https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/dispensa_inexigibilidade/detalhes/proc/246608/licit/46619)

**Objeto:** LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL DESTINADO A INSTALAÇÃO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E AMBIENTAL DO MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

**PACATUBA-CE | Prefeitura Municipal**

**Inexigibilidade:** 14.002/2025-INE/2025

Link: [https://municipios-](https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/dispensa_inexigibilidade/detalhes/proc/248147/licit/47191)

[licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/dispensa\\_inexigibilidade/detalhes/proc/248147/licit/47191](https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/dispensa_inexigibilidade/detalhes/proc/248147/licit/47191)

**Objeto:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO À RUA CAIO CID, Nº 2013- BAIRRO CENTRO- PACATUBA-CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DO CENTRO ADMINISTRATIVO, JUNTO A SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO.

**OCARA-CE | Prefeitura Municipal**

**Inexigibilidade:** 017/2025 INEX/2025

Link: [https://municipios-](https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/dispensa_inexigibilidade/detalhes/proc/247869/licit/47091)

[licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/dispensa\\_inexigibilidade/detalhes/proc/247869/licit/47091](https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/dispensa_inexigibilidade/detalhes/proc/247869/licit/47091)

**Objeto:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO POSTO DE ATENDIMENTO DO DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE TRÂNSITO - DETRAN VINCULADA A SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO DO MUNICÍPIO DE OCARA/CE.



Considerando a viabilidade da opção mencionada no **item 4 – 'Locação de um novo imóvel'**, que se apresenta como a solução mais viável e vantajosa.

**Opções de Modalidade Compatível:**

**Contração por meio de Inexigibilidade de licitação:**

**Inexigibilidade:** Lei 14.133/2021, Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

Inciso: V Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

**Fundamento:** Lei nº 14.133/21, art. 74º, inciso V.

**Pesquisa de Imóveis Disponíveis**

Um levantamento e uma avaliação, realizados pelo setor de tributos e Secretaria de Infraestrutura — responsáveis pelo laudo e avaliação de bens imóveis do município — identificaram um imóvel localizado na Avenida Anastácio Braga nº 1845, Bairro: Fazendinha na sede do município, que atende aos requisitos.

Com base na avaliação e no laudo, segue:

1. **Área mínima Total Construída:** O imóvel possui área Construída superior a 400m², garantindo espaço suficiente para o funcionamento da AMTI.
2. **Localização:** Localizado na Avenida Anastácio Braga, nº 1845, Bairro Fazendinha, na sede do município, em área central, com pavimentação asfáltica e de fácil acesso e circulação de veículos (pick-ups, hatchbacks, sedans e motocicletas), atendendo, ainda, a outros requisitos necessários.
3. **Infraestrutura:** O imóvel possui a infraestrutura adequada, como internet, luz, água, incluindo outros requisitos e espaços necessários para o funcionamento da AMTI.

**Conclusão**

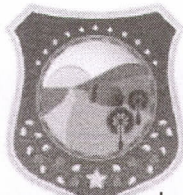
**Solução:** Locação de imóvel localizado na Avenida Anastácio Braga nº 1845, Bairro: Fazendinha na sede do município de Itapipoca-CE.

**5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A solução apontada é a locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Autarquia Municipal de Trânsito do Município de Itapipoca-AMTI.

**Objeto:** Locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Autarquia Municipal de Trânsito de Itapipoca e abrigo dos veículos pertencentes a sua frota.

**Localização do Imóvel:** Localizado na Avenida Anastácio Braga, nº 1845, no bairro Fazendinha, na sede do município de Itapipoca-CE, o imóvel encontra-se em um ponto



central, de fácil acesso e com boa circulação de veículos, o que facilita o deslocamento para possíveis ocorrências e demais atividades inerentes à Autarquia.

#### **Conformidade com infraestrutura específica:**

O imóvel atende integralmente aos requisitos estabelecidos, não necessitando de adaptações e reformas, gerando economia para a administração, Entre os requisitos destacam-se:

- Área construída de 434,60 m<sup>2</sup> suficiente para o funcionamento adequado da Autarquia;
- Presença de 19 Cômodos, incluindo espaços para recepção, garagem, oficina mecânica, depósito para materiais, refeitório e demais atividades administrativas e operacionais da Autarquia;
- Pelo menos 2 banheiros divididos por gêneros;
- Sistema de iluminação de emergência, acessibilidade, Instalações elétricas, hidráulicas;
- Boa ventilação, climatização, iluminação natural;
- Acesso à internet e rede telefônica;

#### **Disponibilidade:**

O imóvel encontra-se disponível para ocupação imediata.

#### **Período da Locação**

A locação do imóvel pelo período de 12 meses configura-se como a solução mais adequada e eficiente, por se tratar de um prazo padrão adotado em contratos administrativos dessa natureza, garantindo estabilidade, planejamento orçamentário.

**Conforme a Termo de avaliação previa e a vistoria realizada no imóvel, foi estabelecido o valor de referência para a locação em R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais) mensais, valor este compatível com os praticados no mercado imobiliário local, conforme apontado no Termo de Avaliação Prévia do Imóvel.**

Adicionalmente, a solução proposta está em conformidade com os princípios da economicidade, eficiência e interesse público previstos na Lei 14.133/2021.

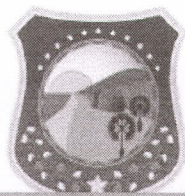
A locação permite a otimização dos recursos financeiros, e garantindo o pleno funcionamento da autarquia, e seus serviços essenciais sem interrupções.

#### **Justificativa da singularidade e escolha do imóvel**

Embora existam outros imóveis no município, até o momento nenhum demonstrou atender, simultaneamente, a todos os requisitos de estrutura, infraestrutura e disponibilidade imediata. Após a análise do Laudo de Vistoria — realizada pela Secretaria de Infraestrutura — e do Termo de Avaliação Prévia — elaborado pela Secretaria de Finanças, por meio do setor de Tributos, sob a responsabilidade do Sr. Francisco José Araújo, avaliador de imóveis do município —, referente ao imóvel localizado na Avenida Anastácio Braga, nº 1845, no bairro Fazendinha, sede do município de Itapipoca-CE, concluiu-se que o referido imóvel representa a solução mais adequada para atender à necessidade apresentada.

Ressalta-se que o imóvel atende a todos os requisitos estabelecidos, conforme comprovado nos documentos anexos (Laudo de Vistoria e Termo de Avaliação Prévia do Imóvel).

#### **6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS**



| ITEM | DESCRIÇÃO         | QTD | UND |
|------|-------------------|-----|-----|
| 1    | Locação de imóvel | 12  | Mês |

*OBS: A locação do imóvel pelo período de 12 meses configura-se como a solução mais adequada e eficiente, por se tratar de um prazo padrão adotado em contratos administrativos dessa natureza, garantindo estabilidade, planejamento orçamentário.*

## 7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

| Item | Descrição         | QTD | UND | Valor Unitário | Valor Total   |
|------|-------------------|-----|-----|----------------|---------------|
| 1    | Locação de imóvel | Mês | 12  | R\$ 7.200,00   | R\$ 86.400,00 |

Deste modo, como tendo como parâmetro o **Termo de Avaliação Previa do Imóvel**, o valor estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam: R\$ 86.400,00 (oitenta e seis mil e quatrocentos reais)

## 8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O parcelamento é técnica e economicamente inviável para a locação do imóvel, uma vez que a solução adotada prevê a locação de um único imóvel, o que impossibilita o parcelamento.

## 9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

Esta Locação de imóvel encontra-se em pleno alinhamento com o Plano de Contratações Anual da Autarquia para o exercício financeiro de 2025. Esta necessidade foi prevista e incorporada no Plano de Contratações Anual, **sob o Id PCA PNCP: 07623077000167-0-000042/2025 - Id do item no PCA - 13 - Classe/Grupo - 3.3.90.39.10 - locação de imóveis**, prevendo a alocação de recursos orçamentários para o exercício financeiro corrente. Tal planejamento assegura a previsibilidade e a adequação da contratação aos objetivos estratégicos da entidade, evitando a improvisação e garantindo o uso eficiente dos recursos públicos.

## 10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a Locação do imóvel, pretende-se solucionar a problemática identificado além de resultados estratégicos, Segue:



- **Solução da problemática:** Solucionar a problemática identificada na 'Descrição da Necessidade da Contratação', conforme princípios e preceitos descritos na Lei 14.133/2021.
- **Eficiência operacional:** A disponibilidade de um espaço único e adequado permitirá a otimização das operações da Autarquia, concentrando tanto as funções operacionais quanto a frota de veículos, o que facilitará a logística e a execução de suas atividades cotidianas, além da localização estratégica do imóvel, que agilidade no deslocamento dos agentes de trânsito e dos veículos da frota, ampliando sua efetividade.
- **Eficiência Administrativa:** A locação de um imóvel com infraestrutura adequada para comportar as atividades administrativas e operacionais possibilitará a otimização dos processos internos da Autarquia, contribuindo diretamente para a melhoria da gestão e o aprimoramento da eficiência administrativa.
- **Transparência:** Em conformidade com os princípios da publicidade e da transparência, todas as etapas do processo de contratação serão divulgadas nos termos da Lei nº 14.133/2021, assegurando amplo acesso às informações.
- **Economicidade:** A locação de um espaço adequado para comportar as atividades operacionais, administrativas e a frota de veículos, aliada à estimativa de valor baseada no Termo de Avaliação Prévia do Imóvel, permitirá uma contratação vantajosa, garantindo a melhor utilização dos recursos públicos.

## 11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Serão adotadas as seguintes providências:

- **Designação de Responsáveis:** Designar servidor habilitado para atuar nas funções de fiscalização e gestão do contrato de locação.
- **Procedimentos Licitatórios:** Preparar todos os documentos necessários para a modalidade de Inexigibilidade, incluindo a justificativa da inexigibilidade, minuta do contrato e demais documentos essenciais.
- **Publicação e Transparência:** Os atos administrativos relacionados ao processo, tais como a formalização do contrato, termos aditivos, entre outros previstos na Lei nº 14.133/2021, deverão ser publicados no portal do Município e no PNCP, assegurando o cumprimento dos princípios da publicidade e Transparência.
- **Planejamento Orçamentário:** Garantir a alocação correta dos recursos orçamentários para cobrir os custos da locação do imóvel. Essa medida inclui a previsão da despesa no Plano Plurianual (PPA), na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), na Lei Orçamentária Anual (LOA) e no Plano de Contratações Anual (PCA). O planejamento também deve prever recursos para eventuais adaptações ou reformas no imóvel.

## 12. CONTRATAÇÃO CORRELATA E/OU INTERDEPENDENTE

Não foram identificadas contratações correlatas e/ou interdependentes diretamente associadas a esta locação.

## 13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

A locação do imóvel deve considerar os possíveis impactos ambientais decorrentes da contratação, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021. Segui:

### 1. Consumo de Energia:

*[Handwritten signatures and initials]*



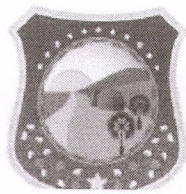
- **Impacto:** O funcionamento das instalações da Autarquia, assim como de seus equipamentos, pode ocasionar um aumento no consumo de energia elétrica.
  - **Medidas Mitigadoras:** Implementar e utilizar aparelhos elétricos e eletrônicos com selo de eficiência energética 'A' e, sempre que possível, adotar iluminação e ventilação natural. Além disso, orientar os servidores a desligarem os aparelhos eletrônicos e elétricos ao final do expediente.
2. **Geração de Resíduos:**
- **Impacto:** A realização das atividades rotineiras da AMTI pode gerar resíduos sólidos e líquidos (óleos e lubrificante).
  - **Medidas Mitigadoras:** Implementar coleta seletiva, para reciclagem de materiais, implementem um sistema de gestão de resíduos líquidos (óleos e lubrificante) que garanta a segregação, o armazenamento, o transporte e a destinação final adequada de todos os resíduos gerados.
3. **Consumo de Água:**
- **Impacto:** As atividades diárias da AMTI, podem resultar em um aumento no consumo de água.
  - **Medidas Mitigadoras:** Promover campanhas de conscientização sobre o uso racional da água.

É fundamental que a Administração verifique a conformidade dessas medidas com as práticas sustentáveis estabelecidas nas normas vigentes e promova a fiscalização contínua de sua aplicabilidade.

#### 14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Autarquia Municipal de Trânsito de Itapipoca, bem como ao abrigo dos veículos pertencentes à sua frota, mostra-se viável, plenamente justificada e necessária. Tal posicionamento fundamenta-se na análise da problemática bem como Interesse Público, Viabilidade Técnica e Econômica, Modalidade, Planejamento Orçamentário, Sustentabilidade e Impacto ambiental, demonstrando que a contratação atende aos princípios e requisitos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021. Segue:

- **Interesse Público:** Disponibilizar um imóvel adequado para sediar a Autarquia Municipal de Trânsito de Itapipoca é essencial, considerando que ela desempenha um papel fundamental na gestão da mobilidade urbana, por meio da organização, fiscalização e controle do tráfego de veículos e pedestres.
- **Viabilidade Técnica e Econômica:** Após a análise das opções disponíveis no mercado, constatou-se que a locação de um imóvel é uma alternativa viável. Conforme laudo de avaliação, identificou-se a existência de imóvel que atende aos requisitos especificados comportando toda sua estrutura operacional e administra bem como espaço para veículos de sua frota. Conforme Termo de Avaliação Prévia do Imóvel, o valor de referência estimado em R\$ 7.200,00 mensais, mostra-se economicamente viável e compatível com os preços praticados no mercado, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.
- **Modalidade:** Inexigibilidade, A escolha da modalidade de licitação segue e está fundamento na Lei 14.133/2021, no art. 74, inciso V.
- **Planejamento Orçamentário:** Verificou-se que a contratação está prevista no plano de contratações anual do município e na Lei Orçamentária Anual (LOA) de 2025, conforme especificado na Lei nº 14.133/2021.
- **Sustentabilidade e Impacto ambiental:** Embora a contratação gere possíveis impactos ambientais, foram previstas medidas mitigadoras para minimizar seus riscos, em conformidade com o Lei nº 14.133/2021.



Considerando todos os fatores analisados e o alinhamento da contratação com os princípios e exigências da Lei nº 14.133/2021, conclui-se que a locação do imóvel é viável, razoável e soluciona a problemática.

### 15. ANALISE DE RISCOS:

A análise de riscos encontra-se em anexo a este ETP.

**Itapipoca-CE, 20 de Maio de 2025**

#### EQUIPE DE PLANEJAMENTO

RONIEL DA SILVA  
SOARES  
PRESIDENTE

ANGELO MARCELO MARQUES  
DOS SANTOS  
MEMBRO

FRANCISCO GIDEL DE OLIVEIRA  
MEMBRO

**Responsável indicado pelo órgão solicitante**

Esla Maria Cruz Lopes  
CPF: 847.484.003-15