



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

<b>Categoria:</b>	LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
-------------------	--------------------

### 1. PROBLEMA RESUMIDO

Locação de um imóvel para o funcionamento da sede do Centro Administrativo Municipal, formado por diversos setores da gestão do município de Icó/CE. A locação de um imóvel na Rua Francisca Alves de Moraes, S/N, Barrio da Gerência, é necessária para garantir melhores condições de trabalho e atendimento.

### 2. CLASSIFICAÇÃO DA PRETENSA PUBLICAÇÃO

A locação de um imóvel para o funcionamento da sede do Centro Administrativo Municipal, formado por diversos setores da gestão do município de Icó/CE se enquadra na categoria de serviços comuns, conforme a Lei 14.133 de licitações. Neste caso, a contratação pode ser realizada por meio de dispensa de licitação, visando garantir a melhor proposta para a administração pública. É importante seguir os trâmites legais para garantir a transparência e eficiência na contratação.

### 3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A locação de um imóvel na Rua Francisca Alves de Moraes, S/N, Barrio da Gerência, é necessária para garantir um espaço adequado e estruturado para o desenvolvimento das atividades. A contratação atende à Lei 14.133 de licitações, garantindo transparência e legalidade no processo de seleção do imóvel.

### 4. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A locação de um imóvel para o funcionamento da sede do Centro Administrativo Municipal, formado por diversos setores da gestão do município de Icó/CE está prevista no plano de contratação anual, conforme determina a nova Lei de Licitações 14.133. O objetivo é garantir a adequada estrutura para o funcionamento do órgão e a prestação de serviços à população.

### 5. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

1. O imóvel deve atender às necessidades específicas do Centro Administrativo Municipal, garantindo espaço suficiente para o funcionamento adequado das atividades.
2. O imóvel deve estar localizado em uma região de fácil acesso e com boa infraestrutura, garantindo a mobilidade dos funcionários e dos cidadãos que necessitam dos serviços prestados pela superintendência.
3. O imóvel deve estar em conformidade com as normas de segurança e de acessibilidade, garantindo a integridade física dos usuários e facilitando o acesso de pessoas com deficiência.
4. O contrato de locação deve ser transparente e seguir os procedimentos estabelecidos pela Lei 14.133 de licitações públicas, garantindo a legalidade e a transparência do processo de contratação.
5. O valor da locação do imóvel deve estar de acordo com os valores de mercado, evitando gastos excessivos e garantindo a economicidade dos recursos públicos.
6. O contrato de locação deve estabelecer claramente as responsabilidades das partes envolvidas, garantindo a manutenção e conservação do imóvel durante o período de vigência do contrato.

### 6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado para a locação do imóvel destinado à do Centro Administrativo do município de Icó/CE deve ser realizado de forma criteriosa, em conformidade com a Lei 14.133 de licitações públicas do Brasil. Nesse processo, é fundamental identificar os imóveis disponíveis na região que atendam às especificações técnicas e de localização exigidas, bem como avaliar os valores praticados no mercado imobiliário local.

Além disso, é importante realizar uma análise detalhada da infraestrutura dos imóveis disponíveis, verificando se atendem às necessidades do Centro Administrativo do município de Icó/CE, como espaço físico



adequado, acessibilidade, segurança e demais requisitos exigidos. Dessa forma, o levantamento de mercado contribuirá para a seleção do imóvel mais adequado e vantajoso para a administração pública, garantindo transparência, competitividade e eficiência no processo licitatório.

## 7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução para o objeto de contratação pública consiste na locação de um imóvel localizado na Rua Francisca Alves de Moraes, S/N, Barrio da Gerência, Icó-CE, para o funcionamento da sede do Centro Administrativo Municipal. O imóvel deve atender às necessidades do Centro Administrativo Municipal, proporcionando um ambiente adequado para o desenvolvimento das atividades relacionadas. A escolha do imóvel será feita por meio de processo licitatório, conforme estabelecido na Lei 14.133 de licitações públicas do Brasil, garantindo transparência e legalidade na contratação.

### 8.1. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES DE ITENS A SEREM CONTRATADOS

As especificações e quantitativos indicados basearam-se em dados de consultas realizadas junto ao setor competente responsável por identificar as necessidades inerentes ao objeto da pretensa contratação, dessa forma entende-se necessária a contratação dos seguintes itens e quantitativos:

Descrição	Unid. Medida	Quant
<b>LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO CENTRO ADMINISTRATIVO FORMADO POR DIVERSOS SETORES.</b> LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO CENTRO ADMINISTRATIVO FORMADO POR DIVERSOS SETORES DA GESTAO DO MUNICIPIO DE ICÓ.	MÊS	12

### 8.2. ITENS, QUANTITATIVOS E VALORES ESTIMADOS

Descrição	Unid.	Quant	Valor Unit. R\$	Valor total R\$
<b>LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO CENTRO ADMINISTRATIVO FORMADO POR DIVERSOS SETORES.</b> LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO CENTRO ADMINISTRATIVO FORMADO POR DIVERSOS SETORES DA GESTAO DO MUNICIPIO DE ICÓ.	MÊS	12	6.000,00	72.000,00

Considerando o(a) e o Art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021, o método aplicado para a definição do valor estimado, baseou-se em pesquisa simplificada de mercado, a fim de realizar o levantamento do eventual gasto com a solução escolhida, de modo a avaliar a vantajosidade e viabilidade econômica da opção;

Portanto, a estimativa preliminar para o atendimento da pretensa demanda é de **R\$ 72.000,00 (Setenta e dois mil reais)**, dessa forma, segue Relatório de Pesquisa Preliminar de Mercado e Relatório do Banco de Preço, anexados a este Estudo.

## 9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A locação de um imóvel para o funcionamento da sede do Centro Administrativo Municipal, formado por diversos setores da gestão do município de Icó/CE, A locação de um imóvel na Rua Francisca Alves de Moraes, S/N, Barrio da Gerência, não pode ser entregue de forma fracionada. A entrega do imóvel deve ser imediata após a contratação, garantindo assim o pleno funcionamento do órgão responsável.

## 10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O processo de locação do imóvel para a para o funcionamento da sede do Centro Administrativo Municipal, formado por diversos setores da gestão do município de Icó/CE, seguirá as fases estabelecidas na Lei 14.133 de licitações públicas. Inicialmente, será elaborado o DFD (Documento de Formalização da Demanda) para identificar as necessidades do órgão. Em seguida, será realizado o processo de cotação para a escolha do imóvel mais adequado, levando em consideração o ETP (Estudo Técnico Preliminar) que será elaborado para garantir a conformidade com as exigências do órgão. Todo o processo será realizado de forma transparente e em conformidade com a legislação vigente.



## 11. RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação da locação do imóvel para o funcionamento da sede do Centro Administrativo Municipal, formado por diversos setores da gestão do município de Icó/CE tem como principal objetivo garantir um espaço adequado e estruturado para o desenvolvimento das atividades relacionadas.

como a Rua Francisca Alves de Moraes, S/N, Barrio da Gerência, busca-se facilitar o acesso da população aos serviços prestados pelo Centro Administrativo Municipal, formado por diversos setores da gestão do município de Icó/CE.

Além disso, a contratação desse imóvel visa proporcionar condições de trabalho adequadas para os servidores, garantindo um ambiente seguro, confortável e funcional para o desempenho de suas atividades. Com instalações apropriadas, equipamentos necessários e espaço suficiente para o desenvolvimento das atividades administrativas e de fiscalização, a locação do imóvel contribuirá para a eficiência e eficácia das ações realizadas em prol do município de Icó.

Por fim, a contratação da locação do imóvel para o Centro Administrativo Municipal, formado por diversos setores da gestão do município de Icó/CE está em conformidade com a Lei 14.133 de licitações, que estabelece os procedimentos para a realização de contratações públicas. Dessa forma, a escolha do imóvel por meio de um processo licitatório transparente e competitivo garantirá a legalidade e a transparência na contratação, assegurando a correta aplicação dos recursos públicos e a qualidade dos serviços prestados à população.



## 12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

A locação de um imóvel para funcionamento do Centro Administrativo Municipal, formado por diversos setores da gestão do município de Icó/CE pode gerar impactos ambientais significativos. O deslocamento diário dos funcionários até o local de trabalho pode resultar em aumento das emissões de gases de efeito estufa, contribuindo para o aquecimento global. Além disso, a utilização de energia elétrica e água no imóvel pode gerar um consumo excessivo de recursos naturais.

A localização do imóvel no centro da cidade pode também impactar a biodiversidade local, devido à possível degradação do habitat natural para a construção e manutenção do prédio. A urbanização da região pode ainda resultar em impermeabilização do solo, aumentando o risco de enchentes e deslizamentos de terra.

Para mitigar esses impactos ambientais, é importante que a Centro Administrativo Municipal, formado por diversos setores da gestão do município de Icó/CE adote medidas sustentáveis no imóvel, como a instalação de sistemas de captação de água da chuva, uso de energia renovável, incentivo ao uso de transporte público pelos funcionários e implementação de práticas de reciclagem e redução do consumo de recursos naturais. Além disso, a conscientização dos funcionários sobre a importância da preservação ambiental é fundamental para minimizar os impactos gerados pela atividade.

## 13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

O objeto em questão não é correlato e nem interdependente. A clareza na definição de relações entre objetos é essencial.

## 14. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

1. Realizar pesquisa de mercado para identificar imóveis disponíveis na região que atendam às necessidades do Centro Administrativo Municipal, formado por diversos setores da gestão do município de Icó/CE.
2. Elaborar termo de referência contendo as especificações técnicas do imóvel a ser locado, bem como as condições de pagamento e prazos de vigência do contrato.
3. Realizar processo licitatório para seleção da empresa ou pessoa física que irá fornecer o imóvel, observando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.
4. Realizar vistoria técnica no imóvel selecionado para verificar se o mesmo atende às especificações do termo de referência.
5. Capacitar servidores ou empregados responsáveis pela fiscalização e gestão contratual, a fim de garantir o correto cumprimento das obrigações previstas no contrato.
6. Realizar a assinatura do contrato de locação, estabelecendo as responsabilidades das partes envolvidas e as penalidades em caso de descumprimento.
7. Realizar o acompanhamento e fiscalização da execução do contrato, verificando se o imóvel está sendo utilizado de acordo com as cláusulas estabelecidas.
8. Realizar a prestação de contas e avaliação do contrato, verificando se os objetivos estabelecidos foram alcançados e se houve efetividade na locação do imóvel para o funcionamento da Superintendência Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

## 15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

A contratação da locação do imóvel para funcionamento do Centro Administrativo Municipal, formado por diversos setores da gestão do município de Icó/CE, localizado na Rua Francisca Alves de Moraes, S/N, Barrio da Gerência, Icó-CE, deve atender aos requisitos estabelecidos na Lei 14.133 de licitações, garantindo a legalidade, economicidade, eficiência, transparência e isonomia no processo de contratação pública.



A viabilidade da contratação desse objeto deve ser analisada levando em consideração a adequação do imóvel às necessidades do Centro Administrativo Municipal, formado por diversos setores da gestão do município de Icó/CE, a localização estratégica para facilitar o acesso dos servidores e da população atendida, a infraestrutura disponível para o desempenho das atividades relacionadas, bem como a relação custo-benefício da locação.

É importante que o processo de contratação seja realizado por meio de licitação, observando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência. Deve-se garantir a ampla concorrência entre os interessados, a igualdade de condições para participação, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração pública e a formalização do contrato de locação de acordo com as normas vigentes.

Além disso, é fundamental que o contrato de locação estabeleça claramente as obrigações e responsabilidades das partes envolvidas, as condições de pagamento, a vigência do contrato, as garantias exigidas, as penalidades em caso de descumprimento, entre outras cláusulas necessárias para assegurar a correta execução do objeto contratado.

Dessa forma, a contratação da locação do imóvel para funcionamento do Centro Administrativo Municipal, formado por diversos setores da gestão do município de Icó/CE, atendendo aos requisitos da Lei 14.133 de licitações, contribuirá para o pleno funcionamento, o cumprimento das metas e objetivos estabelecidos para a gestão pública.

## **16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO**

Após análise detalhada do objeto de contratação pública para a locação do imóvel destinado ao funcionamento do Centro Administrativo Municipal, formado por diversos setores da gestão do município de Icó/CE, é possível concluir que a escolha local, atende plenamente às necessidades da instituição. A localização do imóvel facilita o acesso tanto para os servidores quanto para os cidadãos que necessitam dos serviços prestados pela secretaria, contribuindo para a eficiência e eficácia das atividades desenvolvidas no órgão.

Além disso, a estrutura do imóvel parece ser adequada para abrigar as atividades do Centro Administrativo Municipal, formado por diversos setores da gestão do município de Icó/CE, oferecendo espaço suficiente para acomodar os servidores, equipamentos e documentos necessários para o bom funcionamento da instituição. A proximidade com o centro da cidade também pode facilitar a interação com outros órgãos e entidades, promovendo a integração e colaboração na gestão do município.

Diante disso, considerando a localização estratégica e a adequação do imóvel às necessidades do Centro Administrativo Municipal, formado por diversos setores da gestão do município de Icó/CE, é possível afirmar que a contratação para a locação do referido imóvel se mostra adequada e satisfatória para o atendimento da finalidade a que se destina, contribuindo para o bom desempenho das atividades e para a prestação de um serviço público de qualidade à população.

Icó-CE, 18 de Dezembro de 2024.

  
\_\_\_\_\_  
**Francisco Edson Facó Bezerra**  
Secretario de Finanças