



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

O presente estudo técnico tem como objetivo fornecer subsídios para a locação de imóvel para o funcionamento da Garagem Municipal, na sede do Município de Senador Pompeu-CE, para atender as necessidades da Secretaria de Infraestrutura.

2. ÁREA REQUISITANTE

ÁREA REQUISITANTE	RESPONSÁVEL
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA	EDVAN LIMA DE OLIVEIRA

3. NECESSIDADE ADMINISTRATIVA

3.1. Introdução A presente justificativa destina-se a fundamentar a necessidade de locação de um imóvel para abrigar as atividades da Garagem Municipal, sob a responsabilidade da Secretaria de Infraestrutura do Município de Senador Pompeu-CE, conforme preceitos legais estabelecidos na Lei nº 14.133/2021, que regula as contratações públicas no Brasil.

3.2. Necessidade da Locação A Garagem Municipal desempenha papel essencial no suporte operacional e logístico das diversas secretarias municipais, sendo responsável pela guarda, manutenção e gestão da frota de veículos públicos. Esses veículos são utilizados para a prestação de serviços essenciais à população.

Atualmente, o município não dispõe de imóvel próprio que atenda às especificações necessárias para comportar a estrutura e as operações dessa unidade, o que compromete a eficiência, segurança e preservação do patrimônio público.

3.3. Requisitos para o Imóvel O imóvel a ser locado deve atender a uma série de critérios técnicos e operacionais, entre os quais:

- Área suficiente para o estacionamento, movimentação e manutenção da frota municipal;
- Localização de fácil acesso para otimizar a logística de transporte;
- Infraestrutura adequada para serviços de abastecimento e pequenos reparos;
- Ambientes destinados ao armazenamento de peças e insumos;
- Segurança patrimonial, com instalações que possibilitem o controle de acesso.

3.4. Impacto Esperado A locação de um imóvel adequado proporcionará:



COMISSÃO DE LICITAÇÃO

FI 18

RUBRICA

- Melhoria na conservação e gestão da frota municipal;
- Otimização dos serviços prestados à população;
- Maior segurança e controle sobre os bens públicos;
- Redução de custos relacionados a reparos emergenciais decorrentes de condições inadequadas de armazenamento dos veículos.

3.5. Conclusão Diante da imprescindibilidade de garantir a continuidade dos serviços públicos e da ausência de alternativas mais vantajosas no momento, a locação do imóvel é justificada como medida necessária e eficiente. Essa iniciativa visa assegurar condições adequadas para a operação da Garagem Municipal, promovendo o uso racional dos recursos públicos e a qualidade no atendimento às demandas da população.

Assim, com base nas razões expostas, solicitamos a formalização dos procedimentos administrativos para a locação do imóvel, observando os princípios da economicidade, eficiência e legalidade.

4. COMPROVAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS QUE ATENDAM O OBJETO

O município de Senador Pompeu-CE, através da Secretaria de Infraestrutura realizou estudo visando comprovar a existência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam às exigências necessárias para o funcionamento da Garagem Municipal, na sede do Município.

No decorrer do levantamento realizado, foram criteriosamente analisadas as opções de imóveis públicos disponíveis na área geográfica de interesse. Contudo, constatou-se que não há, no momento, imóveis públicos sob a jurisdição do município que atendam de maneira satisfatória às especificações e requisitos necessários para o pleno funcionamento da Garagem Municipal.

Ressalta-se que este estudo foi conduzido de maneira diligente e em conformidade com as normativas e diretrizes aplicáveis, sendo o resultado apresentado fruto de uma análise imparcial e objetiva das opções disponíveis.

Neste contexto, recomenda-se a consideração de imóveis privados para a locação, a fim de garantir que a Garagem Municipal possa operar de forma eficiente e atenda às demandas da comunidade com excelência.

5. LEVANTAMENTO MERCADOLÓGICO

A Administração Pública Municipal de Senador Pompeu/CE, representada pela Secretaria de Infraestrutura, diante de suas obrigações institucionais, considerando ainda a necessidade da locação de imóvel para o funcionamento da Garagem Municipal, na sede do Município de Senador Pompeu-CE, realizou levantamento mercadológico visando identificar a existência de imóveis privados vagos e disponíveis que atendam às



exigências necessárias para o adequado desempenho das atividades da Garagem Municipal, na sede do Município.

Ao final do levantamento constatou-se que o imóvel urbano, tipo Garagem, de área de 1.342,75m², localizado a Rua Franco Magalhães, s/n, Centro, Senador Pompeu-CE.

A propósito, esta Secretaria constatou que as especificidades deste imóvel atendem a necessidade para o funcionamento da Garagem Municipal. É importante destacar que para que um equipamento seja utilizado para a finalidade, algumas condições de estrutura são indispensáveis. O interesse público deverá ser evidenciado na locação de imóveis que melhor atendam sua necessidade, e por este motivo, o imóvel em questão atende nesse quesito o anseio da Administração que por sua vez poderá executar suas ações com o funcionamento da Garagem Municipal.

A essencialidade do objeto em questão é de tamanha valia para o bom andamento das atividades e por este motivo, é imprescindível.

6. AVALIAÇÃO ECONÔMICA

Através de orçamento elaborado por meio de Laudo de Avaliação, tomando com base no valor de avaliação do imóvel, documento de avaliação acostados aos autos do processo, considerando as particularidades do local, resultando no valor mensal de locação **R\$ 3.000,00 (três mil reais)**.

7. PRAZO DE LOCAÇÃO

7.1. Prazo de Locação: Ficando o prazo da contratação de 12 (doze) meses, a contar da assinatura do contrato, nos termos do art. 105 da Lei 14.133/2021, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos por tratar-se de serviços contínuos, nos termos do art. 107 do mesmo diploma legal.

8. VIABILIDADE SOCIOECONÔMICA

8.1. IDENTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE

O funcionamento da garagem municipal é essencial para o armazenamento, manutenção e gerenciamento da frota de veículos que atendem às demandas de serviços públicos, como saúde, educação, transporte escolar, infraestrutura e outras áreas administrativas. A falta de um espaço adequado compromete a eficiência desses serviços e aumenta os custos operacionais.

8.2. JUSTIFICATIVA PARA LOCAÇÃO



Atualmente, o município não dispõe de imóvel próprio que atenda aos requisitos mínimos para abrigar a frota municipal com segurança e eficiência. A construção de um imóvel próprio demanda tempo e recursos significativos, o que torna a locação uma solução mais imediata e viável.

8.3. BENEFÍCIOS SOCIOECONÔMICOS

8.3.1. BENEFÍCIOS SOCIAIS

- Garantia da continuidade dos serviços públicos essenciais: A garagem municipal permite a pronta disponibilidade da frota para atender às necessidades da população.
- Melhoria na segurança da frota: Um espaço adequado reduz a exposição dos veículos a vandalismos, furtos e intempéries, preservando o patrimônio público.
- Otimização de recursos: Um local centralizado facilita a manutenção e o abastecimento, otimizando a logística de operação.

8.3.2. BENEFÍCIOS ECONÔMICOS

- Redução de custos com manutenção e deslocamento: Um espaço adequado evita o deslocamento desnecessário e reduz o desgaste dos veículos.
- Aumento da vida útil dos veículos: A proteção adequada contra intempéries e vandalismos preserva os veículos, minimizando os custos de reposição.
- Rapidez na implantação: A locação, ao contrário da construção de um imóvel próprio, elimina custos iniciais elevados e permite o funcionamento imediato.

8.4. ANÁLISE DE CUSTO-BENEFÍCIO

8.4.1. CUSTOS DA LOCAÇÃO

Os custos para a locação incluem o aluguel mensal do imóvel, taxas de manutenção e eventuais adequações para atender às necessidades operacionais.

9.4.2. ECONOMIA GERADA

- I. Redução de gastos emergenciais com manutenção da frota devido à exposição inadequada.
- II. Redução de gastos logísticos e operacionais.
- III. Evitação de custos elevados com a construção ou aquisição de imóvel próprio no curto prazo.

8.4.3. IMPACTO ECONÔMICO-REGIONAL

A locação de imóvel pode gerar impacto positivo na economia local, incentivando o mercado imobiliário e fortalecendo a parceria público-privada.

8.5. ALTERNATIVAS AVALIADAS

- I. Construção de imóvel próprio: Viável no longo prazo, mas inviável no momento devido à indisponibilidade de recursos e urgência da demanda.
- II. Utilização de imóveis próprios disponíveis: Após levantamento, verificou-se a inexistência de imóveis municipais que atendam à necessidade.
- III. Locação de imóvel: Considerada a alternativa mais adequada no curto prazo, alinhada com as diretrizes legais e econômicas.



8.6. CONCLUSÃO

A locação de imóvel para funcionamento da garagem municipal apresenta viabilidade socioeconômica e atende às demandas imediatas do município, garantindo eficiência operacional, redução de custos e melhoria nos serviços prestados à população.

Recomenda-se a contratação de locação do imóvel mediante processo licitatório, respeitando os critérios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se aplica.

10. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Não se aplica.

11. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

Diante de todas as observações constatamos que a locação se mostra a mais viável neste momento, em razão do curto período e sua vantajosidade.

12. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Via de regra, não se aplica o parcelamento aos contratos de locação.

13. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação fundamenta-se nos estudos técnicos preliminares, demonstrando a necessidade da locação para atender às demandas da Secretaria de Educação, Cultura e Desporto, neste termo de referência, no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 e na Lei nº 8.245, de 1991.

14. CONCLUSÃO

Após uma análise criteriosa da localidade, infraestrutura, condições contratuais e viabilidade socioeconômica, a escolha do imóvel para a locação destinada ao funcionamento da Garagem Municipal na sede do Município de



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FI _____ 97
RUBRICA _____ m



Senador Pompeu-CE se revela como a opção mais vantajosa e alinhada aos interesses da comunidade e do órgão em questão.

O imóvel selecionado atende de maneira satisfatória às exigências técnicas e operacionais da Garagem Municipal, proporcionando espaço adequado para acomodação dos veículos, e demais áreas necessárias ao pleno funcionamento do departamento.

A seleção deste imóvel para locação atende não apenas aos requisitos técnicos, mas também responde positivamente às demandas sociais e econômicas do município. A implementação deste projeto fortalecerá as operações da Garagem Municipal.

Portanto, recomenda-se a formalização do contrato de locação deste imóvel para o funcionamento da Garagem Municipal, visando a melhoria contínua dos serviços prestados e o desenvolvimento harmonioso do município.

Senador Pompeu-CE, em 13 de Janeiro de 2025.


MARIA FERNANDETE GOMES
Presidente Equipe de Planejamento


FRANCISCO VALBERLANDIO MARTINS
Membro Equipe de Planejamento