



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 014/2024
LOCAÇÃO DE IMÓVEL



1. INFORMAÇÕES GERAIS

Órgão/Entidade: Secretaria de Segurança Cidadã e Ordem Pública

Equipe responsável pela contratação: Juliana Santos de Lima – Diretora do Departamento Municipal de Trânsito – DEMUTRAN.

2. INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Para justificar a necessidade do aluguel de um imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Fiscalização Conjunta, Guarda Municipal e Departamento Municipal de Trânsito em Canoa Quebrada, é importante considerar uma série de fatores que demonstram a relevância e os benefícios dessa iniciativa para a comunidade local. A fundamentação pode ser estruturada nos seguintes pontos:

1. Segurança Pública e Ordem Urbana

1.1. Presença Estratégica

Localização Central: Ter um imóvel localizado estrategicamente em Canoa Quebrada permitirá uma resposta mais rápida e eficiente da Guarda Municipal a incidentes e emergências. Isso é crucial em áreas com alta movimentação turística e comercial.



Visibilidade: A presença física da Guarda Municipal em uma área visível contribui para a sensação de segurança entre os moradores e visitantes, atuando como um elemento dissuasório contra atos de vandalismo e crimes.

1.2. Redução da Criminalidade

Patrulhamento Eficiente: Um posto avançado na região permitirá patrulhas mais frequentes e organizadas, facilitando a prevenção e a intervenção rápida em casos de criminalidade.

Integração Comunitária: Um imóvel adequado serve como base para operações e atividades comunitárias, promovendo a integração entre a Guarda Municipal e a comunidade local.

2. Organização e Controle do Trânsito

2.1. Infraestrutura Adequada

Coordenação de Atividades: Um imóvel para o Departamento Municipal de Trânsito permitirá a melhor organização e coordenação das atividades de fiscalização e educação no trânsito.

Serviços de Atendimento ao Público: Facilita o atendimento aos cidadãos para questões relacionadas a multas, orientação sobre normas de trânsito, entre outros serviços.

2.2. Melhoria da Mobilidade Urbana

Gestão do Tráfego: A presença física do Departamento de Trânsito na área permitirá um monitoramento mais eficaz e a implementação de medidas que melhorem o fluxo de veículos e pedestres.

Sinalização e Educação: Base para ações educativas e campanhas de conscientização sobre a importância da sinalização e do respeito às normas de trânsito.

3. Benefícios para a Comunidade

3.1. Fomento ao Turismo

Ambiente Seguro e Organizado: Canoa Quebrada é um destino turístico renomado. Um ambiente seguro e bem organizado incentiva o turismo, trazendo benefícios econômicos para a região.





Parcerias e Projetos: A sede pode ser utilizada para desenvolver parcerias com entidades locais e implementar projetos sociais e educativos que beneficiem a comunidade e os turistas.

3.2. Valorização Imobiliária e Urbana

Desenvolvimento Regional: A presença institucional contribui para a valorização imobiliária e o desenvolvimento urbano, trazendo infraestrutura e melhorias que beneficiam a população local.



4. Custos e Viabilidade

4.1. Análise de Custos

Custo-Benefício: Comparar os custos de aluguel de um imóvel com os benefícios tangíveis e intangíveis gerados para a segurança pública e a organização do trânsito na região.

Investimento em Infraestrutura: Considerar os investimentos necessários para adequar o imóvel às necessidades específicas da Guarda Municipal e do Departamento de Trânsito.

O aluguel de um imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Fiscalização Conjunta, Guarda Municipal e Departamento Municipal de Trânsito em Canoa Quebrada é uma medida essencial para garantir a segurança pública, a ordem urbana e a melhoria da mobilidade. A presença dessas instituições em um local estratégico fortalece a resposta a emergências, a prevenção de crimes e a gestão eficiente do trânsito, trazendo benefícios diretos e indiretos para a comunidade local e os visitantes. A análise de custo-benefício e a integração com o planejamento urbano justificam plenamente a necessidade dessa iniciativa.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para a locação de um imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Fiscalização Conjunta, Guarda Municipal e Departamento Municipal de Trânsito em Canoa Quebrada,



é necessário seguir uma série de requisitos legais e administrativos. Abaixo estão os principais requisitos que devem ser considerados:

1. Requisitos Legais

- **Licitação:** A contratação deve seguir as normas da Nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021).
- **Documentação do Imóvel:** O imóvel deve ter a documentação regularizada, incluindo a matrícula no Registro de Imóveis, certidão negativa de débitos municipais e comprovação de regularidade fiscal do proprietário.
- **Adequação às Normas de Segurança:** O imóvel deve estar em conformidade com as normas de segurança e acessibilidade previstas em legislações municipais, estaduais e federais, como o Código de Obras do Município e as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).



2. Requisitos Administrativos

- **Localização:** O imóvel deve estar localizado em uma área estratégica de Canoa Quebrada, facilitando o acesso e a operação conjunta das equipes.
- **Espaço Físico:** O imóvel deve possuir espaço suficiente para acomodar os escritórios administrativos, áreas de atendimento ao público, salas de reunião, áreas para treinamento e estacionamento.
- **Infraestrutura:** O imóvel deve contar com infraestrutura adequada, incluindo energia elétrica, água potável, saneamento básico, acesso à internet, sistemas de telefonia e climatização.

3. Requisitos Técnicos

- **Estado de Conservação:** O imóvel deve estar em bom estado de conservação, com instalações elétricas e hidráulicas funcionando corretamente.
- **Adaptabilidade:** O imóvel deve permitir adaptações necessárias para atender às demandas específicas das atividades de fiscalização, guarda municipal e trânsito.

4. Requisitos Financeiros



- **Custo de Locação:** O custo da locação deve estar dentro do orçamento previsto pelo município.
- **Contrato de Locação:** O contrato deve prever cláusulas que garantam a estabilidade da locação por um período adequado, com possibilidade de renovação conforme necessidade.



5. Outros Requisitos

- **Segurança:** O imóvel deve estar em uma área segura, com baixo índice de criminalidade, e, se possível, contar com sistemas de vigilância.
 - **Autorização e Aprovação:** A contratação deve ser aprovada pelos órgãos competentes do município, como a Secretaria de Administração e Finanças.
 - Processo de Seleção
1. **Vistoria:** Realizar vistoria técnica para verificar a conformidade com as especificações exigidas.
 2. **Negociação:** Negociar condições contratuais e valores.
 3. **Formalização do Contrato:** Formalizar o contrato de locação conforme as diretrizes legais e administrativas.

Seguindo esses requisitos, a locação do imóvel para o Centro de Fiscalização Conjunta, Guarda Municipal e Departamento Municipal de Trânsito em Canoa Quebrada será realizada de maneira eficiente, legal e funcional, atendendo às necessidades das operações e do serviço público.

Esses requisitos visam garantir que o imóvel escolhido atenda às necessidades específicas do ponto de apoio, proporcionando um ambiente adequado e funcional para a prestação de serviços de saúde. A escolha de um imóvel que cumpra esses critérios contribuirá para a eficácia e eficiência das atividades desenvolvidas no ponto de apoio, promovendo assim o bem-estar da comunidade atendida.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO



Para este objeto apresentam-se, após levantamento de mercado, as seguintes formas de solução:

a) Aquisição de imóvel

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.



b) Locação de imóvel

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

Após análise dos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. E ressaltando que o município não dispõe de imóvel próprio com as características necessárias a implantação do ponto de apoio em seu patrimônio, não resta dúvida que a melhor solução para atender a demanda objeto desse estudo é a Locação de imóvel a ser realizada por inexigibilidade de licitação, utilizando como critério a singularidade do imóvel locado.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.



Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento do ponto de apoio. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A determinação de um contrato de locação com prazo de 12 meses é fundamentada em considerações orçamentárias e na necessidade de alinhar o período de contratação com as normas estabelecidas pelo Tribunal de Contas do Estado do Ceará (TCE-CE), considerando a iminente troca de gestão no próximo exercício.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para a definição do valor da contratação será realizada visita de avaliação por profissional especializado ao imóvel que se enquadre nas características necessárias para a alocação do Centro de Fiscalização, com posterior expedição de laudo avaliativo dentro dos parâmetros impostos pela legislação vigente, com o intuito de definir os valores mínimos e máximos da locação do imóvel.

Em pesquisa realizada no bairro onde a unidade do Centro de Fiscalização Conjunta, Guarda Municipal e Departamento Municipal de Trânsito em Canoa Quebrada será instalada, percebeu-se que os imóveis com padrões necessários a acomodação da referida unidade tem como valor médio mensal para locação a importância de R\$ 4.500,00 (quatro mil e oitocentos reais), assim estimamos que o valor contratado para 12 meses será de R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil).

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO



Não aplicável. Em razão das características do objeto, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS



A implementação da solução de alugar um imóvel para o Centro de Fiscalização Conjunta, Guarda Municipal e Departamento Municipal de Trânsito em Canoa Quebrada tem como objetivo alcançar resultados significativos que beneficiem tanto a população local quanto os turistas. A seguir, são detalhados os principais resultados esperados:

1. Melhoria da Segurança Pública

Resposta Rápida a Incidentes: A localização estratégica do imóvel permitirá uma resposta mais rápida a emergências e incidentes, aumentando a eficácia das operações de segurança.

Aumento da Sensação de Segurança: A presença visível da Guarda Municipal em pontos estratégicos aumentará a sensação de segurança entre os moradores e visitantes, contribuindo para um ambiente mais tranquilo e seguro.

2. Gestão Eficiente do Trânsito

Melhoria do Fluxo de Tráfego: Com um centro operacional para o Departamento Municipal de Trânsito, a fiscalização e a organização do tráfego serão mais eficientes, resultando em um fluxo de veículos mais ordenado e menos congestionamentos.

Redução de Acidentes de Trânsito: A presença de fiscalização constante e a implementação de campanhas educativas ajudarão a reduzir o número de acidentes de trânsito, promovendo a segurança viária.

Conscientização sobre Normas de Trânsito: Campanhas educativas realizadas pelo Departamento de Trânsito aumentarão a conscientização dos motoristas e pedestres sobre a importância de seguir as normas de trânsito, resultando em um comportamento mais responsável no trânsito.

3. Atendimento de Qualidade ao Público



Acessibilidade aos Serviços: Com imóvel destinado ao atendimento ao público, os cidadãos terão acesso facilitado a serviços relacionados à segurança pública e ao trânsito, melhorando a satisfação e a eficiência no atendimento.

Informação e Educação: Os centros operacionais servirão como pontos de referência para a disseminação de informações e realização de atividades educativas voltadas para a comunidade.

Capacidade de Monitoramento Ampliada: A capacidade de monitoramento e intervenção será ampliada, permitindo uma gestão mais proativa e preventiva em relação à segurança e ao trânsito.



5. Fomento ao Turismo e Desenvolvimento Econômico

Ambiente Seguro para Turistas: Um ambiente mais seguro e organizado atrai mais turistas, o que impulsiona a economia local e beneficia negócios e serviços da região.

Valorização Imobiliária e Urbana: A melhoria na segurança e na gestão do trânsito contribui para a valorização imobiliária e para o desenvolvimento urbano sustentável de Canoa Quebrada.

A implementação da solução proposta deve resultar em uma série de benefícios tangíveis e intangíveis para Canoa Quebrada, melhorando a segurança pública, a gestão do trânsito e a qualidade de vida dos moradores e visitantes. A presença estratégica e a operação eficiente do imóvel alugado proporcionarão uma base sólida para o desenvolvimento sustentável e o crescimento econômico da região, garantindo que Canoa Quebrada continue a ser um destino seguro e acolhedor para todos.

PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A administração pública municipal não possui Plano de Contratação Anual para o exercício de 2024, haja vista a ausência de obrigatoriedade para entes públicos municipais, todavia há previsão da referida contratação na Lei Orçamentária Anual através da dotação orçamentária 1702 Fundo Municipal de Trânsito - DEMUTRAN - 04 122 0035 2.127 Manut. Do Departamento Municipal de Trânsito - 3.3.90.36.00 outros serv. de terc. Pessoa Física- Subelemento 3.3.90.36.14 – locação de imóveis – 1752000000 – recursos vinculados ao trânsito.



PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Deve-se averiguar que o imóvel contratado no momento da locação encontra-se em condições de uso, de forma a garantir as condições físicas necessárias ao bom funcionamento para o Centro de Fiscalização Conjunta, Guarda Municipal e Departamento Municipal de Trânsito em Canoa Quebrada.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações.



12. IMPACTOS AMBIENTAIS

A decisão de locar um imóvel para servir de ponto de apoio para o Centro de Fiscalização Conjunta, Guarda Municipal e Departamento Municipal de Trânsito em Canoa Quebrada, não acarreta impactos ambientais significativos. Esta justificativa é embasada nas características do objeto licitado, as quais não se vislumbra possíveis impactos negativos ao meio ambiente.

15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

- ✓ A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
- ✓ Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Considerando os pontos listados acima, este Departamento declara viável esta contratação.



16. SERVIDORES RESPONSÁVEIS

Área Requisitante:

Aracati/Ce. 29/05/24.



JULIANA SANTOS DE LIMA

Diretora do Departamento Municipal de Trânsito – DEMUTRAN.