



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 001/2025



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

O Departamento Municipal de Trânsito (DE MUTRAN) enfrenta desafios significativos relacionados ao armazenamento, guarda e gestão de veículos apreendidos em ações de fiscalização, remoção por infrações de trânsito ou abandono em vias públicas. Para garantir a eficiência operacional, o cumprimento das normas de trânsito e a segurança dos bens apreendidos, é imprescindível a disponibilização de um imóvel adequado para servir como depósito de veículos.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para a locação de um imóvel destinado para o depósito de veículos do Departamento Municipal de Trânsito, é necessário seguir uma série de requisitos legais e administrativos. Abaixo estão os principais requisitos que devem ser considerados:



Handwritten signature and stamp in the top right corner.

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 e central, 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



113
f

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.

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 do serviço. 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.

13
✓

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A determinação de um contrato de locação com prazo de 06 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 realizado visita de avaliação por profissional especializado ao imóvel que se enquadre nas características necessárias para a alocação do depósito de veículos, 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 o depósito de veículos 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\$ 3.000,00 (três mil reais), assim estimamos que o valor contratado para 06 meses será de R\$ 18.000 (dezoito mil reais).

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



Handwritten signature in blue ink.

A implementação da solução de alugar um imóvel para o depósito de veículos do Departamento municipal de Trânsito (Demutran) tem como objetivo alcançar resultados significativos que beneficiem a população local. A seguir, são detalhados os principais resultados esperados:

1. 1 Conformidade com a legislação:

- Garantir o cumprimento das normas do Código de Trânsito Brasileiro (CTB), que exige depósitos apropriados para a custódia de veículos apreendidos.
- Reduzir riscos de penalidades administrativas e ações judiciais contra o município devido à falta de infraestrutura adequada.

2. Organização e eficiência administrativa:

- Implantar um sistema eficaz de controle e gerenciamento de veículos apreendidos, com registros adequados e local de armazenamento centralizado.
- Melhorar os processos internos, reduzindo o tempo de busca e entrega de veículos ao público.

3. Segurança patrimonial:

- Proporcionar condições adequadas de armazenamento para preservar a integridade dos veículos, evitando danos, furtos ou deterioração.
- Minimizar reclamações e possíveis litígios relacionados à má conservação dos bens sob custódia.

4. Melhoria da imagem institucional:

- Elevar a credibilidade do DEMUTRAN junto à população, mostrando compromisso com a eficiência e a qualidade do serviço público.
- Reduzir a percepção negativa decorrente de problemas relacionados ao armazenamento inadequado de veículos.

○

5. Satisfação da população:

- Facilitar o processo de retirada de veículos apreendidos, garantindo atendimento ágil e organizado.
- Proporcionar maior transparência e confiança nos serviços prestados pelo órgão.



6. Impacto positivo no orçamento público:

- Evitar custos adicionais decorrentes de indenizações por perdas ou danos a veículos.
- Adotar uma solução economicamente viável, com controle adequado do uso do espaço locado.

7. Apoio às operações do DEMUTRAN:

- Disponibilizar um local estratégico para o apoio logístico de ações de fiscalização e remoção de veículos, garantindo eficiência no cumprimento das atribuições legais do órgão.

PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A administração pública municipal não possui Plano de Contratação Anual para o exercício de 2025, 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 2.145 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 o depósito de veículos do Departamento municipal de trânsito - (Demutran), 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. 10/01/25.


JULIANA SANTOS DE LIMA

Diretora do Departamento Municipal de Trânsito – DEMUTRAN


Juliana Santos de Lima
Diretora do Demutran
Matrícula 124599-9