



## Estudo Técnico Preliminar

Processo administrativo N° 0000820250828000188



Unidade responsável  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCACAO**  
**Prefeitura Municipal de Crateús**



Data  
23/09/2025



Responsável  
**Comissão De Planejamento**

### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Administração Municipal identificou a necessidade de disponibilizar um imóvel destinado ao funcionamento de garagem para a frota de veículos e ônibus escolares, garantindo melhores condições de organização, segurança e logística. A medida busca assegurar a adequada preservação dos veículos, facilitar a manutenção preventiva e corretiva, além de contribuir para a eficiência operacional dos serviços de transporte escolar.

Com a locação proposta, espera-se obter maior controle da frota, otimização dos processos logísticos e prolongamento da vida útil dos veículos, promovendo economia e eficiência na gestão pública.

A contratação também está alinhada aos objetivos estratégicos da Administração, ao fortalecer a infraestrutura de apoio às atividades educacionais, garantindo suporte ao transporte escolar e à continuidade dos serviços essenciais prestados à população estudantil de Crateús.

Portanto, a locação do imóvel como garagem configura-se como medida necessária e vantajosa, observando os princípios de eficiência, economia e planejamento previstos nos arts. 5º, 11 e 18, § 2º da Lei nº 14.133/2021.

### 2. ÁREA REQUISITANTE



Área requisitante

FUNDO MUNICIPAL DE EDUCACAO

Responsável

VIVIAN BEZERRA DE OLIVEIRA

### 3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A necessidade de locação de um imóvel para a garagem dos veículos e ônibus escolares da Secretaria Municipal de Crateús – CE foi identificada como prioritária para assegurar a eficiência logística e operacional do transporte escolar, conforme delineado no Documento de Formalização da Demanda. A demanda por um espaço adequado se baseia na necessidade de centralização e adequação das instalações, essenciais para garantir a segurança, preservação e gestão eficiente dos bens públicos da frota municipal, especialmente considerando o crescente número de usuários do transporte escolar e as metas operacionais de melhoria contínua dos serviços prestados à população.

Os padrões mínimos de qualidade e desempenho estabelecidos para o imóvel incluem localização estratégica na Rua Duque de Caxias, nº 545, infraestrutura básica de elétrica, hidráulica e alvenaria em condições adequadas, e capacidade compatível para abrigar toda a frota municipal com eficiência. Estes critérios são justificados pela necessidade de garantir um espaço que atenda às funcionalidades esperadas, em respeito aos princípios de economicidade e planejamento previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021. Embora o imóvel já tenha sido identificado, a análise continuará a exigir que itens comparáveis sejam avaliados.

Na descrição dos requisitos técnicos, a vedação à indicação de marcas ou modelos específicos é mantida como regra, em respeito ao princípio da competitividade, garantindo assim que os potenciais fornecedores possam oferecer alternativas que atendam aos critérios essenciais sem direcionamento indevido. Confirmamos que o objeto da contratação não se caracteriza como bem de luxo, conforme o Decreto nº 10.818/2021 e em conformidade com o art. 20 da Lei nº 14.133/2021.

A eficiência na entrega e execução é indispensável, exigindo-se que a disponibilidade do imóvel ocorra imediatamente após a contratação, sem especificar prazos adicionais, para evitar elevações desnecessárias nos custos de tramitação. Neste contexto, a avaliação de fornecedores considerará critérios de sustentabilidade, alinhados ao Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, como a utilização de materiais de construção recicláveis, quando aplicável.

Esses requisitos técnicos, operacionais e de sustentabilidade servirão como base para o levantamento de mercado, guiando a análise da capacidade dos fornecedores em atender às condições estabelecidas. Flexibilizações poderão ocorrer apenas quando técnica e justificadamente necessárias para não restringir a competição, sempre mantendo a adequação à necessidade identificada. Os requisitos são baseados nas demandas reais expressas no DFD, conforme os princípios e disposições dos arts. 5º e 18 da Lei nº 14.133/2021, e fundamentarão o planejamento do levantamento de mercado, contribuindo para a seleção da solução mais vantajosa.



## 4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

A definição do valor estimado da locação do imóvel segue a metodologia prevista na **Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021**, que orienta a realização de pesquisas de preços no âmbito da Administração Pública. Por se tratar de imóvel urbano, o valor de referência é obtido com base em **Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano**, elaborado por profissional ou empresa legalmente habilitada.

O laudo apresenta o valor de mercado do imóvel, considerando sua localização, características físicas, infraestrutura disponível e demais fatores que influenciam sua precificação, garantindo transparência e objetividade na definição do valor estimado.

A utilização do laudo como critério de precificação assegura que o processo seja conduzido de forma econômica e eficiente, promovendo segurança e confiabilidade na contratação.

## 5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta emprega a locação de um imóvel estrategicamente localizado na Rua Duque de Caxias, nº 545, Bairro Venâncios, com o propósito de abrigar a frota de veículos e ônibus escolares da Secretaria Municipal de Crateús – CE. Esta iniciativa responde diretamente à necessidade de oferecer um espaço apropriado e centralizado, essencial para a operação eficiente e segura dos serviços de transporte escolar no município. Esta escolha visa aumentar a eficiência logística, garantir a segurança dos bens públicos e facilitar a gestão dos serviços de transporte.

O imóvel, dotado de infraestrutura adequada, permitirá a acomodação segura dos veículos, minimizando riscos de danos ou furtos, além de facilitar a manutenção preventiva e corretiva da frota. Adicionalmente, a localização central do imóvel proporcionará maior agilidade nos deslocamentos diários necessários para a operação dos veículos escolares, contribuindo para a eficácia no atendimento das demandas escolares, alinhando-se aos princípios de eficiência e economia preconizados pela Lei nº 14.133/2021.

Com base no levantamento de mercado, constatou-se que a opção pela locação do imóvel representa a escolha mais vantajosa, considerando os custos, a infraestrutura disponível e a urgência em atender à demanda por um espaço apropriado para o estacionamento e manutenção da frota. Esta solução não só resolve a necessidade apresentada, mas também está alinhada aos resultados almejados quanto à eficiência operacional e aprimoramento da qualidade do serviço de transporte escolar, gerando benefícios diretos à população de Crateús.

## 6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS



ITEM	DESCRÍÇÃO	QTD.	UND.	
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL	12,000	Mês	

## 7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRÍÇÃO	QTD.	UND.	V. UNIT (R\$)	V. TOTAL (R\$)
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL	12,000	Mês	3.728,20	44.738,40

Deste modo, como tendo como parâmetro as pesquisas de preços realizadas, tem-se que o valor médio estimado, conforme dados demonstrados acima, totalizam a monta de R\$ 44.738,40 (quarenta e quatro mil, setecentos e trinta e oito reais e quarenta centavos)

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

A análise inicial do parcelamento do objeto, conforme o art. 40, inciso V, alínea "b" da Lei nº 14.133/2021, busca ampliar a competitividade, em consonância com o art. 11, devendo ser promovido quando esta prática for viável e vantajosa para a Administração. Esta análise é obrigatória no ETP, conforme estabelece o art. 18, §2º da referida lei. Neste contexto, a divisão por itens, lotes ou etapas deve ser tecnicamente possível e desejável, ponderando os critérios de eficiência e economicidade estabelecidos no art. 5º. Assim, é necessário verificar se a separação do objeto em suas partes pode proporcionar benefícios ao processo licitatório.

Na análise da possibilidade de parcelamento, vale considerar que o objeto em questão poderia permitir divisão por itens, lotes ou etapas conforme o §2º do art. 40. A indicação prévia no processo administrativo sugere análise orientada por esta diretriz. A pesquisa de mercado e as demandas dos setores indicam que existem fornecedores especializados que podem atender partes distintas do objeto, aumentando a competitividade, de acordo com o art. 11. A fragmentação do objeto pode facilitar a exploração de fornecedores locais, promovendo ganhos logísticos e atendendo aos requisitos de habilitação proporcionais para cada parcela do objeto, conforme revisões técnicas e demandas setoriais.

Por outro lado, a comparação com a execução integral revela que, apesar da viabilidade do parcelamento, a execução integral pode ser mais lucrativa pelo art. 40, §3º, assegurando economia de escala e eficiência na gestão contratual, como destacado no inciso I. Este método poderia preservar a funcionalidade de um sistema integrado único, como prevê o inciso II, além de respeitar necessidades de padronização ou exclusividade com um único fornecedor, conforme o inciso III. A consolidação do contrato minimiza riscos à integridade técnica e à responsabilidade operacional, tornando-se a alternativa preferida após uma avaliação comparativa detalhada, em linha com o art. 5º.

Os impactos na gestão e fiscalização também são notáveis. Enquanto a execução consolidada pode simplificar a administração do contrato e a responsabilidade técnica, o parcelamento permitiria um monitoramento mais eficaz de entregas



individualizadas, espalhadas por diferentes fornecedores. Contudo, isso poderia aumentar a complexidade administrativa e exceder a capacidade institucional, considerando os princípios de eficiência delineados no art. 5º. Deve-se ponderar esses impactos ao decidir o modelo de execução mais adequado.

Concluindo, a recomendação técnica final sugere que a execução integral se apresenta mais vantajosa à Administração. Esta decisão está alinhada à 'Seção 10 - Resultados Pretendidos', bem como com os princípios de economicidade e competitividade dos arts. 5º e 11. Ademais, respeita os critérios previstos no art. 40, garantindo a eficiência do processo e atingindo os objetivos estratégicos desejados pela Administração.

## 9. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A locação do imóvel destinado à garagem da frota de veículos e ônibus escolares está alinhada com os objetivos da Administração Municipal de garantir infraestrutura adequada para a gestão eficiente do transporte escolar.

A contratação atende às necessidades operacionais da Secretaria de Educação, promovendo organização, segurança e preservação da frota, bem como contribuindo para a otimização dos processos logísticos.

Essa ação integra-se às estratégias da Administração voltadas à melhoria contínua dos serviços públicos, assegurando eficiência, economicidade e qualidade no atendimento às demandas da comunidade estudantil de Crateús.

## 10. RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação do imóvel para funcionamento como garagem da frota de veículos e ônibus escolares proporciona:

- Organização adequada e segurança da frota municipal;
- Condições apropriadas para manutenção preventiva e corretiva dos veículos;
- Otimização dos processos logísticos relacionados ao transporte escolar;
- Aumento da vida útil da frota, promovendo economia e eficiência;
- Melhoria da capacidade da Secretaria de Educação em gerenciar o transporte escolar de forma eficiente, garantindo suporte à comunidade estudantil.

Essa contratação contribui diretamente para a continuidade e qualidade do serviço de transporte escolar, alinhando-se às estratégias da Administração Municipal de fortalecimento da infraestrutura pública e eficiência na gestão dos serviços educacionais.



## 11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a execução da locação do imóvel destinado à garagem da frota de veículos e ônibus escolares, serão adotadas providências que garantam a eficiência e segurança na utilização do espaço. Inicialmente, será realizada a formalização do contrato de locação com o proprietário do imóvel, assegurando os termos e condições acordados entre as partes. Em seguida, serão verificadas e adequadas as condições físicas do imóvel, garantindo que o espaço ofereça segurança e funcionalidade para o armazenamento e manutenção da frota.

Serão definidas rotinas de manutenção preventiva e corretiva, alinhadas à gestão eficiente da frota, bem como estabelecido o registro e acompanhamento de todas as atividades relacionadas ao uso do imóvel, assegurando controle e transparência na administração dos recursos públicos. Adicionalmente, será realizado o monitoramento contínuo do imóvel e da frota, de modo a garantir o cumprimento dos objetivos da contratação e a preservação dos ativos da Administração Municipal, promovendo organização, segurança e eficiência na operação do transporte escolar.

## 12. JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DO REGISTRO DE PREÇOS

A análise sobre a viabilidade do Sistema de Registro de Preços (SRP) para a locação de um imóvel destinado a funcionar como garagem da frota de veículos e ônibus escolares da Secretaria Municipal de Crateús identifica que esta modalidade de contratação não se apresenta como a mais adequada. A necessidade da contratação é claramente definida e pontual, conforme a 'Descrição da Necessidade da Contratação' e 'Solução como um Todo', exigindo um espaço específico para atender à demanda logística do município de Crateús.

A contratação tradicional surge como a alternativa mais adequada, em função da natureza pontual e específica da necessidade. Embora o SRP ofereça benefícios de economia de escala e redução de esforços administrativos, ele é geralmente mais compatível com aquisições de itens repetitivos ou insumos contínuos, o que não é o caso da demanda por um imóvel específico. Aqui, a possibilidade de padronização e a incerteza de quantitativos típicos do SRP não se aplicam. A decisão por uma modalidade de contratação tradicional, seja licitação específica ou contratação direta, é sustentada por critérios técnicos, operacionais e jurídicos.

Economicamente, a contratação tradicional oferece a possibilidade de otimização da demanda isolada da locação do imóvel, já que os índices de preço serão negociados pontualmente, considerando as especificidades do mercado imobiliário local, conforme observado no 'Levantamento de Mercado e Demonstraçāo da Vantajosidade'. Operacionalmente, a contratação direta ou licitação específica assegura que o município de Crateús conte com todos os requisitos e condições particulares da infraestrutura do imóvel, maximizando a segurança e adequação do espaço para a frota municipal.

Ademais, com base no artigo 5º da Lei nº 14.133/2021, a escolha pela contratação direta ou a licitação específica melhora a gestão de recursos públicos ao garantir a eficiência



Com base no 'Levantamento de Mercado e Demonstração da Vantajosidade', a análise do ciclo de vida do imóvel priorizará soluções que minimizem a emissão de gases poluentes e o uso intensivo de recursos não renováveis, respeitando as diretrizes para um planejamento sustentável (art. 12). Essas práticas não apenas servem para garantir conformidade legal, mas também promovem a competência administrativa necessária para implementar práticas ambientalmente responsáveis, assegurando que o processo licitatório esteja alinhado com a economia de recursos e a eficiência energética (art. 11).

As medidas mitigadoras propostas são essenciais para reduzir impactos ambientais, otimizar o uso dos recursos e cumprir os 'Resultados Pretendidos'. A viabilidade técnica e econômica dessas intervenções foi considerada, proporcionando uma contratação pública que não crie barreiras indevidas e que amplie as ações de sustentabilidade e eficiência energéticas estabelecidas no planejamento estratégico da Administração pública (art. 5º). Em situações onde a ausência de impactos significativos for evidente, como em edificações que utilizam bens de uso imediato, tais conclusões serão fundamentadas tecnicamente para esclarecer a correta abordagem (art. 18, §1º, inciso XII).

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

A contratação proposta para a locação do imóvel situado na Rua Duque de Caxias nº 545, Bairro Venâncios, para funcionar como garagem da frota de veículos e ônibus escolares da Secretaria Municipal de Crateús, é considerada viável, atendendo plenamente às necessidades da administração municipal. A análise detalhada do mercado revelou que este imóvel oferece localização estratégica e infraestrutura adequadas, essenciais para a preservação dos veículos e para a melhoria da logística e operacionalidade do serviço de transporte escolar. A escolha do imóvel está fundamentada nos princípios de eficiência e interesse público, garantindo que representa a solução mais vantajosa sob os aspectos econômico e operacional.

A estimativa das quantidades a serem contratadas, ao longo de um período de 12 meses, com valor de referência mensurado em R\$ 3.728,20 por mês, reflete a precisão no levantamento de mercado realizado. Essa abordagem detalhada orienta o Termo de Referência e assegura compatibilidade com o planejamento estratégico municipal, promovendo economicidade, eficiência e segurança nas operações da Administração.

Em síntese, a locação do imóvel atende às necessidades da Secretaria e contribui significativamente para a continuidade e aprimoramento dos serviços de transporte escolar. Recomenda-se a continuidade do processo licitatório, com base nas análises criteriosas realizadas, garantindo suporte sólido à autoridade competente na efetivação desta contratação.



Crateús / CE, 23 de setembro de 2025

EQUIPE DE PLANEJAMENTO

*Davi Kelton Rodrigues Lima*  
DAVI KELTON RODRIGUES LIMA  
PRESIDENTE