



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

ETP.24.09.24.194-01 - DATA: 19/08/2024	
Categoria:	LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

### 1. PROBLEMA RESUMIDO

Problema de falta de acesso aos serviços postais na comunidade de Boa Vista do Caxitoré, tornando essencial a instalação de uma Agência Comunitária dos Correios para atender às necessidades dos moradores locais.

### 2. CLASSIFICAÇÃO DA PRETENZA PUBLICAÇÃO

O objeto de contratação pública é classificado como serviço comum de acordo com a Lei 14.133/2021, art. 6º inciso XIII.

### 3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Um imóvel destinado ao funcionamento da Agência Comunitária dos Correios do Distrito de Boa Vista do Caxitoré se faz necessária para garantir um local apto para uso, tendo em vista que não possui imóvel próprio do município. Diante desse cenário, justifica-se a necessidade de locação de um imóvel que atenda às condições adequadas para o funcionamento imediato da agência, garantindo a eficiência do serviço, bem como a segurança e o conforto dos usuários.

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

A contratação do objeto está prevista no plano de contratação anual da Secretaria da Inclusão e Promoção Social, conforme Lei nº 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 120/2023.

### 5. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

1. O imóvel deve estar localizado no Distrito de Boa Vista do Caxitoré, dentro do município de Irauçuba/CE, atendendo as características mínimas do imóvel.
2. O processo de contratação do imóvel deve seguir as diretrizes da Lei 14.133/2021 de licitações públicas, garantindo a competitividade, transparência e legalidade do procedimento.
3. O contratado responsável pelo imóvel deve apresentar documentação comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista, garantindo a idoneidade do contrato.

### 6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, sobre o panorama do município tendo em vista que a administração não possui prédio próprio para a finalidade do referido objeto. Abaixo as possíveis soluções para o objeto desta contratação;

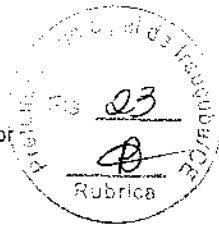
**CONSTRUÇÃO:** A reconstrução de um prédio próprio pode exigir um investimento inicial elevado, com custos de material, mão de obra, bem como pode levar meses, o que resulta na interrupção do serviço que a agência comunitária realiza no Distrito de Boa Vista do Caxitoré.

**LOCAÇÃO:** 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, que seja compatível com a sua necessidade.

### 7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução 2, portanto, se mostra viável; referente a locação de um imóvel. Visto que a locação oferece uma solução imediata e prática, permitindo a operação da agência em um espaço funcional, enquanto a construção de um prédio próprio pode ser um processo demorado, envolvendo projetos, licitações e obras, o que atrasaria o atendimento a população.

Com a locação os usuários não seriam prejudicados com a descontinuidade dos serviços da Agência Comunitária, o que evita transtornos para os cidadãos e demais usuários que dependem da agência. Portanto, a locação de um



imóvel se apresenta como a melhor alternativa para manter o serviço contínuo e eficiente, sem os prejuízos que uma reforma causaria à população. Após a escolha da melhor solução, concluiu-se que o processo de contratação se dará por meio de inexigibilidade.

#### 8. ITENS, QUANTITATIVOS E VALORES ESTIMADOS

Descrição	Unid.	Quant	Valor Unit. R\$	Valor total R\$
IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA AGÊNCIA COMUNITÁRIA DOS CORREIOS DE BOA VISTA DO CAXITORÉ	MÊS	12	200,00	2.400,00

O setor de compras competente após realização de pesquisas de preços com fornecedores por meio eletrônico (E - mail, Banco de preço públicos praticados, sites e links da internet) constatou que o preço médio estimado global para esta contratação é de R\$ 2.400,00 (dois mil quatrocentos reais).

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

A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.

#### 10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A intenção dessa contratação foi realizada através de planejamento da Secretaria da Inclusão e Promoção Social e está inserida no Plano de Contratações. Inicialmente foi elaborado a DFD que formaliza a demanda solicitada, posteriormente foi realizada pesquisa de preço para escolha da proposta que mais atende a necessidade e por fim o Estudo Técnico Preliminar - ETP.

#### 11. RESULTADOS PRETENDIDOS

1. A locação do imóvel permitirá que a agência continue prestando serviços essenciais à comunidade, sem a interrupção que seria causada por uma reforma do prédio próprio.
2. A locação de um imóvel oferece uma alternativa rápida para manter o funcionamento da agência, enquanto a administração avalia soluções de longo prazo, como a construção do prédio próprio.
3. Ao manter a agência em pleno funcionamento, a locação garante que a população da Boa Vista do Caxitoré continue a ter acesso aos serviços, o que é especialmente relevante em distritos mais afastados, onde a oferta de serviços pode ser limitada.
4. Oferecer uma solução de curto prazo que evita o desembolso imediato de grandes recursos para construção, permitindo uma gestão mais eficiente do orçamento público enquanto se busca uma solução definitiva. Esses resultados são essenciais para garantir que o serviço público prestado pela agência comunitária dos Correios da Boa Vista do Caxitoré seja mantido de forma eficiente e ininterrupta, enquanto soluções estruturais mais permanentes são avaliadas e planejadas.

#### 12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

Não se aplica. A destinação de imóvel, não causa ou causarão qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

#### 13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

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

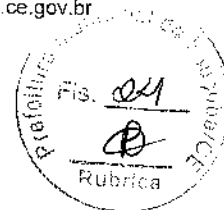
#### 14. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

1. Elaborar um termo de referência detalhado, contendo as especificações técnicas do imóvel, como metragem, estrutura física, acessibilidade, segurança, entre outros requisitos necessários para atender às demandas da secretaria.
2. Realizar pesquisas para identificar imóveis disponíveis que atendam às especificações técnicas e estejam dentro do orçamento disponível para locação.
3. Realizar visitas técnicas aos imóveis selecionados, a fim de verificar o imóvel se atendem às necessidades da secretaria e se estão em conformidade com o termo de referência.
4. Realizar análise de documentação do imóvel, como certidões negativas, contrato de locação, laudos de vistoria, entre outros documentos necessários para garantir a regularidade e segurança jurídica da contratação.
5. Capacitar servidores responsáveis pela fiscalização, fornecendo informações sobre os procedimentos e responsabilidades envolvidas na locação do imóvel.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IRAUÇUBA**

Av. Paulo Bastos, 1370 - Centro - CEP: 62620-000 - Irauçuba - CE  
CNPJ: 07.683.188/0001-69 - Tel: (88) 3635 - 1133 - Site: www.iraucuba.ce.gov.br



**15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE**

Após concluir os Estudos Técnicos Preliminares aqui registrados, declaramos ser viável a locação de Imóvel destinado ao funcionamento da Agência Comunitária dos Correios do Distrito de Boa Vista do Caxitoré.

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

A locação de um imóvel para o funcionamento da agência comunitária dos Correios no distrito de Boa Vista do Caxitoré justifica-se essa decisão como a mais adequada para o momento. Após a análise da construção do prédio próprio dos Correios. Verificou-se, que tal construção implicaria na interrupção temporária dos serviços, impactando diretamente a população local, que depende dos Correios para a realização de serviços. A locação de um imóvel para o funcionamento da agência apresentou-se como a solução mais viável, por garantir a continuidade dos serviços à comunidade sem qualquer interrupção. Além disso, o custo de locação é considerado adequado e proporcional aos benefícios, sendo uma medida que equilibra a necessidade de prestação de serviço público com a responsabilidade fiscal na gestão de recursos. Outro ponto relevante é que a locação oferece flexibilidade à administração para avaliar, a médio e longo prazo, a viabilidade de uma construção do prédio próprio ou até mesmo a possibilidade de permanência no imóvel locado, caso este se mostre adequado e vantajoso para o atendimento às demandas da população. Diante disso, conclui-se que a contratação da locação do imóvel para a agência comunitária dos Correios do distrito de Boa Vista do Caxitoré é tecnicamente e economicamente viável, garantindo a eficiência do serviço público e atendendo às necessidades da comunidade local de forma imediata.

Irauçuba-CE, 2 de Setembro de 2024.

*Joeline Ribeiro Xavier Fernandes*  
**Joeline Ribeiro Xavier Fernandes**

Assessora de Planejamento e Gestão Administrativa

**Marcia Helena Santos Barreto**  
Secretário(a)

PREFEITURA MUNICIPAL DE IRAUÇUBA

<https://transparencia.acontratacao.com.br/pmiraucuba/etp>

CHAVE: 19485224d128528da1602ca47383f078

