

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP****1 -INTRODUÇÃO**

Este Estudo Técnico Preliminar - ETP - tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta do Documento de Formalização de Demanda-DFD.12.30-0130.DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

2 –IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA**LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ANEXO ADMINISTRATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE ICÓ - CE****3 –NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (Art.18,§1º, Inciso I, Lei nº14.133/2021)**

A demanda foi oficializada pela Câmara Municipal de Icó-CE, que identificou a inexistência de imóvel próprio com condições adequadas para abrigar o ANEXO A CÂMARA MUNICIPAL DE ICÓ-CE, conforme os requisitos técnicos e operacionais exigidos.

Atualmente, a estrutura física da Câmara Municipal de Icó mostra-se **insuficiente** para comportar, de forma adequada, o volume de setores administrativos, gabinetes, arquivos, salas de atendimento ao público e demais atividades essenciais ao pleno funcionamento legislativo. O crescimento das atribuições institucionais, aliado ao aumento da demanda por serviços públicos e atendimento à população, tornou indispensável a ampliação do espaço físico disponível.

A inexistência de áreas suficientes no prédio-sede compromete:

- A adequada acomodação dos servidores e vereadores;
- A organização e guarda de documentos e arquivos físicos;
- O atendimento digno e acessível ao cidadão;
- O cumprimento das normas de segurança, acessibilidade e ergonomia.

Nesse contexto, a **locação de um imóvel próximo ou integrado à sede da Câmara Municipal** apresenta-se como a **solução mais viável, eficiente e economicamente adequada**, uma vez que:



- Permite atendimento imediato da necessidade administrativa, sem os elevados custos e o longo prazo exigidos para construção ou aquisição de imóvel próprio;
- Garante flexibilidade administrativa, possibilitando ajustes futuros conforme a evolução das demandas institucionais;
- Reduz impactos orçamentários imediatos, em comparação com investimentos permanentes em obras ou aquisições;
- Assegura a continuidade dos serviços públicos legislativos, sem prejuízo ao interesse público.

Ressalta-se, ainda, que a locação deverá observar critérios técnicos previamente definidos, tais como localização estratégica, dimensões compatíveis, condições de conservação, acessibilidade, segurança e conformidade com as normas legais vigentes.

Dessa forma, resta evidenciada a **necessidade e a adequação da locação de imóvel para funcionamento de anexo da Câmara Municipal de Icó**, atendendo ao interesse público, aos princípios da economicidade, eficiência e planejamento, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.

Estima-se, para o futuro contrato, prazo de vigência de 11 (onze) meses, com possibilidade de rescisão antecipada atrelada à hipótese de descumprimento dos requisitos do imóvel ou finalização da reforma.

4 –ALINHAMENTO AO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL (Art.18,§1º, Inciso II, Lei nº 14.133/2021)

A demanda está prevista no Plano de Contratações Anual 2026, conforme detalhamento a seguir:

Itens	Descrição
DFD.12.30-0130	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ANEXO ADMINISTRATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE ICÓ - CE

5 –REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art.18,§1º, Inciso II, Lei nº14.133/2021)

5.1 Especificação e requisitos técnicos dos bens ou serviços:

Locação do imóvel situado na Av. Ilídio Sampaio, Nº 2080, Centro, Icó/CE, com área total de 405,00m² e



área construída de 405,00m² (vide escritura do imóvel). Imóvel perfeitamente adequado às necessidades da Câmara Municipal de Icó-Ce.

O Imóvel para locação possui com todas benfeitorias existentes, medindo 22,00mts de extensão na linha de frente, por 43,00mts de fundos. O imóvel possui:

01 SALA DE REUNIÕES

01 REFEITORIO

07 SALAS PARA ESCRITORIOS

01 BANHEIRO

JOSE AROLDO SILVA, inscrito no CPF sob nº: 172.536.913-34, é o atual proprietário e locador do imóvel.

O prazo de vigência da contratação é de 11(onze) meses, prorrogável por até 10 anos, conforme artigo 107 e 108 da Lei 14.133/2021.

5.2 Sustentabilidade:

Adotar as práticas de sustentabilidade, bem como todos os preceitos da Lei n.º 9795 de abril de 1999 seguindo os critérios e práticas de sustentabilidade.

5.3 Legais:

NBR14653-1 -Avaliação de bens.

6 –ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES DE BENS E SERVIÇOS (Art.18,§1º, IncisoIV, Lei nº 14.133/2021)

Item	Descrição	Unidade	Qtde.	Justificativa
1	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ANEXO ADMINISTRATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE ICÓ - CE	Mês	11	O contrato de locação do imóvel terá vigência de 11 meses conforme preceitua a legislação, o DFD estima as quantidades pelo número de meses, desta forma faz-se necessária a quantidade de 11 para atender as necessidades de um ANEXO A CÂMARA MUNICIPAL DE ICÓ



7 –LEVANTAMENTO DE MERCADO – CONSULTAS E ESTUDOS REALIZADOS (Art.18,§1º, IncisoV, Lei nº14.133/2021)

7.1 Consulta a contratações similares feitas por outros órgão se entidades públicas.

7.1.1 Foram realizadas pesquisas no que tange às contratações dos serviços em questão no âmbito de outros Órgãos da Administração Pública, com o objetivo de verificar as soluções compatíveis/similares que venham a dar atendimento aos requisitos e necessidades apresentadas no presente estudo.

7.1.2 Para tanto, conforme quadro a seguir, observa-se que vários órgãos adotam a estratégia de contratação Direta de locação de imóvel por meio de INEXIGIBILIDADE de licitação.

7.1.3 Consultando a necessidade da Câmara Municipal de Icó por um imóvel para abrigar o ANEXO A CÂMARA MUNICIPAL DE ICÓ-CE, foi identificado apenas um locador capaz de atender à demanda da Administração:

Locador	CPF	Cidade	UF
JOSE AROLDO SILVA	172.536.913-34	ICÓ	CE

8 –ESTIMATIVA DE PREÇOS (Art.18,§1º, Inciso VI, Lei nº14.133/2021).

O valor estimado para a contratação, constante do PCA de 2026 publicado (conforme DFD's), é de R\$ 68.200,00(SESENTA E OITO MIL E DUZENTOS REAIS).

Para o cálculo do valor anual da contratação, utilizou-se como base o atual valor mensal a ser pago ao Locador, de aproximadamente de R\$ 6.200,00 (SEIS MIL E DUZENTOS REIAS), acrescido de eventual correção, estimada, à época da elaboração do PCA 2026, em 5%. Considerando o prazo de vigência de 11 (ONZE) meses, a estimativa do valor total do contrato fica de R\$ 68.200,00(SESENTA E OITO MIL E DUZENTOS REAIS).

A definição do valor da locação será precedida da elaboração de laudo de avaliação do valor do aluguel do imóvel, de acordo com o seu valor de mercado, pela Comissão de Avaliação Imobiliária.

9 –ANÁLISE DE SOLUÇÕES POSSÍVEIS

Salientamos o interesse de um ANEXO A CÂMARA MUNICIPAL DE ICÓ/CE em realizar a locação de um imóvel localizado na Av. Ilídio Sampaio Nº 2081, Centro- Icó-CE. Dessa forma, conclui-se que a locação de imóvel em área central configura-se como a solução mais viável sob os aspectos técnico, operacional e econômico, atendendo ao interesse público e às necessidades atuais da Câmara Municipal de Icó.



Ademais, não há, no âmbito da CÂMARA MUNICIPAL DE ICÓ/CE, espaço físico próprio suficiente que possa abrigar, de forma adequada, as atividades administrativas e de apoio necessárias ao funcionamento de um anexo do Poder Legislativo, o que torna indispensável a locação de imóvel capaz de atender à presente demanda.

A localização do imóvel e suas características específicas de instalação, tais como proximidade com a sede da Câmara, facilidade de acesso ao público, condições estruturais e adequação às atividades institucionais, tornam necessária e condicionam sua escolha, configurando solução técnica adequada para atendimento do interesse público.

Com isso, fica assegurado a CÂMARA MUNICIPAL DE ICÓ/CE a possibilidade de rescisão antecipada do Contrato de Locação por ocasião de término da reforma ou por fato superveniente que torne o contrato inconveniente para a administração municipal.

10 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (Art.18,§1º, Inciso VII, Lei nº14.133/2021)

Locação de um imóvel residencial no Bairro Centro, Icó/CE, para fins não residenciais e com destinação específica de manter instalada provisoriamente um ANEXO A CÂMARA MUNICIPAL DE ICÓ-CE.

1. Objetivo da Locação

- Disponibilizar um imóvel adequado para servir como base operacional de UM ANEXO CÂMARA MUNICIPAL DE ICÓ/CE.
- Assegurar que o espaço físico atenda de forma adequada, segura e eficiente às necessidades de atendimento à população, garantindo acessibilidade, organização dos serviços e agilidade no suporte às atividades do Poder Legislativo.

2. Critérios de Escolha do Imóvel

- Localização estratégica, preferencialmente em área central ou de fácil acesso, próxima às principais vias de circulação e à sede da Câmara Municipal, facilitando o deslocamento de servidores, vereadores e da população.
- Espaço físico suficiente, compatível com a instalação de setores administrativos, gabinetes, salas de atendimento ao público, áreas de apoio, almoxarifado e arquivo.



- Acessibilidade, em conformidade com as normas legais vigentes, incluindo rampas de acesso, circulação adequada e sanitários adaptados.
- Segurança, com estrutura que assegure a integridade física de servidores, parlamentares, usuários e do patrimônio público, incluindo iluminação externa adequada.
- estratégica: próximo a vias de acesso rápido, hospitais e áreas de maior demanda de ocorrências.
- Espaço físico suficiente: áreas para garagem de ambulâncias, salas administrativas, repouso de equipes, almoxarifado e área de higienização.
- Acessibilidade: cumprimento das normas de acessibilidade (rampas, banheiros adaptados).
- Segurança: sistema de vigilância, iluminação externa e estrutura que garanta integridade de profissionais e veículos.

3. Adequações Necessárias

- Infraestrutura elétrica e hidráulica compatível com equipamentos administrativos, de informática e comunicação
- Climatização adequada nas áreas de trabalho e atendimento ao público.
- Implantação de rede de dados e telefonia para suporte às atividades legislativas e administrativas.
- Sinalização interna e externa que facilite a identificação e o acesso ao ANEXO DA CÂMARA MUNICIPAL DE ICÓ/CE.

4. Benefícios da Solução

- Melhoria do atendimento à população, com espaços adequados e acessíveis.
- Melhores condições de trabalho para servidores e vereadores.
- Maior eficiência administrativa e organizacional das atividades legislativas.
- Otimização do uso do espaço físico da sede principal da Câmara Municipal.

5. Etapas de Implementação

- Mapeamento de imóveis disponíveis no Município de Icó que atendam aos requisitos estabelecidos.



- Realização de vistoria técnica para verificação das condições do imóvel e das adequações necessárias.
- Negociação e formalização do contrato de locação.
- Adequação do espaço físico conforme normas técnicas e administrativas aplicáveis.
- Instalação de mobiliário, equipamentos e sistemas necessários.
- Início da utilização do imóvel, com acompanhamento contínuo.

6. Sustentabilidade e Custos

- Priorizar imóveis que demandem baixo custo de adaptação.
- Prever contrato de médio a longo prazo, garantindo estabilidade administrativa.
- Considerar soluções de eficiência energética, como iluminação adequada e ventilação natural, visando à redução de despesas fixas. Avaliar imóveis que permitam baixo custo de adaptação.

Diante do exposto, a locação do imóvel apresenta-se como a solução mais viável, segura e economicamente vantajosa, assegurando melhores condições de funcionamento da Câmara Municipal de Icó e atendimento adequado à população, sem a necessidade de deslocamento para outros órgãos ou locais.

11 –JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DO OBJETO (Art.18,§1º,IncisoVIII, Lei 14.133/2021)

O parcelamento do objeto da contratação não se revela viável pois trata-se de um único imóvel.

Com efeito, a hipótese em tela refere-se à locação de um único imóvel, com características físicas, estruturais e locacionais específicas, necessárias para atender às demandas administrativas, operacionais e institucionais da CÂMARA MUNICIPAL DE ICÓ-CÉ. Dessa forma, o parcelamento não se justifica in casu.

12 -RESULTADOS PRETENDIDOS (Art. 18, §1º, Inciso IX, Lei 14.133/2021)

A presente contratação almeja locar imóvel que atenda, além dos requisitos específicos estabelecidos neste documento, a formalização de contrato que espera-se garantir economicidade, eficiência, eficácia e melhor aproveitamento dos recursos públicos, proporcionando um ambiente adequado ao atendimento das necessidades institucionais da CÂMARA MUNICIPAL DE ICÓ-CÉ oferecendo:

• Infraestrutura física adequada

- Imóvel com acessibilidade, atendendo às normas vigentes (rampas, corrimãos, banheiros adaptados).



- Ambientes ventilados, iluminados e com boa conservação.
- Salas com dimensões compatíveis para o funcionamento de setores administrativos, gabinetes e áreas de apoio.
- **Ambiente seguro e acolhedor**
 - Sistema de segurança adequado, como portões, fechaduras, controle de acesso e possibilidade de instalação de câmeras.
 - Espaços organizados que favoreçam o fluxo de trabalho e o atendimento ao público;
 - Ambientes que proporcionem conforto, organização e bem-estar aos servidores e usuários.
- **Conformidade legal e técnica**
 - Imóvel regularizado junto aos órgãos competentes (vigilância sanitária)
- **Capacidade de atendimento**
 - Estrutura compatível com a demanda administrativa da Câmara Municipal.
 - Possibilidade de acomodação de servidores, equipamentos, arquivos e atendimento ao público.
 - Flexibilidade para adaptação de espaços conforme as necessidades institucionais.
- **Sustentabilidade e manutenção**
 - Condições que permitam manutenção preventiva e corretiva do imóvel;
 - Uso racional de recursos como água e energia elétrica;
 - Estrutura que minimize custos operacionais e de manutenção ao longo da vigência contratual

13 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (Art. 18, §1º, Inciso X, Lei 14.133/2021)

Verificar se as condições constantes no laudo de avaliação imobiliária continuam mantidas para que os objetivos possam ser alcançados.

Não se vislumbram outras providências a serem adotadas previamente.

14 - INDICAÇÃO DE CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES (Art. 18,



§1º, Inciso XI, Lei 14.133/2021)

Contratação correlata:

Não se vislumbra contratações correlatas.

15 - DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS (Art. 18, §1º, Inciso XII, Lei 14.133/2021)

1. Consumo de Energia Elétrica

- Impacto: aumento do consumo de energia em razão da utilização de iluminação, climatização e equipamentos administrativos e de informática.
- Medidas Mitigadoras: o Realização de manutenção preventiva nos sistemas elétricos e de climatização.

2. Consumo de Água

- Impacto: elevação do consumo de água decorrente do uso de banheiros, limpeza do imóvel e atividades administrativas rotineiras.
- Medidas Mitigadoras:
 - o Instalação de torneiras e descargas com dispositivos economizadores.
 - o Adoção de práticas de uso racional da água..

3. Geração de Resíduos Comuns e de Saúde

- Impacto: geração de resíduos sólidos comuns, tais como papel, plástico e resíduos orgânicos, oriundos das atividades administrativas.
- Medidas Mitigadoras:
 - o Implantação de coleta seletiva no imóvel.
 - o Destinação adequada dos resíduos, preferencialmente com apoio de cooperativas locais.
 - o Incentivo à redução do uso de papel e materiais descartáveis.

De modo geral, a locação do imóvel para funcionamento de ANEXO DA CÂMARA MUNICIPAL DE ICÓ-CE poderá gerar impactos ambientais de baixo porte, predominantemente relacionados ao consumo de recursos naturais e à geração de resíduos comuns. A adoção das medidas mitigadoras propostas é suficiente para minimizar tais impactos, garantindo uma utilização sustentável e em conformidade com a legislação ambiental aplicável.

**16 - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO DA CONTRATAÇÃO** (Art. 18, §1º, Inciso XIII, Lei 14.133/2021)

Conclui-se que a locação do imóvel constitui a alternativa mais adequada para atender às necessidades atuais da Câmara Municipal de Icó, possibilitando a ampliação de sua estrutura administrativa de forma célere, eficiente e economicamente vantajosa. A solução proposta assegura melhores condições de funcionamento das atividades legislativas e administrativas, melhora o atendimento à população e otimiza o uso dos recursos públicos, atendendo ao interesse público, bem como aos princípios da economicidade, eficiência e planejamento, que regem a Administração Pública.

17 – ÁREA REQUISITANTE**ANEXO A CÂMARA MUNICIPAL DE ICÓ/CE****18 – DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

18.1. A equipe responsável pelo planejamento da contratação, após a conclusão dos Estudos Técnicos Preliminares, declara ser viável e adequada a contratação pretendida.

19 – RESPONSÁVEL

Icó-CE 08, de Janeiro de 2026.


MARCONIER CHAGAS MOTA

Ordenador de Despesas da
Câmara Municipal de Icó