



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

O presente documento visa analisar a viabilidade da contratação pretendida, bem como levantar os elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência ou projeto Básico, de forma a melhor atender às necessidades Da Unidade Administrativa demandantes.

1. Dados do Processo:

Órgãos Responsáveis pela Contratação:	CAMARA MUNICIPAL DE MARCO.
Responsáveis pela Contratação:	
Objeto:	Contratação de Locação de imóvel situado na Rua Monsenhor Waldir, s/n, Centro, Marco, Ceará, destinado ao funcionamento do Arquivo da Câmara Municipal de Marco.

2. Normativos que disciplinam o objetivo da contratação pretendida:

- 2.1. Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021;
- 2.2. Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, com suas alterações;
- 2.3. Lei Complementar nº 147, de 07 de agosto de 2014, com suas alterações;
- 2.4. Lei Federal nº 8.906, de 04 de julho de 1994;
- 2.5. Lei Federal nº 14.039, de 17 de agosto de 2020;
- 2.6. Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF, Lei Complementar nº. 101/2000.

3. Necessidade da Contratação:

A presente contratação visa à locação de imóvel adequado para a implantação do Arquivo da Câmara Municipal de Marco, diante da inexistência de imóveis públicos vagos que possam atender à necessidade administrativa. A ausência de um espaço físico próprio e da quantidade de arquivos compromete a eficiência das atividades desempenhadas pelo Órgão, impactando negativamente na organização e execução dos serviços prestados à população.

Diante da inexistência de imóvel público disponível e adequado, e da necessidade de um espaço funcional e acessível para a guarda de documentos da Câmara, a locação do imóvel situado na Rua Monsenhor Waldir, s/n, Centro, Marco, Ceará, identificado no Laudo Técnico em anexo, apresenta-se como a solução mais viável e economicamente justificável para garantir a continuidade e aprimoramento das atividades do setor.

O imóvel possui 311,29 m² de área construída e dispõe de infraestrutura essencial, incluindo energia elétrica e rede de abastecimento de água. Assim, sua adequação estrutural permite a implementação das adaptações necessárias para garantir um ambiente próprio as funções que se esperam do local, além de possuir acessibilidade aos servidores e a quem precisar consultar informações junto a essa Casa Legislativa.

A edificação é composta por um galpão e um banheiro. Sua localização central facilita o acesso tanto para servidores quanto para a população atendida, além de proporcionar segurança para documentos, equipamentos e materiais utilizados pela Secretaria. O espaço físico é compatível com as necessidades do órgão, garantindo um ambiente adequado para o desempenho de suas funções.

O laudo técnico de avaliação determina o valor de locação do imóvel em R\$ 1.000,00 (seiscentos reais) mensais, estando dentro da faixa praticada no mercado, conforme metodologia adotada no cálculo de avaliação. Esse procedimento garantirá que a contratação atenda aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público, conforme estabelecido na Lei nº 14.133/2021.



4. Previsão no Plano Anual de Contratações

4.1. A contratação de serviços contábeis está prevista no plano de contratações anual, alinhando-se ao planejamento estratégico da Administração. Este alinhamento é fundamental para garantir que os serviços sejam prestados de forma adequada e dentro dos prazos estabelecidos, respeitando os limites orçamentários.

5. Requisitos da Contratação:

A presente contratação baseia-se no Laudo Técnico de Avaliação emitido pelo Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal de Marco-CE, que realizou uma vistoria detalhada no imóvel localizado na Rua Monsenhor Waldir, s/n, Centro, Marco, Ceará, possui 311,29 m² de área construída.

O laudo técnico atestou a adequação estrutural, funcional e operacional do imóvel, considerando os requisitos necessários para a implantação do Arquivo da Câmara Municipal de Marco.

A análise contemplou aspectos como localização estratégica, infraestrutura disponível, acessibilidade, segurança patrimonial e condições de conservação do imóvel, confirmando que a locação atenderá às necessidades da Administração Pública.

O documento técnico, elaborado por profissional devidamente registrado no CREA, fundamenta a escolha do imóvel e assegura que a contratação está em conformidade com os princípios da economicidade, eficiência e interesse público, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.

6. Levantamento de Mercado:

A locação de um imóvel para armazenamento dos arquivos da Câmara Municipal é a melhor alternativa, considerando a necessidade de um espaço adequado até a conclusão da nova sede. Deve-se, por sua vez, realizar uma análise no mercado imobiliário local em busca de um imóvel que seja próximo, arejado e com infraestrutura que atende às exigências de segurança e organização documental.

A aquisição ou construção de um espaço temporário não se justificam, uma vez que demandariam investimentos elevados para uma necessidade de curto prazo. Assim, a locação garante uma solução imediata, com menor custo e maior praticidade, assegurando a preservação dos arquivos até a disponibilização do espaço definitivo.

Ademais, o Laudo Técnico de Avaliação elaborado pelo Setor de Engenharia avaliou as alternativas disponíveis e identificou o imóvel situado na Rua Monsenhor Waldir, s/n, Centro, CEP: 62.560-000, Marco-CE, como a melhor opção para atender às necessidades da Câmara Municipal.

7. Descrição Da Solução Como Um Todo

A solução adotada consiste na locação de imóvel privado para a implantação da Câmara Municipal, uma vez que não há imóveis públicos disponíveis que atendam às necessidades da Administração Municipal. O imóvel identificado no

Laudo Técnico de Avaliação foi considerado a melhor alternativa sob os aspectos técnico, operacional e econômico, garantindo um espaço adequado para o desempenho das atividades da Casa Legislativa, com localização estratégica e infraestrutura apropriada para armazenamento de documentos.

Justificativa da Escolha da Solução

A locação do imóvel foi definida como a alternativa mais vantajosa diante das demais opções avaliadas, considerando:

- Inexistência de imóvel público disponível, inviabilizando a ocupação de espaço já pertencente à Administração;
- Custo-benefício e implementação imediata, garantindo a continuidade das atividades da Câmara Municipal sem necessidade de investimentos elevados em construção ou aquisição de imóvel, principalmente porque a Casa Legislativa já se encontra construindo um imóvel próprio que acomodará a sua sede e arquivo;



- Compatibilidade com as exigências técnicas e operacionais, conforme avaliação do Setor de Engenharia. Dessa forma, a solução adotada assegura viabilidade técnica, econômica e operacional, permitindo que a Câmara Municipal funcione de forma eficiente, com infraestrutura adequada para a gestão, contribuindo para a segurança e eficiência dos serviços prestados à população.

8. Estimativa das Quantidades de itens a serem contratados:

8.1 As especificações e quantitativos indicados basearam-se em dados de consultas realizadas junto ao setor competente responsável por identificar as necessidades inerentes ao objeto da pretensa contratação, dessa forma entende-se necessária a contratação dos seguintes itens e quantitativos:

ITEM	ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	QUANT
1	Contratação de Locação de imóvel situado na Rua Monsenhor Waldir, s/n, Centro, Marco, Ceará, destinado ao funcionamento do Arquivo da Câmara Municipal de Marco.	Mês	12

8.2. ITENS, QUANTITATIVOS E VALORES ESTIMADOS

IMÓVEL PARA O ARQUIVO DA CÂMARA MÊS 10 539,78 5.397,80

Descrição	Unid.	Quant	Valor Unit. R\$	Valor Unit. R\$
Contratação de Locação de imóvel situado na Rua Monsenhor Waldir, s/n, Centro, Marco, Ceará, destinado ao funcionamento do Arquivo da Câmara Municipal de Marco.	MÊS	12	R\$ 1.000,00	R\$ 12.000,00

Considerando o(a) e o Art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021, o método aplicado para a definição do valor estimado, baseou-se em pesquisa simplificada de mercado, a fim de realizar o levantamento do eventual gasto com a solução escolhida, de modo a avaliar a vantajosidade e viabilidade econômica da opção;

Portanto, a estimativa preliminar para o atendimento da pretensa demanda é de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), dessa forma, segue Relatório de Pesquisa Preliminar de Mercado e Relatório do Banco de Preço, anexados a este Estudo.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A contratação de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Arquivo da Câmara Municipal de Marco não pode ser entregue de forma fracionada, sendo necessário que o imóvel seja disponibilizado de forma integral e imediata após a contratação. A entrega imediata é essencial para garantir o funcionamento adequado do arquivo e a preservação dos documentos da instituição. O imóvel deve ser contratado integralmente para atender à necessidade da Administração, garantindo espaço adequado para armazenamento e logística dos materiais essenciais.



A centralização das atividades em um único imóvel garante maior organização, otimização dos recursos públicos e agilidade na execução dos serviços administrativos e operacionais. Além disso, a locação em um único espaço permite economia de escala, reduzindo custos operacionais e proporcionando melhor gestão do imóvel locado. Embora a Súmula nº 247 do TCU recomende a adjudicação por item em objetos divisíveis, a locação de um imóvel não se enquadra nessa diretriz, uma vez que se trata de um bem único e não sujeito a fornecimento fracionado. Diante disso, o parcelamento da contratação não é viável, sendo necessária a locação do imóvel de forma global para garantir o funcionamento eficiente e economicamente vantajoso da unidade.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O processo de contratação para a locação do imóvel destinado ao funcionamento do Arquivo da Câmara Municipal de Marco seguirá as etapas previstas na Lei 14.133 de licitações públicas do Brasil. Inicialmente, foi realizado o Documento de Formalização da Demanda (DFD) e avaliação de Mercado, com feitura de laudo técnico, seguido pelo Estudo Técnico Preliminar (ETP). Todo o processo será alinhado com o planejamento estratégico da Câmara Municipal, visando garantir a transparência e eficiência na contratação.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação da locação de um imóvel para os arquivos da Câmara Municipal proporcionará a preservação adequada dos documentos, garantindo organização, segurança e acessibilidade. Além disso, a medida evitará riscos de deterioração ou extravio, assegurando a integridade das informações até a conclusão da nova sede.

Com um espaço apropriado, será possível otimizar a gestão documental, facilitando o acesso e a consulta aos arquivos sempre que necessário. A locação, por ser uma solução temporária e economicamente viável, atenderá plenamente à demanda sem comprometer recursos de longo prazo.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS

A contratação de locação de um imóvel para o funcionamento do Arquivo da Câmara Municipal de Marco pode gerar impactos ambientais significativos. A utilização do espaço para armazenamento de documentos pode resultar em um aumento no consumo de energia elétrica, devido à necessidade de manter a temperatura e umidade adequadas para a conservação dos materiais.

Além disso, a produção de resíduos provenientes da manutenção do imóvel e do descarte de documentos obsoletos também contribui para o impacto ambiental. A emissão de gases de efeito estufa provenientes do transporte de funcionários e visitantes até o local do arquivo também deve ser considerada. Para minimizar esses impactos, é importante adotar medidas sustentáveis, como a implementação de práticas de gestão de resíduos, a utilização de tecnologias mais eficientes em termos energéticos e a promoção do uso de meios de transporte sustentáveis, como o transporte público ou o incentivo ao uso de bicicletas. Dessa forma, é possível reduzir o impacto ambiental gerado pela contratação de locação do imóvel para o Arquivo da Câmara Municipal de Marco e contribuir para a preservação do meio ambiente.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

O objeto em questão não é correlato e nem interdependente. A clareza na definição de relações entre objetos é essencial.



14. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

1. Elaborar termo de referência detalhando as especificações técnicas do imóvel, conteúdo essencial para o funcionamento do arquivo.
2. Capacitar servidores ou empregados responsáveis pela fiscalização e gestão contratual, fornecendo informações sobre os direitos e deveres das partes envolvidas no contrato.
3. Realizar vistoria no imóvel antes da assinatura do contrato, a fim de verificar se o mesmo está de acordo com as especificações técnicas estabelecidas no termo de referência.
4. Elaborar o contrato de locação com cláusulas claras e objetivas que garantam o cumprimento das obrigações por ambas as partes.

15. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

A locação do imóvel para a implantação do Arquivo da Câmara Municipal de Marco apresenta-se como a solução mais viável e adequada para atender à necessidade administrativa identificada. O imóvel identificado no Laudo Técnico de Avaliação possui estrutura adequada para o armazenamento e logística dos materiais essenciais à finalidade a que se destina, além de estar localizado em região estratégica, o que facilita o acesso e reduz custos operacionais.

A locação do imóvel proporciona uma organização eficiente dos arquivos e documentos jurídicos, garantindo um melhor controle dos processos e otimização do fluxo de trabalho na Casa Legislativa. Além disso, elimina a necessidade de novas construções ou reformas que demandariam alto investimento e maior tempo de implementação, inclusive, porque a Câmara no momento se encontra em processo de construção de nova sede que contemplará espaço para seu arquivo.

Do ponto de vista econômico, a contratação evita um investimento inicial significativo que seria necessário para aquisição ou construção de um novo espaço, sendo o valor estimado da locação, de R\$ 1.000,00 (mil reais) mensais, compatível com o mercado imobiliário local, conforme avaliação técnica. A solução atende aos princípios da economicidade e eficiência, garantindo o uso racional dos recursos públicos e assegurando uma alternativa vantajosa para a Administração. Além disso, a contratação está plenamente alinhada com as diretrizes da Lei nº 14.133/2021, cumprindo os requisitos legais de eficiência, transparência e vantajosidade.

Diante dessas considerações, a locação do imóvel se mostra plenamente viável, justificável e vantajosa para o órgão, garantindo a continuidade das atividades da Câmara de maneira eficiente, segura e econômica. A solução adotada contribui para uma gestão pública mais organizada, com melhor controle dos materiais e redução de custos operacionais, promovendo maior eficiência no armazenamento e distribuição dos insumos essenciais ao funcionamento dos serviços municipais.

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Após análise detalhada do objeto de contratação pública para a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Arquivo da Câmara Municipal de Marco, é possível concluir que a escolha do local na Rua Monsenhor Waldir, s/n, Centro, Marco, Ceará, atende plenamente às necessidades da instituição. O imóvel está estrategicamente localizado no centro da cidade, facilitando o acesso dos servidores e da população em geral, o que contribui para a eficiência e eficácia no funcionamento do Arquivo.

Além disso, a infraestrutura do imóvel parece ser adequada para abrigar os documentos e materiais do Arquivo da Câmara Municipal, garantindo a segurança e conservação dos mesmos. A localização privilegiada também possibilita a integração com outros órgãos públicos e a comunidade, favorecendo a transparência e o acesso à informação.

Dessa forma, a contratação da locação deste imóvel parece ser uma escolha acertada para atender às necessidades do Arquivo da Câmara Municipal de Marco, contribuindo para a melhoria dos serviços prestados à população.

14. Equipe de Planejamento:

- 14.1. Certifico que sou responsável pela elaboração do presente documento e que o mesmo traz os conteúdos



CÂMARA MUNICIPAL DE
MARCO

(88) 3664-1951 @camarademarcoce

www.camaramunicipaldemarco.ce.gov.br

Rua Rios, N° S/N, Centro, 62560-000, Marco



previstos para a contratação pretendida, por força da Legislação Federal e Municipal.

Marco - CE, 07 de janeiro de 2026.

Viviany Maria Xavier

Viviany Maria Xavier

Presidente da Comissão de

Planejamento das Contratações Administrativas

Portaria n° 005/2026

Valneir Maria Freitas Carvalho

Valneir Maria Freitas Carvalho

Membro da Comissão de

Planejamento das Contratações Administrativas

Portaria n° 005/2026