



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1 – INTRODUÇÃO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução para locação de imóvel destinado à apreensão de animais no município, de responsabilidade da Secretaria Municipal de Ambiente e Desenvolvimento Rural do Município de Pacujá – Ce, assim como descrever o conjunto de características e condições necessárias ao desenvolvimento das atividades dos servidores e usuários dos serviços prestados pela referida Secretaria, especificando a funcionalidade do imóvel.

2 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:

A contratação do imóvel urbano localizado na Rua Vereador Miguel Francisco Alves, no bairro Alto da Santa Luzia, em Pacujá-CE, se faz necessária para atender às demandas da administração pública local. Com uma área total de 500m², o imóvel apresenta dimensões adequadas para a instalação de um novo equipamento público, como uma escola, posto de saúde ou centro comunitário, visando atender às necessidades da população da região.

Além disso, a localização privilegiada do imóvel, próximo a vias de acesso e em uma região de fácil alcance para os moradores locais, contribui para a eficiência e eficácia na prestação dos serviços públicos. A escolha deste imóvel também se justifica pela disponibilidade de infraestrutura básica no entorno, como rede de água, esgoto, energia elétrica e transporte público, o que facilita a implementação de projetos e ações que beneficiem a comunidade.

Portanto, a contratação deste imóvel urbano atende aos interesses da administração pública municipal, possibilitando a ampliação e melhoria dos serviços prestados à população, bem como o desenvolvimento socioeconômico da região do bairro Alto da Santa Luzia, em Pacujá-CE.

2.1 - PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação está em consonância com o Plano de Contratações Anual 2024 da Prefeitura Municipal de Pacujá-CE.

2.2 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos basilares para a presente contratação são divididos da seguinte forma:

2.3 - REQUISITOS LEGAIS:

Lei Federal 14.133/21 – Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;

Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

Decreto Municipal Nº 025/2023 - Regulamenta a aplicação da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, no âmbito da administração pública municipal, direta, autárquica e fundacional do município de Pacujá/CE.

Lei Federal 8.078/1990 – Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências;

Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020;

Lei 10.406/2002 – Código Civil.

2.4 - REQUISITOS DE NEGÓCIO



2.4.1 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO à apreensão de animais no município, de responsabilidade da Secretaria Municipal de Ambiente e Desenvolvimento Rural do Município de Pacujá - Ce.

2.4.2 - CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DO IMÓVEL:

PREFERÊNCIA DE LOCALIZAÇÃO: Rua Vereador Miguel Francisco Alves, S/N – Bairro Alto da Santa Luzia – Pacujá - Ce;

ESTRUTURA E DIVISÃO INTERNA: Casa, no mínimo que seja murada, com água, esgoto, rede elétrica, que seja pavimentada (pedra tosca) e de topografia plana, que tenha sistema de telefonia.

2.4.3 - JUSTIFICATIVA:

A contratação do imóvel urbano localizado na Rua Vereador Miguel Francisco Alves, no bairro Alto da Santa Luzia, em Pacujá-CE, se faz necessária para atender às demandas da administração pública local. Com uma área total de 500m², o imóvel apresenta dimensões adequadas para a instalação de um novo equipamento público, como uma escola, posto de saúde ou centro comunitário, visando atender às necessidades da população da região.

Além disso, a localização privilegiada do imóvel, próximo a vias de acesso e em uma região de fácil alcance para os moradores locais, contribui para a eficiência e eficácia na prestação dos serviços públicos.

A escolha deste imóvel também se justifica pela disponibilidade de infraestrutura básica no entorno, como rede de água, esgoto, energia elétrica e transporte público, o que facilita a implementação de projetos e ações que beneficiem a comunidade. Portanto, a contratação deste imóvel urbano atende aos interesses da administração pública municipal, possibilitando a ampliação e melhoria dos serviços prestados à população, bem como o desenvolvimento socioeconômico da região do bairro Alto da Santa Luzia, em Pacujá-CE.

2.5 - REQUISITOS TÉCNICOS

2.5.1 - Atendimento às especificações contidas em avaliação técnica, conforme Laudo de Avaliação a ser emitido pela Comissão de Avaliação de imóveis.

3 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

3.1 - Consiste na prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções, procedendo-se à análise de contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com o objetivo de identificar



a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração.

3.1.1 - Conforme determinação nos autos do processo que instrui a presente contratação, o imóvel deverá ser locado para garantir o funcionamento de um abrigo para animais, de responsabilidade da Secretaria Municipal de Ambiente e Desenvolvimento Rural do Município de Pacujá – Ce, além disso é importante que o mesmo padrão estrutural definido pela avaliação técnica seja mantido e o imóvel esteja em condições de pronta utilização, portanto, por esse entendimento, se forem necessárias adequações no imóvel para atender às especificações técnicas requeridas, caberia ao proprietário do imóvel realizá-las e entregar o imóvel apto para utilização.

3.1.2 - Cabe ressaltar nesta etapa que, assim como em outras contratações de imóveis desta Secretaria e outros órgãos, tem-se, além da possibilidade de construção de imóvel próprio, dois possíveis modelos de locação, sendo:

I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

II - locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e

III - locação built to suit – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

3.1.3 - Para instruir a etapa futura de pesquisa de mercado dos imóveis disponíveis e a definição de qual das opções de locação será escolhida, elencam-se abaixo alguns pontos relativos a cada possibilidade:

3.1.3.1 - Modelos de locação mais utilizados:

I - Locação Tradicional:

Neste modelo, o imóvel é locado com a estrutura física que se encontra conforme inicialmente ofertado pelo proprietário, para posteriormente, após firmado contrato de locação do imóvel, serem realizadas, pela Contratante, as adequações requeridas para atender às necessidades do órgão.

- Dificuldade em encontrar imóveis que atendam a todos os requisitos necessários, sem necessidade de reforma;
- Reforma executada durante o período de vigência do contrato, tendo mensalmente os custos de locação, sem possibilidade de ocupação do imóvel;



- Custos administrativos para mobilização da equipe da Engenharia para levantamentos arquitetônicos, *as built*, elaboração de projetos de adequação executivos arquitetônico, de ar-condicionado, elétrico e lógico, elaboração de orçamento estimativo de custo de reforma; custos referentes à contratação pontual da reforma, acompanhamento da execução da reforma, recebimentos do imóvel, dentre outros;
- Eventual necessidade de reversão às características originais do imóvel, quando da sua entrega, incidindo em custos adicionais;

II - Locação de imóvel sob medida (*built to suit*)

- *Built to suit* retrata uma forma de locação personalizada, em uma tradução livre, significa “construído para adequar/servir”. Essa personalização do imóvel diz respeito tanto à construção como à reforma substancial, surgida pela encomenda do futuro locatário. Modelo de locação de longo prazo onde o imóvel é construído/reformado especificamente para as necessidades da Contratante, sendo encomendada a construção ou uma reforma do imóvel, para posteriormente, alugá-lo.

III - Locação de imóvel com reforma encomendada e reembolso ao locador:

- Necessidade de elaboração de projetos (*as built*, arquitetônico, ar-condicionado, elétrico e lógico) e orçamento estimativo da reforma pela Engenharia, análise do plano de investimento e plano de amortização pelos departamentos competentes, Necessidade de serem realizadas as etapas listadas acima para todos os possíveis imóveis selecionados, podendo ser diversos imóveis, a fim não restringir a ampla concorrência, para que seja possível verificar a intenção do proprietário em prosseguir com o modelo de locação;
- Risco de, durante a etapa de elaboração de projetos e orçamento estimativo, os proprietários dos imóveis desistirem da locação por encontrarem outros interessados ou mesmo os valores do aluguel serem reajustados, devido ao tempo decorrido, fazendo com que se perca o trabalho realizado até o momento;
- Imóvel contratado já adequado às necessidades da Contratante, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;

IV - Locação de imóvel com reforma encomendada e custo incorporado ao valor do aluguel

- Imóvel já entregue atendendo às especificações técnicas solicitadas;
- Recebimento do imóvel posterior à realização das adequações, então, quando da entrega do imóvel, não há necessidade de o mesmo ser revertido às condições originais;
- Imóvel contratado já adequado às necessidades da Contratante, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;



4 - IMPACTOS AMBIENTAIS

Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento.

No caso de obras ou reparos para adequação do imóvel a ser locado a locatária deverá obedecer aos termos dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002, a CONTRATADA deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:

Resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a aterros de resíduos classe A de preservação de material para usos futuros;

Resíduos Classe B (recicláveis para outras destinações): deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura;

Resíduos Classe C (para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas; e

Resíduos Classe D (perigosos, contaminados ou prejudiciais à saúde): deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.

Em nenhuma hipótese a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de "bota fora", encostas, corpos d'água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas;

Observar, ainda, as seguintes diretrizes de caráter ambiental:

Qualquer instalação, equipamento ou processo, situado em local fixo, que libere ou emita matéria para a atmosfera, por emissão pontual ou fugitiva, utilizado na execução contratual, deverá respeitar os limites máximos de emissão de poluentes admitidos na Resolução CONAMA nº 382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte; e

Na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR 10151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR 10152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nos termos da Resolução CONAMA nº 01, de 08/03/90, e legislação correlata.

Os serviços prestados deverão pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos bem como a geração excessiva de resíduos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental.



As boas práticas de otimiza o de recursos, redu o de desperdícios e menor polui o se pautam em alguns pressupostos e exigências, que deverão ser observados pela CONTRATADA, quando couber:

Racionaliza o do uso de substâncias potencialmente tóxico-poluentes;
Substitui o de substâncias tóxicas por outras at xicas ou de menor toxicidade;
Racionaliza o/economia no consumo de energia (especialmente elétrica) e  gua;
Reciclagem/destina o adequada dos resíduos gerados nas atividades executadas;
Descarte adequado de materiais tóxicos como óleo motor, lâmpadas fluorescentes, pilhas e baterias, sempre apresentando   CONTRATANTE a comprova o deste descarte, de forma ecologicamente correta;

Os materiais empregados deverão atender   melhor rela o entre custos e benefícios, considerando-se os impactos ambientais, positivos e negativos, associados ao produto.

5 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATA O

ITEM	DESCRI�O DOS SERVIÇOS	UND	QUANT
1	LOCA�O DE IMÓVEL DESTINADO � apreensão de animais no município, de responsabilidade da Secretaria Municipal de Ambiente e Desenvolvimento Rural do Município de Pacujá – Ce.	M�S	09

O quantitativo acima demonstrado foi obtido com base nas contrata es anteriores da Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Rural do Município de Pacujá-Ce, cujas comprova es seguem em anexo.

6 - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATA O

6.1 - Para fins de compara o objetiva do preço de mercado realizou-se diligência através da Comissão Permanente Avaliadora de imóveis, que encontrou apenas um imóvel disponível que atende às características mínimas exigidas nos requisitos da contrata o, pertencente a um terceiro, pessoa física, conforme especifica es e identifica o constantes no Laudo de Avalia o de loca o de imóvel, que segue em anexo a este ETP, tendo o proprietário apresentado proposta no valor mensal de **R\$ 1.060,00 (um mil e sessenta reais), totalizando uma estimativa de R\$ 9.540,00 (nove mil e quinhentos e quarenta reais)** para a contrata o, que também segue em anexo a este ETP, relativo aos custos com loca o do imóvel no modelo tradicional.

6.2 – E para verificar a compatibilidade do preço ofertado, foi solicitado ao Setor de Compras que realizasse pesquisa de preços de outras contrata es similares, que por sua vez consultou o **portal da transparência dos Município no site do TCE-CE**, pesquisando contrata es de outros órgãos



públicos para a mesma finalidade, para aferir o preço médio praticado no mercado, conforme demonstrativo e documentação comprobatória em anexo.

7 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

7.1 - 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.

8 - PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

8.1 - Dependendo do modelo de locação adotado, conforme decisão a ser instruída posteriormente, caberá:

- À Contratante, providenciar a execução das reformas e adaptações no imóvel, proceder com as contratações referentes à mudança, recebimento e instalação dos equipamentos e mobiliários, entre outros, caso necessário;
- À locadora, realizar as adequações que se fizerem necessárias no imóvel anteriormente à ocupação, sem custos para a Contratante (locatária), caso necessário.

9 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

9.1 - Não há contratação correlata ou interdependente.

10 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1 - Pretende-se com essa contratação a LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO à apreensão de animais no município, de responsabilidade da Secretaria Municipal de Ambiente e Desenvolvimento Rural do Município de Pacujá - Ce, para o pleno cumprimento de suas atribuições e atendimento de qualidade aos usuários, com estrutura adequada que permita um ótimo acolhimento e condições de trabalho para a equipe multidisciplinar, conforme as especificações apontadas.

11 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

11.1 - Avaliando-se o presente estudo técnico preliminar - ETP verifica-se que para atender à necessidade descrita, tendo em vista que a Prefeitura Municipal de Pacujá-CE não dispõe de imóvel público que possa ser utilizado, conforme declaração em anexo, a melhor solução a ser adotada é a LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO à apreensão de animais no município, de responsabilidade da Secretaria Municipal de Ambiente e Desenvolvimento Rural do Município de Pacujá - Ce, através de processo de Inexigibilidade de Licitação, considerando a singularidade do imóvel, demonstrada no Laudo de Avaliação e justificativa, em anexos, e ainda, considerando que esta Secretaria não dispõe dos recursos financeiros disponíveis para construção de uma sede própria para a apreensão de animais, e mesmo que tivesse a disponibilidade dos



recursos, ainda assim necessitaria da locação do imóvel enquanto a obra não fosse concluída e o espaço ficasse pronto para utilização.

11.2 - O ETP avaliou também, que o levantamento de mercado traz com possibilidades de modelo de locação (i) locação do imóvel sem adequações, da forma que se encontra, sendo reformado posteriormente às custas da Contratante, caso haja necessidade, (ii) locação de imóvel sob medida (*built to suit*), compreendida dentro deste modelo a locação de imóvel com reforma encomendada, podendo ser o valor da reforma reembolsado ao locador ou incorporado ao valor pago mensalmente no aluguel. Conforme avaliamos para o caso em tela, a locação tradicional seria a mais eficiente para a pronta-ocupação, haja vista as peculiaridades do Município sendo o modelo amplamente adotado pelo cultura local.

11.3 - Posto isto, a descrição completa do imóvel a ser locado consta no laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por Comissão Permanente Avaliadora, que segue em anexo.

12 - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

12.1 - Do ponto de vista técnico, analisado por esta Comissão, declara-se viável a busca por imóveis conforme requisitos descritos na especificação técnica anexa.

Pacujá – CE, em 12 de Março de 2024

RESPONSÁVEIS PELO PLANEJAMENTO:

LUIS EDUARDO DOS SANTOS BRAGA
Presidente da Comissão Permanente de Avaliação

CÍCERO AILTON DE ARAÚJO
Membro da Comissão Permanente de Avaliação

THAIS RODRIGUES CASTRO
Membro da Comissão Permanente de Avaliação

FRANCIMÁRIO DE CASTRO ILARIO
Secretário de Meio Ambiente e Desenvolvimento Rural