



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

### INTRODUÇÃO

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

### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:

Local para abrigar a sede da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente.

### 2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

2.1. O atual prédio que abriga a Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente apresenta limitações estruturais que comprometem sua funcionalidade e segurança, tornando-o impróprio para o uso contínuo. Diante disso, faz-se necessário buscar uma alternativa que assegure um ambiente adequado e seguro para as atividades administrativas e operacionais da pasta. Ademais, a Administração Municipal não dispõe de imóvel próprio que atenda às condições necessárias para o pleno funcionamento desta Secretaria. Nesse contexto, a contratação de um novo espaço físico mostra-se indispensável para garantir o adequado desempenho das atribuições da referida Secretaria.

### 2. PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO:

2.1. A presente contratação está em consonância com o Plano de Contratações Anual 2025 da Prefeitura Municipal de Mauriti/CE.

### 3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

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

#### 3.1. Requisitos Legais:

- 3.1.1. 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;
- 3.1.2. Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- 3.1.3. Decreto Municipal nº 080/2023 – Estabelece normas sobre licitações, contratos administrativos no âmbito do Poder Executivo Municipal de Mauriti/CE;
- 3.1.4. Lei Federal 8.078/1990 – Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências;
- 3.1.5. Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020;
- 3.1.6. Lei 10.406/2002 – Código Civil.

#### 3.2. Requisitos de Negócio

O imóvel deve estar localizado na zona urbana do município de Mauriti, em uma área de fácil acesso para agricultores, pecuaristas, órgãos parceiros e demais setores da administração municipal. A localização deve ser estratégica, próxima tanto ao centro da cidade quanto ao centro administrativo da Prefeitura, facilitando a integração e o deslocamento para os serviços administrativos e operacionais da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente.

#### 3.3. Requisitos Técnicos

3.3.1. O imóvel deve dispor de salas adequadas para acomodar os funcionários e atender ao público, com ventilação, iluminação natural e artificial apropriadas.

3.3.2. Deve possuir espaço suficiente para o funcionamento de atividades administrativas e operacionais, com divisões funcionais para os diferentes setores da Secretaria.

3.3.3. Instalações elétricas e hidráulicas devem estar em boas condições de uso, garantindo a segurança e





funcionalidade.

**3.3.4.** Sanitários em número adequado, acessíveis e que atendam às normas de acessibilidade.

**3.3.5.** Espaço externo (sala de espera) para recepção de agricultores e parceiros.

**3.3.6.** Estrutura física estável, em boas condições de conservação e que proporcione segurança aos usuários.

**3.3.7.** O imóvel necessário deverá abrigar:

- Corpo administrativo: Secretário, subsecretário, coordenador administrativo e auxiliares;
- 18 técnicos agropecuários;
- 01 auxiliar de serviços gerais;

#### 4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1. Verificar imóveis disponíveis na zona urbana da cidade de Mauriti/CE, utilizando fontes como consultas a corretores e imobiliárias locais; e levantamento de mercado com proprietários locais com anúncios de imóveis disponíveis para locação.

4.1.1. Verificar se os imóveis disponíveis atendem aos requisitos técnicos estabelecidos neste termo. Caso sejam necessárias adequações para que o imóvel atenda plenamente às especificações técnicas exigidas, caberá ao proprietário realizar as modificações necessárias, de modo a entregar o imóvel em condições adequadas e apto para o uso imediato.

#### 4.2. Modelos de Locação Possíveis:

**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.

5.1. 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:

#### 4.3. Modelos de locação mais utilizados:

**Locação Tradicional:** Locação Tradicional: Nesse modelo, o imóvel é locado nas condições físicas apresentadas pelo proprietário no momento da oferta. Após a formalização do contrato de locação, caberá à Secretaria contratante realizar as adequações necessárias para que o espaço atenda plenamente às demandas 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 arquitetônicos, 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;

#### 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 Secretaria contratante, sendo encomendada a construção ou uma reforma do imóvel, para posteriormente, alugá-lo.





**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 de funcionamento da Secretaria contratante, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;

**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 de funcionamento da Secretaria contratante, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;

**5. IMPACTOS AMBIENTAIS**

**Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento.**

5.1. 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:

5.1.1. 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;

5.1.2. 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;

5.1.3. 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

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

5.2. 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;

5.3. Observar, ainda, as seguintes diretrizes de caráter ambiental:

5.3.1. 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

5.3.2. 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.





5.4. 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.

5.5. As boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e menor poluição se pautam em alguns pressupostos e exigências, que deverão ser observados pela CONTRATADA, quando couber:

5.5.1. Racionalização do uso de substâncias potencialmente tóxico-poluentes;

5.5.2. Substituição de substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxicidade;

Racionalização/economia no consumo de energia (especialmente elétrica) e água;

5.5.3. Reciclagem/destinação adequada dos resíduos gerados nas atividades executadas;

5.5.4. Descarte adequado de materiais tóxicos como óleo motor, lâmpadas fluorescentes, pilhas e baterias, sempre apresentando à CONTRATANTE a comprovação deste descarte, de forma ecologicamente correta;

5.5.5. Os materiais empregados deverão atender à melhor relação entre custos e benefícios, considerando-se os impactos ambientais, positivos e negativos, associados ao produto.

## 6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

6.1. A estimativa da quantidade de meses para a presente locação é de 12 (doze) meses, e visa garantir a continuidade das atividades administrativas da Secretaria.

## 7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. A estimativa de valores para esta contratação foi estabelecida por meio de um laudo de avaliação elaborado pela comissão responsável pela análise de imóveis, o qual segue anexo a este termo. O valor definido foi de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) mensais, totalizando R\$ R\$ 28.800,00 (vinte e oito mil e oitocentos reais) ao longo de 12 meses. Este procedimento foi adotado com o objetivo de garantir a escolha da solução mais adequada e a análise criteriosa da viabilidade da contratação.

## 8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

8.1. 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.

## 9. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

9.1. Dependendo do modelo de locação adotado, conforme decisão a ser instruída posteriormente, caberá:

- À locadora, 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 locatária, caso necessário;

## 10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

10.1. Não há contratação correlata ou interdependente.

## 11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Pretende-se com essa contratação locar um imóvel na zona urbana do município de Mauriti/CE, destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente.

## 12. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

12.1. 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 pela cultura local.



12.2. Considerando o levantamento de mercado e o modelo de locação escolhido, foi constatada a disponibilidade de um imóvel vago na localidade, o qual foi submetido à avaliação pela Comissão de Avaliação de Imóveis. O imóvel foi considerado apto para locação, conforme o laudo de avaliação anexo, que atesta sua conformidade com as exigências necessárias para o atendimento do objetivo da contratação.

12.3. Posto isto, a descrição completa da solução está apresentada, mediante laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653.

### 13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

13.1. Portanto, de acordo com o Laudo de Avaliação emitido pela Comissão responsável, mostrando-se tecnicamente possível e fundamentalmente necessária, considerando os requisitos expostos, os preços avaliados, a aptidão para concretização do resultado pretendido e a necessidade de manter e/ou melhorar a qualidade de atendimento à população, declaro viável esta contratação.

ANEXOS:

I – LAUDO E AVALIAÇÃO

II – JUSTIFICATIVA DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL

Mauriti-CE, 02 de dezembro de 2024.

Nayara Henrique Cavaloche

PRESIDENTE DA COMISSÃO DE PLANEJAMENTO

Gecyany Severo da Silva

SECRETÁRIA DA COMISSÃO DE PLANEJAMENTO

APROVADO POR:

José Henrique Carneiro

ORDENADOR DE DESPESAS DA SECRETARIA DE AGRICULTURA E MEIO AMBIENTE

