



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAURITI

Secretaria de Educação

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



INTRODUÇÃO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução para a locação de um imóvel, destinado ao funcionamento da casa dos conselhos municipais da Secretaria de Educação, no Município de Mauriti-Ce.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:

1.1. A locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Casa dos Conselhos Municipais da Secretaria de Educação no município de Mauriti-CE é fundamental para garantir um espaço adequado às atividades dos conselhos e das instâncias de participação da comunidade escolar. Esse imóvel proporcionará a infraestrutura necessária para reuniões, debates e deliberações que envolvem a gestão democrática da educação, assegurando a participação efetiva da sociedade na formulação e acompanhamento das políticas educacionais. Além disso, a centralização dessas ações em um único local facilita a coordenação entre a Secretaria de Educação e os conselhos, contribuindo para o fortalecimento da gestão educacional municipal. A locação do imóvel também atende às exigências legais, pois a Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional (LDB) e outras normativas preveem a necessidade de espaços institucionais para o controle social da educação, garantindo a transparência e a efetividade das políticas públicas educacionais.

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

3.2.1. A locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Casa dos Conselhos Municipais da Secretaria de Educação no município de Mauriti-CE é essencial para garantir um espaço adequado e acessível às atividades dos conselhos e instâncias de participação da comunidade escolar. O imóvel deverá atender a requisitos específicos para atender plenamente as necessidades da Secretaria de Educação e dos conselhos municipais. Primeiramente, o imóvel deve estar localizado no município de Mauriti, em uma área central da cidade, garantindo fácil acesso a todos os cidadãos, representantes da comunidade escolar e membros dos conselhos. A localização central facilita a mobilidade e a participação ativa da população nas reuniões e eventos promovidos pela Secretaria de Educação.

3.3. Requisitos Técnicos

3.3.1. O imóvel deve ter áreas internas amplas e suficientes para acomodar salas de reuniões, espaços para eventos, sala de capacitação e escritório administrativo. O tamanho do imóvel deve ser compatível com a demanda de atividades realizadas pelos conselhos e a Secretaria de Educação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAURITI

Secretaria de Educação



- 3.3.2. O imóvel deve ter instalações elétricas em conformidade com as normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), garantindo a segurança e o bom funcionamento.
- 3.3.3. O imóvel deve ser bem ventilado, com janelas que permitam a circulação de ar, e se necessário, contar com sistemas de ventilação ou ar-condicionado para garantir o conforto térmico.
- 3.3.4. O imóvel deve possuir sistemas de água potável e esgoto em bom estado de funcionamento, conforme as normas sanitárias vigentes. Banheiros e cozinha (se houver) devem ter os serviços de abastecimento e escoamento de água devidamente instalados.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1. Verificar imóveis disponíveis para locação no Município de Mauriti, utilizando fontes como contatos com proprietários e consultas à comunidade local.

4.1.1. Verificar se os imóveis disponíveis atendem aos requisitos técnicos estabelecidos neste termo.

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: 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 Secretaria de Educação, 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 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 do Conselho, 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,



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAURITI

Secretaria de Educação



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.

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 do funcionamento da casa dos conselhos 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAURITI

Secretaria de Educação



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 quantidades de meses para a presente locação é de 12 (doze) meses, e visa garantir a continuidade das atividades dos conselhos.

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\$ 1.500,00 (Mil e quinhentos reais) mensais, totalizando R\$ R\$18.000,00 (Dezoito mil 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 no Município de Mauriti destinado ao funcionamento da casa dos conselhos municipais.

12. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

12.1. Avaliando-se o presente estudo técnico preliminar – ETP verifica-se que para atender a necessidades estipulada pelos conselhos necessitaria de um imóvel com área aproximada de 105,40 m².

12.2. 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.

12.3. Após a realização do levantamento de mercado e considerando o modelo de locação selecionado, foi verificado que existe um imóvel disponível na localidade. Este imóvel foi avaliado pela Comissão de Avaliação de Imóveis, que o considerou adequado para a locação, conforme o laudo de avaliação em anexo. O laudo atesta que o imóvel cumpre todos os requisitos necessários para atender aos objetivos da contratação.

12.4. Dessa forma, a descrição detalhada da solução está disponível por meio do laudo de avaliação do imóvel, elaborado por um profissional qualificado, que seguiu as diretrizes da NBR 14.653-2, considerando o valor de mercado do bem.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

13.1. Assim, com base no Laudo de Avaliação elaborado pela Comissão responsável, que demonstra ser tecnicamente viável e essencial, levando em conta os requisitos apresentados, os preços analisados, a



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAURITI

Secretaria de Educação

adequação para alcançar o resultado desejado e a necessidade de manter ou aprimorar a qualidade do atendimento à população, declaro que esta contratação é viável.



ANEXOS:

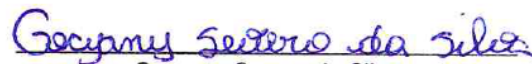
I – LAUDO E AVALIAÇÃO

II – JUSTIFICATIVA DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL


Mauriti-CE, 16 de Janeiro de 2025.


Nayara Henrique Cavalcete

PRESIDENTE DA COMISSÃO DE PLANEJAMENTO


Gecyany Severo da Silva
SECRETÁRIA DA COMISSÃO DE PLANEJAMENTO

APROVADO POR:


Gilberto Juca da Silva
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO