



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIÇOSA DO CEARÁ

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



INTRODUÇÃO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução para locação de imóvel destinado ao abrigo de família em necessidades extremas e urgentes de moradia no Município de Viçosa do Ceará, assim como descreverem conjunto de características e condições necessárias ao para atender as necessidades habitacionais prioritariamente às famílias em situação de vulnerabilidade social.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:

1.1. A locação de um imóvel destinado ao abrigo de família em necessidades extremas e urgentes de moradia no Município de Viçosa do Ceará, se faz necessária para garantir a proteção de indivíduos e famílias para o enfrentamento de uma vulnerabilidade social de caráter eventual. Os benefícios eventuais são assegurados pela Lei Municipal nº 532/2009 de 16 de fevereiro de 2009, contemplando o aluguel social, destinado às famílias desabrigadas, prioritariamente para aquelas que residirem em área de risco, que serão transferidas para moradia segura, garantindo o direito à cidadania e promoção da inclusão social, ao assegurar o acesso à moradia adequada para família de baixa renda.

1.2. Além disso, atender às famílias, principalmente aquelas em situação de vulnerabilidade social, é priorizar a capacidade protetiva das famílias, comprometido com o acompanhamento familiar e condições de atendimento familiar e individual nos programas, projetos e serviços da política pública de Assistência Social, na rede SUAS.

1.3. Dessa forma, a contratação da locação de imóvel destinado ao abrigo de família em necessidades extremas e urgentes de moradia no Município de Viçosa do Ceará, é fundamental para garantir as famílias expostas a fatores de risco, sejam de natureza pessoal, social ou ambiental, qualidade de vida e melhoria aos serviços prestados à população.

2. PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação está prevista no Plano Anual de Contratações do Município de Viçosa do Ceará. O processo em apreço se encontra previsto no planejamento plurianual deste órgão para o atendimento das políticas públicas, culturais e sociais, sendo assim inserida no PPA e conseqüentemente no PCA deste órgão, pois trata-se de contratação que faz parte do mapa de contratação em exercícios anteriores do município de Viçosa do Ceará.

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, de 28 de março de 2023 – Estabelece normas sobre licitações, contratos administrativos no âmbito do Poder Executivo Municipal de Viçosa do Ceará;

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. Locação de um imóvel destinado ao abrigo de família em necessidades extremas e urgentes de moradia;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIÇOSA DO CEARÁ



4.2.2. 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 Municipal da Cidadania e Promoção Social, sendo encomendada a construção ou uma reforma do imóvel, para posteriormente, alugá-lo.

4.2.3. 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 Secretaria Municipal da Cidadania e Promoção Social, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;

4.2.4. 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 Secretaria Municipal da Cidadania e Promoção Social, 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIÇOSA DO CEARÁ



11.1. Pretende-se com essa contratação locar imóvel para Secretaria Municipal da Cidadania e Promoção Social, conforme as especificações apontadas.

12. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

12.1. Avaliando-se o presente estudo técnico preliminar – ETP verifica-se que para atender ao programa de necessidades estipulado pela Secretaria Municipal de Cidadania e Promoção Social necessitaria de um imóvel com área aproximada de 65 m².

12.2. 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 Secretaria Municipal de Cidadania e Promoção Social, 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 pela cultura local.

12.3. Posto isto, a descrição completa da solução será 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, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT em anexo.

12.4. Deverá ainda haver a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto por meio de declaração emitida pela autoridade competente da secretaria.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

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

Anexo I: - MAPA DE RISCO

Viçosa do Ceará-CE, 14 de outubro de 2024.


Stelamaris Alves de Siqueira
Presidente da Comissão de Avaliação de Imóveis


Francisco José da Silva Dourado
Membro da Comissão de Avaliação de Imóveis


Edilson Araújo Passos
Membro Comissão de Avaliação de Imóveis



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIÇOSA DO CEARÁ

ANEXO I

LEVANTAMENTO E ANÁLISE RISCOS



Riscos do Processo de Contratação:

1 - RISCOS DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO

Risco 01: Não aprovação do processo de contratação

Risco 01	Probabilidade:	Baixa
	Dano/Impacto:	Prejuízo às metas da Aquisição de solução de proteção de redes.
Id	Ação Preventiva	Responsáveis
1	Cumprir todas as exigências estabelecidas na legislação para evitar a negativa no prosseguimento da contratação.	Comissão de Planejamento
Id	Ação de Contingência	Responsáveis
1	Verificar os pontos reprovados e ajustá-los de forma rápida e adequada para garantir a celeridade do processo.	Comissão de Planejamento

Risco 02: Objeto contratado não ser entregue ou atrasar

Risco 02	Probabilidade:	Baixa
	Dano/Impacto:	Prejuízo ao erário
Id	Ação Preventiva	Responsáveis
1	Buscar informações sobre a confiabilidade do fornecedor junto ao mercado.	Comissão de Avaliação de Imóveis
Id	Ação de Contingência	Responsáveis
1	Notificar, advertir, cobrar e penalizar o fornecedor pela não execução total ou parcial do objeto contratado.	Fiscal do Contrato

2 - RISCOS DA SOLUÇÃO DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO

Risco 01: Adoção de soluções incompatíveis com a demanda

Risco 01	Probabilidade:	Baixa
	Dano/Impacto:	Não atendimento da demanda proposta.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIÇOSA DO CEARÁ

PREFEITURA MUNICIPAL
R. FL. Nº 09
Comissão de Licitação

Id	Ação Preventiva	Responsáveis
1	Realizado um estudo técnico preliminar, tecnológico e comparativo da solução escolhida.	Comissão de Planejamento
Id	Ação de Contingência	Responsáveis
1	Adotar sistemática de avaliação que impeça a locação de imóvel inadequado para a demanda.	Comissão de Avaliação de Imóveis

Risco 02: Erro no dimensionamento da solução		
Risco 02	Probabilidade:	Baixa
	Dano/Impacto:	Super dimensionamento ou sub dimensionamento da solução
Id	Ação Preventiva	Responsáveis
1	Estudo de “cases” de sucesso ou uso da mesma solução.	Comissão de Planejamento
Id	Ação de Contingência	Responsáveis
1	Reformulação do dimensionamento e especificação da solução.	Comissão de Planejamento