



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por finalidade subsidiar a tomada de decisão quanto à locação de um imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) no distrito de Juá dos Vieiras, no município de Viçosa do Ceará.

O CRAS é a unidade pública de atendimento da Política Nacional de Assistência Social (PNAS), sendo responsável pela oferta de serviços de proteção social básica às famílias em situação de vulnerabilidade e risco social. Dada a necessidade de garantir um espaço adequado para o desenvolvimento das atividades do CRAS, este estudo visa identificar as especificações técnicas e operacionais do imóvel a ser locado, considerando critérios como localização, acessibilidade, estrutura física e viabilidade econômica.

Além disso, o presente documento atende às diretrizes estabelecidas na legislação vigente, assegurando que a contratação ocorra de forma eficiente, transparente e alinhada aos princípios da administração pública.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:

1.1. A contratação do imóvel com estrutura e segurança mínima para abrigar funcionários e pessoas relativas às atividades inerentes se faz necessária para garantir um ambiente adequado e seguro para o desenvolvimento das atividades da secretaria. Com salas banheiro, cozinha (se necessário), espaço de circulação e ventilação, o imóvel proporcionará condições de trabalho confortáveis e adequadas para os colaboradores, contribuindo para a produtividade e bem-estar no ambiente de trabalho.

1.2. Além disso, a instalação elétrica padronizada pela empresa fornecedora e a instalação de água no imóvel garantem a segurança e o funcionamento adequado dos equipamentos e das atividades realizadas no local. Localizado no município de Viçosa do Ceará, o imóvel atende às necessidades logísticas da secretaria facilitando o acesso dos funcionários e pessoas relacionadas às atividades bem como contribuindo para a integração da secretaria com a comunidade local. Assim, a contratação desse imóvel se mostra como uma escolha estratégica e benéfica para a secretaria.

1.3. A contratação do imóvel também se faz necessária por conta da indisponibilidade de imóveis do Município capazes de atender a demanda solicitada, e disponibilidade deste imóvel em situação privilegiada, com instalações suficientes e adequadas.

1.4. Dessa forma, a adequação do imóvel eleito para a satisfação do interesse público específico, existe compatibilidade de valor do aluguel com os parâmetros do mercado, evidenciado pela necessidade por parte da administração para a locação do imóvel, para o desempenho das atividades necessárias para o bom andamento da administração, prevalecendo a supremacia e a satisfação do serviço público, onde comprovasse a impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel.

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

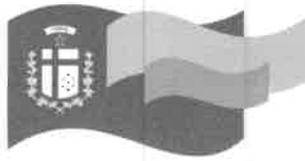
Os requisitos basilares para a presente contratação são divididos da seguinte forma:

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 funcionamento de um Centro de Referência de Assistência Social no distrito de Juá dos Vieiras no município de Viçosa do Ceará.

3.3. REQUISITOS TÉCNICOS

3.3.1. Atendimento às especificações contidas na Especificação Técnica, em anexo.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1. Consiste na prospeção 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.

4.1.1. Conforme determinação nos autos do processo que instrui a presente locação de um imóvel destinado a implantação de funcionamento de um Centro de Referência de Assistência Social, visando o bom funcionamento das atividades prestadas pelo Sistema Único de Assistência Social – SUAS..

4.1.2. Cabe ressaltar nesta etapa que, assim como já citado em outros estudos de contratação de imóvel desta Secretaria Municipal da Cidadania e Promoção Social, 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.

4.1.3. 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:

4.2. Modelos de locação mais utilizados:

4.2.1. Locação Tradicional:

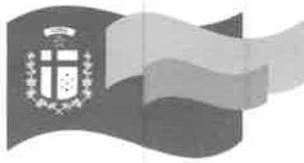
4.2.1.1. Neste modelo, o imóvel é locado com a estrutura física que se encontra conforme inicialmente ofertado pelo proprietário, para posteriormente, após firmado contrato de locação do imóvel, serem realizadas, Secretaria Municipal da Cidadania e Promoção Social, as adequações requeridas para atender 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 executivo 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;



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 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 n^o 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-poluente;

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

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

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

5.5.5. 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;

5.5.6. 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

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UND	QUANT
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE VIÇOSA DO CEARÁ IMÓVEL COM ESTRUTURA E SEGURANÇA MÍNIMA PARA ABRIGAR FUNCIONÁRIOS E PESSOAS RELATIVAS AS ATIVIDADES INERENTES, COM SALAS, BANHEIRO, COZINHA (SE NECESSÁRIO), ESPAÇO DE CIRCULAÇÃO VENTILAÇÃO; COM INSTALAÇÃO ELÉTRICA PADRONIZADA PELA EMPRESA FORNECEDORA E INSTAÇÃO DE ÁGUA; LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE VIÇOSA DO CEARÁ COM ÁREA MÁXIMA DE 160 m ²	MÊS	12

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. Para fins de comparação objetiva do preço de mercado realizou-se pesquisa de mercado com base em exercícios financeiros anteriores, chegando-se ao valor estimado médio de R\$ 1.050,00 (um mil e cinquenta reais) relativos aos custos com locação do imóvel no modelo tradicional.

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.

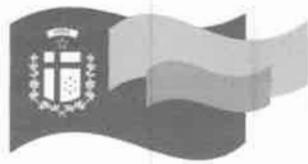
9. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

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

- À Secretaria Municipal da Cidadania e Promoção Social, 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, realiza as adequações que se fizerem necessárias no imóvel anteriormente à ocupação, sem custos para a Secretaria Municipal da Cidadania e Promoção Social, 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 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 160 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.

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.

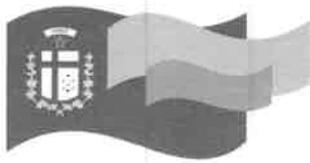
Anexo I: - MAPA DE RISCO

Viçosa do Ceará-CE, 10 de fevereiro de 2025.

Stelamaris Alves de Siqueira
Presidente da Comissão de Avaliação de Imóveis

Louise Sousa Mapurunga
Membro da Comissão de Avaliação de Imóveis

Edilson Araújo Passos
Membro da Comissão de Avaliação de Imóveis



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: 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.
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