

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

INTRODUÇÃO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução para locação de imóvel para funcionamento da Secretaria Geral de Infraestrutura, do município de Viçosa do Ceará, assim como descrever o conjunto de características e condições necessárias ao desenvolvimento das atividades dos servidores e usuários dos serviços prestados, especificando a funcionalidade do imóvel.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:

1.1. A locação de um imóvel para o funcionamento da Secretaria Geral de Infraestrutura se faz necessária para garantir a preservação e acesso aos documentos e informações de interesse público. A presença da secretaria geral de infraestrutura no Município é fundamental para facilitar o acesso dos moradores para solicitação de obras, medições, projetos e o desenvolvimento local.

1.2. Além disso, a secretaria geral de infraestrutura contribui no desenvolvimento do Município, uma vez que a presença desta secretaria complementa os demais setores organizacionais e administrativos do Município de Viçosa do Ceará.

1.3. Dessa forma, a locação de um imóvel para esse fim se justifica como uma medida que visa atender às necessidades da comunidade e promover o desenvolvimento sustentável da região.

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 consequentemente 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 imóvel para sediar a Secretaria Geral de Infraestrutura do Município de Viçosa do Ceará;

3.3. REQUISITOS TÉCNICOS

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

LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1. 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.

4.1.1. Conforme determinação nos autos do processo que instrui a presente contratação, o imóvel deverá ser locado para garantir o funcionamento da Secretaria Geral de Infraestrutura, além disso é importante que o mesmo padrão estrutural definido pela Secretaria Geral de Infraestrutura, 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.

4.1.2. Cabe ressaltar nesta etapa que, assim como já citado em outros estudos de contratação de imóvel desta Secretaria, tem-se, além da possibilidade de construção de imóvel próprio, três 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 Geral de Infraestrutura, 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 pontuada 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 Geral de Infraestrutura, 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 Geral de Infraestrutura, 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 Geral de Infraestrutura, sem a necessária reforma durante o período de vigência do contrato;

4. 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, qualquer que 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-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.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UND	QUANT
1	LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA GERAL DE INFRAESTRUTURA	MÊS	12

6. 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\$ 2.750,00 (dois mil e setecentos e cinquenta reais) relativo aos custos com locação do imóvel no modelo tradicional.

7. 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.

8. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

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

- A Secretaria Geral de Infraestrutura, 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 Secretaria Geral de Infraestrutura, caso necessário;

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

10.1. Não há contratação correlata ou interdependente.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Pretende-se com essa contratação locar imóvel para a Secretaria Geral de Infraestrutura, conforme as especificações apontadas.

11. 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 Geral de Infraestrutura necessitaria de um imóvel com área aproximada de **212,51 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 Geral de Infraestrutura, 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,

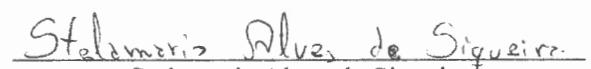
podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT em anexo.


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.


12. 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.

Viçosa do Ceará, em 31 de maio 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

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.
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