



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

INTRODUÇÃO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução para locação de imóvel com fito em sediar a sede da Secretaria de Saúde do município de Morrinhos/CE, assim como descrever o conjunto de características e condições necessárias ao desenvolvimento das atividades dos servidores e usuários dos serviços prestados pela Secretaria Municipal de Saúde, especificando a funcionalidade do imóvel.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

Em virtude da Secretaria de Saúde do município de Morrinhos não possuir prédios próprios suficientes para atender o funcionamento de todas as atividades dos serviços públicos, e necessitando de imóvel para servir de funcionamento para apoio das atividades da Secretaria de Saúde deste município, com uma área construída em aproximadamente entre 243,50m², contendo no mínimo acesso amplo e rápido, espaço comercial amplo, um sala para instalação de escritório e banheiros.

2. PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação está em consonância com o Plano de Contratações Anual 2024-2025 da Prefeitura Municipal de Morrinhos/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 01/2024 - Estabelece normas sobre licitações, contratos administrativos no âmbito do Poder Executivo Municipal de Morrinhos/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. Locação de imóvel para funcionamento da sede da Secretaria de Saúde do município de Morrinhos/CE;

3.3. REQUISITOS TÉCNICOS





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

4. 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 no autos do processo que instrui a presente contratação, a sede da Secretaria de Saúde deverá ser locada para garantir o correto funcionamento da pasta da secretaria de Saúde, além disso é importante que o mesmo padrão estrutural definido pela Secretaria Municipal de Saúde 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 para suprir essa necessidade, 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 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, pela Secretaria Municipal de Saúde, 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 mobiliza o da equipe da Engenharia para levantamentos arquitet nicos, *as built*, elabora o de projetos de adequa o executivos arquitet nico, de ar-condicionado, elétrico e lógico, elabora o de orçamento estimativo de custo de reforma; custos referentes   contrata o pontual da reforma, acompanhamento da execu o 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. Loca o de imóvel sob medida (*built to suit*)

- *Built to suit* retrata uma forma de loca o personalizada, em uma tradu o livre, significa "construído para adequar/servir". Essa personaliza o do imóvel diz respeito tanto   constru o como   reforma substancial, surgida pela encomenda do futuro locatário. Modelo de loca o de longo prazo onde o imóvel   construído/reformado especificamente para as necessidades da Secretaria Municipal de Saude, sendo encomendada a constru o ou uma reforma do imóvel, para posteriormente, alugá-lo.

4.2.3. Loca o de imóvel com reforma encomendada e reembolso ao locador:

- Necessidade de elabora o de projetos (*as built*, arquitet nico, ar-condicionado, elétrico e lógico) e orçamento estimativo da reforma pela Engenharia, análise do plano de investimento e plano de amortiza o 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 inten o do proprietário em prosseguir com o modelo de loca o;
- Risco de, durante a etapa de elabora o de projetos e orçamento estimativo, os proprietários dos imóveis desistirem da loca o 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 de Saude, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;

4.2.4. Loca o de imóvel com reforma encomendada e custo incorporado ao valor do aluguel

- Imóvel já entregue atendendo às especifica oes técnicas solicitadas;
- Recebimento do imóvel posterior   realiza o das adequa oes, então, quando da entrega do imóvel, não há necessidade de o mesmo ser revertido às condi oes originais;
- Imóvel contratado já adequado às necessidades da Secretaria Municipal de Saude, 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 adequa o do imóvel a ser locado a locatária deverá obedecer aos termos dos artigos 3  e 10  da Resolu o CONAMA n  307, de 05/07/2002, a CONTRATADA deverá providenciar a destina o 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-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 01 (UM) IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE MORRINHOS/CE.	MÊS	12

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. Para fins de comparação objetiva do preço de mercado realizou-se avaliação de imóvel levando em consideração o valor médio comercial de propriedades semelhantes da mesma região, onde o valor mensal a ser adotado é de R\$ 1.900,00 (Mil e novecentos reais), relativo aos custos com locação do imóvel no modelo tradicional, conforme laudo de avaliação anexado ao presente estudo técnico preliminar.

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 de Saúde, 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 o funcionamento da sede da Secretaria de Saúde da Prefeitura do Município de Morrinhos/CE, 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 funcionamento da Junta Militar da Prefeitura do Município de Morrinhos/CE, conforme as especificações apontadas, e ainda:

- ✓ Melhor organização do setor;
- ✓ Redução de custos operacionais e logísticos;
- ✓ Agilidade no atendimento às demandas a população;
- ✓ Cumprimento de normas de segurança e acessibilidade.

12. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

12.1. Conforme o presente estudo preliminar e laudo técnico de avaliação em anexo, a





SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

melhor solução para o atendimento da necessidade é a contratação da LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA JOAQUIM CORIOLANDO ROCHA, S/N, BAIRRO CENTRO, CEP Nº 62.550-000, MORRINHOS-CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE MORRINHOS-CE, pavimento térreo com uma área construída de 243,50m², através da Secretaria de Saúde, mediante processo de contratação direta por Inexigibilidade de Licitação, de acordo com o inciso V, Art. 74 da Lei nº 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 01/2024, de 02/01/2024, durante o período de 12 (doze) meses, por se tratar de serviço comum de natureza continuada, podendo ser prorrogado conforme a Lei nº 14.133/2021.

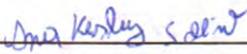
PROPRIETÁRIO: José Dileon Soares, inscrita no CPF nº 568.084.453-20.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

13.1. Diante dos motivos expostos, e levando em conta ponto de vista técnico da comissão de avaliação de imóvel, conforme requisitos descritos na especificação técnica anexa. Declaro viável a locação tradicional para esta contratação.

ANEXO: Laudo de Avaliação

Morrinhos/CE, 30 de janeiro de 2025.



Ana Kesley Soeiro

Presidente - Comissão de Planejamento

De acordo,



Mayrla Keyla da Costa Barroso
Secretária Municipal de Saúde

