



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

### INTRODUÇÃO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução para locação de imóvel com fito em sediar o Almoxarifado Central da Prefeitura 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 Administração e Finanças, especificando a funcionalidade do imóvel.

#### 1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

Em virtude da Secretaria de Administração e Finanças 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 Administração e Finanças deste município, com uma área construída em aproximadamente entre 180m<sup>2</sup>, 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.

**Id pca PNCP:** 07566920000110-0-000002/2024.

**Data de publicação no PNCP:** 31/05/2024.

#### 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 do Arquivo Central da Secretaria Municipal de Administração e Finança 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 do Almoxarifado Central deverá ser locada para garantir o correto controle de estoque, recebimento e distribuição de materiais e insumos conforme as solicitações dos diversos setores da Prefeitura do Município de Morrinhos-CE, além disso é importante que o mesmo padrão estrutural definido pela Secretaria Municipal de Administração e Finanças 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





## SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

Administração e Finanças, 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 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 de Administração e Finanças, 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 de Administração e Finanças, 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 de Administração e





Finanças, 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-poluente;

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





**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS**

- 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 DO ALMOXARIFADO CENTRAL DA PREFEITURA 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\$ 1.870,00 (hum mil e oitocentos e setenta 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 Administração e Finanças, 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 do Almojarifado Central 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**

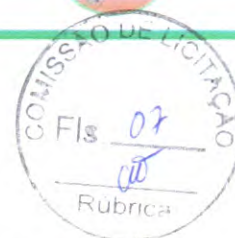
11.1. Pretende-se com essa contratação locar imóvel para funcionamento do Almojarifado Central da Prefeitura do Município de Morrinhos/CE, conforme as especificações apontadas, e ainda:

- ✓ Melhor organização no armazenamento de materiais;





- ✓ Redução de custos operacionais e logísticos;
- ✓ Agilidade no atendimento às demandas das secretarias municipais;
- ✓ 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 melhor solução para o atendimento da necessidade é a contratação da LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA ALBERI VASCONCELOS, S/N, BAIRRO SÃO LUIZ, CEP Nº 62.550-000, MORRINHOS-CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO CENTRAL DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MORRINHOS-CE, pavimento térreo com uma área construída de 180 m<sup>2</sup>, através da Secretaria de Administração e Finanças, 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.

PROPRIETÁRIA: Maria Dulcicleide Vasconcelos Maranhão, inscrita no CPF nº 122.782.973-68.

## 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, 26 de março de 2025.

Ana Kesley Soeiro

**Presidente – Comissão de Planejamento**

De acordo,

Francisco Rogério dos Santos

**Secretário Municipal de Administração e Finanças**

