

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



INTRODUÇÃO E OBJETO

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo apresentar a solução para a locação de 04 (quatro) salas comerciais para funcionamento do Gabinete da Prefeita, Chefe de Gabinete, Procuradoria e Secretaria de Turismo e Cultura do Município de Fortim/CE.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE LOCAÇÃO DE 04 (QUATRO) SALAS COMERCIAIS:

O Município de Fortim/CE, por meio das Secretarias de Turismo e Cultura, bem como do Gabinete da Prefeita, necessita da locação de 04 (quatro) salas comerciais, localizadas no endereço Rua Cícero Teixeira, S/N, Bairro Centro, para o funcionamento de suas atividades administrativas.

Essas salas atenderão às demandas do Gabinete da Prefeita, Chefe de Gabinete, Procuradoria e Secretaria de Turismo e Cultura, proporcionando espaços adequados para o desenvolvimento das funções e serviços essenciais à gestão pública municipal.

A locação das salas comerciais visa garantir a operacionalização eficiente e integrada dos serviços públicos municipais, com infraestrutura e localização estratégica que favoreçam o atendimento à população e a realização das atividades institucionais de maneira organizada e funcional.

Essas necessidades surgem devido à crescente demanda de serviços administrativos e à necessidade de alocar adequadamente os órgãos da administração pública municipal, de modo a promover melhor desempenho e proximidade com os cidadãos.

2. PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação está em conformidade com o Plano de Contratações Anual 2025 da Prefeitura Municipal de Fortim, o qual estabelece as diretrizes e prioridades para as aquisições e contratações no âmbito do município para o exercício de 2025.

Este planejamento visa atender às necessidades específicas das Secretarias de Turismo e Cultura, do Gabinete da Prefeita e demais órgãos municipais, com foco na otimização de recursos, na eficiência administrativa e no cumprimento das metas e objetivos estabelecidos para o ano em questão.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos fundamentais para a presente contratação estão 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 de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

3.1.3. **Decreto Municipal nº 1136/2023, de 27 de dezembro de 2023** – Estabelece normas sobre licitações e contratos administrativos no âmbito do Município de Fortim.

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 04 (quatro) salas comerciais para funcionamento do Gabinete da Prefeita, Chefe de Gabinete, Procuradoria e Secretaria de Turismo e Cultura do Município de Fortim/CE.

3.3. REQUISITOS TÉCNICOS:

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

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1. O levantamento de mercado consiste na prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções, incluindo a análise de contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com o objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que possam melhor atender às necessidades da administração pública.

4.1.1. Conforme determinação nos autos do processo que instrui a presente contratação, a propriedade deverá ser locada para atender às necessidades das Unidades Administrativas do Município de Fortim/CE. Além disso, é importante que o mesmo padrão estrutural definido pelo engenheiro seja mantido, e o imóvel esteja em condições de pronta utilização. Portanto, caso sejam necessárias adequações no imóvel para atender às especificações técnicas requeridas, caberá ao proprietário do imóvel realizá-las e entregar o imóvel apto para utilização.

4.1.2. Cabe ressaltar nesta etapa que, assim como já mencionado em outros estudos de contratação de imóveis desta Secretaria, há, 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 de forma independente, 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.

III - Locação built to suit (BTS): O locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja 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 da opção de locação que 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 conforme inicialmente ofertado pelo proprietário. Após a formalização do contrato de locação, serão realizadas,



pelas Unidades Administrativas, as adequações necessárias para atender às especificações do órgão.

- **Dificuldades:**

- Dificuldade em encontrar imóveis que atendam a todos os requisitos necessários sem necessidade de reforma.
- Reforma executada durante o período de vigência do contrato, com custos mensais de locação e impossibilidade de ocupação do imóvel até a conclusão.
- Custos administrativos para mobilização da equipe de Engenharia, incluindo levantamentos arquitetônicos, projetos de adequação (arquitetônico, ar-condicionado, elétrico e lógico), elaboração de orçamentos de reforma e contratação da reforma.
- Eventual necessidade de reversão do imóvel às suas características originais no final da locação, gerando custos adicionais.



4.2.2. Locação de Imóvel Sob Medida (Built to Suit):

Neste modelo, o imóvel é construído ou reformado especificamente para atender às necessidades do locatário, em um processo que ocorre antes da locação. É uma locação personalizada de longo prazo, onde a construção ou reforma do imóvel ocorre conforme os requisitos das Unidades Administrativas, para posterior aluguel.

4.2.3. Locação de Imóvel com Reforma Encomendada e Reembolso ao Locador:

- **Processos necessários:**

- Elaboração de projetos (as built, arquitetônico, ar-condicionado, elétrico e lógico) e orçamento estimativo da reforma pela equipe de Engenharia.
- Análise do plano de investimento e plano de amortização pelos departamentos competentes.
- Realização das etapas acima para todos os imóveis potenciais selecionados, a fim de garantir ampla concorrência e possibilitar a verificação da intenção do proprietário em prosseguir com a locação.

- **Riscos:**

- Durante a etapa de elaboração dos projetos e orçamento, os proprietários dos imóveis podem desistir da locação ao encontrar outros interessados ou ao reajustarem os valores do aluguel devido ao tempo decorrido, resultando em perda do trabalho realizado até o momento.

- **Benefícios:**

- O imóvel contratado já estará adequado às necessidades das Unidades Administrativas, sem necessidade de reformas durante o período de vigência do contrato.

4.2.4. Locação de Imóvel com Reforma Encomendada e Custo Incorporado ao Valor do Aluguel:

- **Características:**

- O imóvel é entregue atendendo às especificações técnicas solicitadas, com as adequações já realizadas.
- A entrega do imóvel ocorre após as adequações, não sendo necessário revertê-lo às condições originais ao final do contrato.
- O imóvel contratado estará adequado às necessidades das Unidades Administrativas, sem necessidade de reformas adicionais 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 aos seguintes procedimentos:

5.1.1. Resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): Devem ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a aterros de resíduos Classe A, para preservação do material para uso futuro.

5.1.2. Resíduos Classe B (recicláveis para outras destinações): Devem ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, para possibilitar a utilização ou reciclagem futura.

5.1.3. Resíduos Classe C (não recicláveis ou recuperáveis): Devem ser armazenados, transportados e destinados de acordo com as normas técnicas específicas.

5.1.4. Resíduos Classe D (perigosos, contaminados ou prejudiciais à saúde): Devem 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, áreas protegidas por Lei ou áreas não licenciadas.

5.3. A execução contratual deverá observar as seguintes diretrizes ambientais:

5.3.1. Emissões atmosféricas: Qualquer instalação, equipamento ou processo que libere matéria para a atmosfera, por emissão pontual ou fugitiva, deverá respeitar os limites máximos de emissão de poluentes estabelecidos pela **Resolução CONAMA nº 382, de 26/12/2006**, e legislação correlata, conforme o poluente e o tipo de fonte.

5.3.2. Emissão de ruídos: Durante a execução do contrato, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis aceitáveis pela **NBR 10151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas (ABNT)** e a **NBR 10152 - Níveis de Ruído para Conforto Acústico (ABNT)**, conforme a **Resolução CONAMA nº 01, de 08/03/1990**, e legislação correlata.

5.4. Os serviços prestados devem priorizar o uso racional de recursos e equipamentos, a fim de evitar desperdícios de insumos e materiais consumidos, bem como a geração excessiva de resíduos, atendendo às diretrizes de responsabilidade ambiental.

5.5. As boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e controle de poluição devem ser observadas pela **Contratada**, quando aplicáveis, incluindo:

5.5.1. Racionalização do uso de substâncias potencialmente tóxico-poluente.

5.5.2. Substituição de substâncias tóxicas por outras menos prejudiciais ou atóxicas.

5.5.3. Economia no consumo de energia elétrica e água.

5.5.4. Reciclagem e destinação adequada dos resíduos gerados.

5.5.5. Descarte adequado de materiais tóxicos (ex: óleo motor, lâmpadas fluorescentes, pilhas e baterias), com comprovação de descarte ecologicamente correto.

5.5.6. Os materiais empregados devem ter a melhor relação custo-benefício, levando em consideração os impactos ambientais associados ao produto.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QTD	V. MENSAL	V. GLOBAL
01	Locação de 01 (uma) sala comercial localizada na Rua Cícero Teixeira, S/N, Loja 37, Shopping Minibox, Bairro Centro, para funcionamento da Secretaria de Turismo do Município de Fortim/CE.	Mês	12	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00
02	Locação de 01 (uma) sala comercial localizada na Rua Cícero Teixeira, S/N, loja 38, Shopping Minibox, Bairro Centro, para funcionamento da Procuradoria do Município de Fortim/CE.	Mês	12	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00
03	Locação de 01 (uma) sala comercial localizada na Rua Cícero Teixeira, S/N, loja 39, Shopping Minibox, Bairro Centro, para funcionamento do Gabinete da Prefeita no Município de Fortim/CE.	Mês	12	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00
04	Locação de 01 (uma) sala comercial localizada na Rua Cícero Teixeira, S/N, loja 40, Shopping Minibox, Bairro Centro, para funcionamento do Chefe de Gabinete no Município de Fortim/CE.	Mês	12	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00
				R\$ 12.000,00	R\$ 144.000,00



7. ESTIMATIVA DO VALOR DA LOCAÇÃO

7.1. O valor estimado preliminar mensal para esta locação é de **R\$ 12.000,00** (doze mil reais), totalizando o valor estimado de **R\$ 144.000,00** (cento e quarenta e quatro mil reais) ao longo de 12 (doze) meses.

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, o parcelamento não se aplica à solução.

9. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

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

- Realizar as adequações necessárias no imóvel antes da ocupação, sem custos para a locadora, caso sejam exigidas.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

10.1. Trata-se de uma contratação interdependente, ou seja, a execução desta contratação depende de outras providências ou contratações relacionadas.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Pretende-se com esta contratação locar **04 (quatro)** salas comerciais para funcionamento do Gabinete da Prefeita, Chefe de Gabinete, Procuradoria e Secretaria de Turismo e Cultura do Município de Fortim/CE.

12. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

12.1. Avaliando o presente estudo técnico preliminar (ETP), verifica-se que, para atender ao programa de necessidades estipulado pelas Unidades Administrativas, é necessário um imóvel com área construída total de 216,56 m², implantado em terreno com a mesma metragem, de acordo com o levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

12.2. O ETP também avaliou que o levantamento de mercado apresenta as seguintes opções de modelo de locação:

(i) Locação do imóvel sem adequações, na forma em que se encontra, sendo as reformas realizadas posteriormente pelas Unidades Administrativas, caso necessário;
(ii) Locação de imóvel sob medida (built to suit), que pode incluir a reforma encomendada, com a possibilidade de reembolso do valor da reforma ao locador ou de incorporá-la ao valor mensal do aluguel. Após análise, considera-se que a locação tradicional seria o modelo mais eficiente para pronta ocupação, considerando as peculiaridades do município e as práticas culturais locais.

12.3. Com base nisso, a descrição completa da solução será apresentada por meio de um laudo de avaliação do imóvel, conforme seu valor de mercado, realizado por profissional habilitado, em conformidade com a NBR 14.653. Este laudo pode ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme exigido.

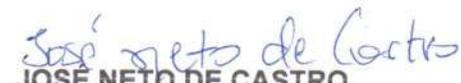
12.4. Também será necessária a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto da contratação, por meio de declaração emitida pela autoridade competente da secretaria.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

13.1. Do ponto de vista técnico, após análise desta Comissão, declara-se viável a locação de 04 (quatro) salas comerciais para funcionamento do Gabinete da Prefeita, Chefe de Gabinete, Procuradoria e Secretaria de Turismo e Cultura do Município de Fortim/CE, conforme os requisitos descritos na especificação técnica anexa.

Fortim/CE, 11 de março de 2025.


LUCAS RIBEIRO DE OLIVEIRA
Comissão de Planejamento


JOSÉ NETO DE CASTRO
Comissão de Planejamento

