



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE TUCURUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUÍ



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução para Contratação de pessoa física visando a locação de imóvel para sediar o Conselho Municipal de Assistência Social – CMAS, criado pela Lei Municipal nº 4.015/96-GP, de 13 de novembro de 1996, assim como descrever o conjunto de características e condições necessárias ao desenvolvimento das atividades dos servidores e usuários dos serviços prestados por esta por esse conselho, especificando a funcionalidade do imóvel, discriminando a compartimentalização, o dimensionamento dos ambientes.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

A referida solicitação de locação do imóvel, é justificada, sendo de natureza imprescindível para município o Conselho de Assistência Social pois uma das principais atribuições no seu respectivo âmbito de atuação é de deliberar e fiscalizar a execução da Política de Assistência Social e seu funcionamento. Neste entendimento a Secretaria Municipal de Assistência Social tem como competência, de acordo com o a Lei Municipal nº 9.995/2017, de 06 de dezembro de 2017, que dispõe sobre a Política Pública de Assistência Social do Município de Tucuruí e dá outras providências, "*Art. 19, O Conselho Municipal de Assistência Social – CMAS do Município de Tucuruí, é o órgão superior de deliberação colegiada, de caráter permanente e composição paritária entre governo e sociedade civil, vinculado à Secretaria Municipal de Assistência Social...*", e Tendo em vista também que a Prefeitura Municipal não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa abrigar os serviços e atividades realizados pelo Conselho Municipal Assistência Social - CMAS, justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, posto que o mesmo é capaz de atender as necessidades do presente conselho, em virtude de suas instalações (acessibilidade), espaço e devido a sua localização e ao preço compatível com o que é praticado no mercado conforme laudo de avaliação. Assim a locação do Imóvel é essencial e a sua não contratação poderá causar transtornos para Administração Pública que necessita do funcionamento do Conselho Municipal Assistência Social - CMAS, que de acordo com Art23. Da Lei Municipal nº 9.995/2017, de 06 de dezembro de 2017, tem como Competência:

V – Aprovar o Plano Municipal de Assistência Social, apresentado pelo órgão gestor da assistência social;

VIII – acompanhar, avaliar e fiscalizar a gestão do Programa Bolsa Família-PBF;

XXIII – Orientar e fiscalizar o FMAS

Prefeitura Municipal de Tucuruí
Trav. Raimundo Ribeiro de Souza nº 01 – Centro
CEP: 68456-180 – Tucuruí-Pará
CNPJ: 05.251.632/0001-41





ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE TUCURUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUÍ



O imóvel residencial conta com 95,76m², área garagem, recepção, sala de reunião, sala de jantar, cozinha, sala com banheiro, banheiro social, piso em cerâmica, forro em madeira e PVC, divisórias em alvenaria, revestimento cerâmico nos banheiros até a altura de pé direito, revestimento em pintura acrílica interno e externo, portas de madeira e esquadrias em vidro.

Diante do exposto, a locação em apreço se justifica pela necessidade de garantir a continuidade dos serviços prestados à população de Tucuruí.

3. PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação está em consonância com o Planejamento Estratégico 2024.

Informa-se, ainda, que a presente contratação, conforme solicitação de demanda SEMAS, encontra-se autorizada e dentro da programação institucional de contratações.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

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

4.1. REQUISITOS LEGAIS

- 4.1.1. Lei Federal 14.133/2021 – Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;
- 4.1.2. Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- 4.1.3. Decreto municipal 008 – Estabelece normas sobre licitações, contratos administrativos e convênios no âmbito dos Poderes do Estado do Paraná;
- 4.1.4. Lei Federal 8.078/1990 – Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências;
- 4.1.5. Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020;
- 4.1.6. Lei 12.305/2010 – Institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos;
- 4.1.7. Lei 10.406/2002 – Código Civil

4.2. REQUISITOS DE NEGÓCIO

- 4.2.1. Locação de imóvel para sediar o Conselho Municipal Assistência Social - CMAS;

Prefeitura Municipal de Tucuruí

Trav. Raimundo Ribeiro de Souza, nº 01 – Centro
CEP: 68456-180 – Tucuruí-Pará
CNPJ: 05.251.632/0001-41



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE TUCURUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUÍ



4.2.2. Atendimento aos assistidos no município de Tucuruí;

4.3. REQUISITOS TÉCNICOS

4.3.1. Atendimento às especificações contidas nas legislações, em anexo.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

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 objetivode identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração. Conforme determinação inaugural do processo juntamente com laudo de avaliação de imóvel, a unidade deverá ser locada prevendo o mesmo padrão estrutural definido pela Secretaria Municipal de Assistência Social e estar em condições de pronta utilização, portanto, se forem necessárias adequações no imóvel para atender às especificações técnicas requeridas, por esse entendimento, caberia ao proprietário do imóvel realizá-las e entregar o imóvel apto para utilização.

5.1. MODELOS DE LOCAÇÃO

5.1.1. Locação de imóvel sem adequações

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 Defensoria, as adequações requeridas para atender às necessidades da sede.

- 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 Gestão de Engenharia para levantamentos arquitetônicos, *as built*, elaboração de projetos de adequação executivos arquitetônicos, 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;



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE TUCURUI
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUI



5.1.2. 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, sendo encomendada a construção ou uma reforma do imóvel, para posteriormente, alugá-lo.

5.1.2.1. 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 Gestão de 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, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;

5.1.2.2. 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, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;

6. IMPACTOS AMBIENTAIS

Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento.



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE TUCURUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUÍ



6.1. No caso de obras ou reparos para adequação do imóvel a ser locado a locatária deverá obedecer os 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:

6.1.1. 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;

6.1.2. 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;

6.1.3. 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

6.1.4. Resíduos Classe D (perigosos, contaminados ou prejudiciais à saúde): deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.

6.2. 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;

6.3. Observar, ainda, as seguintes diretrizes de caráter ambiental:

6.3.1. Qualquer instalação, equipamento ou processo, situado em local fixo, quelibere 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

6.3.2. 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.

6.4. 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.

6.5. As boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e menor poluição se

Prefeitura Municipal de Tucuruí

Trav. Raimundo Ribeiro de Souza nº 01 – Centro

CEP: 68456-180 – Tucuruí-Pará

CNPJ: 05.251.632/0001-41



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE TUCURUI
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUI



pautam em alguns pressupostos e exigências, que deverão ser observados pela CONTRATADA, quando couber:

- 6.5.1. Racionalização do uso de substâncias potencialmente tóxico-poluentes;
- 6.5.2. Substituição de substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menortoxicidade;
- 6.5.3. Racionalização/economia no consumo de energia (especialmente elétrica) e água;
- 6.5.4. Reciclagem/destinação adequada dos resíduos gerados nas atividades executadas;
- 6.5.5. 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;
- 6.5.6. Os materiais empregados deverão atender à melhor relação entre custos e benefícios, considerando-se os impactos ambientais, positivos e negativos, associados ao produto.
- 6.5.7. Repassar a seus empregados todas as orientações referentes à redução do consumo de energia e água.
- 6.6. Todas as embalagens, restos de materiais e produtos, sobras de obra e entulhos, incluindo lâmpadas queimadas, cabos, restos de óleos e graxas, deverão ser adequadamente separados, para posterior descarte, em conformidade com a legislação ambiental e sanitária vigentes.
- 6.7. A prestadora de serviço deve conduzir suas ações em conformidade com os requisitos legais e regulamentos aplicáveis, observando também a legislação ambiental para a prevenção de adversidades ao meio ambiente e à saúde dos trabalhadores e envolvidos na prestação dos serviços.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

Com base no quantitativo de pessoal informado e no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Federal direta, autárquica e fundacional, foram estipuladas as áreas mínimas necessárias para o ambiente, conforme detalhado na Especificação Técnica anexa, chegando-se à área total estimada do imóvel de 95,76m².

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. Levantamento preliminar do preço de mercado para cada modelo de locação para fins de comparação objetiva do preço de mercado para cada modelo de locação, faz-se necessária a identificação dos imóveis disponíveis para locação, assim como, nos casos de locação sob demanda, os disponíveis para venda, em que será adotado o valor máximo de locação em 1% (um por cento) do valor do bem locado, além do método comparativo direto de dados de mercado, onde tratamos a amostragem por análise de regressão,



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE TUCURUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUÍ



de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT n-14.653-2, conforme item 8.2 e subitem 8.2.1 em programa específico para engenharia de avaliações, anexo no laudo técnico apresentado.

9. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

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

- À Secretaria Municipal de Assistência Social.
- A execução das reformas e adaptações no imóvel, proceder com as contratações referentes à mudança, recebimento e instalação dos equipamentos e mobiliários, entre outros;
- À locadora, realizar as adequações que se fizerem necessárias no imóvel anteriormente à ocupação, sem custos para a Defensoria;

10. DO PARCELAMENTO

A Referente contratação que se trata esse estudo técnico, é apenas um item, não se enquadra no parcelamento do item.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há contratação correlata ou interdependente.

12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se com essa contratação locar imóvel para sediar o Conselho Municipal dos Direitos da Mulher – CMDM em TUCURUÍ, conforme as especificações apontadas.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Do ponto de vista técnico, analisado por este departamento, declara-se viável a busca por imóveis conforme requisitos descritos na especificação técnica anexa.

14. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE TUCURUI
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUI



A descrição completa da solução será apresentada, neste documento, mediante Especificação Técnica, em anexo.

Tucuruí/PA, 20 de março de 2024

Francineudo D. de Oliveira

Francineudo Deodato de Oliveira
Assistente Adm. – Setor Licitação SEMAS

De acordo:

Claudia Gonçalves Ferreira
Claudia Gonçalves Ferreira

Secretário Municipal de Assistência Social

Prefeitura Municipal de Tucuruí

Trav. Raimundo Ribeiro de Souza nº 01 – Centro
CEP: 68456-180 – Tucuruí-Pará
CNPJ: 05.251.632/0001-41