



Amontada

GOVERNO MUNICIPAL

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



INTRODUÇÃO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) visando à locação de imóvel com fito na Rua Muniz Chaves, nº 310 e 310A, Bairro das Flores, Sede do município de Amontada, para instalação e funcionamento da EMPRESA ZYANNE MODA ÍNTIMA.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:

A locação do imóvel situado na Rua Muniz Chaves, nº 310 e 310A, Bairro das Flores, Sede do município de Amontada, para instalação e funcionamento da empresa Zyanne Moda Íntima, se justifica como uma medida de incentivo às empresas que instalam suas estruturas no município, visando fomentar o desenvolvimento econômico do município e da região. A concessão de incentivos como a locação de imóveis para empresas em crescimento que se instalam no município é uma estratégia adotada pela Secretaria Municipal de Indústria, Comércio e Desenvolvimento Econômico, de acordo com a Lei Municipal Complementar nº 14/2025, com o objetivo de promover a geração de empregos e o fortalecimento do comércio local e da região.

Além disso, a escolha do bairro das Flores como localização para a empresa Zyanne Moda Íntima pode contribuir para a revitalização e valorização da região, estimulando o comércio local e atraindo mais investimentos para o município. A parceria entre a empresa e a prefeitura de Amontada demonstra o compromisso com o desenvolvimento sustentável e a promoção do empreendedorismo, criando um ambiente favorável para o crescimento econômico e a melhoria da qualidade de vida da população.

A ausência de licitação, no caso em questão, deriva da possibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não o escolhido. As características do imóvel, tais como localização, dimensão, equipamentos disponíveis, destinação, entre outras, são relevantes de tal modo que a administração não tem outra escolha. O imóvel possui a estrutura e localização adequada ao que se destina.

2. 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 114/2024 – Estabelece normas sobre licitações, contratos administrativos no âmbito do Poder Executivo Municipal de Amontada;
- 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 EMPRESA ZYANNE MODA ÍNTIMA, localizado

PREFEITURA DE AMONTADA

Av. General Alípio dos Santos, 1353, Centro | CEP: 62.540-000 | CNPJ: 06.582.449/0001-91 | CGF: 06.920.220-6
Fone: (88) 9 9903-3423 | E-mail: governo@amontada.ce.gov.br

no Bairro das Flores, Sede deste município de Amontada;

3.3. REQUISITOS TÉCNICOS

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

3. 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 EMPRESA ZYANNE MODA ÍNTIMA, localizado Rua Muniz Chaves, 310, 310A, no Bairro das Flores, Sede deste município de Amontada, além disso é importante que o mesmo padrão estrutural definido pela Secretaria Municipal de Indústria, Comércio e Desenvolvimento Econômico 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, dois possíveis modelos de locação, sendo:

I - locação tradicional

II - locação com facilities

III - locação *built to suit* – BTS;

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, pela Secretaria, 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. 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, 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*, arquitetônico, 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 Indústria, Comércio e Desenvolvimento Econômico, 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 es técnicas solicitadas;
- Recebimento do imóvel posterior   realiza o das adequa es, então, quando da entrega do imóvel, não há necessidade de o mesmo ser revertido às condi es originais;
- Imóvel contratado já adequado às necessidades da Secretaria Municipal de Indústria, Comércio e Desenvolvimento Econômico, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATA O

ITEM	DESCRI�O DOS SERVIÇOS	UNID.	QUANT
1	LOCA�O DE 01 (UM) IMÓVEL SITUADO NA RUA MUNIZ CHAVES, BAIRRO DAS FLORES, SEDE DESTE MUNICÍPIO, PARA FUNCIONAMENTO DA EMPRESA ZYANNE MODA ÍNTIMA, DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE AMONTADA, COMO CONCESSÃO DE INCENTIVOS �S EMPRESAS, DEVIDAMENTE AUTORIZADO PELA Lei Municipal Complementar n� 14/2025.	M�S	12

5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

5.1. 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\$ 4.300,00 (quatro mil e trezentos reais) relativo aos custos com locação do imóvel no modelo tradicional. .

6. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

6.1. 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.

7. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

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

- À Secretaria Municipal de Indústria, Comércio e Desenvolvimento Econômico, 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 Municipal de Indústria, Comércio e Desenvolvimento Econômico, caso necessário;

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

8.1. Não há contratação correlata ou interdependente.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. Pretende-se com essa contratação locar imóvel para sediar a Secretaria Municipal de Indústria, Comércio e Desenvolvimento Econômico de Amontada, localizado no Bairro das Flores, município de Amontada, conforme as especificações apontadas.

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

10.1. Avaliando-se o presente estudo técnico preliminar -- ETP verifica-se que para atender ao programa de necessidades estipulado pela Secretaria Municipal de Indústria, Comércio e Desenvolvimento Econômico necessitaria de um imóvel com área aproximada de 296,00 m².

10.2. 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 Municipal de Indústria, Comércio e Desenvolvimento Econômico, 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



Amontada
GOVERNO MUNICIPAL



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.

10.3. Posto isto, a descrição completa da solução será apresentada, mediante laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado.

10.4. 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.

11. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

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

Amontada/CE., 08 de setembro de 2025.

Edson Amaximandro Sousa e Silva
Engenheiro Civil
CREA-DF: 9774/D

Antônio Arnóbio Vasconcelos
Secretário Municipal de Indústria, Comércio e Desenvolvimento Econômico

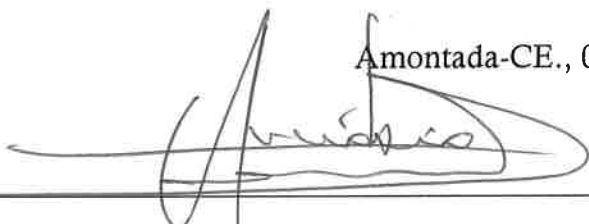
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS

A Secretaria Municipal de Indústria, Comércio e Desenvolvimento Econômico, através de seu gestor, DECLARA, sob as penas da lei, para cumprimento do Art. 74, § 5º, inciso II, da Lei n. 14.133/21, para fins da contratação almejada, que tem por objeto LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL SITUADO NA RUA MUNIZ CHAVES, Nº 310 E 310A, COM OCUPAÇÃO TOTAL DO PAVIMENTO INFERIOR E OCUPAÇÃO DE APENAS 30% DO PAVIMENTO SUPERIOR, BAIRRO DAS FLORES, SEDE DESTA MUNICÍPIO, PARA FUNCIONAMENTO DA EMPRESA ZYANNE MODA ÍNTIMA, DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DE AMONTADA, COMO CONCESSÃO DE INCENTIVOS ÀS EMPRESAS, DEVIDAMENTE AUTORIZADO PELA Lei Municipal Complementar nº 14/2025, a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto requerido, em razão dos itens enumerados abaixo:

I – Imóvel com área total construída de 296,00m²;

II – Imóvel com pavimento térreo e acessibilidade, garantindo segurança, acessibilidade, funcionalidade e bem-estar dos funcionários da EMPRESA ZYANNE MODA ÍNTIMA.

Amontada-CE., 08 de setembro de 2025.



Antônio Arnóbio Vasconcelos

Secretário Municipal de Indústria, Comércio e Desenvolvimento Econômico