

Memorando 11- 53.669/2026

De: Marília L. - SSB - ASSTEC

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 21/09/2026 às 08:29:36

Setores envolvidos:

SAD - CCONT, SSB - GPA, PGM - PROCADJ, PGM - CGAB, SAD - UCP, SAD - ADP, PGM - ALIC, SAD - GCOPS, SSB, SSB - SSUST, SSB - ASSTEC

FASE B1 - INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO - LOCAÇÃO DE IMÓVEL - AME ANIMAL SSB

Bom dia,

Segue o ETP atualizado com os apontamentos realizados.

Atenciosamente,

—

Marília Lizia Veloso Santana Di Lascio

Assessora Técnica

Anexos:

1_0_ETP_LOCACAO_DE_IMOVEL_Com_Apontamentos.pdf



SECRETARIA DE SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1.1. Diante da necessidade de regulamentação do planejamento, execução e gestão de atas e contratos firmados pela Prefeitura Municipal de Caruaru, com o objetivo de assegurar os atributos finalísticos do processo de contratação pública, como os da eficácia, eficiência, efetividade, celeridade, economicidade, através de procedimentos que salvaguardem os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da probidade administrativa, da publicidade, da igualdade, do planejamento, da transparência, da segregação de funções, da motivação, da segurança jurídica, desenvolvimento nacional sustentável e da competitividade, de modo proporcional e razoável, foi publicado o Decreto nº. 009, de 17 de janeiro de 2024, que regulamenta o artigo 18 e seguintes da Lei nº. 14.133, de 1º de abril de 2021, e dispõe sobre a Fase Preparatória das contratações públicas no âmbito da Administração Pública do Município de Caruaru e dá outras providências.

1.2. O presente documento apresenta estudos preliminares que objetivam assegurar a viabilidade técnica e econômica de solução para a **necessidade administrativa de um imóvel com fito em dar continuidade a capacidade administrativa do Município e abrigar os serviços e atividades realizadas pela AME Animal – unidade vinculada à Secretaria de Sustentabilidade e Bem Estar Animal, em especial para o funcionamento da prestação de serviços veterinários e ao desenvolvimento das ações e políticas públicas municipais de proteção e bem-estar animal**, assegurando assim condições adequadas para a realização dos atendimentos, das atividades administrativas e dos serviços de apoio necessários ao seu regular funcionamento.

1.3. O estudo pretende evidenciar a necessidade a ser resolvida, apontando a melhor solução para a administração pública, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação.

1.4. Para tanto, o estudo buscou organizar a forma de apresentação dos itens considerados obrigatórios, seguindo, dentro do possível, como referência, a ordem disposta no parágrafo primeiro do art. 18 da Lei nº. 14.133 de 1º de abril de 2021.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação decorre da necessidade de disponibilização de **imóvel adequado para assegurar a instalação e funcionamento da AME Animal**, unidade vinculada à Secretaria de Sustentabilidade e Bem-Estar Animal – SSB, responsável pela execução de serviços e ações voltados à assistência veterinária e à promoção das políticas públicas municipais de proteção e bem-estar animal.

2.2. O funcionamento regular da unidade demanda estrutura física compatível com a natureza e a diversidade das atividades desenvolvidas, capaz de comportar os **atendimentos veterinários, procedimentos clínicos, atividades administrativas e serviços de apoio**, bem como a instalação dos equipamentos, mobiliários e



SECRETARIA DE SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

demais recursos necessários à adequada prestação dos serviços.

2.3. DA ADEQUAÇÃO DO ESPAÇO FÍSICO ÀS NECESSIDADES DA AME ANIMAL

2.3.1. A área privativa de 409,88 m² do imóvel mostra-se compatível com as necessidades de instalação e funcionamento da AME Animal, considerando a estrutura física e operacional planejada para a unidade e a diversidade dos serviços médico-veterinários e administrativos que serão desenvolvidos no local.

2.3.2. O dimensionamento do imóvel possibilita a organização dos diferentes ambientes necessários ao funcionamento da unidade, contemplando a estruturação de 03 (três) consultórios, 01 (uma) sala de triagem, 01 (uma) recepção, 01 (uma) farmácia, 01 (uma) gerência, 01 (um) bloco cirúrgico, 01 (um) ambulatório, 01 (um) espaço destinado ao internamento, 01 (um) setor de esterilização, 01 (um) laboratório e 02 (duas) salas cirúrgicas, além das áreas de circulação e apoio necessárias à operacionalização dos serviços.

2.3.3. Nos consultórios serão realizadas os atendimentos médico-veterinários, consultas, avaliações clínicas e demais procedimentos compatíveis com esses ambientes. A triagem será destinada à avaliação inicial dos animais e à organização do fluxo de atendimento, enquanto o ambulatório dará suporte à realização de procedimentos e cuidados médico-veterinários que não demandem utilização das salas cirúrgicas.

2.3.4. O bloco cirúrgico e as 02 (duas) salas cirúrgicas serão destinadas à realização dos procedimentos cirúrgicos desenvolvidos pela unidade, permitindo a adequada organização das atividades e dos fluxos relacionados à preparação, realização e apoio aos procedimentos. O espaço destinado ao internamento, por sua vez, possibilitará a acomodação temporária, observação e recuperação dos animais que necessitem permanecer na unidade em decorrência dos atendimentos e procedimentos realizados.

2.3.5. O setor de esterilização será destinado à higienização, preparação, acondicionamento e esterilização dos instrumentais utilizados nos atendimentos e procedimentos, enquanto o laboratório servirá de apoio às atividades de diagnóstico e aos exames realizados no âmbito da assistência veterinária. A farmácia será destinada à organização, armazenamento e controle dos medicamentos e demais insumos utilizados na rotina da unidade, observadas as condições aplicáveis ao seu adequado acondicionamento.



SECRETARIA DE SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

2.3.6. A estrutura contará, ainda, com recepção, destinada ao acolhimento, orientação e organização do fluxo dos usuários e animais atendidos, e gerência, voltada ao desenvolvimento das atividades administrativas, de gestão, planejamento, organização e acompanhamento dos serviços prestados pela AME Animal.

2.3.7. A distribuição desses ambientes dentro da área disponível permite a organização das atividades de acordo com suas respectivas finalidades, possibilitando a separação entre os espaços destinados ao atendimento clínico, procedimentos cirúrgicos, internamento, apoio técnico e atividades administrativas, bem como a instalação dos equipamentos, mobiliários, instrumentais e demais recursos necessários ao funcionamento da unidade.

2.3.8. Nesse contexto, a área privativa de 409,88 m² não foi considerada de forma isolada, mas em conjunto com a configuração e a possibilidade de distribuição funcional dos ambientes necessários à AME Animal. Verificou-se que o espaço comporta a estrutura planejada para a unidade e se mostra compatível com as atividades a serem desempenhadas, permitindo sua organização de maneira funcional e adequada às necessidades administrativas e assistenciais identificadas.

2.3.9. Dessa forma, considerando a área disponível, a configuração do imóvel, os ambientes previstos e as atividades que serão desenvolvidas, conclui-se que o espaço físico se adequa às necessidades da Secretaria de Sustentabilidade e Bem-Estar Animal – SSB para instalação e funcionamento da AME Animal, apresentando condições para comportar a estrutura operacional necessária à continuidade e à adequada prestação dos serviços públicos veterinários municipais.

2.3.10. As características acima descritas correspondem às necessidades funcionais e operacionais previamente identificadas para a instalação da AME Animal, constituindo parâmetros para avaliação da adequação do imóvel à finalidade pública pretendida, especialmente quanto à área disponível, distribuição dos ambientes, organização dos fluxos assistenciais e administrativos e possibilidade de instalação dos equipamentos e estruturas necessários ao funcionamento da unidade.

2.4. A necessidade da contratação também se fundamenta na inexistência de imóvel público disponível que reúna as condições necessárias ao funcionamento da unidade, tornando necessária a locação de imóvel de terceiro capaz de comportar sua estrutura e viabilizar a continuidade da prestação dos serviços públicos veterinários municipais.



SECRETARIA DE SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

2.5. Dessa forma, a contratação visa assegurar estrutura física adequada ao funcionamento da AME Animal, proporcionando condições para a continuidade, organização e eficiência dos atendimentos e demais atividades desenvolvidas pela unidade, em consonância com o interesse público e com as atribuições institucionais da Secretaria de Sustentabilidade e Bem-Estar Animal – SSB.

3. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES

3.1. A presente contratação, embora não tenha sido inicialmente contemplada no Plano de Contratações Anual – PCA para o exercício de 2026, encontra-se alinhada ao planejamento institucional da Administração Municipal, uma vez que decorre da necessidade de assegurar estrutura física adequada para a instalação e o funcionamento da AME Animal, unidade vinculada à Secretaria de Sustentabilidade e Bem-Estar Animal – SSB.

3.2. A demanda possui caráter superveniente em relação ao planejamento inicialmente estabelecido, estando relacionada à necessidade de estruturação e fortalecimento dos serviços públicos veterinários e das ações municipais de proteção e bem-estar animal. Nesse contexto, a locação de imóvel adequado mostra-se necessária para viabilizar a organização dos espaços destinados aos atendimentos veterinários, atividades administrativas e demais serviços de apoio indispensáveis ao regular funcionamento da unidade.

3.3. Nos termos do art. 18, §1º, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, o Estudo Técnico Preliminar deverá demonstrar a previsão da contratação no Plano de Contratações Anual, sempre que elaborado, de modo a evidenciar seu alinhamento com o planejamento da Administração. No presente caso, a ausência de previsão inicial no PCA encontra-se justificada pelo caráter superveniente da necessidade, sem prejuízo da demonstração de sua compatibilidade com os objetivos e ações institucionais da Secretaria de Sustentabilidade e Bem-Estar Animal.

3.4. A contratação está diretamente relacionada às atribuições institucionais da SSB e às políticas públicas municipais de proteção, saúde e bem-estar animal, contribuindo para a manutenção e o aprimoramento da estrutura necessária à prestação dos serviços veterinários disponibilizados à população.

3.5. A não realização da contratação poderá comprometer a disponibilização de estrutura física adequada ao funcionamento da AME Animal e, conseqüentemente, afetar a continuidade e a eficiência dos serviços prestados, com repercussões sobre os atendimentos veterinários e demais ações desenvolvidas pela unidade.

3.6. Dessa forma, ainda que a demanda não tenha sido originalmente prevista no PCA do exercício de 2026, sua contratação encontra-se materialmente alinhada ao planejamento e às finalidades institucionais da Administração Municipal, estando devidamente motivada pela necessidade de garantir condições adequadas ao funcionamento da AME Animal e à continuidade das políticas públicas de proteção e bem-estar animal.



SECRETARIA DE SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

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. Lei 10.406/2002 – Código Civil.

4.1.4. Decreto Municipal nº 059, de 14 de agosto de 2023 – Regulamenta procedimentos de dispensa de licitação, previstos nos artigos 72 a 75 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021, no âmbito da administração direta e indireta do Município de Caruaru.

4.2. REQUISITOS DE NEGÓCIO:

4.2.1. Locação de imóvel localizado na Rua Coronel Limeira, nº 211, Bairro Nossa Senhora das Dores, Zona Urbana do Município de Caruaru/PE, CEP: 55002-350, para servir de unidade física da AME Animal –a qual servirá de funcionamento da prestação de serviços veterinários e ao desenvolvimento das ações e políticas públicas municipais de proteção e bem-estar animal

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. SOLUÇÕES ENCONTRADAS

5.1.1. 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.

5.1.2. Conforme exposto na descrição da necessidade – Topico 2, para atender de forma eficiente às demandas da AME Animal, destinada à prestação de serviços veterinários e ao desenvolvimento das ações e políticas públicas municipais de proteção e bem-estar animal, faz-se necessária a disponibilização de imóvel com características compatíveis com o funcionamento da unidade. A escolha da solução baseia-se na necessidade de assegurar espaço físico adequado para a realização dos atendimentos veterinários, das atividades administrativas e dos serviços de apoio, bem como para a instalação dos equipamentos e demais estruturas indispensáveis ao regular desenvolvimento das atividades da unidade.

5.1.3. Nesse contexto, a locação de imóvel apresenta-se como solução adequada diante da inexistência de imóvel público disponível que reúna as condições necessárias ao atendimento da demanda, devendo o bem selecionado possuir



SECRETARIA DE SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

localização, dimensões e configuração física compatíveis com as particularidades dos serviços desenvolvidos pela AME Animal.

5.1.4. Cabe ressaltar que na contratação de locação de imóvel deverão ser avaliadas previamente as seguintes possibilidades:

- **utilização de imóveis próprios da Administração;**
- **construção de imóvel próprio;**
- **modelos de locação, quais sejam:**

A) locação do imóvel sem adequações, da forma que se encontra, sendo reformado posteriormente às custas do Poder público, caso haja necessidade; ou

B) locação de imóvel sob medida (*built to suit*), compreendida dentro deste modelo a locação de imóvel com reforma encomendada, contendo suas possibilidades:

B.1) podendo ser o valor da reforma reembolsado ao locador ou:

B.2) incorporado ao valor pago mensalmente no aluguel

5.2. UTILIZAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS DA ADMINISTRAÇÃO E POSSIBILIDADE DE REFORMA E CONSTRUÇÃO

5.2.1. A solução potencialmente menos onerosa, em tese, consistiria na utilização de imóvel próprio pertencente à Administração Pública. Contudo, após análise da necessidade apresentada, verifica-se que o Município de Caruaru não dispõe de imóvel próprio que reúna, na localidade pretendida, as condições físicas, estruturais, funcionais e de localização necessárias ao adequado funcionamento da **AME Animal**, razão pela qual essa alternativa se mostra inviável no caso concreto.

5.2.2. A construção de imóvel próprio, por sua vez, embora pudesse representar, em uma perspectiva de longo prazo, a incorporação de um novo bem ao patrimônio municipal, demandaria elevado investimento inicial, além da realização de estudos técnicos, elaboração de projetos, procedimentos administrativos e licitatórios, execução da obra e posterior aparelhamento da unidade. Tais etapas implicariam prazo consideravelmente superior para a disponibilização do espaço, não se mostrando compatíveis com a necessidade atual da Administração de assegurar estrutura adequada para a prestação dos serviços desenvolvidos pela **AME Animal**.

5.2.3. Nesse contexto, a disponibilidade imediata de imóvel funcional, estruturado e compatível com as necessidades da unidade mostra-se imprescindível para garantir a continuidade, a ampliação e a adequada prestação dos serviços públicos voltados à **saúde e ao bem-estar animal**, proporcionando condições apropriadas para o desenvolvimento das atividades administrativas, clínicas, ambulatoriais e demais ações inerentes às competências da unidade.

5.2.4. Embora a construção de imóvel próprio possa, hipoteticamente, apresentar benefícios patrimoniais e econômicos em uma perspectiva de longo prazo, tais vantagens devem ser ponderadas diante dos elevados custos iniciais, do tempo necessário à implantação da estrutura e da necessidade de atendimento imediato da demanda existente. Assim, diante das alternativas analisadas, a **locação de imóvel já disponível, com área e configuração física compatíveis com as**



SECRETARIA DE SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

necessidades identificadas para o funcionamento da AME Animal, sem necessidade de intervenções estruturais relevantes como condição prévia à sua ocupação. Apresenta-se, no cenário atual, como a solução mais adequada, eficiente e economicamente justificável para o atendimento do interesse público.

5.2.5. Quanto à possibilidade de utilização de imóvel pertencente ao patrimônio municipal, registra-se que, conforme Nota Técnica emitida pela Secretaria de Administração, por meio do Setor de Patrimônio, compete à unidade demandante realizar a avaliação quanto à existência, adequação e disponibilidade de imóveis públicos municipais aptos a atender às necessidades específicas da contratação, cabendo-lhe emitir a correspondente Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis.

5.2.6. Nesse sentido, considerando as características técnicas, funcionais e operacionais necessárias à instalação e ao funcionamento da AME Animal, a unidade demandante procedeu à análise pertinente, não tendo sido identificado imóvel público municipal vago e disponível apto a atender, de forma concomitante, às condições de área, localização, configuração física e funcionalidade necessárias à adequada instalação da unidade, conforme Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis constante dos autos.

5.2.7. Considerando que não foi identificado imóvel público disponível que reúna as condições necessárias ao funcionamento da AME Animal, não se mostrou possível, no caso concreto, estabelecer estimativa específica de custos e prazos de adaptação de bem municipal determinado, uma vez que eventual estimativa dependeria da prévia identificação de imóvel potencialmente apto e da realização de avaliação técnica individualizada de suas condições físicas e estruturais.

5.2.8. Dessa forma, diante da inexistência de imóvel público municipal vago e disponível apto ao atendimento da necessidade administrativa, mantém-se a conclusão de que a locação de imóvel disponível e funcionalmente compatível constitui a solução adequada para assegurar a instalação e o regular funcionamento da AME Animal.

5.3. MODELOS DE LOCAÇÃO

5.3.1. Locação de Imóvel sem adequações

Vantagens:

1. Custo Inicial Menor: A locação de imóvel sem a necessidade de reformas ou adequações permite que o valor inicial do aluguel seja mais baixo, já que não há custos adicionais com obras, modificações ou adaptações necessárias ao espaço.

2. Rapidez na Disponibilidade: O imóvel pode ser ocupado imediatamente ou com muito menos tempo de espera, já que não há necessidade de processos de adequação que possam atrasar a ocupação efetiva. Isso é vantajoso quando há demandas urgentes e a necessidade de iniciar operações rapidamente.



SECRETARIA DE SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

3. Menor Complexidade Administrativa: A locação sem adequações evita a mobilização de equipes da Administração Pública, como as da Gestão de Engenharia ou Infraestrutura da SIURB, para elaborar projetos de reforma e orçamento. Isso reduz a carga administrativa e o tempo de execução do processo.

4. Menos Risco de Mudanças Inesperadas: Como o imóvel já está em seu estado original, não há necessidade de reverter alterações feitas ao longo do contrato, o que elimina o risco de custos imprevistos no fim do período de locação.

Desvantagens:

1. Impossibilidade de Personalização: O imóvel pode não atender a todas as necessidades específicas da Administração Pública ou do serviço a ser prestado. Isso pode resultar em dificuldades para adaptar o espaço às demandas do órgão, comprometendo a funcionalidade e a eficiência do local.

2. Espaço Inadequado: Caso o imóvel não tenha a estrutura necessária para o funcionamento das atividades do órgão, ele pode se tornar inadequado ao longo do tempo, impactando negativamente as operações e a qualidade do atendimento prestado.

3. Falta de Acessibilidade ou Infraestrutura: O imóvel pode não estar adequadamente preparado para atender a requisitos essenciais, como acessibilidade, instalações elétricas adequadas ou espaços que favoreçam a execução das atividades pretendidas.

4. Limitada Flexibilidade: Sem a possibilidade de adequar o imóvel ao longo do contrato, pode ser mais difícil para a Administração Pública realizar ajustes ou melhorias conforme as necessidades evoluem. Isso pode gerar frustração ou dificuldades operacionais no futuro.

5. Risco de Não Atender aos Padrões Necessários: Sem as reformas ou adequações necessárias, o imóvel pode não cumprir todos os requisitos legais ou técnicos exigidos para o funcionamento adequado do órgão, comprometendo a conformidade com regulamentações e políticas públicas.

A locação de imóvel sem adequações oferece vantagens em termos de custos iniciais reduzidos e disponibilidade rápida, mas pode representar desafios no longo prazo, especialmente se o imóvel não atender plenamente às necessidades operacionais da Administração Pública. A decisão entre locar um imóvel sem adequações ou com reformas dependerá da urgência das necessidades e da viabilidade de garantir que o espaço seja funcional e adequado ao propósito desejado.

5.3.2. Locação de Imóvel com adequações

Vantagens:



SECRETARIA DE SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

1. Personalização e Adequação às Necessidades: A locação de imóvel com adequações permite que o espaço seja moldado conforme as necessidades específicas da Administração Pública, garantindo que o local atenda plenamente às funções que serão desempenhadas, como acessibilidade, divisões de espaços, instalações elétricas e outras demandas operacionais.

2. Melhoria na Funcionalidade e Eficiência: Com as modificações adequadas, o imóvel pode oferecer condições ideais de trabalho, aumentando a eficiência operacional dos órgãos e serviços públicos. A infraestrutura adequada contribui para um ambiente mais produtivo e confortável para os servidores e usuários.

3. Atendimento aos Padrões Legais e Regulamentares: Adequações estruturais e operacionais podem garantir que o imóvel esteja em conformidade com requisitos legais, normas de segurança e acessibilidade, evitando problemas futuros com fiscalização ou questões jurídicas relacionadas ao funcionamento do órgão.

4. Maior Flexibilidade no Uso: O imóvel, após as adequações, estará preparado para atender a novas demandas ao longo do contrato. A flexibilidade para adaptar o espaço, conforme as necessidades futuras, é uma vantagem significativa.

5. Eficiência no Processo de Adequação: Com a equipe interna da SIURB encarregada das adequações, a Administração Municipal tem controle direto sobre o cronograma e a qualidade das modificações necessárias. A proximidade e o conhecimento técnico da equipe garantem que o processo seja realizado de forma eficiente, alinhando-se às necessidades operacionais da AME Animal e às especificidades das atividades veterinárias, administrativas e de apoio desenvolvidas pela unidade.

Desvantagens:

1. Custo Inicial Mais Alto: O custo da locação de imóvel com adequações tende a ser mais elevado, uma vez que envolve investimentos em reformas, adaptações ou até construções, o que implica em um aumento no valor do aluguel e custos extras com a execução das modificações.

2. Tempo de Espera Maior: A necessidade de realizar as adequações pode resultar em um período de espera mais longo antes que o imóvel esteja pronto para uso. Esse tempo pode ser um desafio quando há urgência na necessidade de ocupação do espaço.

3. Maior Complexidade Administrativa: A locação de imóvel com adequações exige um processo mais complexo, com a mobilização de equipes para elaborar projetos, orçamento, fiscalização das obras e monitoramento da execução das reformas. Isso implica em mais tempo e esforço para a Administração Pública gerenciar o processo.

4. Risco de Atrasos ou Custos Imprevistos: As reformas podem sofrer atrasos devido a imprevistos durante a execução, como problemas estruturais não



SECRETARIA DE SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

detectados inicialmente. Isso pode gerar custos adicionais ou alterar o cronograma de entrega, impactando negativamente a operação do órgão.

A locação de imóvel com adequações oferece vantagens significativas em termos de adequação às necessidades operacionais, mas traz consigo um custo inicial mais alto e um tempo de espera maior. A decisão sobre esse tipo de locação depende do equilíbrio entre a necessidade de um espaço funcional e a viabilidade de arcar com os custos e prazos necessários para as adequações.

5.3.3. 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. É um modelo de locação de longo prazo onde o imóvel é construído/reformado especificamente para as necessidades do Poder Executivo Municipal, sendo encomendada a construção ou uma reforma do imóvel, para posteriormente, alugá-lo.

Mesmo inexistindo na Nova Lei de Licitações previsão acerca da operação da *built to suit*, é juridicamente possível a formulação desse ajuste pela administração pública municipal, podendo utilizar como fundamento a Lei do Inquilinato (Lei Federal 8.245/1990), e ainda como parâmetro, as deliberações contidas no Acórdão nº. 1.301/2013, Plenário TCU).

Segue abaixo as modalidades possíveis para essa espécie de locação:

5.3.3.1. Locação de Imóvel com reforma encomendada e reembolso ao locador

Vantagens:

- 1. Adequação Imediata às Necessidades Específicas:** O principal benefício dessa modalidade é a personalização do imóvel para atender diretamente às necessidades da Administração Pública, garantindo que o espaço seja adequado para a funcionalidade desejada e cumprindo todos os requisitos técnicos e legais.
- 2. Imóvel Pronto para Uso:** Ao final da reforma, o imóvel será entregue de acordo com as especificações desejadas, sem a necessidade de ajustes futuros, o que possibilita a utilização imediata do espaço para o desempenho das atividades do órgão, sem interrupções ou reformas adicionais durante a vigência do contrato.
- 3. Garantia de Conformidade e Acessibilidade:** Reformas específicas podem garantir que o imóvel atenda aos requisitos de acessibilidade, segurança e outros aspectos que não estariam garantidos em um imóvel sem modificações, atendendo às regulamentações e normas aplicáveis.
- 4. Redução de Custos com Adequações Futuras:** Como a reforma será feita logo após a assinatura do contrato, o imóvel já estará adequado às necessidades do órgão, evitando custos adicionais durante a locação para ajustes ou modificações posteriores.



SECRETARIA DE SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

5. Redução do Risco de Inadaptação: A reforma encomendada permite que o imóvel seja projetado de forma que atenda às especificações exatas do projeto, reduzindo o risco de inadequação do espaço ao longo da locação.

Desvantagens:

1. Aumento dos Custos Iniciais: A locação com reforma encomendada implica em custos adicionais relacionados às obras, que, embora sejam reembolsados ao locador, podem resultar em um valor total mais alto ao longo do contrato, devido à inclusão de custos de reforma no valor do aluguel ou como reembolso direto.

2. Maior Tempo de Espera para Ocupação: O imóvel só poderá ser ocupado após a conclusão da reforma, o que pode gerar atrasos no início das atividades. Esse fator é uma desvantagem quando há uma necessidade urgente de ocupar o espaço e iniciar os trabalhos.

3. Complexidade Administrativa: A gestão de reformas implica em maior complexidade administrativa para o Poder Executivo, incluindo o acompanhamento do progresso das obras, verificações de qualidade, fiscalização e ajustes nos projetos de reforma. Isso pode resultar em um aumento na carga de trabalho dos departamentos envolvidos.

4. Incerteza nos Custos Finais: Embora a reforma seja planejada com base em um orçamento estimado, há sempre o risco de custos imprevistos durante a execução das obras, como ajustes nos projetos, mudanças no mercado de materiais ou necessidade de modificações adicionais, o que pode impactar o orçamento e o valor final da locação.

5. Risco de Interrupções durante a Reforma: Durante a execução da reforma, pode haver contratemplos ou atrasos, o que prejudicaria o cronograma de entrega do imóvel. Isso pode levar a situações em que o imóvel não esteja pronto para uso na data acordada, afetando a operacionalização do serviço.

6. Possibilidade de Inadequação ao Longo do Contrato: Caso a reforma não seja bem planejada ou se as necessidades da Administração mudarem ao longo do tempo, o imóvel reformado pode se tornar inadequado para as funções do órgão, gerando necessidade de novas adequações, o que implica em custos adicionais.

A locação de imóvel com reforma encomendada e reembolso ao locador oferece a vantagem de fornecer um espaço totalmente adequado às necessidades da Administração Pública, mas apresenta desafios significativos em termos de custos, tempo de espera e complexidade administrativa. Essa solução é mais adequada quando as necessidades específicas de funcionalidade e adequação do imóvel são altas e quando é possível gerenciar os riscos financeiros e temporais envolvidos na reforma.

5.3.3.2. Locação de Imóvel com reforma encomendada e custo incorporado ao valor do aluguel

Vantagens:



SECRETARIA DE SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

- 1. Solução Imediata e Comodidade:** A incorporação do custo da reforma ao valor do aluguel permite que a Administração tenha uma solução completa e imediata para as suas necessidades, sem a necessidade de desembolsos extras para a realização das obras. O imóvel estará adequado para uso após a reforma, sem custos adicionais durante o período de locação.
- 2. Previsibilidade Financeira:** Como o custo da reforma está embutido no valor do aluguel, a Administração tem maior previsibilidade dos custos totais, facilitando o planejamento orçamentário e evitando surpresas financeiras com custos imprevistos durante o período de locação.
- 3. Entrega do Imóvel Pronto para Uso:** Ao contratar a locação com reforma, o imóvel será entregue com todas as adequações já realizadas, prontas para uso imediato. Isso elimina o risco de interrupções ou necessidade de novas reformas durante o período de locação.
- 4. Maior Flexibilidade para o Locatário:** A reforma encomendada e o custo incorporado ao aluguel permitem que o locatário tenha um imóvel completamente personalizado, adequado às suas necessidades específicas, sem as limitações de um imóvel "genérico" que não atenda aos requisitos técnicos.
- 5. Menor Complexidade Administrativa:** Ao assumir que o custo da reforma será pago como parte do aluguel, a Administração evita o processo burocrático de reembolso ou negociação separada para a execução de reformas, simplificando a gestão do contrato e evitando etapas adicionais.

Desvantagens:

- 1. Custos Elevados:** A principal desvantagem dessa modalidade é o custo total de locação ser maior, devido à inclusão do custo da reforma no valor do aluguel. Embora a reforma possa ser necessária para atender às necessidades do locatário, isso resulta em um aluguel mensal mais alto do que seria em um imóvel não reformado, impactando o orçamento a longo prazo.
- 2. Impossibilidade de Renegociar o Valor do Aluguel:** Como o custo da reforma já está embutido no valor do aluguel, há menos flexibilidade para renegociar o preço durante a vigência do contrato. Se os custos do aluguel forem altos devido às reformas, o locatário ficará limitado a esse valor acordado, mesmo que as condições do mercado ou as necessidades mudem.
- 3. Risco de Modificações Inadequadas:** Há o risco de as reformas não atenderem perfeitamente às necessidades do locatário ou de as condições do imóvel mudarem ao longo do tempo, fazendo com que o imóvel reformado se torne inadequado. Caso o imóvel precise de novas reformas, não há a possibilidade de ajuste do contrato para incorporar esses custos adicionais.
- 4. Dependência do Locador:** O processo de reforma está sob responsabilidade do locador, o que implica que o locatário depende da execução das obras por parte do locador. Se houver atrasos, falhas ou inadequações nas reformas, o locatário



SECRETARIA DE SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

poderá ser impactado negativamente e ter que lidar com um imóvel que não atenda às suas expectativas ou necessidades.

5. Imprevisibilidade em Relação ao Prazo de Entrega: Embora a reforma seja encomendada, o prazo de entrega do imóvel pode ser afetado por imprevistos na execução das obras. Isso pode atrasar a ocupação do imóvel e afetar a operacionalização das atividades do órgão público.

6. Possibilidade de Dificuldades na Reversão de Alterações: Se houver necessidade de devolver o imóvel em suas condições originais ao final da locação, as adequações realizadas durante a reforma poderão precisar ser revertidas, gerando custos adicionais. Isso pode aumentar a complexidade e o custo de finalização do contrato de locação.

A locação de imóvel com reforma encomendada e custo incorporado ao valor do aluguel pode ser uma solução prática para atender às necessidades imediatas da Administração Pública, proporcionando um imóvel adequado sem a necessidade de desembolsos adicionais. No entanto, essa modalidade implica em custos mais elevados e menor flexibilidade financeira, além de depender da boa execução das reformas por parte do locador. O modelo é ideal quando a personalização do imóvel é essencial e a Administração está disposta a assumir os custos adicionais para garantir a adequação do espaço.

5.4. ANÁLISE DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

Diante da urgência e da necessidade de adoção de solução célere, eficiente e economicamente adequada para viabilizar o funcionamento da AME Animal, a Administração Municipal de Caruaru considera as seguintes razões para a escolha da locação de imóvel sem adequações:

a) Disponibilidade imediata do imóvel, possibilitando sua utilização para instalação da AME Animal sem a necessidade de execução prévia de obras estruturais relevantes, reduzindo o tempo necessário para disponibilização da unidade e favorecendo a continuidade dos serviços veterinários;

b) Compatibilidade das características físicas do imóvel com a necessidade da unidade, considerando sua área privativa de **409,88 m²**, suficiente para permitir a organização dos ambientes necessários ao desenvolvimento das atividades administrativas, veterinárias e de apoio da AME Animal;

c) Localização estratégica, uma vez que o imóvel está situado na Rua Coronel Limeira, nº 211, Bairro Nossa Senhora das Dores, em área urbana consolidada, sendo sua localização enquadrada, no Laudo de Avaliação, na classificação correspondente a imóvel inserido no centro ou em vias principais, circunstância que favorece o acesso da população aos serviços ofertados pela unidade;

d) Redução de custos e do tempo de implantação, na medida em que a utilização de imóvel cujas características sejam compatíveis com a finalidade



SECRETARIA DE SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

pretendida evita a necessidade de contratação de obras de adaptação estrutural como condição prévia para sua ocupação, reduzindo procedimentos administrativos adicionais e despesas para a Administração;

e) Adequação à natureza das atividades desenvolvidas, permitindo a instalação dos equipamentos, mobiliários e demais estruturas necessárias aos atendimentos veterinários, às atividades administrativas e aos serviços de apoio da AME Animal, observadas as providências ordinárias de instalação e organização dos ambientes;

f) Compatibilidade econômica da locação, considerando que o imóvel foi submetido à avaliação técnica específica, realizada mediante método comparativo de dados de mercado, com a finalidade de aferir o valor locatício e evitar a contratação por valores excessivos ou incompatíveis com aqueles praticados no mercado;

g) Atendimento ao interesse público, uma vez que a disponibilização do imóvel permitirá a manutenção de estrutura destinada à prestação dos serviços veterinários municipais e ao desenvolvimento das políticas públicas de proteção e bem-estar animal, proporcionando condições para o regular funcionamento da AME Animal.

Diante do exposto, e após análise das alternativas disponíveis, a Secretaria de Sustentabilidade e Bem-Estar Animal – SSB considera que a solução mais adequada e vantajosa para atendimento da necessidade identificada consiste na **LOCAÇÃO DE IMÓVEL SEM MODIFICAÇÕES ESTRUTURAIS**, por permitir a disponibilização de estrutura física compatível com o funcionamento da AME Animal de maneira célere e economicamente eficiente, sem a necessidade de realização prévia de intervenções estruturais relevantes, atendendo às necessidades operacionais da unidade e ao interesse público.

5.5. CONCLUSÃO DO LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.5.1. A partir das alternativas analisadas, verifica-se que a locação de imóvel já existente e disponível apresenta-se como a solução compatível com a necessidade administrativa identificada, considerando a inexistência de imóvel público disponível que reúna as características necessárias ao funcionamento da AME Animal, bem como os custos, prazos e procedimentos inerentes à construção de nova edificação ou à realização de intervenções estruturais substanciais.

5.5.2. A solução escolhida possibilita a disponibilização de espaço com área, configuração e características funcionais compatíveis com a estrutura operacional planejada para a unidade, reduzindo o tempo necessário à sua instalação e permitindo a continuidade dos serviços públicos veterinários, sem os custos e prazos associados à construção de imóvel próprio ou à adoção de modelo de locação *built to suit*.

5.5.3. Dessa forma, consideradas as características da necessidade administrativa e as alternativas disponíveis, conclui-se pela viabilidade técnica da locação de



SECRETARIA DE SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

imóvel já existente.

6. ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO

6.1. Conforme descrição da necessidade, estima-se a contratação de apenas 01 (um) imóvel que seja suficiente para atender as demandas na localidade, nas condições elencadas anteriormente.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. Considerando as informações constantes do Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária elaborado pela Administração Municipal, que apurou valor médio de locação de **R\$ 11.052,14 (onze mil, cinquenta e dois reais e quatorze centavos)**, com intervalo estimado entre **R\$ 9.775,78 (nove mil, setecentos e setenta e cinco reais e setenta e oito centavos)** e **R\$ 12.495,14 (doze mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e quatorze centavos)**, verifica-se que o valor mensal proposto para a contratação, de **R\$ 12.000,00 (doze mil reais)**, encontra-se dentro dos parâmetros apurados na avaliação, perfazendo o valor global de **R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais)** para o período de 12 (doze) meses, acrescido dos encargos mensais previstos.

8. DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

8.1. A solução escolhida consiste na **locação de imóvel sem adequações**, situado na **Rua Coronel Limeira, nº 211, Bairro Nossa Senhora das Dores, Zona Urbana do Município de Caruaru/PE, CEP 55002-350**, destinado à **instalação e ao funcionamento da AME Animal**, unidade vinculada à Secretaria de Sustentabilidade e Bem-Estar Animal – SSB.

8.2. A solução contempla a disponibilização de imóvel com características físicas e localização compatíveis com as necessidades da unidade, permitindo a organização dos ambientes destinados aos **atendimentos veterinários, atividades administrativas e serviços de apoio**, bem como a instalação dos equipamentos, mobiliários e demais estruturas necessárias ao desenvolvimento das atividades da AME Animal.

8.3. O imóvel possui **área privativa de 409,88 m²** e tipologia comercial, conforme registrado no Laudo de Avaliação elaborado pela Administração Municipal, apresentando dimensões compatíveis com a finalidade pretendida.

8.4. A localização constitui elemento relevante da solução escolhida, tendo em vista que o imóvel está situado no Bairro Nossa Senhora das Dores, em área urbana consolidada. No modelo utilizado para avaliação, sua localização recebeu classificação correspondente a imóvel **inserido no centro ou em vias principais**, circunstância que favorece o acesso da população aos serviços disponibilizados



SECRETARIA DE SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

pela AME Animal.

8.5. A escolha pela **locação sem adequações** decorre da possibilidade de utilização do imóvel sem a necessidade de execução prévia de obras ou intervenções estruturais relevantes como condição para sua ocupação, permitindo maior celeridade na implantação da unidade e evitando custos adicionais decorrentes de reformas de maior porte, sem prejuízo das providências ordinárias necessárias à instalação de equipamentos, mobiliários, comunicação visual e organização dos ambientes.

8.6. Sob o aspecto econômico, o imóvel foi submetido a **avaliação técnica específica**, mediante método comparativo de dados de mercado, com o objetivo de aferir o possível valor de sua locação em comparação com imóveis próximos ofertados e evitar a contratação por valores excessivos ou incompatíveis com o mercado.

8.7. A contratação será realizada pelo período de **12 (doze) meses**, pelo valor mensal de **R\$ 12.000,00 (doze mil reais)**, perfazendo o valor global estimado de **R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais)**, acrescidos dos encargos mensais e observadas as condições estabelecidas no instrumento contratual e nos demais documentos que integram o processo.

8.8. Dessa forma, a solução escolhida mostra-se adequada à necessidade identificada, por viabilizar a disponibilização de estrutura física para o funcionamento da AME Animal, conciliando **localização, dimensão, funcionalidade, celeridade de implantação e economicidade**, com vistas a assegurar a continuidade e a adequada prestação dos serviços veterinários e das ações municipais de proteção e bem-estar animal.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

9.1. Não aplicável, em razão das características do objeto contratado. Por ser item único indivisível não há a que se falar de parcelamento.

10. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

10.1. Para a formalização da contratação de locação do imóvel, são necessárias diversas providências adicionais que devem ser seguidas para garantir a conformidade legal e administrativa. Entre essas providências, destacam-se:

1. Elaboração e Assinatura do Contrato de Locação: O contrato de locação deve ser redigido com base nas condições acordadas entre as partes, respeitando as disposições legais e o objeto contratual. Esse documento precisa ser formalizado com a assinatura tanto do locador quanto do locatário (representante da administração pública).



SECRETARIA DE SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

2. **Vistoria do Imóvel:** Antes da assinatura do contrato, é essencial realizar uma vistoria no imóvel para assegurar que as condições físicas e estruturais atendem às necessidades especificadas no Termo de Referência e para documentar o estado do imóvel. Isso deve ser registrado em relatório, que deve ser assinado pelas partes.

3. **Elaboração do Termo de Entrega das Chaves:** Após a assinatura do contrato e a vistoria, deve ser formalizado o Termo de Entrega das Chaves, documento que define a data de início da locação e atesta que o imóvel foi entregue nas condições acordadas.

4. **Comprovação da Regularidade Fiscal do Locador:** A Administração deve verificar e exigir a comprovação de que o locador está regular perante a Fazenda Nacional, Estadual e Municipal, além de solicitar o certificado de regularidade do INSS e do FGTS, se aplicável. Essas informações devem constar nos documentos anexados ao processo de contratação.

5. **Acompanhamento e Fiscalização:** Deve ser designado um responsável ou comissão para acompanhar a execução do contrato, fiscalizando o cumprimento das cláusulas contratuais, principalmente a qualidade da prestação do serviço e o cumprimento dos prazos e valores acordados.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. Em razão da solução escolhida no presente estudo, não há necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes.

12. RESULTADOS PRETENDIDOS

12.1. Os resultados pretendidos com a locação do imóvel para o funcionamento da **AME Animal** incluem:

a) assegurar a disponibilização de **estrutura física adequada e compatível** com as necessidades operacionais da AME Animal, permitindo o regular desenvolvimento das atividades da unidade;

b) garantir a **continuidade e a eficiência da prestação dos serviços veterinários municipais**, proporcionando condições adequadas para a realização dos atendimentos e demais atividades relacionadas à proteção e ao bem-estar animal;

c) proporcionar melhor **organização e distribuição dos ambientes**, contemplando espaços destinados aos atendimentos veterinários, atividades administrativas, serviços de apoio, instalação de equipamentos e acomodação dos profissionais;

d) favorecer o **acesso da população aos serviços da AME Animal**, considerando a localização estratégica do imóvel, situado no Bairro Nossa Senhora das Dores, em região classificada no Laudo de Avaliação como inserida no centro ou em vias principais;



SECRETARIA DE SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

- e) disponibilizar espaço físico com dimensão compatível com as atividades desenvolvidas, considerando que o imóvel possui **área privativa de 409,88 m²**;
- f) possibilitar a **instalação e o funcionamento da unidade com maior celeridade**, mediante utilização de imóvel que não demande, como condição prévia à ocupação, a realização de intervenções estruturais relevantes;
- g) promover a **economicidade e a adequada aplicação dos recursos públicos**, mediante contratação por valor compatível com o mercado, conforme avaliação técnica realizada pela Administração;
- h) contribuir para o **fortalecimento das políticas públicas municipais de proteção e bem-estar animal**, mediante a disponibilização de estrutura física capaz de oferecer suporte à execução das ações e serviços desenvolvidos pela Secretaria de Sustentabilidade e Bem-Estar Animal – SSB; e
- i) assegurar condições para o **regular e contínuo funcionamento da AME Animal**, reduzindo riscos de interrupção ou prejuízo aos serviços veterinários disponibilizados à população.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1. A contratante deverá garantir que suas ações estejam em conformidade com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, incluindo as disposições da legislação ambiental, visando à prevenção de danos ao meio ambiente, à saúde dos trabalhadores e aos demais envolvidos na execução dos serviços relacionados à locação do imóvel.

13.2. Os eventuais impactos ambientais relacionados à utilização do imóvel deverão ser prevenidos, mitigados e gerenciados de acordo com a natureza das atividades desenvolvidas e com as responsabilidades atribuídas a cada parte, observadas as normas ambientais, sanitárias e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

13.3. Destaca-se que a escolha pela **locação de imóvel sem necessidade de reformas estruturais relevantes** contribui para a adoção de práticas de racionalização e otimização dos recursos públicos, bem como para a redução dos impactos ambientais associados à realização de obras e intervenções físicas. A utilização de imóvel com estrutura compatível com a finalidade pretendida tende a reduzir o consumo adicional de materiais de construção, água e energia, além de minimizar a geração de resíduos da construção civil, emissões, ruídos e demais impactos decorrentes de reformas de maior porte.



SECRETARIA DE SUSTENTABILIDADE E BEM-ESTAR ANIMAL

13.4. Dessa forma, a solução escolhida concilia **eficiência administrativa, economicidade e sustentabilidade ambiental**, permitindo o atendimento célere às necessidades de instalação e funcionamento da **AME Animal**, em consonância com a busca pela utilização responsável dos recursos e pela redução dos impactos ambientais decorrentes da contratação.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

14.1. Nesse sentido, com base nas informações levantadas, concluímos que o melhor modelo de solução a ser referenciado para a contratação que seguirá, deverá respeitar as conclusões descritas neste ETP, em especial, os requisitos mínimos da contratação e descrição da solução aqui mencionada, com fundamento na Lei Federal nº. 14.133/2021.

14.2. Considerando que a presente pretensão contratual se encontra alinhada às reais necessidades do Poder Público Municipal e às atribuições institucionais relacionadas à proteção e ao bem-estar animal, a **Secretaria de Sustentabilidade e Bem-Estar Animal – SSB** considera **procedente, adequada e viável a presente demanda**. Dessa forma, conclui-se pela necessidade de prosseguimento dos procedimentos administrativos destinados à **locação do imóvel para instalação e funcionamento da AME Animal**, visando assegurar estrutura física compatível com o desenvolvimento das atividades da unidade e a continuidade da prestação dos serviços veterinários municipais.

Caruaru, na data da assinatura eletrônica.

LEONARDO JUNIOR BARBOSA DE MATOS
GERÊNCIA – AME ANIMAL
MATRÍCULA: 56.116-2



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 721B-F83A-7307-7F5E

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



LEONARDO JÚNIOR BARBOSA DE MATOS (CPF 962.XXX.XXX-04) em 21/09/2026 10:51:52

GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/721B-F83A-7307-7F5E>