



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar constitui a etapa inicial do planejamento da contratação, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, tendo por finalidade avaliar a viabilidade técnica, administrativa e econômica da locação de imóvel urbano não residencial para atender às demandas da Secretaria Municipal de Administração, Defesa Civil, Trânsito e Saúde.

1.2. O fulcro deste **ETP** é estabelecer as condições gerais e minimamente necessárias para que se proceda a uma contratação dentro dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade, probidade administrativa, e principalmente ampla e irrestrita transparência processual no processo de escolha da solução que mais se adequa à demanda identificada pelo Órgão.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1 A Secretaria Municipal de Administração, Defesa Civil, Trânsito e Saúde desempenham funções estratégicas e permanentes no âmbito da Administração Pública Municipal, atuando diretamente na prevenção de riscos, resposta a situações emergenciais, organização do trânsito, apoio à mobilidade urbana, proteção do patrimônio público e suporte logístico à frota oficial.

2.2 Atualmente, as atividades encontram-se limitadas por inadequação estrutural do espaço físico disponível, o que compromete a eficiência administrativa, a organização operacional e a adequada guarda de bens e equipamentos públicos. Soma-se a isso a necessidade de área apropriada para apoio ao abastecimento interno da frota municipal, considerando que o local atualmente utilizado já dispõe de espaço técnico destinado à instalação de bomba de gasolina e diesel, exclusivamente para uso interno da Administração.

Ressalta-se, ainda, que não existem imóveis públicos disponíveis e vagos que atendam simultaneamente às necessidades administrativas, operacionais e logísticas identificadas, conforme declaração emitida pelo setor de patrimônio.

2.3 O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do órgão e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro.

3. SETOR REQUISITANTE

3.1 SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

RESPONSÁVEL PELA DEMANDA:



3.2. Secretário de Administração: Ronaldo Moisés Costa da Silva, Secretário Municipal de Administração
Matrícula nº 010251792

4. DEMONSTRAÇÃO DO ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

4.1. A presente contratação está de acordo com o planejamento do Município de Cordeiro que mantém o cumprimento das contratações de bens e serviços conforme demanda, como forma de garantir o perfeito funcionamento da instituição com segurança operacional, boas condições para o exercício da administração e com totais garantias para o atendimento de suas atividades fins.

4.2. Para tanto a Secretaria Municipal de Administração mantém seus atos de planejamento e controles atualizados e em permanente modernização, tendo entre seus objetivos melhorar os procedimentos de aquisições, na forma e no momento mais adequado.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A solução pretendida consiste na locação de imóvel urbano não residencial, com características compatíveis às atividades desenvolvidas, capaz de abrigar de forma integrada:

- setores administrativos da Secretaria;
- áreas operacionais da Defesa Civil e do Trânsito;
- depósito de bens patrimoniais e equipamentos;
- pátio ou área técnica para estacionamento e abastecimento interno da frota municipal.

O abastecimento será realizado exclusivamente para veículos oficiais, não configurando atividade comercial nem atendimento ao público externo.

5.2.1 LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado próximo ao centro da Cidade de Cordeiro.

5.2.2 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO IMÓVEL E DOCUMENTOS RELACIONADOS AO IMÓVEL

- 1 - Imóvel localizado próximo ao Centro da cidade de Cordeiro;
- 2 - O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas ao órgão, por meio de relógio medidor.
- 3 - O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros em perfeitas condições de uso (masculino e feminino).



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Secretaria Municipal de Administração

Processo nº 59/26 Fls: 07

Ass.: [assinatura]

- 4 - O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas:
 - a) Energia elétrica;
 - b) concessionárias de telefonia e dados;
 - c) saneamento básico;
 - d) abastecimento de água
- 6 - As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.
- 7- O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.
- 8 - Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assina a proposta.
- 9 - Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Referida certidão deverá ser atualizada antes da assinatura do contrato.
- 10- Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.
- 11 - Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.
- 12 - Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI ou equivalente rural
- 13 - Prazo de entrega do imóvel adequado para o município: 05 dias a contar da assinatura do contrato
- 14 - Validade mínima das condições oferecidas de, no mínimo, 60 dias.
- 15- Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.

5.2.3 VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO

5.2.3.1 O aludido contrato deverá observar o prazo de 12 meses, a contar da data da assinatura, podendo ser prorrogado conforme disposto na legislação.

5.1. Requisitos da Seleção do Fornecedor

5.3.1 Conforme certidão de disponibilidade de imóveis acostada ao presente processo, não há imóveis públicos disponíveis que atendam as necessidades da Administração, e, por essa razão, será feito Chamamento Público para prospecção de mercado imobiliário em Cordeiro.

5.3.2 Os critérios de avaliação técnica serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência e segurança jurídica.

5.3.3 A classificação e seleção da melhor proposta levarão em consideração os critérios de conveniência e oportunidade, além da finalidade do imóvel pretendido pela Administração e o valor pretendido para a locação.



Cidade Exposição

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Secretaria Municipal de Administração
Processo nº 5966 Fls. 08
Ass: [assinatura]

5.3.4 Na análise das propostas poderão ser solicitadas documentações complementares, bem como realizadas quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação do imóvel objeto da proposta apresentada.

5.3.5 O valor ofertado para o imóvel estará sujeito à avaliação a ser realizada pela Comissão de Avaliação de Imóveis, devendo também ser considerados, para fins de eventual locação, outros fatores, tais como aderência aos requisitos estabelecidos no Edital de Chamamento Público e às necessidades do Órgão, custos com desmobilização/mobilização e aspectos de segurança institucional.

5.3.6 Escolha do imóvel será balizada pelas necessidades de instalação e de localização do ente público locatário; e compatibilidade do preço (aluguel) com valores de mercado, mediante avaliação prévia.

5.3.7 No caso de a prospecção demonstrar que há ambiente de competição no mercado imobiliário local, deverá realizar-se procedimento licitatório público para locação do imóvel que apresentar a melhor proposta. Caso contrário, a locação será realizada diretamente, por inexigibilidade de licitação, na forma do art. 74, V, §5º da lei 14.133/21.

5.3.8 Eventual contratação será realizada em procedimento próprio, e serão aplicáveis as regras previstas na Lei nº 14.133/2021 e, subsidiariamente, Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), e demais normativos aplicáveis.

5.2. Requisitos Legais da Solução

5.3.1 A solução adotada neste documento deve orientar-se e respeitar as seguintes normatizações:

- I. Lei Federal nº 14.133/2021, que trata das normas gerais sobre licitações e contratos administrativos;
- II. Decreto Municipal nº 144/2023, que regulamenta a aplicação da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, no âmbito do Município de Cordeiro e dá outras providências.
- III. Lei Complementar nº 123/2006, que estabelece normas gerais relativas ao tratamento diferenciado e favorecido a ser dispensado às microempresas e empresas de pequeno porte atualizada;
- IV. Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato).

5.4 Requisitos Gerais da Solução



5.4.1 Também são requisitos relevantes a serem exigidos das empresas, no mínimo, os abaixo relacionados:

- I. Aderência aos termos do instrumento convocatório da contratação e às legislações federal, estadual, municipal e normatizações relacionadas vigentes;
- II. Adoção de requisitos que não limitem a competição e não deixe a Unidade Requisitante dependente da Contratada;
- III. Compromisso com a redução do impacto ambiental negativo e com a proteção ao meio natural e antrópico;
- IV. Garantia da prevalência dos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, isonomia, publicidade, probidade administrativa, julgamento objetivo e vinculação ao instrumento convocatório em todo o processo licitatório.
- V. Sempre que tiverem acesso ou realizarem qualquer tipo de tratamento de dados pessoais, as partes comprometem-se a envidar todos os esforços para resguardar e proteger a intimidade, vida privada, honra e imagem dos respectivos titulares, observando as normas e políticas internas relacionadas a coleta, guarda, tratamento, transmissão e eliminação de dados pessoais, especialmente as previstas na Lei Federal nº 13.709/2018 ("Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais"), e demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado foi realizado com o objetivo de identificar, no âmbito do Município de Cordeiro, as soluções disponíveis para atendimento da demanda por espaço físico compatível com as necessidades administrativas, operacionais e logísticas da Secretaria Municipal de Administração, Defesa Civil, Trânsito e Saúde.

Considerou-se, para fins deste estudo, a natureza específica do objeto pretendido, que exige imóvel urbano não residencial com características técnicas diferenciadas, tais como áreas administrativas, espaços operacionais, local apropriado para depósito de bens patrimoniais e pátio com viabilidade técnica para abastecimento interno da frota municipal, restrito ao uso institucional.

6.2 PESQUISA DE ALTERNATIVAS EXISTENTES

Foram analisadas, sob o prisma da conveniência administrativa, da economicidade e da eficiência, as seguintes alternativas disponíveis no mercado:



Cidade Exposição

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Secretaria Municipal de Administração

Processo nº 59/66 Fls: 10

Ass: [assinatura]

a) Utilização de imóveis públicos existentes

Após consulta ao setor de patrimônio, constatou-se a inexistência de imóveis públicos disponíveis e vagos que atendam simultaneamente às exigências técnicas, operacionais e logísticas da demanda, especialmente no que se refere à área necessária para depósito patrimonial e abastecimento interno de veículos oficiais.

b) Aquisição de imóvel próprio

A aquisição de imóvel mostrou-se incompatível com a urgência da demanda, além de demandar elevado dispêndio de recursos públicos, estudos de viabilidade técnica e orçamentária, bem como maior complexidade procedimental, não se revelando a alternativa mais vantajosa no cenário atual.

c) Locação de imóvel urbano não residencial

A locação apresenta-se como solução mais célere, flexível e economicamente adequada, permitindo à Administração adaptar-se às necessidades atuais sem comprometer recursos de longo prazo, além de possibilitar eventuais adequações físicas no imóvel conforme a finalidade pública.

6.3 PROCEDIMENTO DE PROSPECÇÃO CHAMAMENTO PÚBLICO

Será realizado Chamamento Público com a finalidade de receber propostas de imóveis urbanos não residenciais localizados no Município de Cordeiro, aptos a atender aos requisitos técnicos e funcionais estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar.

O chamamento permitirá:

- ampla publicidade e transparência;
- avaliação técnica das propostas apresentadas;
- verificação da compatibilidade dos valores ofertados com os praticados no mercado;
- análise da viabilidade de competição.

6.4 POSSIBILIDADE DE COMPETIÇÃO E FORMA DE CONTRATAÇÃO

Caso o chamamento público demonstre a existência de mais de um imóvel apto, será adotado procedimento competitivo, observando-se os princípios da isonomia e da seleção da proposta mais vantajosa.

Na hipótese de restar comprovada a inviabilidade de competição, em razão da singularidade das características do imóvel que atenda integralmente às necessidades da Administração, a contratação poderá ser realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, mediante justificativa técnica, avaliação prévia do imóvel e comprovação da compatibilidade do valor com o mercado.

Diante das análises realizadas, conclui-se que a locação de imóvel urbano não residencial, precedida de chamamento público, representa a solução mais adequada, eficiente e economicamente vantajosa, atendendo às necessidades da Secretaria Municipal de Administração, de Defesa Civil, Trânsito e Saúde e resguardando o interesse público, a transparência e a segurança jurídica do procedimento.



7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO / DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO

7.1 Poderão ser firmados contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

I - Locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

II - Locação com *facilities*: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e

III - locação *built to suit* - BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

7.2 Deve ser considerada a viabilidade de que um imóvel, que não contemple todos os critérios necessários ou desejáveis, seja adaptado pelo locatário (BTS).

7.2.1 Admite-se possível, portanto, a negociação com o proprietário a fim de que seja alcançada a melhor proposta.

7.3 A solução escolhida por meio de decisão da equipe de planejamento é que poderá ser tanto uma locação tradicional, quanto locação BTS.

7.4 A escolha do imóvel será balizada pelas necessidades de instalação e de localização do ente público locatário; e compatibilidade do preço (aluguel) com valores de mercado, mediante avaliação prévia.

7.5. As benfeitorias necessárias realizadas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991, facultado o desconto mensal no aluguel ou retenção.

7.6 As benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, etc, poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

8. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Secretaria Municipal de Administração
Processo nº 52/26 Fls: 12
Ass.: [assinatura]

8.1 As quantidades a serem adquiridas foram definidas com base na necessidade atual, conforme abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE DE FORNECIMENTO	QUANTIDADE
1	Aluguel de imóvel	MÊS	12

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1 O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público.

9.1.1 Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste ETP.

9.2 A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo órgão público proponente, o imóvel será submetido ao laudo de avaliação. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

10.1. Não se aplica o parcelamento aos contratos de locação.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

12. RESULTADOS PRETENDIDOS

12.1 A presente locação de imóvel é indispensável para suprir a necessidade de um local para ser o acervo de arquivos e destinação de salas para departamentos municipais.

12.2 As contratações deverão se pautar sempre no uso racional de recursos e equipamentos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade adotadas pela Secretaria.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Secretaria Municipal de Administração

Processo nº 59/2016 Fls: 13

Ass.: AC

12.3 Nas locações de imóveis, dar-se-á preferência àqueles que atendam aos requisitos de sustentabilidade e acessibilidade, de forma a assegurar o direito de ir e vir das pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida.

12.4 Observar-se-á nas edificações locadas, a eficiência energética; o consumo racional de água; a eficácia e a segurança dos produtos usados na limpeza e conservação de ambientes; a eficácia e a eficiência nos serviços de mobilidade, de vigilância e nos demais necessários ao apoio à atividade, considerando a relação custo/benefício da contratação; e a racionalidade e consumo consciente quanto aos bens materiais.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

13.1. Quanto à estrutura física

13.1.1 A adequação do ambiente físico, caso necessária, deverá ser providenciada e estar concluída antes da data de início da execução do contrato, sendo de responsabilidade da locatária.

Cordeiro, 16 de janeiro de 2025.

Elaborado por: Amanda de Paiva Toledo Coordenadora de Atividades Setoriais Matrícula: 010251819	Aprovado por: Ronaldo Moisés Costa da Silva Secretário de Administração Matrícula: 01251792
--	--

14. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

14.1. O presente **Estudo Técnico Preliminar (ETP)** considerou a necessidade de contratação do objeto, os requisitos técnicos, legais, ambientais e os do próprio negócio, o mercado em que o objeto se encontra inserido, bem como todos os demais requisitos necessários para a caracterização e quantificação da demanda identificada, bem como o processo de escolha da solução que melhor se adequa à Secretaria de Administração nesta oportunidade. Foram considerados ainda o requisito de aspectos legais.