



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA
Poder Executivo
Secretaria Executiva de Planejamento e Gestão



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1 – ÓRGÃO DEMANDANTE:

Secretaria Executiva de Planejamento e Gestão

2 – OBJETO DO ESTUDO:

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução para locação de imóvel com fito em ampliar a capacidade de atendimentos da Secretaria Executiva de Planejamento e Gestão no município de Terra Alta-PA, assim como descrever o conjunto de características e condições necessárias ao desenvolvimento das atividades e usuários dos serviços a serem prestados por esta Secretaria, especificando a funcionalidade do imóvel, discriminando a compartimentalização, o dimensionamento dos ambientes e o quantitativo de servidores. Portanto, o imóvel objeto desse ETP é a locação do imóvel, localizado na Rua Magalhães Barata, nº 634, Centro, Terra Alta-PA.

3 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A Secretaria Executiva de Planejamento e Gestão, justifica a locação de 01 (um) imóvel urbano, na cidade de Terra Alta - Pa, para atender as necessidades de sua secretaria, haja vista que a Prefeitura Municipal de Terra Alta, não possui nenhum imóvel próprio com espaço, estrutura e dimensões adequadas para os fins expresso nesse objeto.

Assim, para facilitar os atendimentos aos usuários fora do município, a Secretaria de Executiva de Planejamento, entendeu por bem locar o imóvel localizado na Rua Magalhães Barata, nº 634, Centro, Terra Alta -PA, sendo a melhor opção para locação, pois possui as características necessárias para a instalação, com espaço suficiente, localizado numa área central da cidade. Por isso passamos a explicar os detalhes desta contratação.

Assim, para facilitar os atendimentos aos usuários, a Secretaria Executiva de Planejamento e Gestão entendeu por bem locar o imóvel localizado acima citado. Por essa razão, é sabido que o imóvel que possua as características específicas para o melhor atendimento dos anseios da Administração Pública e o localizado na Rua Magalhães Barata, nº 634, Centro, Terra Alta -PA. Nesse compasso, o terreno possui uma área total de Área do lote 86,80m², Área construída 61,75m², Hall de entrada, 01 sala, 03 quartos, 01 cozinha/ jantar, 01 banheiro social, Área externa, 01 área de serviço, garagem para 02 carros, piso de cerâmica, telha de barro, muro de alvenaria, o espaço físico é o ideal para o atendimento dos usuários, além da sua localização ser privilegiada e centralizada o que facilita o acesso.

4 – EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Nome	Matrícula	Setor de Lotação
Francinelma Saraiva da Silva	3826	SEPLAGE
Tarcizio Santos de Matos	3857	SEPLAGE

5 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA
Poder Executivo
Secretaria Executiva de Planejamento e Gestão



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

- 5.1. REQUISITOS LEGAIS 5.1.1. Lei Federal 14.133/21, Art. 74, V 5.1.2. Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
5.1.3; Lei Federal 8.078/1990 – Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências;
5.1.4. Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020;
5.1.5. Avaliação Técnica do bem, do seu estado de conservação;
5.1.6. Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam as necessidades do objeto;
5.1.7. Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel;
5.1.7. Justificativa da vantagem econômica de contratar o referido imóvel;

6 – ESTIMATIVA DA QUANTIDADE:

ITEM	QTD	UND	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	DESCRIÇÃO DETALHADA
1	12	MÊS	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	Locação de 01 (um) imóvel, situado à Rua Magalhães Barata, nº 634, Centro, Terra Alta -PA, cujo terreno possui uma área total Área do lote 86,80m ² , Área construída 61,75m ² , Hall de entrada, 01 sala, 03 quartos, 01 cozinha/ jantar, 01 banheiro social, Área externa, 01 área de serviço, garagem para 02 carros, piso de cerâmica, telha de barro, muro de alvenaria.

7- ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para fins de comparação objetiva do preço de mercado realizou-se pesquisa de mercado para identificação dos imóveis disponíveis para aluguéis na região. Tendo em vista a pesquisa realizada, a locação de um imóvel no modelo de reforma encomendada/sob demanda, seria limitado a _____.

E, considerando o valor máximo de locação em 1% (um por cento) do valor do bem locado. Cabe ressaltar que os preços foram levantados em pesquisa via internet, para fins de comparação dos modelos de locação e estimativa de custos, sendo que os preços realmente ofertados serão levantados em etapa futura de pesquisa de mercado realizada pelo departamento competente.

ITEM	QTD	UND	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
------	-----	-----	------------------------	----------------	-------------



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA
Poder Executivo
Secretaria Executiva de Planejamento e Gestão



1	12	MÊS	Locação De Imóvel Para Funcionamento Da Secretaria Executiva De Planejamento E Gestão, Situado na Rua Magalhães Barata, Nº 634, Centro, Terra Alta -Pa	R\$ 700,00	R\$ 8.400,00
---	----	-----	--	------------	--------------

O valor total da pesquisa, cujo valor estimado da contratação foi de R\$ 700,00 (Setecentos Reais).

8 – NATUREZA CONTINUADA:

Pelo objeto desta contratação tratar-se de serviço de natureza continuada, sugere-se a estipulação do prazo de **vigência de 60 (sessenta) meses**, conforme disposto no artigo 106 da Lei 14.133/21, respeitado a limitação decenal.

Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do vencimento contratual.

A ausência de tal comunicação, no prazo estipulado, implica presunção de aquiescência com a prorrogação.

9 – RESULTADOS PRETENDIDOS:

Para o melhor desempenho de suas funções, os usuários necessitam de um local adequado para reuniões, organização durante longas jornadas de busca ao atendimento, especialmente em situações emergenciais.

Conforme a escolha do imóvel baseia-se por este ser um imóvel que atende os interesses da Secretaria Municipal de Planejamento, uma vez que os outros imóveis pesquisados não estão adaptados as necessidades específicas dos usuários, como a mesma acomodação, sendo desta forma incompatíveis para o atendimento das ações.

Nesse sentido, o imóvel em comento guarda todas as condições supra apresentadas além de que está localizado na área central do Município de Terra Alta – PA.

10- PROVIDÊNCIAS ANTERIORES À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO:

Não possui providência anterior em relação à aquisição de imóvel naquela localidade, para os fins a que se destina. E, a aquisição, por enquanto, não é torna viável para a Administração Pública.

11- POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS:

Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento.

11.1. No caso de obras ou reparos para adequação do imóvel a ser locado a locatária deverá obedecer aos termos dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002, a CONTRATADA deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA
Poder Executivo
Secretaria Executiva de Planejamento e Gestão



11.2. 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;

11.3. 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;

11.4. 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

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

11.6. 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;

11.7. Observar, ainda, as seguintes diretrizes de caráter ambiental: Qualquer instalação, equipamento ou processo, situado em local fixo, que libere 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

11.8. 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.

11.9. 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.

11.10. As boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e menor poluição se pautam em alguns pressupostos e exigências, que deverão ser observados pela CONTRATADA, quando couber:

11.11. Racionalização do uso de substâncias potencialmente tóxico-poluente;

11.12. Substituição de substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxicidade;

11.13. Racionalização/economia no consumo de energia (especialmente elétrica) e água;

11.14. Reciclagem/destinação adequada dos resíduos gerados nas atividades executadas;

11.15. 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; Os materiais empregados deverão atender à melhor relação entre custos e benefícios, considerando-se os impactos ambientais, positivos e negativos, associados ao produto.

11.16. Repassar a seus empregados todas as orientações referentes à redução do consumo de energia e água.

11.17. 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.

11.18. 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.

10 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:



PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA
Poder Executivo
Secretaria Executiva de Planejamento e Gestão



O ETP avaliou que o levantamento de mercado traz a possibilidades de modelo de locação de dois tipos: (i) locação do imóvel sem adequações, da forma que se encontra, sendo reformado posteriormente às custas da Prefeitura, 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.

Nesse caso, a Administração entendeu ser mais vantajosa a contratação no modelo descrito no item (i) Locação do imóvel sem adequações, na forma com que se encontra.

11- JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

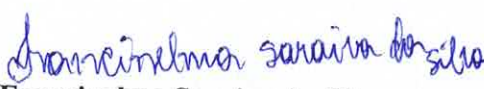
A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.

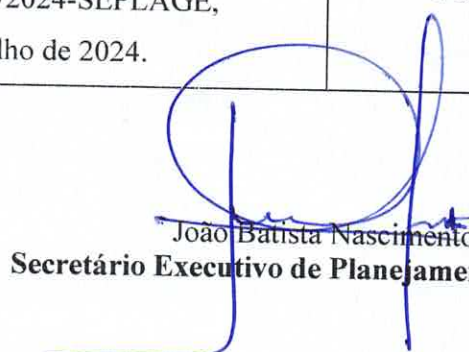
Não há contratação correlata ou interdependente.

12 - DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE 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

Terra Alta- PA, 16 de agosto de 2024

INTEGRANTE ADMINISTRATIVO	INTEGRANTE ADMINISTRATIVO
 Francinelma Saraiva da Silva Portaria nº 01/2024-SEPLAGE, 02 de julho de 2024.	 Tarcizio Santos de Matos Portaria nº 01/2024-SEPLAGE, 02 de julho de 2024.


João Batista Nascimento
Secretário Executivo de Planejamento e Gestão.