

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

INTRODUÇÃO E OBJETO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução para locação de 01 (um) imóvel para funcionamento do posto do Correio do Distrito de Viçosa, junto à Secretaria de Administração e Finanças do Município de Fortim/CE.



1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:

A locação do imóvel para funcionamento do posto do Correio no Distrito de Viçosa se faz necessária para garantir a prestação de serviços postais essenciais à população local. A presença de um posto do Correio na região é fundamental para facilitar o envio e recebimento de correspondências, encomendas e documentos, contribuindo para a comunicação e integração dos moradores com o restante do município e do país. Além disso, a instalação do posto do Correio no Distrito de Viçosa representa um importante serviço público que atende às demandas da comunidade, promovendo o acesso à informação e aos serviços postais de forma mais acessível e eficiente. Dessa forma, a locação do imóvel para essa finalidade é uma medida que visa garantir a continuidade e a qualidade dos serviços postais prestados à população, contribuindo para o desenvolvimento e bem-estar da comunidade local.

2. PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação está em consonância com o Plano de Contratações Anual 2026 da Prefeitura Municipal de Fortim.

3. 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 1136/2023, de 27 de dezembro de 2023 – Estabelece normas sobre licitações, contratos administrativos no âmbito do Município de Fortim;
- 3.1.3. Lei Federal 8.078/1990 – Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências;
- 3.1.4. Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020;
- 3.1.5. Lei 10.406/2002 – Código Civil.

3.2. REQUISITOS DE NEGÓCIO

- 3.2.1. Locação de 01 (um) imóvel para funcionamento do posto do Correio do Distrito de Viçosa, junto à Secretaria de Administração e Finanças do Município de Fortim/CE.

3.3. REQUISITOS TÉCNICOS

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

4. 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, deverá ser locada para atender às necessidades da Secretaria de Administração e Finanças do Município de Fortim/CE. Além disso, é importante que o mesmo padrão estrutural definido pelo engenheiro 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: 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.

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, 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 executivo 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. Locação de imóvel sob medida (*built to suit*)

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTIM
F.L.S. 09
RUBRICA

- *Built to suit* retrata uma forma de locação personalizada, em uma tradução livre, significa “construído para adequar/servir”. Essa personalização do imóvel diz respeito tanto à construção como à reforma substancial, surgida pela encomenda do futuro locatário. Modelo de locação de longo prazo onde o imóvel é construído/reformado especificamente para as necessidades da Secretaria de Administração e Finanças, sendo encomendada a construção ou uma reforma do imóvel, para, posteriormente, alugá-lo.

4.2.3. Locação de imóvel com reforma encomendada e reembolso ao locador:

- Necessidade de elaboração de projetos (as built, arquitetônico, ar-condicionado, elétrico e lógico) e orçamento estimativo da reforma pela Engenharia, análise do plano de investimento e plano de amortização pelos departamentos competentes, necessidade de serem realizadas as etapas listadas acima para todos os possíveis imóveis selecionados, podendo ser diversos imóveis, a fim de não restringir a ampla concorrência, para que seja possível verificar a intenção do proprietário em prosseguir com o modelo de locação;
- Risco de, durante a etapa de elaboração de projetos e orçamento estimativo, os proprietários dos imóveis desistirem da locação por encontrarem outros interessados ou mesmo os valores do aluguel serem reajustados, devido ao tempo decorrido, fazendo com que se perca o trabalho realizado até o momento.
- Imóvel contratado já adequado às necessidades da Secretaria de Administração e Finanças, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato.

4.2.4. Locação de imóvel com reforma encomendada e custo incorporado ao valor do aluguel

- Imóvel já entregue atendendo às especificações técnicas solicitadas;
- Recebimento do imóvel posterior à realização das adequações, então, quando da entrega do imóvel, não há necessidade de o mesmo ser revertido às condições originais;
- Imóvel contratado já adequado às necessidades da Secretaria de Administração e Finanças, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;

5. IMPACTOS AMBIENTAIS

Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento.

5.1. 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:

5.1.1. Resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a aterros de resíduos classe A de preservação de material para usos futuros;

5.1.2. Resíduos Classe B (recicláveis para outras destinações): deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura;

5.1.3. Resíduos Classe C (para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas; e

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

5.2. Em nenhuma hipótese, a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de “bota fora”, encostas, corpos d'água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas;

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTIM
F.L.S. 10
RUBRICA

5.3.1. Qualquer instalação, equipamento ou processo, situado em local fixo, quelibere ou emita matéria para a atmosfera, por emissão pontual ou fugitiva, utilizado na execução contratual, deverá respeitar os limites máximos de emissão de poluentes admitidos na Resolução CONAMA nº 382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte; e

5.3.2. Na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR 10151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR 10152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nos termos da Resolução CONAMA nº 01, de 08/03/90, e legislação correlata.

5.4. Os serviços prestados deverão pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos, bem como a geração excessiva de resíduos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental.

5.5. 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:

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

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

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

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

5.5.5. Descarte adequado de materiais tóxicos como óleo motor, lâmpadas fluorescentes, pilhas e baterias, sempre apresentando à CONTRATANTE a comprovação deste descarte, de forma ecologicamente correta;

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

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UND	QUANT
1	Locação de 01 (um) imóvel para funcionamento do posto do Correio do Distrito de Viçosa, junto à Secretaria de Administração e Finanças do Município de Fortim/CE.	MÊS	12

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. O valor estimado preliminar mensal para esta contratação é de R\$ 500,00 (quinhentos reais), chegando-se ao valor estimado total de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

8.1. 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.

9. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

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

- À Secretaria de Administração e Finanças, realizar as adequações que se fizerem necessárias no imóvel anteriormente à ocupação, sem custos para a locadora, caso necessário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTIM
FLS. 11
RUBRICA

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

10.1. Trata-se de uma contratação interdependente.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Pretende-se com essa contratação locar 01 (um) imóvel para funcionamento do posto do Correio do Distrito de Viçosa, junto à Secretaria de Administração e Finanças do Município de Fortim/CE, conforme as especificações apontadas.



12. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

12.1. Avaliando-se o presente estudo técnico preliminar – ETP, verifica-se que, para atender ao programa de necessidades estipulado pela Secretaria de Administração e Finanças, necessitaria de um imóvel com área construída total de 20,00m², implantado em terreno com 20,00 m², de acordo com levantamento executado “in loco” da área do imóvel a ser locado.

12.2. O ETP avaliou também que o levantamento de mercado traz possibilidades de modelo de locação: (i) locação do imóvel sem adequações, da forma que se encontra, sendo reformado posteriormente às custas da Secretaria de Administração e Finanças, 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 avaliamos para o caso em tela, a locação tradicional seria a mais eficiente para a pronta-ocupação, haja vista as peculiaridades do Município.

12.3. Posto isto, a descrição completa da solução será apresentada, mediante laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT em anexo.

12.4. 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.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

13.1. Do ponto de vista técnico, analisado por esta Comissão, declara-se viável a locação de 01 (um) imóvel para funcionamento do posto do Correio do Distrito de Viçosa, junto à Secretaria de Administração e Finanças do Município de Fortim/CE, conforme requisitos descritos na especificação técnica anexa.

Fortim/CE, 23 de dezembro de 2025.

LUCAS RIBEIRO DE OLIVEIRA
Comissão de Planejamento

JOSELINE DOS SANTOS MOURA
Comissão de Planejamento

JOSÉ NETO DE CASTRO
Comissão de Planejamento