



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

INTRODUÇÃO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução para locação de imóvel com fito na Sede do município de Fortaleza, assim como descreverem conjunto de características e condições necessárias ao atendimento ao amparo humanizado da criança Maria Sofia Carneiro dos Santos no município de Amontada, de responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde, especificando a funcionalidade do imóvel.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:

A locação do imóvel deve-se a necessidade de oferecer estrutura física adequada a criança Maria Sofia Carneiro dos Santos no município de Fortaleza, tendo em vista, que a mesma necessita de cuidados especiais e de estrutura adequada de ventilação permanente e de cuidados profissionais adequados oferecidos por equipamentos de saúde de referência e especializados instalados na sede do município de Fortaleza, quando a Secretaria de Saúde de Amontada não tendo imóvel próprio para oferecer suporte a referida criança e sua família tem a necessidade de alocar um imóvel para suprir tal demanda.

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

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

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

3.1. REQUISITOS LEGAIS:

- 3.1.1. Lei Federal 14.133/21 – Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;
- 3.1.2. Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- 3.1.3. Decreto Municipal nº 114/2024 – Estabelece normas sobre licitações, contratos administrativos no âmbito do Poder Executivo Municipal de Amontada;
- 3.1.4. Lei Federal 8.078/1990 – Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências;
- 3.1.5. Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020;
- 3.1.6. Lei 10.406/2002 – Código Civil.

3.2. REQUISITOS DE NEGÓCIO

- 3.2.1. Locação de imóvel para amparar a criança Maria Sofia Carneiro dos Santos, na sede do município de Fortaleza/CE;

3.3. REQUISITOS TÉCNICOS

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

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

- 4.1. Consiste na prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções, procedendo-se à análise de contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com o objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração.



4.1.1. Conforme determinação nos autos do processo que instrui a presente contratação, o imóvel deverá ser locada para garantir o amparar a criança Maria Sofia Carneiro dos Santos, na sede do município de Fortaleza/CE, além disso é importante que o mesmo padrão estrutural definido pela Secretaria Municipal de Saúde seja mantido e o imóvel esteja em condições de pronta utilização, portanto, por esse entendimento, se forem necessárias adequações no imóvel para atender às especificações técnicas requeridas, caberia ao proprietário do imóvel realizá-las e entregar o imóvel apto para utilização.

4.1.2. Cabe ressaltar nesta etapa que, assim como já citado em outros estudos de contratação de imóvel desta Secretaria, tem-se, além da possibilidade de construção de imóvel próprio, dois possíveis modelos de locação, sendo:

I - locação tradicional

II - locação com facilities

III - locação *built to suit* – BTS;

4.1.3. Para instruir a etapa futura de pesquisa de mercado dos imóveis disponíveis e a definição de qual das opções de locação será escolhida, elencam-se abaixo alguns pontos relativos a cada possibilidade:

4.2. Modelos de locação mais utilizados:

4.2.1. Locação Tradicional:

4.2.1.1. Neste modelo, o imóvel é locado com a estrutura física que se encontra conforme inicialmente ofertado pelo proprietário, para posteriormente, após firmado contrato de locação do imóvel, serem realizadas, pela Secretaria, as adequações requeridas para atender às necessidades do órgão.

- Dificuldade em encontrar imóveis que atendam a todos os requisitos necessários, sem necessidade de reforma;
- Reforma executada durante o período de vigência do contrato, tendo mensalmente os custos de locação, sem possibilidade de ocupação do imóvel;
- Custos administrativos para mobilização da equipe da Engenharia para levantamentos arquitetônicos, *as built*, elaboração de projetos de adequação executivos arquitetônico, de ar-condicionado, elétrico e lógico, elaboração de orçamento estimativo de custo de reforma; custos referentes à contratação pontual da reforma, acompanhamento da execução da reforma, recebimentos do imóvel, dentre outros;
- Eventual necessidade de reversão às características originais do imóvel, quando da sua entrega, incidindo em custos adicionais;

4.2.2. 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. Modelo de locação de longo prazo onde o imóvel é construído/reformado especificamente para as necessidades da Secretaria, 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 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 Municipal de Saúde, 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 Municipal de Saúde, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UNID.	QUANT
1	Locação de 01 (um) imóvel situado na Rua C (Loteamento Larguna Park 6), N° 503, Bairro Lagoa Redonda, Município de Fortaleza, Estado do Ceará, para amparar a criança Maria Sofia Carneiro dos Santos, de responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde de Amontada	MÊS	12

5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

5.1. Para fins de comparação objetiva do preço de mercado realizou-se pesquisa de mercado com base em exercícios financeiros anteriores, chegando-se ao valor estimado médio de R\$ 1.700,00 (um mil e setecentos reais), relativo aos custos com locação do imóvel no modelo tradicional.

6. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

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

7. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

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

- À Secretaria Municipal de Saúde, providenciar a execução das reformas e adaptações no imóvel, proceder com as contratações referentes à mudança, recebimento e instalação dos equipamentos e mobiliários, entre outros, caso necessário;
- À locadora, realizar as adequações que se fizerem necessárias no imóvel anteriormente à ocupação, sem custos para a Secretaria Municipal de Saúde, caso necessário;

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

8.1. Não há contratação correlata ou interdependente.



9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. Pretende-se com essa contratação locar imóvel para amparo da criança Maria Sofia Carneiro dos Santos, conforme as especificações apontadas.

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

10.1. Avaliando-se o presente estudo técnico preliminar – ETP verifica-se que para atender ao programa de necessidades estipulado pela Secretaria Municipal de Saúde necessitaria de um imóvel com área aproximada de 200 m².

10.2. O ETP avaliou também, que o levantamento de mercado traz com possibilidades de modelo de locação (i) locação do imóvel sem adequações, da forma que se encontra, sendo reformado posteriormente às custas da Secretaria Municipal de Saúde, 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 sendo o modelo amplamente adotado pela cultura local.

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

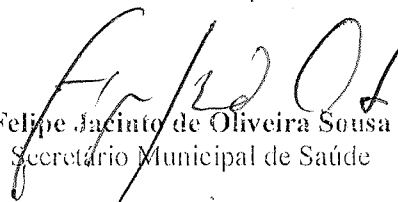
10.4. Deverá ainda haver a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto por meio de declaração emitida pela autoridade competente da secretaria.

11. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

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

Amontada/CE., 16 de julho de 2024.


Kivia Livia Rocha de Oliveira
ENGENHEIRA CIVIL
CREA – RPN 0616620010


Felipe Jacinto de Oliveira Sousa
Secretário Municipal de Saúde