

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO:

O presente documento trata de um Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução que atenda a necessidade da Secretaria de Administração, Planejamento e Finanças de Uruburetama, de forma que possa atender ao conjunto de características e condições necessárias para o funcionamento do Almoxarifado administrativo, junto a esta Unidade Administrativa.

1. OBJETIVO: O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE: A demanda em análise tem como objeto, encontrar uma solução viável, identificando um imóvel destinado ao funcionamento do Almoxarifado administrativo, junto a Secretaria de Administração, Planejamento e Finanças do município de Uruburetama, haja vista o município não dispor de prédio próprio para atender a demanda supracitada, conforme consta na DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL, anexo I a este termo. Ressaltando que o imóvel objeto deste estudo servirá como base para o funcionamento do referido almoxarifado, e que, de acordo com a demandante, o mesmo deverá garantir acessibilidade e instalações adequadas para o uso da administração, com o objetivo de armazenamento dos materiais do referido Órgão público.

3. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL: A contratação pretendida está inserida no Plano de Contratações Anual, com previsão para o mês Agosto de 2024 e alinhada com o planejamento da Administração.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO: Este documento delinea os requisitos necessários para a contratação, seja para locação, compra ou construção de imóvel que atenda às necessidades específicas da Secretaria de Administração, Planejamento e Finanças. Os principais pontos incluem a identificação detalhada do tipo de imóvel desejado, garantindo transparência e segurança na contratação.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO: Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado um levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado local, observou-se que, em matéria de soluções para o propósito da Secretaria de Administração, Planejamento e Finanças, adotar-se-á três opções possíveis para suprir a necessidade, são elas:

Solução 01: Aquisição

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento do objeto pretendido pela unidade demandante.

Solução 02: Locação

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal, atualmente.

Análise da Solução:



Desta feita, concluímos pela solução 02: locação de um imóvel destinado para o funcionamento do almoxarifado Administrativo, junto a Secretaria de Administração, Planejamento e Finanças do Município de Uruburetama, a ser realizada por inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para esta.

A declaração emitida pelo setor de patrimônio da Prefeitura Municipal de Uruburetama, atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades do projeto supracitado, tendo em vista que essa solução é a modalidade proposta, amplamente utilizada pela Administração Pública, conforme verificado em consultas aos órgãos, a qual é comumente utilizada no âmbito deste Município.

Portanto, a escolha pela solução 02, locação de imóvel é a que melhor contempla ao interesse público.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS (MEMÓRIAS DE CÁLCULO): Para iniciar o processo de planejamento, foi analisado o histórico de locação de imóveis, laudos técnicos de vistoria, valores de mercado para locação de imóveis na região, como também o período de vigência, objeto desta contratação direta.

O valor mensal para a locação é de **R\$ 3.000,00 (Três mil reais)** de acordo com a proposta de preços em anexo, bem como, pelo laudo de avaliação em anexo. Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

ITEM	DESCRIÇÃO DA LOCAÇÃO	UND.	QNT.
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA SEDE DESTA MUNICÍPIO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO ADMINISTRATIVO JUNTO A SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE URUBURETAMA.	MÊS	12

6.1 O quantitativo foi estabelecido com base na demanda informada.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A Secretaria de Administração, Planejamento e Finanças do Município de Uruburetama, em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentadas por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel. Entretanto, a locação deverá atender alguns requisitos necessários para o pronto atendimento da referida demanda, como a localização do imóvel, acessibilidade, espaço amplo, entre outros. No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do Art. 74, V e § 5º da Lei nº 14.133/2021. Avaliando-se o presente Estudo Técnico Preliminar – ETP verifica-se que para atender as necessidades da Secretaria de Administração, Planejamento e Finanças, necessita de um imóvel com área aproximada de 900 m² (novecentos metros quadrados).

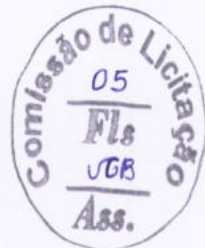
Posto isto, a descrição completa da solução será apresentada, mediante laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR N° 14.653-2.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

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

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



Não há necessidade de contratações correlatas.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO:

Este Estudo Técnico Preliminar está em conformidade com as metas e objetivos previstos no planejamento orçamentário do Plano de Contratações Anual (PCA), Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), Lei Orçamentária Anual (LOA) e em conformidade com as exigências da Lei Federal nº 14.133/2021.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS:

As expectativas dos resultados a serem alcançados com o presente contrato de locação do imóvel são:

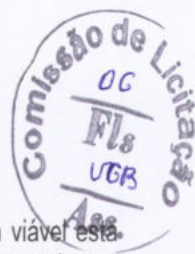
- garantir condições e qualidade de trabalho para os profissionais;
- garantir acessibilidade ao público alvo e qualidade no atendimento;
- obter estrutura adaptada para atendimento ao público;
- garantir um espaço adequado para o desenvolvimento das diversas atividades coletivas realizadas por essa unidade e dentre outros serviços ali oferecidos;
- atender as finalidades precípua da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

Além disso, a adoção das práticas voltadas para a sustentabilidade tratadas neste estudo visa proporcionar maior economicidade e melhor aproveitamento dos recursos financeiros, materiais e naturais, com o uso consciente dos recursos naturais. Dessa forma, busca-se a proposta mais vantajosa, traduzida na conjugação entre preço, qualidade do imóvel e desenvolvimento sustentável.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS:

Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento:

- observe 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;
 - na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR-10.151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da UASG 540004 Estudo Técnico Preliminar 6/2021 22 de 26 Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR-10.152 - 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.
 - nos termos do artigo 4º, § 3º, da Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 1, de 19/01/2010, deverão ser utilizados, nas obras ou reparos de adequações do imóvel, agregados reciclados, sempre que existir a oferta de tais materiais, capacidade de suprimento e custo inferior em relação aos agregados naturais, inserindo-se na planilha de formação de preços os custos correspondentes.
 - 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.
 - 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.



13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE: Esta equipe de planejamento e demandante declaram viável esta contratação, mostrando-se tecnicamente possível e fundamentalmente necessária. Ante o exposto, as informações anexadas são uma junção de tudo que foi considerado para justificar a locação pretendida. Com a apresentação desses documentos e analisado o alinhamento entre eles, esta equipe não vislumbra impossibilidade para a locação de imóvel por meio de inexigibilidade.

O presente estudo levantou os elementos essenciais que irão compor o Termo de Referência e demonstrou ser inviável a competição pela dificuldade ou impossibilidade de locação de outro imóvel, razão pela qual a contratação deverá ser feita por **inexigibilidade de licitação** nos termos da **Lei Federal nº 14.133/2021, art. 74, V c/c § 5º**.

Com base nos elementos do presente documento de Estudo Preliminar - ETP realizado **DECLARAMOS** que é **VIÁVEL** a contratação através de **inexigibilidade de licitação nos termos do Artigo 74, inciso V** da Lei Federal nº 14.133/21.

Uruburetama, 01 de julho de 2024.

ELABORADO POR:

ANTÔNIO DE PÁDUA COELHO COSTA
Presidente da Comissão

LAIRA LIMA DOS SANTOS
Coordenadora da Comissão

MARIA LARISSA CASTRO DAS CHAGAS
Secretária da Comissão



ANEXOS:

- ANEXO I – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL**
- ANEXO II – MAPA DE RISCOS**
- ANEXO III – LAUDO TÉCNICO EM VISTORIA PARA LOCAÇÃO.**



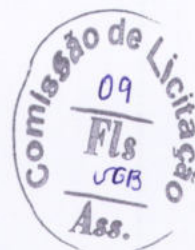
ANEXO I

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

O Chefe de Patrimônio do município de Uruburetama, Sr. **Paulo Jhonatha de Sousa Chaves**, inscrito no CPF: 022.673.683-07, **DECLARA**, sob as penas da lei, para cumprimento do Art. 74, § 5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, a **INEXISTÊNCIA** de imóvel público vago e disponível, com área aproximadamente de 900m² (novecentos metros quadrados), que possa servir para instalação e funcionamento do almoxarifado administrativo da prefeitura.

Uruburetama, 01 de julho de 2024.


Paulo Jhonatha de Sousa Chaves
Chefe de Patrimônio
Portaria nº 0106221/2022-SEGOV



ANEXO II – MAPA DE RISCOS
MAPA DE RISCO PARA A FASE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

OBJETO:	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA SEDE DESTA MUNICÍPIO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO ADMINISTRATIVO JUNTO A SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE URUBURETAMA.		
ETAPA:	FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA		
RISCO:	Especificação deficiente da demanda		
DANO:	Contratação e execução deficiente do objeto		
PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA:		Média	IMPACTO: Alto
AÇÃO PREVENTIVA:	Verificar se o objeto foi especificado adequadamente, contemplando unidade de medida, laudo técnico, quantidade e prazo de início.		
AÇÃO DE CONTIGENCIA:	Havendo erro, devolver para complementação das informações.		
RESPONSÁVEL	Setor demandante		

ETAPA:	CRIAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO DE CONTRATAÇÃO		
RISCO:	Descumprimento de formalidade legal		
DANO:	Ausência de ato designatório da equipe de Planejamento de Contratação		
PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA:		Baixa	IMPACTO: Baixo
AÇÃO PREVENTIVA:	Adotar lista de verificação dos procedimentos a serem tomados para o planejamento da contratação.		
AÇÃO DE CONTIGENCIA:	Providenciar o ato de designação formal da equipe de planejamento.		
RESPONSÁVEL	Autoridade competente.		

ETAPA:	ELABORAÇÃO DE ESTUDOS PRELIMINARES		
RISCO:	Estudos preliminares deficientes		
DANO:	Locação de imóvel com espaço incompatível com a necessidade da demandante.		
PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA:		Média	IMPACTO: Alto
AÇÃO PREVENTIVA:	Elaborar lista de verificação que contemple, no que couber, os requisitos previstos no Decreto Municipal nº 030102/2023 de 1º de março de 2023, que regulamentou a Lei 14.133/2021 no âmbito do município de Uruburetama.		
AÇÃO DE CONTIGENCIA:	Corrigir as deficiências detectadas nos estudos preliminares		
RESPONSÁVEL	Equipe de planejamento		

ETAPA:	ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA		
RISCO:	Falha na elaboração do Termo de Referência		
DANO:	Contratação com execução contratual deficiente.		
PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA:		Média	IMPACTO: Alto
AÇÃO PREVENTIVA:	Propor lista de verificação que identifique, no que couber, os requisitos previstos no Decreto Municipal nº 030102/2023 de 1º de março de 2023, que regulamentou a Lei 14.133/2021 no âmbito do município de Uruburetama.		
AÇÃO DE CONTIGENCIA:	Revisão do Termo de Referência e incluir as instruções ausentes.		
RESPONSÁVEL	Equipe de planejamento		
ETAPA:	APROVAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA		

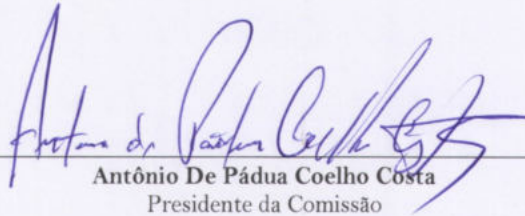
[Handwritten signatures and initials]

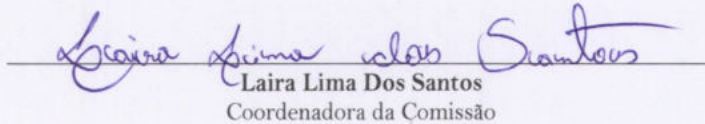


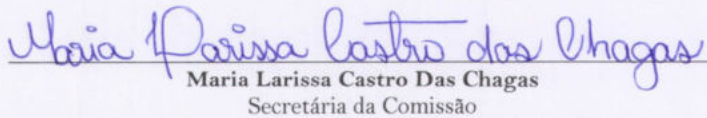
RISCO:	Descumprimento de formalidade legal		
DANO:	Ausência da aprovação do Termo de Referência		
PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA:	Baixa	IMPACTO:	Alto
AÇÃO PREVENTIVA:	Adoção de lista de verificação com item de aprovação do Termo de Referência pela autoridade competente.		
AÇÃO DE CONTIGENCIA:	Encaminhar à autoridade competente o processo para aprovação do Termo de Referência.		
RESPONSÁVEL	Ordenadora de despesa.		

Uruburetama, 01 de julho de 2024.

ELABORADO POR:


Antônio De Pádua Coelho Costa
Presidente da Comissão


Laira Lima Dos Santos
Coordenadora da Comissão


Maria Larissa Castro Das Chagas
Secretária da Comissão



Governo Municipal
URUBURETAMA
Novas ideias para mudar

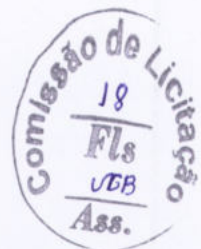


**LAUDO DE AVALIAÇÃO DAS CONDIÇÕES FÍSICAS E DE INFRAESTRUTURA
DA EDIFICAÇÃO PARA ALMOXARIFADO ADMINISTRATIVO DA
PREFEITURA MUNICIPAL DE URUBURETAMA.**

Uruburetama, 01 de julho de 2024.

Av. Princesa Isabel, s/n° – Angelim – CEP: 62.650-000 – Uruburetama / Ceará CNPJ n°
07.623.069/0001-10 / www.uruburetama.ce.gov.br / E-mail: infraestrutura@uruburetama.ce.gov.br

MAX WENDELL LIMA JUNHA DOS SANTOS
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-CE 329996/RNP-051668510



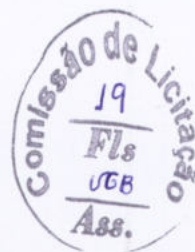
ÍNDICE

1 – LAUDO DE AVALIAÇÃO.

2 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



Governo Municipal
URUBURETAMA
URUBURETAMA - CEARÁ



1 – LAUDO DE AVALIAÇÃO

Av. Princesa Isabel, s/n° – Angelim – CEP: 62.650-000 – Uruburetama / Ceará CNPJ nº
07.623.069/0001-10 / www.uruburetama.ce.gov.br / E-mail: infraestrutura@uruburetama.ce.gov.br

MAX WENDEL LIMA CUNHA DOS SANTOS
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-CE 329938/RNP-0516695/10



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Objetivo: Avaliação das condições físicas, valor e de infraestrutura da edificação por meio de locação realizada conforme solicitação da Prefeitura Municipal de Uruburetama – Ceará.

Vistoria executada no imóvel sito à: Rua Artur Rodrigues Vasconcelos, Nº179, Centro – Uruburetama/CE.

Edificação: Prédio no formato de galpão composto por área privativa de 900,00m², com cobertura metálica e piso industrial.

Imóvel: ALMOXARIFADO ADMINISTRATIVO DA PREFEITURA DE URUBURETAMA.

Proprietário: João Hudson Carneiro Saraiva, com administração da **QUALITY IMOBILIÁRIA LTDA**, que tem como representante o seu Administrador não sócio **FRANCISCO JÚNIOR BARROSO BASTOS**.

Estado do Imóvel: () novo (X) bom () regular () mau () excelente

Idade aproximada do imóvel: 33 (x) anos () meses () dias () semanas

Danos existentes: Indicar resumidamente com “X” apenas a situação: SIM ou NÃO.

01 – Setores existem danos

Descrição Geral:

() SIM

(X) NÃO

INFORMAÇÃO COMPLEMENTAR

ESTADO GERAL DO IMÓVEL:

- a) Pisos bons.
- b) Coberta boa.
- c) Paredes em bom estado.
- d) Revestimentos bom.
- e) Esquadrias, em bom estado.

(X) SIM
(X) SIM
(X) SIM
(X) SIM
(X) SIM

() NÃO
() NÃO
() NÃO
() NÃO
() NÃO

Descrição geral:

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

- a) – Pontos de luz, tomadas, interruptores e fiação.

(X) SIM

() NÃO

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS:

- a) - Torneiras, descargas, chuveiros, ralos, tubulações, pias e vasos sanitários. (Em bom estado de funcionamento).

(X) SIM

() NÃO



RELAÇÃO DO ESTADO GERAL DA EDIFICAÇÃO:

Ambientes: Em bom estado de conservação.

Pintura: em bom estado

Piso: em bom estado.

Coberta: bom estado.

Portão, janelas: em bom estado.

Instalação Elétrica: em bom estado.

Instalação Hidrossanitária: em bom estado.

Conclusão:

Foi vistoriada a edificação presente neste laudo, na data de julho/2024. Edificação apresenta em termos gerais um bom estado em sua estrutura e instalações, atendendo as condições básicas e mínimas de infraestrutura para funcionamento.

A presente locação é justificável pela necessidade de espaço para ALMOXARIFADO ADMINISTRATIVO DA PREFEITURA DE URUBURETAMA, onde o imóvel a ser locado atende satisfatoriamente as necessidades devido a suas dimensões e espaços.

A localização centralizada do imóvel facilita e agiliza na atividade a ser desenvolvida, em relação ao valor mensal da locação salientamos que o preço estabelecido em laudo técnico esta dentro da realidade mercadológica da região central da cidade, sendo viável a locação até que seja feita a construção de um galpão para ALMOXARIFADO ADMINISTRATIVO DA PREFEITURA DE URUBURETAMA.

AVALIAÇÃO:

MÉTODO:

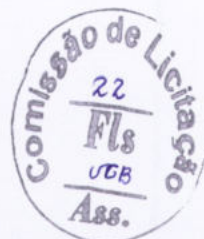
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO:

O método comparativo de dados de mercado é aquele que define o valor do imóvel através da comparação deste com outros imóveis assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas NBR 14653-2. Para tanto é fundamental a existência de imóvel para comparação, ou seja, uma amostra de dados de mercado imobiliário formada pelos chamados imóveis de referencia. Ao utilizar este método deve-se fazer o tratamento estatístico dos dados pesquisados. A amostragem é formada pelos imóveis de referencia que são imóveis semelhantes ao imóvel avaliado para os quais se conhece o valor e é na maioria das vezes tomadas na região circunvizinhas ao imóvel avaliado. De todos os métodos existentes o método comparativo de dados de mercado é o mais utilizado para avaliação de imóvel no Brasil.

RAJ WENDEL LOPES CUNHA DOS SANTOS
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-CE 32934/RNP-061669510



Governo Municipal
URUBURETAMA
NOVAS IDEIAS. BOM SENSO.



TRATAMENTO ESTATÍSTICO:

MEDIA ARITMÉTICA DOS VALORES COTADOS

Custo Médio do Imóvel Adotado: R\$3.000,00 ✓

Obs.: O custo médio referiu-se ao imóvel em situação fiscal, infraestrutura, sanada todas as pendências e impropriedades e condições básicas de funcionamento e ou uso.

Uruburetama-CE, 01 de julho de 2024.

Max Wendell Lima Cunha dos Santos

Max Wendell Lima Cunha dos Santos
Engenheiro Civil da Prefeitura Municipal de Uruburetama
CREA-CE: 329996 | RNP: 061669510-1

MAX WENDELL LIMA CUNHA DOS SANTOS
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-CE 329996 RNP 061669510



Governo Municipal
URUBURETAMA
Novas ideias para mudar



2 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.

REVISOR: CUNHA DOS SANTOS
ENGENHEIRO CIVIL
RNP: 051669510



Governo Municipal
URUBURETAMA
Novas ideias para mudar

Comissão de Licitação
24
Fls
SCB
Ass.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



MAX WENDELL LIMA CUNHA DOS SANTOS
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-CE 32935/RNP 051669570

Av. Princesa Isabel, s/nº – Angelim – CEP: 62.650-000 – Uruburetama / Ceará CNPJ nº
07.623.069/0001-10 / www.uruburetama.ce.gov.br / E-mail: infraestrutura@uruburetama.ce.gov.br