

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade nele especificada.

O objetivo principal consiste em verificar a possibilidade de contratação por inexigibilidade de licitação para locação de imóvel.

2. OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

O presente ETP tem como objetivo: **Locação de imóvel de porte adequado a alojar as funcionalidades do Conselho Tutelar no Município de Croatá/CE.**

3. ÁREA REQUISITANTE

Prefeitura Municipal de Croatá, através do Gabinete do Prefeito, em atendimento ao programa: *Manutenção das Atividades do Conselho Tutelar*, tendo como responsável o Ordenador de Despesas o Sr. Antonio Gessilé Florindo Silva.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Município de Croatá/CE, através do Gabinete do Prefeito na busca de uma prestação de serviços efetiva, contínua, segura, transparente e com condições dignas para seus servidores, pretende locar um prédio de porte adequado, para abrigar a sede do Conselho Tutelar no Município de Croatá/CE.

O imóvel em questão, deverá conter no mínimo de: 02 (dois) quartos, 02 (duas) salas, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) despensa, 01 (uma) garagem, no mínimo 02 (dois) banheiros, além de 01 (um) quintal amplo, necessários a acomodação das instalações pretensas, devendo ainda estar em um bom estado de conservação, em se tratando de infraestrutura, sistema hidráulico, rede elétrica, iluminação pública, pintura etc.

Essa locação se deve pelo fato de o Município não conter em seu patrimônio próprio outros imóveis disponíveis que se possam ser destinados a tal finalidade, razão pela

qual a pretensão recai em imóvel de terceiros, e a não consolidação da contratação implicará em gravames para a Administração, que na otimização dos processos, não mais encontra espaço físico para acomodar todas as equipes e ações de sua estrutura administrativa.

No caso em tela, a locação de imóveis e sua continuidade, tem sido a solução para a Administração Municipal desempenhar a contento suas ações e abrigar de forma confortável as equipes que compõem sua estrutura organizacional, do qual não se pode prescindir nas atividades diárias, sem comprometer a disponibilidade, continuidade e qualidade dos serviços prestados à população.

5. JUSTIFICATIVA DA DISPENSA DO CHAMAMENTO PÚBLICO

De acordo com o disposto em regulamento, não se verifica a necessidade da realização de chamamento público em razão do imóvel avaliado se caracterizar como singular ao atendimento pretendido, visto a documentação apresentada pelo setor de engenharia desta municipalidade, contemplando a justificativa e avaliação prévia do bem demonstrando seu estado de conservação, bem como, declaração de indisponibilidade de imóvel patrimonial disponível que atenda a necessidade almejada.

6. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Natureza da Contratação:

O objeto a ser contratado nesse plano enquadra-se na categoria de **serviço comum**, de natureza **continuada**, a ser contratado por procedimento administrativo de inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133 de 01 de abril de 2021.

Duração do Contrato:

O prazo de vigência da contratação é de **1 (um) ano**, contados da data da sua assinatura, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021. A prorrogação de que trata este item é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

- Estar formalmente demonstrado no processo que a forma de prestação dos serviços tem natureza continuada;
- Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na realização do serviço;

- Haja manifestação expressa do contratado informando o interesse na prorrogação;
- Seja comprovado que o contratado mantém as condições iniciais de habilitação.

Modelo de Locação:

A modelagem utilizada será a locação tradicional, visto que a própria administração disporá dos profissionais/servidores necessários ao pleno desenvolvimento das atividades precípuas do ambiente. Além do mais, o modelo utilizado, se trata apenas de locação, não havendo sequer a necessidade de substancial reforma, sendo vantajoso para administração tendo em vista que do contrário da locação tradicional, seria economicamente inviável a aquisição ou a construção de um imóvel novo com grandes dispêndios para os cofres públicos, pois com apenas a locação, será satisfatória ao objetivo pretendido.

Este modelo de locação mostra-se eficaz e vantajoso, por constituir solução célere e economicamente adequada, atendendo à finalidade de disponibilizar ambiente seguro, acessível e funcional para o pleno funcionamento das atividades do Conselho Tutelar do Município de Croatá/CE, assegurando condições adequadas de trabalho aos servidores e atendimento contínuo e qualificado à população.

Regime de Execução:

Prestação de Serviços sem investimento.

Relevância dos Requisitos Estipulados:

O objeto desta contratação deverá possibilitar um ambiente de trabalho salubre e confortável, que possibilite as melhores condições para a realização das atividades corriqueiras, além de permitir o atendimento aos servidores e à sociedade.

A demanda foi motivada pela necessidade de viabilização de um espaço que possa ser adequado ao funcionamento de setor público, visando proporcionar bem-estar, saúde e segurança aos servidores e população.

Consta a declaração emitida pelo setor de patrimônio dessa municipalidade, que atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades da unidade administrativa pretendente, conforme documento constante dos autos desse processo.

Frisa-se ainda que consta no Laudo de Avaliação da Engenharia, constante dos autos do processo, a informação de que o imóvel em questão atende as necessidades de funcionamento da Unidade Administrativa pretendente, visto que dispõe de espaço e

localização extremamente favoráveis para o atendimento da demanda do departamento em questão.

Requisitos básico indispensáveis:

A locação do imóvel pretendido deverá atender os seguintes requisitos básicos:

- Ambiente deve permitir a climatização a partir de equipamentos condicionadores de ar.
- Ambiente deve possuir abertura para lado externo da edificação, possibilitando a iluminação natural (atendimento às normas de saúde ocupacional).
- Abertura externa deve permitir o controle de luminosidade (persianas ou cortinas).
- Deve existir um espaço específico para a alimentação, preparo e guarda de alimentos fora das salas de trabalho (copa);
- O espaço deve ser seguro, com portas, portões, gradeados e fechaduras que se fizerem necessários.
- Deve ser em local de fácil acesso.
- Deve possibilitar o trabalho diário e ininterrupto das 8h00 até as 17h00, sem impedimento de acesso em horários alternativos.
- Deve possibilitar o atendimento aos servidores e à sociedade como um todo, sem qualquer barreira que impeça pessoas com deficiência de acessarem à unidade.
- A edificação deverá possuir sanitário, não necessariamente privativo, se possível acessível a pessoas com deficiência.

Características Específicas do Imóvel:

INFRAESTRUTURA:

Nos cômodos deverão estar disponíveis conjuntos completos de tomadas de energia elétrica e instalações de rede de cabeamento estruturado para dados. O conjunto deve ser composto por, no mínimo, um ponto de energia elétrica com tensão de 220V (com uma tomada), um ponto lógico (dados) com uma tomada para conector do tipo RJ 45. A rede elétrica deve ser atendida com equipamentos e componentes (estabilizadores de voltagem, quadros de distribuição, disjuntores, cabos etc.), nas quantidades e capacidades adequadas ao perfeito funcionamento da rede elétrica a eles associada.

As instalações também devem seguir e obedecer, no que for aplicável, as normas da ABNT e IEC, EIA/TIA 568A, NBR5410, NBR5419, bem como as demais que se apliquem.

ILUMINAÇÃO:





CROATÁ

PREFEITURA



A iluminação artificial deverá seguir a norma NBR 5413, com um nível de iluminação de 500 lux nas áreas onde contenham estações de trabalho.

CLIMATIZAÇÃO:

O prédio deverá contar com estrutura para comportar condicionadores de ar, ou outro sistema passivo ou ativo, com características de distribuição, com capacidade para manter o conforto térmico em todos os ambientes, nas diversas épocas do ano, conforme determinado pelas normas técnicas.

Ficará a cargo da administração a manutenção preventiva e corretiva de acordo com as normas aplicáveis.

BANHEIRO E OUTRAS DEPENDÊNCIAS:

O prédio deverá possuir no mínimo vasos sanitários no(s) banheiro(s) em atendimento as normas vigentes, que recomenda a proporção de 15 usuários para cada vaso sanitário. Deverão também ser assegurados espaços para o funcionamento mínimo de copa, depósito e recepção.

Caso o prédio possua mais de um pavimento, deverá ter sanitários em cada andar nas dimensões exigidas por lei.

Documentação mínima necessária:

Deverão ser apresentados pelo locatário, no mínimo, os seguintes documentos pertinentes:

PESSOA FÍSICA:

- Certidão do Imóvel ou Escritura;
- RG
- CPF
- CND Municipal, Estadual e Federal;
- CNDT.

PESSOA JURÍDICA:

- Certidão do Imóvel ou Escritura;
- CNPJ;
- Contrato Social;
- RG/CPF do Administrador;
- CRF do FGTS;
- CND Municipal, Estadual e Federal;
- CNDT.

[Handwritten signatures]



Sustentabilidade:

Considerando a natureza do objeto, consistente na locação de imóvel destinado a abrigar as funcionalidades do Conselho Tutelar do Município de Croatá/CE, os critérios de sustentabilidade adotados deverão observar a racionalização do uso de recursos naturais, a promoção de condições adequadas de trabalho e atendimento à população, bem como a redução de impactos ambientais decorrentes da utilização do espaço físico.

Nesse sentido, o imóvel deverá priorizar o aproveitamento de iluminação e ventilação naturais, mediante a existência de aberturas externas que possibilitem a entrada de luz natural, contribuindo para a redução do consumo de energia elétrica durante o expediente, em consonância com as normas de saúde ocupacional. As aberturas deverão permitir o controle da luminosidade, por meio de persianas ou cortinas, assegurando conforto térmico e visual aos usuários.

A edificação deverá apresentar condições que permitam a climatização eficiente dos ambientes, favorecendo o uso racional de equipamentos de ar-condicionado, sem prejuízo ao conforto térmico necessário ao funcionamento regular das atividades institucionais. Sempre que possível, deverão ser observadas soluções construtivas que minimizem a absorção excessiva de calor, reduzindo a demanda energética.

O imóvel deverá dispor de espaço específico destinado à copa, separado das áreas de trabalho, possibilitando o preparo e acondicionamento adequado de alimentos.

Os sanitários existentes deverão apresentar condições adequadas de higiene, conservação e uso eficiente da água, sendo desejável que ao menos um seja acessível a pessoas com deficiência, em observância aos princípios da inclusão e acessibilidade universal.

Ademais, a localização do imóvel deverá favorecer o fácil acesso da população e dos servidores, preferencialmente em área urbana consolidada, contribuindo para a redução de deslocamentos desnecessários e, conseqüentemente, de impactos ambientais associados ao transporte.

A edificação deverá possibilitar o funcionamento contínuo das atividades institucionais no horário regular e em horários alternativos, sem restrições de acesso.

Por fim, o imóvel deverá garantir condições adequadas de segurança física, com portas, portões, fechaduras e demais dispositivos necessários, assegurando a proteção das pessoas, do patrimônio público e da documentação institucional, contribuindo para a durabilidade do uso do espaço e para a gestão responsável dos recursos públicos.

Subcontratação:

Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

Garantia da contratação:

Não haverá exigência da garantia da contratação.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

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.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento do Conselho Tutelar, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. Construção:

No modelo de construção de imóvel, a Administração Pública constrói um imóvel novo adequado às instalações necessárias com alto custo de investimento.

6.4. Análise da Solução:

A solução “**Locação**” foi a escolhida visto à singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Considerando as necessidades institucionais do Conselho Tutelar do Município de Croatá/CE e a demanda por um espaço físico adequado ao desempenho de suas atribuições legais, opta-se pela adoção do modelo de locação de imóvel, o qual se revela a solução mais adequada sob os aspectos técnico, operacional e econômico. Tal modelo apresenta-se como alternativa mais célere e financeiramente vantajosa quando comparado à aquisição ou à construção de imóvel próprio, especialmente diante da urgência em assegurar a continuidade dos serviços públicos essenciais prestados pelo órgão.

No caso em análise, a escolha do imóvel decorre do atendimento integral aos requisitos mínimos indispensáveis ao funcionamento da unidade administrativa pretendente, notadamente quanto às condições de acessibilidade, segurança, salubridade, possibilidade de climatização, iluminação natural e organização dos ambientes necessários ao atendimento da população e ao trabalho dos servidores. Registra-se, ainda, que o imóvel identificado mostra-se compatível com a realidade local, sendo o que melhor atende aos interesses da Administração Pública dentre as opções disponíveis na região.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei Federal nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

9. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

No presente plano se faz necessário a locação de apenas um imóvel para o atendimento das necessidades da administração.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Considerando que a pretensa contratação ocorrerá por inexigibilidade, e com o proprietário já pré-escolhido, consoante o Laudo de Avaliação da Engenharia, importando o valor mensal de R\$ 700,00 (setecentos reais), perfazendo o valor total de R\$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais), resta claro o atendimento quanto ao preço.

11. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não se verifica a necessidade de parcelamento da solução em razão do objeto se caracterizar como serviço de item único.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Para esta solução não há contratações que guardam relação/afinidade/dependência com o objeto da contratação pretendida, sejam elas já realizadas ou contratações futuras.

13. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O objeto desta solução consta na listagem do Plano de Contratação Anual (PCA) vigente. Assim, resta demonstrado o alinhamento entre a contratação e o planejamento desta administração.

14. RESULTADOS PRETENDIDOS

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir as mínimas condições físicas e funcionais para a adequada alocação de móveis, equipamentos e agentes públicos necessários ao pleno funcionamento do Conselho Tutelar;
- b) Conferir facilidade de acesso ao público-alvo, assegurando atendimento digno, humanizado e de qualidade às crianças, adolescentes, famílias e demais cidadãos atendidos pelo órgão;
- c) Assegurar a continuidade e a não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pelo Conselho Tutelar, evitando prejuízos à prestação do serviço público;
- d) Proporcionar ambientes adequados ao desenvolvimento das atividades administrativas e de atendimento, com conforto térmico, iluminação apropriada e condições salubres de trabalho;

- e) Garantir condições de acessibilidade, possibilitando o atendimento pleno de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, em conformidade com a legislação vigente;
- f) Disponibilizar espaço físico compatível com a natureza das atribuições do Conselho Tutelar, permitindo a realização de atendimentos individualizados, preservando a privacidade e o sigilo das informações;
- g) Assegurar condições mínimas de segurança patrimonial e pessoal, protegendo servidores, usuários, documentos e bens públicos;
- h) Possibilitar a organização eficiente dos fluxos de trabalho, contribuindo para maior eficiência administrativa e melhoria dos processos internos;
- i) Favorecer o cumprimento da jornada regular e do atendimento em horários alternativos, quando necessário, sem restrições de acesso ao imóvel;
- j) Contribuir para a melhoria da imagem institucional do Conselho Tutelar junto à sociedade, por meio de um espaço adequado, acessível e compatível com a relevância social dos serviços prestados.

15. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS NO AMBIENTE

O imóvel a ser locado deverá estar em plenas condições de uso, apto a servir às finalidades institucionais do Conselho Tutelar do Município de Croatá/CE, garantindo, durante toda a vigência do contrato, as condições físicas, funcionais e de segurança necessárias ao regular funcionamento das atividades da Unidade Administrativa pretendente. Para tanto, o espaço deverá apresentar adequado estado de conservação, com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito funcionamento, sem riscos à segurança dos servidores e do público atendido.

Deverá ser assegurada a salubridade dos ambientes, com adequada ventilação e iluminação natural, bem como a possibilidade de climatização, de modo a proporcionar conforto térmico e condições apropriadas de trabalho. O imóvel deverá manter condições adequadas de acessibilidade, permitindo o livre acesso de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, em conformidade com a legislação vigente, sem a existência de barreiras arquitetônicas que impeçam ou dificultem o atendimento à população.

As dependências deverão possibilitar a adequada organização dos espaços administrativos e de atendimento, incluindo áreas destinadas à copa e aos sanitários, os quais deverão apresentar condições satisfatórias de higiene e uso contínuo. Deverão ser observadas, ainda, as condições de segurança do imóvel, com portas, portões, fechaduras e demais dispositivos necessários à proteção das pessoas, dos bens públicos e da documentação institucional.

Caberá ao locador manter o imóvel em condições adequadas de uso, realizando, quando necessário, as manutenções estruturais e corretivas indispensáveis à

preservação da edificação, enquanto à Administração competirá zelar pelo uso adequado do espaço, observando as finalidades pactuadas e as disposições contratuais aplicáveis.

16. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Dada a natureza do objeto que se pretende contratar, consistente na locação de imóvel já edificado para abrigar as funcionalidades do Conselho Tutelar do Município de Croatá/CE, não se verificam impactos ambientais relevantes decorrentes da contratação, uma vez que não haverá execução de obras, intervenções estruturais significativas ou supressão de vegetação.

Os eventuais impactos ambientais associados à utilização do imóvel restringem-se a aspectos de baixo impacto, tais como o consumo de energia elétrica e de água, bem como a geração de resíduos sólidos comuns provenientes das atividades administrativas rotineiras, os quais são inerentes ao funcionamento de qualquer unidade administrativa pública.

Tais impactos são considerados mínimos e controláveis, podendo ser mitigados por meio da adoção de práticas de uso racional dos recursos naturais, como o aproveitamento de iluminação natural, a utilização eficiente de equipamentos de climatização, o consumo consciente de água e a adequada destinação dos resíduos sólidos, em conformidade com as políticas de sustentabilidade da Administração Pública.

Assim, conclui-se que a contratação não ocasiona impactos ambientais significativos, sendo suficiente a observância de boas práticas ambientais durante a ocupação e uso do imóvel, não se fazendo necessária a adoção de medidas compensatórias específicas.

17. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base nos elementos anteriores do presente documento de Estudos Preliminares realizado, **DECLARO** que:

☒ **É VIÁVEL** a contratação proposta pela unidade requisitante.

☐ **NÃO É VIÁVEL** a contratação proposta pela unidade requisitante.

O Responsável pelo Planejamento identificado abaixo chegou à conclusão acima em razão do(s) seguinte(s) motivo(s): Os estudos preliminares evidenciaram que a



CROATÁ

PREFEITURA

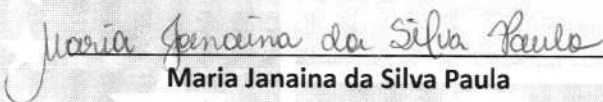


contratação da solução descrita no item "**DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**" se mostra tecnicamente possível e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

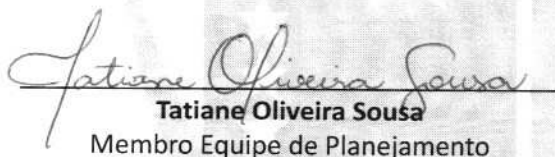
18. LOCAL E DATA:

Croatá/CE., 21 de janeiro de 2026.

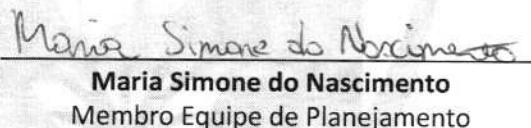
19. RESPONSÁVEIS:


Maria Janaina da Silva Paula

Membro Equipe de Planejamento


Tatiane Oliveira Sousa

Membro Equipe de Planejamento


Maria Simone do Nascimento

Membro Equipe de Planejamento

