



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

### 1. INTRODUÇÃO

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 abaixo especificada.

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. OBJETO

LOCAÇÃO DE 01(UM) IMÓVEL, SITUADO NA RUA HADOQUE COSTA, Nº 1271, CENTRO, MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA EXECUTIVA DOS CONSELHOS MUNICIPAIS, LIGADA À SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

### 3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE necessita de imóvel para FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA EXECUTIVA DOS CONSELHOS MUNICIPAIS, uma vez que, na Sede, não tem um local apropriado para realização do Objeto em questão, não tendo onde realizar tais atividades. Criou-se assim a necessidade de locação de um imóvel, com instalações apropriadas para que as atividades sejam realizadas em local apropriado.

A estrutura deve contar com espaço suficiente e características estruturais compatíveis com as instalações necessárias para FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA EXECUTIVA DOS CONSELHOS MUNICIPAIS, e, em consulta às propriedades deste ente municipal, não foi identificado qualquer imóvel vago e apto a essa finalidade, seguindo anexo o competente Laudo de Avaliação Locatícia e Declaração de Inexistência de Imóvel Público Vago.

Sendo assim, a locação de bem imóvel se faz necessária para atender a finalidade descrita.

### 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A fim de atender de modo satisfatório a demanda em tela, é necessário que a solução escolhida atenda à demanda de modo a viabilizar que o imóvel locado atenda aos padrões de estrutura que se seguem.

#### SERVIÇOS PÚBLICOS EXISTENTES

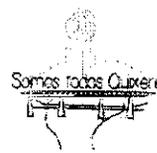
Água encanada: CAGECE;  
Comunicação: Rede Telefônica;  
Energia Elétrica: Enel;  
Segurança: inexistente;  
Transporte: inexistente;  
Limpeza Pública: Coleta de Lixo periódica semanal;  
Pavimentação: Asfáltica

#### ACABAMENTOS, CONSERVAÇÃO E ESPECIFICAÇÕES DO PRÉDIO

Esquadrias: aço, madeira, Paredes: rebocadas, Piso: cerâmico, Teto: com laje, Conservação: pintura regular, iluminação existente.



**GOVERNO MUNICIPAL**  
**SECRETARIA DO TRABALHO E**  
**DESENVOLVIMENTO SOCIAL**  
**QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”**



## **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

A área total do imóvel referente ao aluguel contém uma área bastante ampla com área de 103,74 m<sup>2</sup>, contendo em sua estrutura: 01 Hall de entrada, 01 Garagem, 03 quartos, 02 salas, 01 cozinha, e 01 W.C.

Por sua vez, no que se refere às normas contratuais específicas para orientação do pacto, passamos a expor os requisitos intrínsecos ao ajuste com o futuro contratante.

A vigência contratual será de **08 (oito) meses**, podendo ser prorrogada no interesse da Administração, observada a legislação aplicável.

A LOCATÁRIA poderá realizar benfeitorias úteis, necessárias e voluntárias no imóvel.

As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, bem como as úteis, estas desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

As benfeitorias voluptuárias introduzidas pela LOCATÁRIA, finda a locação, podem ser levantadas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, nos termos do art. 36 da Lei Federal 8.245/91.

Da mesma forma, considerando que o IPTU é uma obrigação *propter rem*, ou seja, vinculada à propriedade, deverão ficar a cargo do locador.

A futura contratação ainda deverá estar em conformidade com a Lei Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Devem, ainda, ser avaliadas regularidade do imóvel, estando desimpedido e livre de ônus que possam representar riscos à devida execução do objeto. Além disso, a aptidão do proprietário para firmar pacto com o poder público.

## **5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

A quantidade, no presente caso, corresponde a 01 (um) imóvel que reúna as características bastantes, já identificadas neste documento, para atender a demanda da SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE destinado a FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA EXECUTIVA DOS CONSELHOS MUNICIPAIS.

## **6. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Dentre as possibilidades que poderiam representar solução para viabilizar espaço que possa ser adequado ao FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA EXECUTIVA DOS CONSELHOS MUNICIPAIS, encontram-se:

- a) Locação de imóvel compatível com a finalidade;
- b) Aquisição de um imóvel adequado para o FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA EXECUTIVA DOS CONSELHOS MUNICIPAIS.
- c) Disponibilidade de imóvel da SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE adequado para o uso disposto;
- d) Construção de um novo imóvel para a referida destinação.

A alternativa “c” não se faz viável, porquanto, conforme certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, documento que compõe os presentes autos, anexo a este estudo.

A alternativa “d” não representa a solução mais adequada porquanto tratamos de necessidade imediata que não pode aguardar o tempo necessário para construção de imóvel adaptado. Ademais, a SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL não dispõe de terrenos com características de localização e tamanho que atendam ao propósito em tela.

Assim, para compra ou locação de um imóvel, fora realizada busca que culminou na identificação de que apenas um imóvel disponível para locação atenderia de forma adequado à finalidade, sendo ele devidamente discriminado em laudo que segue anexo. O mesmo não se encontra à venda, o que inviabiliza a alternativa “b”, que igualmente fica obstada em face de não haver sido encontrado outro imóvel adequado e à venda. Ademais, seria inviável investimento correspondente ao valor integral do imóvel neste momento porquanto o capital



**GOVERNO MUNICIPAL**  
**SECRETARIA DO TRABALHO E**  
**DESENVOLVIMENTO SOCIAL**  
**QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”**



disponível não é suficiente para tal aquisição. Dessa forma, a opção de compra do imóvel não se apresenta como viável no momento.

### **7. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO**

O valor mensal estimado da contratação é de R\$ 420,00 (quatrocentos e vinte reais), apurado em conformidade com laudo em anexo.

### **8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

Identifica-se no presente caso que a solução que se mostra viável e necessária é a locação do imóvel devidamente identificado no laudo em anexo, porquanto o mesmo é compatível com as especificações que se impõem ao caso, sendo identificado como único apto e disponível, com localização, área, infraestrutura, dimensões, acabamento e conservação, que demonstram sua singularidade para a finalidade em tela.

Em face do exposto, cumpre observar que a Lei Nº 14.133/21 define, em seu art. 74, inciso V, acerca da aplicação da figura jurídica da inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, desde que cumpridos os requisitos legais, valendo destaque aos dispositivos adiante colacionados:

*Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:*

*[...]*

*V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.*

*[...]*

*§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*

*I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;*

*II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;*

*III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.*

Desse modo, em conformidade com os documentos ora anexados, notadamente certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e laudo técnico com as exposições pertinentes ao estado do imóvel e demais elementos necessários e que demonstram a singularidade do imóvel, entende-se, *a priori*, como viável a contratação por meio de inexigibilidade, o que deverá ser submetido ao crivo do órgão de assessoramento jurídico para fins de emissão de parecer acerca dos aspectos legais envolvidos.

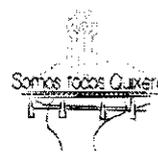
O imóvel em questão se refere ao situado na Rua Hadoque Costa, 1271, Centro, município de Quixeré/CE, de propriedade do Sr(a). **Maria Cleide de Freitas Araújo**, inscrito no CPF sob o Nº 367.062.803-72, com endereço no **Sítio Água Fria, S/N, Quixeré/CE**, cujos detalhes e especificações encontram-se devidamente detalhados em documentação anexa.

### **9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO**

Considerando as especificidades do presente objeto, se tratando de locação de imóvel a ser firmado por meio de inexigibilidade, não se justifica o parcelamento do objeto, posto que, pela natureza da avença, não comporta divisibilidade.



**GOVERNO MUNICIPAL**  
**SECRETARIA DO TRABALHO E**  
**DESENVOLVIMENTO SOCIAL**  
**QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”**



**10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades básicas para o FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA EXECUTIVA DOS CONSELHOS MUNICIPAIS.

**11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

Não será realizada nenhuma providência previa à contratação

**12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**

Não existem contratações correlatas/interdependentes previstas para o objeto em apreço.

**13. IMPACTOS AMBIENTAIS**

A realização das atividades no FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA EXECUTIVA DOS CONSELHOS MUNICIPAIS no imóvel locado, não causa ou causará qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

A eventual adequação do imóvel, para atendimento as exigências do Termo de Referência e as necessidades do projeto, deverão observar a legislação federal, estadual e municipal sobre o aspecto da geração e destinação de resíduos, bem como práticas sustentáveis na construção civil.

**14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Conclui-se pela viabilidade da contratação, considerando os requisitos expostos, os preços avaliados, a aptidão para concretização do resultado pretendido, e, ainda, por haver adequação orçamentária.

Quixeré/CE, 09 de maio de 2024.

  
\_\_\_\_\_  
Maria Eliete Fernandes Oliveira

**SECRETÁRIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL**