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 com piscina destinado à execução do Projeto de Hidroginástica para Idosos, a ser desenvolvido no Distrito de Betânia, em parceria com a Secretaria Municipal de Assistência, Trabalho e Desenvolvimento Social do Município de Hidrolândia/CE.**

3. ÁREA REQUISITANTE

Prefeitura Municipal de Hidrolândia através da Secretaria de Assistência, Trabalho e Desenvolvimento Social, tendo como responsável o Ordenador de Despesas, o Sr. Vanderlan Matos da Cruz.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Município de Hidrolândia/CE, através da Secretaria de Assistência, Trabalho e Desenvolvimento Social, necessita de um imóvel com piscina na localidade de Betânia, para atender ao projeto de Hidroginástica para idosos.

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 dar continuidade e qualidade aos 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 **12 (doze) meses** 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.

Regime de Execução:
Prestação de Serviços sem investimento.

Relevância dos Requisitos Estipulados:
O objeto desta contratação deverá possibilitar um ambiente de trabalho que possibilite as melhores condições para a prática de hidroginástica pelos idosos do Distrito de Betânia.

A demanda foi motivada pela necessidade de viabilização de um espaço que possa ser adequado ao funcionamento de setor público.

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

- 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).
- 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 atendimento 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. O conjunto deve ser composto por, no mínimo, um ponto de energia elétrica com tensão de 220V (com uma tomada). A rede elétrica deve ser atendida com 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:
A iluminação artificial deverá seguir a norma NBR 5413.

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.

Sustentabilidade:
O objeto não possui padrões de sustentabilidade.

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.

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 5° da Lei Federal n° 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$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o valor total de R$ 12.000,00 dose mil 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 de alocação de móveis e agentes públicos;

b) Conferir facilidade de acesso do público-alvo e qualidade no atendimento;
c) Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pelo setor público.

15. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS NO AMBIENTE

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da Unidade Administrativa pretendente durante a vigência do Contrato.

16. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Dada a natureza do objeto que se pretende contratar, não se verifica impactos ambientais relevantes.

17. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

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

[X] **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 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:

Hidrolândia/CE, 05 de maio de 2025.

19. RESPONSÁVEL:

Gilvan Rodrigues Bezerra

Gilvan Rodrigues Bezerra
Responsável pelo Planejamento das Contratações Administrativas

TERMO DE REFERÊNCIA
Contratação Direta – Locação de Imóvel

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Locação de imóvel com piscina destinado à execução do Projeto de Hidroginástica para Idosos, a ser desenvolvido no Distrito de Betânia, em parceria com a Secretaria Municipal de Assistência, Trabalho e Desenvolvimento Social do Município de Hidrolândia/CE.

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	CATSER	UNIDADE	QUANT.	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel com piscina destinado à execução do Projeto de Hidroginástica para Idosos, a ser desenvolvido no Distrito de Betânia, em parceria com a Secretaria Municipal de Assistência, Trabalho e Desenvolvimento Social do Município de Hidrolândia/CE.	4316	MÊS	12	1.000,00	12.000,00

1.2. O objeto desta contratação é caracterizado como comum, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

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

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. **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.

4.2. **Duração do Contrato:**

4.2.1. O prazo de vigência da contratação é de **01 (um) ano,** contados da data da sua assinatura, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei n° 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:

4.2.1.1. Estar formalmente demonstrado no processo que a forma de prestação dos serviços tem natureza continuada;

4.2.1.2. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na realização do serviço;

4.2.1.3. Haja manifestação expressa do contratado informando o interesse na prorrogação;

4.2.1.4. Seja comprovado que o contratado mantém as condições iniciais de habilitação.

4.3. **Modelo de Locação:**

4.3.1. 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.

4.4. **Regime de Execução:**

4.4.1. Prestação de Serviços sem investimento.

4.5. **Relevância dos Requisitos Estipulados:**

4.5.1. O objeto desta contratação deverá possibilitar um ambiente de trabalho que possibilite as melhores condições para o armazenamento de materiais.

4.5.2. 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.

4.5.3. 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.

4.5.4. 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.

4.6. **Requisitos básico indispensáveis:**

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

4.6.1.1. Ambiente deve possuir abertura para lado externo da edificação, possibilitando a iluminação natural (atendimento às normas de saúde ocupacional).

4.6.1.2. O espaço deve ser seguro, com portas, portões, gradeados e fechaduras que se fizerem necessários.

4.6.1.3. Deve ser em local de fácil acesso.

4.6.1.4. Deve possibilitar o trabalho diário e ininterrupto das 8h00 até as 17h00, sem impedimento de acesso em horários alternativos.

4.7. **Características Específicas do Imóvel:**

4.7.1. INFRAESTRUTURA:

4.7.1.1. Nos cômodos deverão estar disponíveis conjuntos completos de tomadas de energia elétrica. O conjunto deve ser composto por, no mínimo, um ponto de energia elétrica com tensão de 220V (com uma tomada). A rede elétrica deve ser atendida com quadros de distribuição, disjuntores, cabos etc.), nas quantidades e capacidades adequadas ao perfeito funcionamento da rede elétrica a eles associada.

4.7.1.2. 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.

4.7.2. ILUMINAÇÃO:

4.7.2.1. A iluminação artificial deverá seguir a norma NBR 5413.

4.8. **Documentação mínima necessária:**

4.8.1. 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;
- Comprovante de Endereço do proprietário.

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

4.9. **Sustentabilidade:**

4.9.1. O objeto não possui padrões de sustentabilidade.

4.10. **Subcontratação:**

4.10.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

4.11. **Garantia da contratação:**

4.11.1. Não haverá exigência da garantia da contratação.

5. DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. O imóvel somente poderá ser utilizado por órgão desta municipalidade, vedada sua utilização para quaisquer outros fins, bem como, sua transferência, sublocação, empréstimo ou cessão, a qualquer título, no todo ou em parte.

6. BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

6.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela Locatária, ainda que não autorizadas pelo Locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/91, e o art. 578, do Código Civil.

6.2. A Locatária fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

6.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes etc., poderão ser retiradas pela Locatária, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

6.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao Locador, nas condições em que foi recebido pela Locatária, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

7.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

7.2. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

7.3. O órgão ou entidade poderá convocar a locadora para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

7.4. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

7.5. O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

7.5.1. O fiscal do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados na Lei Orçamentária Municipal.

11.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

SECRETARIA /PROGRAMA:	FONTES DE RECURSOS	DOTAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS	ELEMENTOS DE DESPESAS
Secretaria de Assistência, Trabalho e Desenvolvimento Social	1.501.0000.00	08.06.08.122.0404.2.032.0000	33.90.36.99

12. LOCAL E DATA:

Hidrolândia/CE, 05 de maio de 2025.

13. RESPONSÁVEL:

Gilvan Rodrigues Bezerra

Gilvan Rodrigues Bezerra

Responsável pelo Planejamento das Contratações Administrativas