



Mongaguá, 19 de novembro de 2024

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1. Introdução

1.1. Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução para locação de imóvel com a finalidade de instalar as novas sedes da Controladoria Geral do Município, da Casa dos Conselhos Municipais e do Setor de Atendimento de Iluminação Pública, assim como descrever o conjunto de características e condições necessárias ao desenvolvimento das atividades dos servidores e usuários dos serviços prestados por estes órgãos, especificando a funcionalidade do imóvel, discriminando a compartimentalização, o dimensionamento dos ambientes e o quantitativo de servidores.

2. Descrição da Necessidade

2.1. Em virtude dos avanços havidos no serviço público municipal, com a oferta de ações que atingem um número cada vez maior de usuários, torna-se necessária a preparação de ambiente adequado para tal desiderato.

2.2. Desta feita, torna-se necessária a locação de imóvel para as instalações das sedes da Controladoria Geral do Município, da Casa dos Conselhos Municipais e do Setor de Atendimento de Iluminação Pública, para que as atividades administrativas sejam executadas plenamente;

2.3. Visando uma acomodação adequada para o atendimento das necessidades relacionadas a espaço físico, dentro de um padrão aceitável às normas da ABNT, o imóvel a ser locado deverá atender aos requisitos mínimos de localização estabelecidos pela Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá quais sejam proximidade a outros órgãos, em local de fácil localização e acesso;

2.4. Com base nos levantamentos internos fornecidos pelas coordenadorias da instituição, considerando a complexidade que envolve a estruturação física das unidades de trabalho e o alcance esperado para os próximos anos, fora informado que a edificação para comportar as respectivas sedes deverá suportar no mínimo 03 postos de trabalho para Controladoria Municipal, no mínimo 03 postos de trabalho e sala de reunião para Casa dos Conselhos Municipal e mínimo 03 postos de trabalho para o Setor de Atendimento de Iluminação Pública, atendendo ainda aos requisitos de acessibilidade e localização específicos;

2.5. Diante do exposto, a locação em apreço se justifica tendo em vista não possuir, a Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá imóvel disponível para essa finalidade em seu patrimônio.

3. Planejamento da Contratação

3.1. A presente contratação está em consonância com o objetivo da municipalidade, qual seja: ofertar serviços públicos contínuos e ininterruptos de qualidade á população de acordo com os preceitos e exigências legais vigentes.

4. Requisitos da Contratação

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

4.1.1. Requisitos legais:

a) Lei Federal nº 14.133/2021;

b) Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos —NBR 9050/2020;

c) Constituição Federal, Artigos 31, 70, 74, 194 e 204;

d) Leis nº4320/1964;

e) Lei de Responsabilidade Fiscal (nº101/2000), art. 59;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



- f) Lei Complementar Municipal 81/2023, artigos 23, 24 e 25;
- g) Lei Municipal do Sistema de Controle Interno nº 2671/2014;
- h) Instrução Normativa 01/2024 do TCE-SP;
- i) Garantir os princípios legais da:

Celeridade Processual: Garante que os processos internos e as decisões sejam realizadas de forma ágil, evitando atrasos desnecessários e promovendo a eficiência na resolução das demandas da sociedade.

Economia Processual: Busca minimizar custos e evitar a duplicidade de esforços na execução das atividades administrativas, otimizando os recursos disponíveis para alcançar os melhores resultados.

Supremacia do Interesse Público: Estabelece que o interesse coletivo deve prevalecer sobre os interesses individuais, orientando as ações da casa dos conselhos para atender às necessidades da comunidade.

Eficiência: Prevê que a administração pública atue com excelência, empregando os recursos disponíveis da melhor maneira possível para atingir seus objetivos.

Participação e Controle Social: Fortalece a atuação da sociedade civil na definição, monitoramento e avaliação das políticas públicas.

Moralidade Administrativa: Rege as ações da administração pública de acordo com princípios éticos e morais, garantindo que as decisões sejam justas e alinhadas ao bem comum.

Continuidade do Serviço Público: Prevê que as atividades públicas elencadas sejam ininterruptas, de modo a assegurar a prestação contínua de serviços à população.

4.1.2. Requisitos de Negócio:

- a) Locação de imóvel para sediar a Controladoria Geral do Município;
- b) Locação de imóvel para sediar a Casa dos Conselhos Municipal;
- c) Locação de imóvel para sediar o Setor de Atendimento de Iluminação Pública.

4.1.3. Requisitos técnicos:

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

5. Levantamento de Mercado

5.1. 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 municipalidade;

5.2. Conforme determinação nos autos do processo que instrui a presente contratação, a nova unidade deverá estar 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;

5.3. Cabe ressaltar nesta etapa que têm-se, além da possibilidade de construção de imóvel próprio, dois possíveis modelos de locação, sendo: locação do imóvel sem adequações, da forma que se encontra, sendo reformado posteriormente às custas da Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá, caso haja necessidade; ou 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. 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:

5.3.1. Modelos de locação:



PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



a) Locação de imóvel sem adequações — 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 Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá, as adequações requeridas para atender às necessidades das sedes:

. 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 Gestão de 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.

b) 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 consunção 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 Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá, sendo encomendada a construção ou uma reforma do imóvel, para posteriormente, alugá-lo.

c) 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 Gestão de 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 Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;

. 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 Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato.

6. Impactos Ambientais

6.1. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento;

6.1.1. No caso de obras ou reparos para adequação do imóvel a ser locado a LOCATÁRIA deverá obedecer aos termos dos Arts. 3º e 10º da Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002;

6.2. A CONTRATADA deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:



PREFEITURA DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE MONGAGUÁ
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



a) Resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a aterros de resíduos classe A de preservação de material para usos futuros;

b) Resíduos Classe B (recicláveis para outras destinações): deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura;

e) Resíduos Classe C (para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas; e

d) Resíduos Classe D (perigosos, contaminados ou prejudiciais à saúde): deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.

6.3. 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;

6.4. Observar, ainda, as seguintes diretrizes de caráter ambiental:

a) 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 n° 382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte; e

b) Na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR 10151 — Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas—ABNT; ou aqueles estabelecidos na NBR 10152 —Níveis de Ruído para conforto acústico, da Associação Brasileira de Normas técnicas — ABNT, nos termos da Resolução CONAMA n°01, de 08/03/90, e legislação correlata;

6.5. Os serviços prestados deverão se pautar 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;

6.6. As boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e menor poluição se pautam em alguns pressupostos e exigências, que deverão ser observados pela CONTRATADA, quando couber:

a) Racionalização do uso de substâncias potencialmente tóxico-poluente;

b) Substituição de substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxicidade;

c) Racionalização/economia no consumo de energia (especialmente elétrica) e água;

d) Reciclagem/destinação adequada dos resíduos gerados nas atividades executadas;

e) Descarte adequado de materiais tóxicos como óleo motor, lâmpadas fluorescentes, pilhas e baterias, sempre apresentando à CONTRATADA a comprovação deste descarte, de forma ecologicamente correta;

f) Os materiais empregados deverão atender à melhor relação entre custos e benefícios, considerando-se os impactos ambientais, positivos e negativos, associados ao produto;

g) Repassar a seus empregados todas as orientações referentes à redução do consumo de energia e água;

6.7. Todas as embalagens, restos de materiais e produtos, sobras de obra e entulhos, incluindo lâmpadas queimadas, cabos, restos de óleos e graxas, deverão ser adequadamente separados, para posterior descarte, em conformidade com a legislação ambiental e sanitária vigentes;

6.8. A prestadora de serviço deve conduzir suas ações em conformidade com os requisitos legais e regulamentos aplicáveis, observando também a legislação ambiental para a prevenção de adversidades ao meio ambiente e à saúde dos trabalhadores e envolvidos na prestação dos serviços.



7. Estimativa das Quantidades para a Contratação

7.1. Com base nas necessidades apresentadas relativamente os serviços que serão ofertados nas unidades e, levando-se consideração a quantidade de servidores que lá serão lotados, estima-se que a locação deverá ser realizada em imóvel com no mínimo 204m², sendo destinados a cada departamento: Controladoria Geral do Município: mínimo 51m² de área construída; Casa dos Conselhos Municipal: mínimo 102m² de área construída; Setor de Iluminação Pública: mínimo 51m² de área construída.

8. Estimativa do Valor da Contratação

8.1. Para fins de comparação e definição objetiva do preço de mercado esta Controladoria requisitou LAUDO TECNICO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO (anexo ao processo), porquanto neste realizou-se não somente a pesquisa de mercado (corretoras e sites de corretagem) bem como apurou-se através de metodologia de cálculo e avaliação elaborada por Engenheiro conforme itens "II" e "IV" do referido laudo, sendo encontrados os valores abaixo com data base 11/2024 (Item IV – 2, 2.1 e 2.2):

Descrição do Imóvel			Tamanho M ²	Localização	Valor R\$ Mensal Proposto
4 salas comerciais no Mongaguá Praia Shopping, sito à Praça Jacob Koukdjian, nº 167, sendo:			214,91	Região Central da Cidade	9.400,00
Nº da sala	Area Construida M ²	Nº Inscrição			
28	51,93	00.0058.002.28			
30	60,04	00.0058.002.30			
32	51,47	00.0058.002.32			
33	51,47	00.0058.002.33			

9. Justificativa para o Parcelamento ou Não da Contratação

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

10. Providências Adicionais

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

- A Prefeitura da Estância Balnearia de Mongaguá, 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;
- A LOCADORA, realizar as adequações que se fizerem necessárias no imóvel anteriormente à ocupação, sem custos para a Prefeitura da Estancia Balneária de Mongaguá.



11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

11.1. Não há contratação correlata ou interdependente.

12. Demonstrativo de Resultados Pretendidos

12.1. Pretende-se com essa contratação locar imóvel para alocação das sedes da Controladoria Geral do Município, da Casa dos Conselhos Municipal e do Setor de Iluminação Pública, conforme as especificações apontadas.

13. Posicionamento Conclusivo

13.1. Do ponto de vista técnico, analisado por esta Controladoria, declara-se viável a busca por imóveis conforme requisitos descritos na especificação técnica anexa, e em atendimento a urgência da demanda e se caracterizando a falta de disponibilidade de imóveis que atendam o pleito em sua integralidade que se opte pela via processual mais célere, utilizando do mecanismo de Inexigibilidade Licitatória conforme prevê o Art. 74 da Lei 14.133/2021 — E inexigível a licitação:

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

13.2. De igual modo sob análise técnica entende-se que a respectiva contratação tem caráter contínuo, conforme preceitua o Art. 6º, XV da lei 14.133/2021, e que a fim tanto de reduzir a morosidade administrativa quanto economia financeira e processual a respectiva contratação de aluguel seja inicialmente de 5 anos segundo o Art. 106 da lei 14.133/2021, podendo ser prorrogado a um prazo máximo de 10 anos nos moldes do Art. 107 da lei 14.133/2021. Não obstante a isso a preceito do Art. 6º da lei 14.133/2021 fundamentos:

13.2.1. A locação em pauta ocorrerá em espaço análogo a de conjunto de serviços públicos já existente, no caso o “Espaço Cidadão”, que teve seu conjunto de salas também locadas, inicialmente no ano de 2010, e que em maio deste ano teve seu contrato prorrogado por 5 anos conforme 14º termo aditivo do contrato nº 68/2010, através do processo nº 34/201;

13.2.2. É de fácil entendimento que os serviços a serem prestados nas respectivas salas, tem em sua maior parte o objetivo de executar tanto o controle interno e suas macro funções quanto o controle social, ambos exigidos e garantidos não somente em diversos regramentos como na própria constituição, denotando seu caráter contínuo e ininterrupto;

13.2.3. O prazo a ser celebrado traz vantagem ao município, porquanto garante economia tanto processual quanto financeira, ao tornar este congêneres ao contrato citado no item 13.2.1, evitando reabertura de processos desnecessariamente.

13.2.4. Por fim cabe ressaltar a vantagem financeira ofertada pelo possível locador em caráter de desconto no valor final, visto que os imóveis se localizam em região central de alta valorização, que por sua vez teriam valor de locação mais elevado, considerando fatores como localização, acessibilidade (rampas e elevador), acentuada proximidade ao Paço municipal e demais serviços públicos, que todavia em oferta chegou-se ao valor apresentado no item 8, sendo este aceito pela parte proprietária do imóvel com a condição de contratação por igual período do contrato citado no item 13.2.1, sendo assim financeiramente vantajoso a administração.



14. Descrição da Solução

14.1. Avaliando-se o presente Estudo Técnico Preliminar - ETP verifica-se que para atender as necessidades estipuladas a cada departamento, se faz necessário um imóvel com área total construída mínima de 200,00 m²:

14.2. Portanto, o presente Estudo técnico Preliminar - ETP avaliou 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 Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá, 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;

14.3. Deste modo, entende-se como sendo a melhor solução:

(X) locação do imóvel sem adequações, da forma que se encontra, sendo reformado posteriormente às custas da Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá, caso haja necessidade;

() 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 à LOCADORA ou incorporado ao valor pago mensalmente no aluguel.


Gabriel V. de Araujo
CONTROLADOR GERAL DO MUNICÍPIO

PREFEITURA DE
MONGAGUÁ

DO MUNICÍPIO