

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Objeto: Locação de um imóvel tipo terreno rural, destinado à armazenar os resíduos sólidos do Município de Crateús/Ce, junto a Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos.

1. Identificação da Necessidade

A presente demanda de locação de terreno rural no Município de Crateús/CE surge diante da necessidade urgente da Administração Municipal em garantir espaço adequado e regularizado para o armazenamento e transbordo de resíduos sólidos urbanos. A inexistência de imóvel público com tais características tem comprometido a eficiência da política de limpeza urbana e manejo de resíduos, resultando em riscos à saúde pública e ao meio ambiente.

A situação exige uma solução imediata, sobretudo diante da crescente demanda gerada pelo aumento populacional e urbano, o que torna a locação de terreno rural com infraestrutura mínima uma alternativa viável e célere para continuidade dos serviços públicos essenciais. A inação da Administração neste contexto acarretaria prejuízos ambientais, institucionais e sociais, além de descumprimento das obrigações legais estabelecidas na Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010) e no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

A contratação permitirá à Administração retomar o controle operacional da gestão de resíduos, com base nos princípios da prevenção de riscos, proteção ambiental e eficiência dos serviços públicos, conforme arts. 5º, 6º e 11 da Lei nº 14.133/2021.

2. Fundamentação Legal

- Lei nº 12.305/2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos;
- Lei nº 11.445/2007 – Política Nacional de Saneamento Básico;
- Constituição Federal, art. 225 – Direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;
- Lei nº 14.133/2021 – Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, arts. 5º, 6º, 11 e 18;
- Normas da ABNT relativas ao uso do solo e controle de resíduos (NBR 13896, NBR 11174, entre outras aplicáveis);
- Leis e regulamentos ambientais estaduais e municipais de Crateús/CE.

3. Descrição dos Requisitos de Contratação

A contratação deverá garantir a locação de **terreno rural desimpedido**, com as seguintes características mínimas:

- Localizado na zona rural de Crateús/CE;
- Área mínima de 130.000 m²;
- Acesso viário compatível com veículos de coleta e transporte de resíduos;
- Distância segura da zona urbana, residências e cursos d'água, conforme critérios ambientais;
- Disponibilidade imediata de uso e ausência de restrições legais, judiciais ou ambientais;

4. Levantamento de Mercado

Foi realizado levantamento de mercado com base em consulta a imóveis rurais disponíveis para locação na região de Crateús/CE, observando critérios técnicos e legais. A estimativa de valor médio mensal de locação, varia entre **R\$ 5.935,03 a R\$ 11.870,06**, a depender da localização e condições do terreno. A estimativa será validada posteriormente por laudo técnico de vistoria imobiliária.

5. Justificativa da Solução Proposta

A **locação de terreno rural** configura-se como a solução mais adequada para suprir, de forma imediata, a necessidade de espaço para gestão de resíduos sólidos. A aquisição de imóvel foi descartada por inviabilidade orçamentária e por envolver processos burocráticos incompatíveis com a urgência da demanda.

A locação garante rapidez, menor custo e flexibilidade contratual, com menor impacto orçamentário e maior adequação às metas de curto prazo da gestão ambiental municipal. A medida é coerente com os princípios da economicidade, eficiência, interesse público e sustentabilidade ambiental.

A avaliação técnica do terreno será realizada com base na metodologia de inspeção predial conhecida como "Check-up da Edificação", a qual visa à análise técnica das condições de habitabilidade por meio da verificação in loco de cada sistema construtivo presente no imóvel. Essa abordagem está centrada na segurança e na manutenção predial, em conformidade com as normas técnicas brasileiras aplicáveis à inspeção predial, garantindo uma análise abrangente dos aspectos estruturais, ambientais e operacionais do local.

Quanto a avaliação do imóvel, será feita pelo Método comparação Direta com tratamento por fatores. É um método que compara o imóvel a ser avaliado com outros imóveis semelhantes, ajustando os valores unitários (por metro quadrado) para tornar a amostra homogênea e refletir as características específicas do imóvel.

6. Valor Estimado e Critério de Avaliação

O valor estimado da locação mensal é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) pelo período de 12 meses, totalizando o montante de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais). A avaliação do valor será formalizada por laudo técnico de vistoria imobiliária, assegurando conformidade com os preços praticados localmente e com a legislação vigente.

7. Análise de Riscos

Risco Identificado	Impacto	Probabilidade	Medida de Mitigação
Recusa do locador em manter a locação	Paralisação das atividades	Média	Previsão contratual de notificação prévia e substituição
Inadequação futura do terreno	Prejuízo ambiental e legal	Baixa	Avaliação e vistoria técnica periódica
Embargo por órgão ambiental	Multas e suspensão da operação	Baixa	Licenciamento prévio e consulta aos órgãos competentes

8. Impacto Orçamentário

A despesa com a locação está prevista no orçamento da Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos, na ação orçamentária destinada à gestão de resíduos sólidos, com recursos assegurados para o exercício de 2025. Não há impacto adicional ao orçamento público, respeitando os limites da execução financeira anual.

9. Resultados Pretendidos

O principal objetivo é viabilizar, de forma imediata, local apropriado e regularizado para armazenamento temporário dos resíduos sólidos gerados pelo Município de Crateús/CE, garantindo a continuidade dos serviços de limpeza urbana, prevenção de riscos ambientais e proteção da saúde pública. Também se espera maior eficiência logística e conformidade legal na gestão dos resíduos.

10. Conclusão

Diante da urgência da demanda, da inexistência de imóvel público adequado, da viabilidade técnica da locação e da compatibilidade orçamentária, justifica-se plenamente a contratação de locação de terreno rural para fins de armazenamento e manejo de resíduos sólidos.

A medida garante a continuidade dos serviços públicos essenciais, cumpre a legislação ambiental e contratual, promove a eficiência administrativa e protege o interesse coletivo.

Crateús/CE, 08 de maio de 2025.

Davi Kelton Rodrigues Lima
Davi Kelton Rodrigues Lima

Presidente da Equipe de Planejamento