



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Superintendência Estadual de Gestão dos Gastos Públicos Administrativos - SUGESP

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

(com Base na IN 58/2022 -SEGES)

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Nº do processo: 0042.002033/2025-64.

2. COMISSÃO DE PLANEJAMENTO

Portaria de designação da equipe de planejamento: Portaria nº 393 de 10 de outubro de 2023 (0042555587) - Processo nº 0042.002384/2023-11.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O presente estudo tem como objetivo analisar os aspectos técnicos relevantes para a locação de imóvel com vagas de garagem, na cidade de Cacoal/RO, para abrigar as instalações da unidade do Tudo Aqui, por um período de 12 meses.

Nos presentes autos encontramos as seguintes justificativas:

Documento de Formalização de Demanda 51 (0058846750):

A presente justificativa tem como objetivo fundamentar a contratação de locação de imóvel para viabilizar a implantação de uma unidade do Tudo Aqui em Cacoal, em conformidade com os preceitos da Lei nº 14.133/2021 e os princípios que regem a Administração Pública. O imóvel deverá atender às normas de acessibilidade e segurança, promovendo inclusão e um ambiente adequado para servidores e cidadãos. A locação evita investimentos elevados em obras, garantindo celeridade e funcionalidade, em conformidade com o artigo 37 da Constituição Federal, que preconiza eficiência e legalidade na gestão pública.

O Tudo Aqui é uma Central de Atendimento Integrado ao Cidadão, criada pelo Governo do Estado de Rondônia e está sob a responsabilidade da Superintendência Estadual de Gestão dos Gastos Públicos Administrativos (SUGESP), a qual dá as diretrizes e articula sua atuação por meio de parcerias com alguns órgãos que prestam serviços à população, promovendo a cidadania, acessibilidade e otimização de tempo ao usuário. O Tudo Aqui possui a característica de reunir diversos órgãos (estaduais, federais e municipais) para a prestação de serviços diversos como emissão de carteiras de identidade, CPF, Carteira Nacional de Habilitação, Carteira de Trabalho, assim como os serviços do Sistema Nacional de Emprego, Procon, dentre outros prestadores de serviços em um único espaço físico, integrado, com foco na qualidade e na satisfação do usuário.

Outrossim, uma das iniciativas que fundamenta a presente contratação encontra-se plenamente alinhada ao Plano de Desenvolvimento do Estado de Rondônia (PDES) 2015-2030, estabelece o planejamento do desenvolvimento sustentável do Estado de Rondônia, para os próximos 15 anos, com base no conhecimento de sua realidade e nas políticas públicas voltadas ao desenvolvimento socioeconômico, mediante a execução de um conjunto de diretrizes, programas e projetos, visando reduzir as desigualdades entre as regiões de planejamento do Estado e direcionar o potencial da diversidade existente para o desenvolvimento regional sustentável. Nesse contexto, a contratação ora pretendida encontra correlação com o Plano Futuro – Programa de Cidadania, Superação da Pobreza e Erradicação da Extrema Pobreza, constante do mencionado PDES, e alinha-se aos cinco eixos estratégicos do Governo do Estado, quais sejam: inclusão social, modernização da gestão pública, competitividade, acesso a serviços públicos de qualidade e gestão ambiental e territorial.

Não obstante, a presente contratação encontra fundamento na diretriz do Planejamento Estratégico do Estado de Rondônia 2024-2027, o qual visa a aprimorar a melhorar a gestão governamental, ajudar a identificar oportunidades de investimento em parcerias público-privadas, implementar novos serviços e programas que melhorem a infraestrutura pública e fomentar o uso acervo dos recursos públicos. O plano foi estruturado em diversos eixos, dentre os quais destacamos o eixo da cidadania, cuja visão de futuro é a conquista da melhoria dos indicadores de bem-estar social, com especial ênfase na garantia dos direitos fundamentais dos cidadãos e na inclusão por meio do acesso igualitário aos serviços públicos. Destarte, a contratação ora pleiteada visa assegurar a consecução desses objetivos, promovendo a ampliação do acesso da população aos serviços públicos em uma localidade estratégica, de fácil acesso, ampla visibilidade e com infraestrutura adequada, de modo a possibilitar que os cidadãos se beneficiem dos serviços disponibilizados por uma unidade "Tudo Aqui".

Atualmente, há unidades implantadas em Porto Velho, Ariquemes, Ji-Paraná e Rolim de Moura. Nesse sentido, a ampliação da Central de Atendimento ao Cidadão Tudo Aqui para o município de Cacoal está plenamente alinhada com os eixos estratégicos e os objetivos institucionais definidos no Planejamento Estratégico desta Superintendência, Portaria 439 (0044252473), que busca modernizar a gestão pública, promover a excelência na prestação de serviços ao cidadão e assegurar o uso eficiente dos recursos públicos, vejamos:

CAPÍTULO II - DOS OBJETIVOS, AÇÕES E INDICADORES

Art. 5º. Os objetivos estratégicos deste Planejamento Estratégico são:

I - ampliar e aprimorar o acesso dos cidadãos aos serviços do Tudo Aqui, promovendo qualidade, eficiência e accountability;

Art. 7º Os indicadores adotados são: taxa de redução de desperdícios, índice de satisfação do cliente externo, taxa de conformidade, índice de inovação na gestão, quantidades de unidades do Tudo Aqui implantadas e taxa de retenção de talentos.

Ademais, o município de Cacoal se destaca como um dos principais polos regionais do estado de Rondônia, com localização estratégica, dinamismo econômico e uma população significativa que demanda atendimento público de qualidade, doutra forma, a ausência de uma unidade do Tudo Aqui na região gera a necessidade de deslocamento de cidadãos para outros municípios ou a busca por atendimento fragmentado em diferentes repartições, o que compromete a eficiência do serviço público e a satisfação do usuário.

É importante mencionar que esta medida também se alinha aos princípios da governança pública, como transparência, responsabilidade e prestação de contas, previstos na Lei nº 8.245/91, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, bem como na Lei nº 14.133/2021, que regulamenta as licitações e contratos administrativos.

Dessa forma, a implementação da unidade reforça a missão do Governo do Estado, por meio desta SUGESP, de ampliar o acesso aos serviços públicos, contribuindo para a melhoria contínua da gestão pública e a garantia dos direitos fundamentais dos cidadãos de Rondônia.

4. **ÁREA REQUISITANTE**

ÁREA REQUISITANTE	RESPONSÁVEL
Coordenadoria das Unidades de atendimento ao Cidadão - Tudo Aqui / SUGESP	Andressa Carla Ribeiro

5. **DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

O objeto a ser licitado, pelas suas características e com base nas justificativas acima mencionadas, deverá seguir de acordo com os termos da Lei Federal nº 14.133/21, art. 107.

- Instrução Normativa nº 58/2022/Ministério da Economia;
- Decreto ° 28.874, de 25 de janeiro de 2024, Decreto Regulamentador da Lei de Licitações e Contratos Administrativos do Estado de Rondônia;
- LEI Nº 13.709, DE 14 DE AGOSTO DE 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD);
- LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002 - Código Civil Brasileiro;
- LEI No 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991 - Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- Lei nº 10.098/2000 (Lei de Acessibilidade): Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, mediante a supressão de barreiras.

- NBR 13966/2008 - MÓVEIS PARA ESCRITÓRIO - MESAS
- NBR 13961/2010 - MÓVEIS PARA ESCRITÓRIO - ARMÁRIOS
- NBR 13962/2018 - MÓVEIS PARA ESCRITÓRIO - CADEIRAS
- NBR 13964/2003 - MÓVEIS PARA ESCRITÓRIO - DIVISÓRIAS TIPO PAINEL
- NBR 15141/2008 - MÓVEIS PARA ESCRITÓRIO - DIVISÓRIA MODULAR TIPO PISO-TETO
- NBR 9050/2020 - ACESSIBILIDADE
- NR 17 - ERGONOMIA - LAUDO COMPROVANDO QUE ESTÁ EM CONFORMIDADE COM OS PARÂMETROS EXIGIDOS PELA NR 17 ASSINADO POR MÉDICO DO TRABALHO, ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO OU EQUIVALENTE.
- SELO FSC OU CERFLOR - CERTIFICAÇÃO COMPROVANDO A UTILIZAÇÃO DE MADEIRA DE MANEJO FLORESTAL RESPONSÁVEL OU REFLORESTAMENTO.
- CERTIFICADO DE REGULARIDADE DO IBAMA: COMPROVA QUE A EMPRESA FABRICANTE ESTÁ REGULAR NO CADASTRO DE ATIVIDADES POTENCIALMENTE POLUIDORAS.

5.1. **Detalhamento do objeto:**

A contratada deverá disponibilizar imóvel comercial para locação, devidamente mobiliado e dotado pelo próprio locador dos serviços permanentes de manutenção predial preventiva e corretiva, abrangendo instalações hidráulicas, elétricas, climatização, rede lógica com cabeamento estruturado instalado, sistema de videomonitoramento, além da manutenção preventiva e corretiva de elevadores e plataformas elevatórias, caso existam, garantindo assim as condições necessárias para o pleno funcionamento da Central de Atendimento ao Cidadão.

É essencial que o imóvel fornecido pelo locador já disponha de banheiros acessíveis para ambos os gêneros, fraldário, bebedouro industrial, bem como atenda rigorosamente às normas técnicas e regulamentares de prevenção e combate a incêndios e pânico.

Ademais, deverão ser disponibilizadas pelo locador 10 (dez) vagas de garagem exclusivas e reservadas à Superintendência Estadual de Gestão dos Gastos Públicos Administrativos (SUGESP), sendo obrigatoriamente 01 (uma) vaga destinada à pessoa idosa e 01 (uma) vaga reservada para Pessoa com Deficiência (PCD) ou amplo estacionamento gratuito.

Por fim, o imóvel locado deverá possuir, no ato da entrega das chaves pelo locador, infraestrutura plenamente adequada e compatível com o layout previamente fornecido pela SUGESP, contemplando todo o mobiliário necessário e serviços de manutenção mencionados, indispensáveis ao funcionamento eficiente e adequado da Central de Atendimento ao Cidadão.

5.2. **A necessidade de composição do espaço físico considera o mínimo de:**

ITEM	DESCRIÇÃO
1	1 Salão com amplo espaço para instalação de guichês de atendimento;
2	1 Sala para Gerência;
3	1 Sala para Conciliação;
4	1 Sala para Depósito de Materiais;
5	1 Sala para Copa;

6	1 Sala para Reuniões, com capacidade mínima para 08 pessoas;
7	1 Sala para TI e Comunicação;
8	1 Banheiro masculino de uso comum;
9	1 Banheiro feminino de uso comum;
10	1 Banheiro PCD de uso comum;
11	1 Fraldário de uso comum;
12	Garagem com 10 vagas exclusivas;

** conforme layout disponibilizado pela SUGESP.*

5.3. **Vagas de garagem e justificativa/finalidade pública:**

Deverá possuir espaço de estacionamento com no mínimo 10 (dez) vagas, exclusivas para a SUGESP ou amplo estacionamento gratuito, sendo uma reservada para idoso e uma reservada para pessoa com mobilidade reduzida.

5.4. **Localização do Imóvel e Justificativa/Finalidade Pública:**

Dada a especificidade da dinâmica de atendimento do Tudo Aqui, vislumbramos a necessidade de uma eventual contratação de um imóvel em prédio comercial ou em um condomínio empresarial que possua infraestrutura moderna e adaptada para prestação de serviços à população. Este espaço deve ter localização estratégica, de alta visibilidade e fácil acesso aos cidadãos, o que é essencial para garantir a efetividade e eficácia dos serviços oferecidos, além de infraestrutura que ofereça segurança, vigilância, manutenção preventiva e corretiva dos serviços inclusos e requisitos de acessibilidade, atendendo às necessidades de uma central de atendimento ao cidadão, conforme preconiza o princípio da eficiência, uma vez que garante um atendimento célere e eficaz à população.

Dessa forma, seriam englobados, dentre outros aspectos, a promoção da devida acessibilidade, com estacionamento exclusivo, instalações elétricas e hidráulicas adequadas, além de ambiente climatizado e espaços que atendam às normas de ergonomia. Essa contratação visa otimizar a utilização dos recursos públicos, oferecendo um local já estruturado e em conformidade com as exigências legais, o que minimizaria o tempo e os custos de adequação.

Nesse contexto, a contratação está relacionada à expansão e fortalecimento do programa, com o objetivo de ampliar a oferta de serviços do Tudo Aqui para a população de Cacoal e região. Essa iniciativa permitirá um aumento significativo na capacidade de atendimento, além de garantir um ambiente mais acessível, seguro e confortável para todos os cidadãos. O investimento reflete o compromisso em promover a melhoria contínua da qualidade no atendimento público, assegurando serviços eficientes, dignos e de fácil acesso para toda a comunidade, em consonância com as diretrizes de excelência e equidade no atendimento ao público.

Dado o caráter especializado das demandas do Tudo Aqui, a locação do imóvel se mostra necessária em um prédio comercial ou em um condomínio empresarial que possua infraestrutura moderna e adaptada às exigências de prestação de serviços públicos. Esse tipo de imóvel deve atender, entre outros requisitos, à acessibilidade universal, contar com estacionamento próprio, ter instalações elétricas e hidráulicas adequadas, garantir um ambiente climatizado e disponibilizar espaços que atendam às normas de ergonomia, em conformidade com a legislação vigente.

A possibilidade de contratação de um imóvel já estruturado e em conformidade com as exigências legais, tem como objetivo principal evitar custos desnecessários, bem como a economia de tempo para as devidas adequações. Essa solução assegura que a instalação atenda rapidamente à demanda do serviço, minimizando custos de adaptação e garantindo a qualidade das instalações desde o início da locação. A finalidade pública da contratação está diretamente voltada para a ampliação da capacidade de atendimento do Tudo Aqui em Rondônia, proporcionando aos cidadãos um ambiente mais acessível, seguro, confortável e adequado para a realização dos serviços públicos. Essa contratação reforça o compromisso do Estado em oferecer serviços de qualidade, com a devida eficiência e dignidade à população.

A locação de imóvel para o Tudo Aqui em Cacoal visa também a redução de custos com infraestrutura e manutenção, comparada à aquisição de imóvel próprio, e pela otimização do acesso cidadão, minimizando despesas indiretas, bem como locações dos órgãos parceiros que poderiam ser dispensadas.

É oportuno mencionar a consulta desta Superintendência junto à Secretaria Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT, visando a disponibilização de um espaço pertencente ao Estado para implantação de uma unidade fixa do Tudo Aqui em Cacoal, todavia, a SEPAT, informou que foram realizadas buscas no banco de dados dos imóveis estaduais e restou comprovada a indisponibilidade de imóveis na localidade do Município de Cacoal que possa atender a esta solicitação, conforma atesta o Adendo de ID. 0059049919.

5.5. **Tipo de Imóvel (se condomínio, prédio, etc) e justificativa/finalidade pública**

Aluguel de espaço corporativo para abrigar a unidade do Tudo Aqui/SUGESP no intuito de garantir o atendimento adequado ao público, bem como melhorar as condições de trabalho dos servidores lotados na unidade. Dada a especificidade das demandas do Tudo Aqui, é recomendada a locação de um imóvel em prédio comercial ou em um condomínio empresarial que possua infraestrutura moderna e adaptada para prestação de serviços públicos à população. Isso incluiria, entre outros aspectos, promoção da devida acessibilidade, estacionamento próprio, instalações elétricas e hidráulicas adequadas, além de ambiente climatizado e espaços que atendam às normas de ergonomia. A escolha desse tipo de imóvel visa a otimizar os recursos públicos, oferecendo um local já estruturado e em conformidade com as exigências legais, o que minimizaria o tempo e os custos de adequação.

A finalidade pública dessa contratação está diretamente ligada à melhoria dos serviços prestados à população pelo Tudo Aqui e região. Proporcionando a ampliação na capacidade de atendimento e a criação de um ambiente mais acessível, seguro e confortável para os cidadãos. Além disso, a mudança traria benefícios operacionais ao permitir que os serviços sejam realizados de forma mais eficiente, reduzindo filas e tempo de espera. O investimento em uma nova estrutura contribui para o cumprimento das diretrizes de

atendimento público de qualidade, reforçando o compromisso do Estado em oferecer serviços dignos e eficientes para toda a população, ao mesmo tempo em que promove melhores condições de trabalho para os servidores da unidade.

5.6. Condição da Instalação Predial:

Considerando a necessidade de avaliação das instalações prediais, incluindo acessibilidade, rede lógica e pontos de internet, capacidade da carga elétrica, instalações hidráulicas, sistema e equipamentos de prevenção de combate à incêndios;

O imóvel a ser locado deverá possuir área útil média superior a 300 m², permitindo flexibilidade na adequação dos espaços conforme as necessidades operacionais da unidade Tudo Aqui no município de Cacoal - RO. Essa variação de metragem visa contemplar a possibilidade de adesão gradual dos órgãos e entidades parceiras, que já manifestaram interesse na integração de serviços por meio do ID nº 0059023823. A estrutura física deverá possibilitar a implantação de ambientes para triagem, recepção, atendimento ao público, áreas administrativas, espaço para depósito, espaço para copa, entre outros, assegurando fluidez no atendimento, acessibilidade e conforto aos usuários e servidores. O espaço também deve possibilitar a adequada instalação de (mesa, cadeira e armários), divisórias, bebedouro industrial, equipamentos de informática do tipo cabeamento e infraestrutura de rede lógica, considerando requisitos de acessibilidade, ergonomia, ventilação, iluminação adequada, climatização e segurança.

5.7. Prazo e Vigência:

Locação, preferencialmente, pelo período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogada por períodos iguais e sucessivos, de acordo com a legislação aplicável aos contratos de locação, ou seja, a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), que regula as locações de imóveis urbanos e define os procedimentos aplicáveis aos contratos de locação de imóveis. Além disso, a Orientação Normativa nº 6, de 1º de abril de 2009, da Advocacia - Geral da União, estabelece que a vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a administração pública é locatária, é regida pelo art. 51 da lei nº 8.245/91, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses.

Durante a vigência contratual os preços serão reajustados anualmente pela taxa do IPCA, havendo prorrogação contratual. Será permitido reajuste de preços da proposta pela Contratada, salvo em casos excepcionais, devidamente justificados, cabendo análise e posterior aprovação da SUGESP.

A contratação terá vigência de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogada nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021, mediante justificativa e comprovação da vantagem para a Administração.

5.8. Da Entrega das Chaves:

O prazo de entrega das chaves e disponibilização do imóvel será de no máximo de até 30 (trinta) dias úteis, a partir da emissão da Ordem de Serviço ou assinatura instrumento contratual, salvo caso fortuito devidamente justificado.

5.9. Dos Efeitos Financeiros:

Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

5.10. Obrigações específicas da contratada:

- Garantir que o imóvel esteja em boas condições de uso, mantendo-o preservado, se responsabilizando pelo fornecimento preventivo e corretivo da manutenção predial, instalações hidráulicas, elétricas e lógicas, bem como sistema de climatização.
- A Contratada deverá fornecer o imóvel com sistema e equipamentos de prevenção de combate à incêndio, se responsabilizando por sua manutenção preventiva e corretiva, atendendo as Instruções Técnicas vigentes do Corpo de Bombeiros Militar de Rondônia, bem como manter vigente as certificações e autorizações necessárias emitidas pelos órgãos competentes, como o Corpo de Bombeiros.
- Contratada deverá fornecer ambiente com sistema interno de climatização, se comprometendo a realizar a manutenção preventiva periódica e corretiva do sistema fornecido, com o objetivo de garantir o bom funcionamento. Deverá ainda garantir a continuidade do funcionamento do sistema de ar-condicionado, minimizando ao máximo o tempo de inatividade dos equipamentos.
- Comunicar à locatária a manifestação de não renovar o Contrato, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias, para que a finalidade pública do presente instrumento não seja prejudicada ou interrompida, dando tempo hábil para que seja providenciado novo local;
- Arcar com o pagamento de IPTU durante todo o período contratual.
- O LOCADOR deverá especificar o estado de conservação do imóvel no ato da contratação;
- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- Caberá ao LOCADOR responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- Atender as demais obrigações e responsabilidades previstas na Lei Federal nº 14.133/2021;
- Outras obrigações expressas no art. 22 da Lei Federal nº 8.245/1991 e pelos art. 566, 567 e 568 da Lei Federal nº 10.406/2002;
- Nos termos do art. 122 da Lei Federal nº 14.133/2021, o LOCADOR não poderá subcontratar quaisquer partes desta contratação;
- Aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos e supressões que se fizerem necessárias, no montante de até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato, conforme art. 125 da lei 14.133/2021.
- Providenciar os mobiliários e divisórias adequadas, próprios de uma central de atendimento ao cidadão;
- Fornecer e realizar a manutenção, preventiva e corretiva, da rede lógica e de cabeamento de informática;

- É dever do LOCADOR cumprir todos os dispositivos legais e contratuais, devendo ainda:
- Manter as condições de habilitação durante toda a execução contratual;
- Substituir, corrigir ou refazer objetos prestados de forma inadequada;
- Manter preposto para representá-lo na execução do objeto contratual, bem como endereço de e-mail atualizado por meio do qual se estabelecerá comunicação e receberá notificações;
- Responsabilizar-se por danos causados à administração ou a terceiros em decorrência de vícios do objeto contratual ou sua execução;
- Responsabilizar-se pela manutenção preventiva periódica de portões de acesso de áreas comuns, para o funcionamento e conservação, se for o caso;
- Responsabilizar-se pela manutenção preventiva periódica de caixas d'água, cisternas e poços, se for o caso;
- Responsabilizar-se pela manutenção periódica de desinsetização e controle de pragas nas áreas comuns, se for o caso;
- Responsabilizar-se pelos serviços de limpeza e conservação interna;
- Responsabilizar-se pela manutenção preventiva periódica do sistema de combate à incêndio.

O LOCADOR reconhece os direitos do LOCATÁRIO relativos à contratação:

- Zelar pelo imóvel locado;
- Se responsabilizar pelos serviços de apoio técnico e administrativo para os atendimentos a serem realizados pelo Tudo Aqui;
- Arcar com os custos de energia;
- Rescindi-lo, unilateralmente, nos casos especificados no art. 137 da Lei Federal nº 14.133/2021;
- Fiscalizar sua execução;
- Aplicar sanções motivadas pela inexecução total ou parcial da contratação;

Demais obrigações do locador, bem como condições de pagamento e sanções administrativas, serão descritas no Termo de Referência, pelo setor competente.

6. DA CONTRATAÇÃO DE PESSOA FÍSICA

Em atenção ao art. 34, inciso XIV do Decreto Estadual nº 28.874/2024, justifica-se a exclusão de participação de pessoas físicas no presente processo, considerando que a Administração Pública tem a obrigação de garantir a segurança e a qualidade dos serviços que contrata. Em razão disso, é importante que os contratados tenham a capacidade técnica e a estrutura necessária para prestar o serviço de forma adequada.

Desta forma, as pessoas físicas, em geral, não possuem a mesma capacidade técnica e estrutura que empresas especializadas.

Por isso, a participação de pessoas físicas na contratação pretendida pode colocar em risco a segurança e a qualidade dos serviços a serem prestados.

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Considerando a necessidade de locação de imóvel com vagas de garagem, na cidade de Cacoal/RO, para abrigar as instalações da unidade do Tudo Aqui, por um período de 12 meses, as principais opções de mercado disponíveis são:

Descrição da solução	DESCRIÇÃO
Locação de Imóvel Existente no Mercado em área de grande fluxo	Realizar uma pesquisa de mercado abrangente em Cacoal para identificar imóveis disponíveis para locação que atendam aos requisitos preliminares definidos (localização, área aproximada, infraestrutura básica, etc.), pode ser feita essa busca através de contato com imobiliárias locais, anúncios e visita a imóveis.
Inexigibilidade de licitação	Caso exista um imóvel específico em Cacoal cujas características de localização e instalações o tornem singular e essencial para atender às necessidades da unidade do TUDO AQUI (por exemplo, um imóvel estrategicamente localizado com infraestrutura já parcialmente adequada), pode-se considerar a dispensa de licitação com base no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Se aplica quando as características de instalações e de localização do imóvel tornem necessária a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.
Pregão	Modalidade de licitação obrigatória para aquisição de bens e serviços comuns, cujo critério de julgamento poderá ser o de menor preço ou o de maior desconto.
Concorrência	A concorrência é a modalidade de licitação para contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns e especiais de engenharia. Embora a locação de imóvel não se enquadre diretamente nessas categorias, poderia teoricamente ser utilizada caso a administração não consiga justificar a dispensa por singularidade do imóvel e opte por um processo competitivo para selecionar o imóvel que melhor atenda aos seus requisitos,

Agora analisemos as vantagens e desvantagens de cada uma das opções:

1. Locação de Imóvel Existente no Mercado em área de grande fluxo:

● Vantagens:

☐ Máxima Visibilidade: Localização estratégica com grande exposição ao público, facilitando a identificação e o acesso aos serviços do TUDO AQUI;

☐ Excelente Acessibilidade: Facilidade de acesso por diversas modalidades de transporte público e vias principais, atendendo a um público amplo;

☐ Imagem Institucional Forte: Localização central pode conferir maior credibilidade e visibilidade à unidade do TUDO AQUI.

● Desvantagens:

☐ Alto Custo de Locação: Aluguéis e encargos (IPTU/condomínio) geralmente mais elevados devido à alta demanda e valorização da área;

☐ Custos de Adaptação Significativos: Imóveis centrais podem necessitar de adaptações extensas para atender às necessidades específicas do TUDO AQUI (layout, acessibilidade, segurança);

☐ Possíveis Dificuldades de Estacionamento: Achar vagas de estacionamento para servidores e usuários pode ser um desafio em áreas centrais.

2. Inexigibilidade de licitação:

● Vantagens:

☐ Permite contratar um imóvel quando existe uma impossibilidade real de competição, garantindo o atendimento da necessidade pública;

☐ Em situações onde apenas um imóvel atende de forma absoluta às necessidades, pode ser mais rápido do que outras opções;

☐ Em casos onde um imóvel específico possui características únicas e indispensáveis para as necessidades do TUDO AQUI (localização estratégica, infraestrutura específica, etc.), a inexigibilidade permite a contratação direta desse imóvel, mesmo que existam outras opções no mercado.

● Desvantagens:

☐ A ausência de competição pode aumentar o risco de contratação por preços acima do mercado, exigindo uma análise criteriosa da compatibilidade dos valores praticados;

☐ Requer uma comprovação irrefutável da inviabilidade de competição.

3. Pregão:

● Vantagens:

☐ Agilidade: O pregão é uma modalidade licitatória mais rápida, pois os prazos para a apresentação das propostas e para a adjudicação do vencedor são mais curtos. Isso permite que a unidade Tudo Aqui - Cacoal ocupe o imóvel em um menor espaço de tempo;

☐ Economia: O pregão eletrônico promove a competitividade entre as empresas participantes, o que geralmente leva à obtenção de preços mais vantajosos para a Administração Pública;

☐ Transparência: Todo o processo licitatório é realizado eletronicamente, o que garante maior transparência e publicidade aos atos da Administração Pública.

● Desvantagens:

☐ Limitação de uso: O pregão só pode ser utilizado para a locação de bens ou serviços com características padronizadas, o que pode limitar as opções da unidade Tudo Aqui- Cacoal na escolha do imóvel;

☐ Risco de inadimplência: Existe o risco de as empresas participantes da licitação não cumprirem com as suas obrigações, o que pode levar à rescisão do contrato e à necessidade de realizar uma nova licitação;

☐ Dificuldade na avaliação de propostas: A avaliação das propostas no pregão pode ser complexa, pois exige do servidor público responsável pela licitação um conhecimento técnico específico sobre o objeto licitado;

☐ Possibilidade de recursos: As empresas participantes da licitação podem apresentar recursos contra a decisão da Administração Pública, o que pode atrasar a assinatura do contrato e a ocupação do imóvel pela unidade Tudo Aqui- Cacoal.

4. Concorrência:

● Vantagens:

☐ O processo licitatório é público e regido por regras claras no edital, o que aumenta a transparência e a igualdade de oportunidades para os interessados;

☐ A competição entre diferentes proprietários pode levar a propostas mais vantajosas financeiramente para a administração;

☐ Permite definir critérios claros de avaliação das propostas, como preço, localização, área e outros requisitos, garantindo uma escolha objetiva.

● Desvantagens:

☐ O imóvel vencedor pode ser o de menor preço, mas não necessariamente o mais adequado em termos de localização, infraestrutura ou outras características importantes para o funcionamento da unidade do TUDO AQUI;

☐ Elaborar um edital que contemple todos os requisitos necessários e permita a comparabilidade das propostas de diferentes imóveis pode ser complexo.

Deste modo, verifica-se a possibilidade da locação através de inexigibilidade de licitação ao objeto deste Estudo Técnico Preliminar.

Ademais, a fim de dar maior subsídio a solução mais adequada, esta setorial procedeu com uma análise para verificar como esta necessidade tem sido resolvida por esta Superintendência de Gestão dos Gastos Públicos Administrativos – SUGESP. O resultado de tal pesquisa pode ser verificado no quadro abaixo:

Nº DO PROCESSO	OBJETO
01-1109/00130-00/2012	Locação de cinco salas comerciais, as de n.ºs 223, 224, 225, 226 E 227, vagas de garagens 2042, 2043, 2044, 2045 E 2046, no Edifício Victória Office Tower, localizado na SAUS quadra 04, lotes 09/10, bloco "a", na cidade de Brasília-DF, em favor da SUGESP, para alugar funcionando a Superintendência de Representação do Governo do Estado de Rondônia.
0042.002648/2024-18	Contratação de Serviços para locação para locação de imóvel, incluindo salas mobiliadas e vagas de garagem, em Brasília/DF, para sediar as instalações da Secretaria Especial de Integração do Estado de Rondônia, órgão vinculado ao Gabinete do Governador.
0042.006275/2024-46	Locação de imóvel com vagas de garagem, na cidade de Ji-Paraná, em Rondônia, para abrigar as instalações da unidade do Tudo Aqui, por um período de 12 (doze) meses.

Ademais, esta setorial procedeu com uma pesquisa de mercado para realizar um comparativo da metodologia atualmente utilizada, com aquelas que estão disponíveis e sendo executadas por outras Administrações Públicas e, se for o caso, também instituições privadas. Esta pesquisa se mostra de primordial importância para ratificar a metodologia utilizada, assim como efetuar algumas melhorias e atualizações na forma de prestação dos serviços.

Na pesquisa realizada foi possível identificar os seguintes Pregões Eletrônicos (PE) que versam sobre o objeto do presente ETP:

Nº DO PROCESSO/ Nº DO PREGÃO ELETRÔNICO / Id contrato PNCP:	ÓRGÃO/ENTIDADE	OBJETO
18677591000100-2-000156/2025	MUNICIPIO DE EXTREMA/MG.	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR A EMETI NILDES TOLEDO DE SOUZA PRATA
10260222000105-2-000087/2025	MUNICIPIO DE BELO JARDIM/PE.	Locação de imóvel localizado na Rua Romão Rodrigues, nº 72, Distrito de Xucuru, Belo Jardim-PE, para funcionamento do CADASTRO ÚNICO DE XUCURU.
87613477000120-2-000164/2025	MUNICIPIO DE ERECHIM/RS.	Locação de imóvel para o Ambulatório de Saúde Mental I.
03507415002864-2-000170/2023	ESTADO DE MATO GROSSO/MT.	Locação de Imóvel Urbano sito Rua 10, nº 850, Bairro: Operário, Água Boa/MT, medindo 786,05m² em área de terreno, área construída 315,20 m² e matrícula sob o nº 1.403.

Em análise aos instrumentos acima elencados, foi possível verificar que a metodologia adotada por aquelas Administrações não se afastam muito da que é adotada nesta Gestão, apenas quesitos pontuais a realidade de cada uma.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Diante do exposto, a equipe do Tudo Aqui realizou buscas por imóveis na região que atendessem às necessidades operacionais da unidade, localizando a sala comercial situada no empreendimento Cacoal Shopping, localizado na rua Antônio Deodato Durce, 3500 - Floresta, Cacoal - RO, 76963- 862 (Loja 223-Corredor central). As características do referido imóvel demonstraram-se compatíveis com as exigências da unidade, motivo pelo qual foi encaminhado à Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária de Rondônia — SEPAT, por meio do Ofício nº 4325/2025/SUGESP-COMAP (0057777218), expedido em 26/02/2025, solicitação para designação de servidor habilitado para proceder com a vistoria técnica, avaliação do imóvel e emissão de laudo contendo o estado físico e a estimativa de valor locatício. Ressalta-se, ainda, o empenho desta Superintendência, que formalizou a demanda por meio do Processo nº 0042.001480/2025-04 objetivando a avaliação do imóvel apresentado na proposta anexa — Cacoal Shopping (0059599261)

A Lei nº 14.133/2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos (NLCA), dedica o Capítulo III do Título IV à inexigibilidade de licitação. Este capítulo, composto pelos artigos 74 a 78, define as hipóteses em que a Administração Pública pode contratar diretamente com empresas ou profissionais, sem a necessidade de realizar um processo licitatório.

Entre as hipóteses de inexigibilidade de licitação previstas na NLCA encontramos a seguinte:

Aquisição de bens ou serviços que só podem ser fornecidos por um único fornecedor:

Requisitos:

- Exclusividade do fornecimento;
- Ausência de substitutos no mercado;
- Impossibilidade de competição.

Com base no item 07, verificou-se que a melhor opção é a locação de imóvel com vagas de garagem, na cidade de Cacoal/RO, para abrigar as instalações da unidade do Tudo Aqui, por um período de 12 (doze) meses, se findando como a solução adequada.

1. Agilidade:

A inexigibilidade de licitação permite que a unidade Tudo Aqui ocupe o imóvel em um menor espaço de tempo do que se ela tivesse que realizar um processo licitatório. Isso significa que a unidade poderá iniciar suas atividades em Cacoal mais rapidamente, o

que é fundamental para o cumprimento de seus objetivos.

2. Economia de Recursos:

A inexigibilidade de licitação dispensa a necessidade de realizar um processo licitatório formal, o que reduz os custos com a contratação de empresa especializada em licitações, publicação de editais e outros procedimentos burocráticos. Isso significa que a unidade Tudo Aqui- Porto Velho poderá economizar recursos que podem ser utilizados para outras áreas prioritárias.

3. Flexibilidade:

A inexigibilidade de licitação permite que a unidade Tudo Aqui negocie diretamente com o locador as condições do contrato de locação, como o valor do aluguel, o prazo de locação e as cláusulas contratuais. Isso significa que a Superintendência poderá escolher a proposta que melhor atenda às suas necessidades e obter melhores condições de negociação.

4. Segurança Jurídica:

A inexigibilidade de licitação é regida por legislação específica, que estabelece as normas gerais sobre licitações e contratos administrativos. Isso significa que a unidade Tudo Aqui estará amparada pela lei ao contratar o imóvel por meio dessa modalidade.

Da Justificativa da Escolha da Proposta - Anexo - Proposta Cacoal Shopping (0059599261) Anexo - informação de inexistência de imóveis (SEPAT) (0059599685)/Anexo - Laudo Técnico de Avaliação - SEPAT (0059331523)- Singularidade:

Após considerar cuidadosamente as necessidades apresentadas, observar as particularidades e importância do objeto ao qual se destina, além de analisar as propostas para garantir que cumpram os princípios de ser vantajosas para a Administração em termos de conveniência, economia e eficiência, passamos agora a discorrer sobre a escolha da proposta.

Considerando o descrito no Anexo - Laudo Técnico de Avaliação - SEPAT (0059331523) , Anexo - informação de inexistência de imóveis (SEPAT) (0059599685) e Anexo - Proposta Cacoal Shopping (0059599261), no qual demonstrou que a **Proposta de Locação de sala comercial situada no empreendimento: Cacoal Shopping , situado na rua Antônio Deodato Durce, 3500 - Floresta, Cacoal - RO, 76963- 862 (Loja 223-Corredor central)**, é a única que atende a todos os requisitos solicitados no detalhamento do objeto, conforme quadro abaixo:

DO SOLICITANTE		DA PROPOSTA		
TIPO	NECESSIDADE	ITENS OFERECIDOS	ATENDE ☐	NÃO ATENDE
Área útil	Média superior a 300 m²,	Área total Utilizada: 335,49 m².	☐	
Vagas de garagem	10 unidades	10 Vagas (Estacionamento amplo, contemplando 10 vagas exclusivas à SUGESP);	☐	
Local	Edifício corporativo/empresarial	CACOAL SHOPPING;	☐	
Localização	Cacoal	Sala comercial situada no empreendimento: Cacoal Shopping , situado na rua Antônio Deodato Durce, 3500 - Floresta, Cacoal - RO, 76963- 862 (Loja 223-Corredor central).	☐	

9. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Trata-se de um único imóvel conforme especificação do subitem 3.2. e 3.3. do Documento de Formalização de Demanda 51 SUGESP-TUDO AQUI (0058846750), Informação 23 Complementar (0059773747) e item 5 deste Estudo Técnico Preliminar.

O imóvel a ser locado deverá possuir área útil média superior a 300 m², permitindo flexibilidade na adequação dos espaços conforme as necessidades operacionais da unidade Tudo Aqui no município de Cacoal - RO. Essa variação de metragem visa contemplar a possibilidade de adesão gradual dos órgãos e entidades parceiras, que já manifestaram interesse na integração de serviços por meio do ID nº 0059023823. A estrutura física deverá possibilitar a implantação de ambientes para triagem, recepção, atendimento ao público, áreas administrativas, espaço para depósito, espaço para copa, entre outros, assegurando fluidez no atendimento, acessibilidade e conforto aos usuários e servidores. O espaço também deve conter mobiliários, cadeiras e bebedouro industrial, cabeamento de informática e infraestrutura de rede lógica, considerando requisitos de acessibilidade, ergonomia, ventilação, iluminação adequada, climatização e segurança.

Visando atender de forma adequada à demanda de serviços da SUGESP e dos órgãos parceiros, informamos que os seguintes parceiros demonstraram interesse em compor o espaço de atendimento integrado conforme demonstrado na Informação 23 Complementar (0059773747):

- IICC
- PROCON (Prefeitura)
- DPE – Defensoria Pública do Estado
- DETRAN
- Junta Militar (Prefeitura)
- SINE
- IPERON
- DPU – Defensoria Pública da União
- Correios

Considerando o volume de atendimentos previsto, estima-se a necessidade de espaço para **atender de forma simultânea entre 50 a 60 pessoas**, incluindo:

- Área de espera com cadeiras adequadas e confortáveis;

- Espaço operacional para **03 servidores administrativos da SUGESP**;
- Posição de trabalho para **02 recepcionistas**, que realizarão triagem e orientação inicial ao público.

A alocação deste espaço é fundamental para garantir um atendimento eficiente, humanizado e alinhado às normas de ergonomia e acessibilidade, além de permitir a integração de serviços em um único ambiente, otimizando recursos e melhorando a experiência dos cidadãos.

A necessidade de composição solicitada pelo setor demandante através do Documento de Formalização de Demanda 51 SUGESP-TUDOAQUI (0058846750) e Informação 23 Complementar (0059773747):

ITEM	DESCRIÇÃO
1	1 Salão com amplo espaço para instalação de guichês de atendimento;
2	1 Sala para Gerência;
3	1 Sala para Conciliação;
4	1 Sala para Depósito de Materiais;
5	1 Sala para Copa;
6	1 Sala para Reuniões, com capacidade mínima para 08 pessoas;
7	1 Sala para TI e Comunicação;
8	1 Banheiro masculino de uso comum;
9	1 Banheiro feminino de uso comum;
10	1 Banheiro PCD de uso comum;
11	1 Fraldário de uso comum;
12	Garagem com 10 vagas exclusivas;

** conforme layout disponibilizado pela SUGESP.*

Após estudo da melhor solução indicado no item 7, foi escolhido a locação de sala comercial do imóvel conforme a proposta Cacoal Shopping (0059599261) e aceita pelo setor demandante através do despacho SUGESP-TUDOAQUI (0059647599) aprovando a referida com as especificações alteradas citadas abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO
1	Sala Comercial com 330,39 m² de área útil conforme projeto arquitetônico ;
2	A edificação possui sistema de geradores, garantindo fornecimento de energia em caso de falhas elétricas;
3	Segurança 24 horas;
4	Estacionamento interno do shopping, conforme demonstrado no ANEXO A do Laudo Técnico de Avaliação - SEPAT (0059331523), pág. 13;
5	Sistemas de climatização por dutos;
6	Elevadores;
7	Banheiros (incluindo os acessíveis), destinados ao uso do público e servidores estão localizados fora da sala comercial, em áreas comuns dentro do shopping.;
8	Projeto (Anexo D) do Laudo Técnico de Avaliação - SEPAT (0059331523), pág. 19;
9	Piso: Porcelanato e granilite;
10	Forro: Forro em gesso;
11	Pintura Interna: Tinta Acrílica;
12	Estrutura: Vedado por alvenaria é será instalada divisórias em Drywall;
13	Fachada: Fachada em vidro temperado e revestimento em ACM;
14	Portas: Portas em vidro temperado.

Fonte: Documento de Formalização de Demanda 51 SUGESP-TUDOAQUI (0058846750), Anexo - Proposta Cacoal Shopping (0059599261)e Laudo - Avaliação Mercadológica - SEPAT (0059331523), pág. 6;

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Valor (R\$): 300.000,00 (trezentos mil reais).

O valor estimado anual para a contratação foi baseado de acordo com a anexo - Proposta Cacoal Shopping (0059599261), conforme demonstrado abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QUANTIDADE DE VAGAS.	ALUGUEL MENSAL	Serviços constantes na proposta	ALUGUEL MENSAL ACRESCIDO DOS SERVIÇOS CONSTANTES NA PROPOSTA (Aluguel + Serviços)	IPTU	VALOR TOTAL ANUAL
01	Locação de imóvel com vagas de garagem, na cidade de Cacoal/RO, para abrigar as instalações da unidade do Tudo Aqui, por um período de 12 meses, situada no empreendimento: Cacoal Shopping, situado na rua Antônio Deodato Durce, 3500 - Floresta, Cacoal - RO, 76963- 862 (Loja 223- Corredor central).	MENSAL	10 Vagas (Estacionamento amplo, contemplando 10 vagas exclusivas à SUGESP);	R\$ 13.577,42	SERVIÇOS DE COPA – EXCETO FORNECIMENTO DE MATERIAIS E INSUMOS - R\$ 1.000,00 EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE LIMPEZA, COM INCLUSÃO DOS MATERIAIS E PRODUTOS NECESSÁRIOS - R\$ 3.922,58 MANUTENÇÃO PREDIAL PREVENTIVA E CORRETIVA - R\$ 2.500,00 PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CLIMATIZAÇÃO, INCLUINDO A EXECUÇÃO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA - R\$ 4.000,00 Total: R\$ 11.422,58 (Anexo - Proposta Cacoal Shopping (0059599261)).	R\$ 25.000,00	Não haverá cobrança de IPTU durante todo o período do contrato (Anexo - Proposta Cacoal Shopping (0059599261)).	R\$ 300.000,00 Valor do aluguel em 12 (doze) meses.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. Em observância ao inciso XI, parágrafo § 1º, do art. 18, da Lei 14.133/2021:

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:

[...]

§ 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

[...]

XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;

11.2. Salientamos que não foram localizadas contratações correlatas ou interdependentes.

12. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

12.1. O parcelamento da solução é a regra devendo a licitação ser realizada por item, sempre que o objeto for divisível, desde que se verifique não haver prejuízo para o conjunto da solução ou perda de economia de escala, visando propiciar a ampla participação de licitantes.

12.2. A Lei nº 14.133/2021 fixou diretrizes específicas do parcelamento para as compras, nos § 2º e 3º art. 40:

Art. 40. O planejamento de compras deverá considerar a expectativa de consumo anual e observar o seguinte:

[...]

§ 2º Na aplicação do princípio do parcelamento, referente às compras, deverão ser considerados:

I - a viabilidade da divisão do objeto em lotes;

II - o aproveitamento das peculiaridades do mercado local, com vistas à economicidade, sempre que possível, desde que atendidos os parâmetros de qualidade; e

III - o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

§ 3º O parcelamento não será adotado quando:

I - a economia de escala, a redução de custos de gestão de contratos ou a maior vantagem na contratação recomendar a compra do item do mesmo fornecedor;

- II - o objeto a ser contratado configurar sistema único e integrado e houver a possibilidade de risco ao conjunto do objeto pretendido;
III - o processo de padronização ou de escolha de marca levar a fornecedor exclusivo.

12.3. Conforme a alínea "b" do inciso V art. 40 da Lei nº 14.133/2021:

Art. 40. O planejamento de compras deverá considerar a expectativa de consumo anual e observar o seguinte:

[...]

V - atendimento aos princípios:

- a) da padronização, considerada a compatibilidade de especificações estéticas, técnicas ou de desempenho;
b) do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso;

12.4. O disposto encontra-se aplicável na presente demanda, não sendo vislumbrado, no momento, motivações para a não adoção do parcelamento do objeto em item.

12.5. Na presente demanda, vislumbra-se a necessidade de promover a contratação utilizando o critério de **menor preço por item**.

13. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

Nos presentes autos há a informação de Dotação Orçamentária, solicitada através do despacho SUGESP-GCOM (ID SEI Nº 0059597779) e indicada no Quadro de Classificação da Despesa (ID SEI Nº 0059598216), emitido pela Gerência de Planejamento e Orçamento - SUGESP-GPLAN. Consta nesta que a pretendida despesa pode ser programada conforme quadro, o qual replicamos abaixo:

PROGRAMA DE TRABALHO	FONTE DE RECURSO	NATUREZA E SUBELEMENTO DE DESPESA	DESCRIÇÃO	CÓDIGO FINANCEIRO
04.122.2112.2011	1.500.0	33.90.39.10	Locação de imóveis	339

Ressalta-se ainda que a aludida informação é exclusivamente para indicação da programação, cabendo a anuência de execução da despesa ao ordenador, desde que tenha, no momento dessa execução, recursos orçamentários e financeiros suficientes para o atendimento.

Vinculação com o Planejamento Estratégico

(X) Sim () Não

☐ Justificativa da ausência elaborada pelo setor solicitante: 0058846750, item 07.

Justificativa:

A proposta de implantação de uma unidade da Central de Atendimento ao Cidadão – Tudo Aqui no município de Cacoal está devidamente registrada no Plano de Contratações Anual (PCA) de 2025, refletindo o planejamento estratégico da Administração. Inicialmente, previa-se a realização de obras de reforma e ampliação da estrutura anexa ao prédio da Secretaria de Estado de Finanças (SEFIN), conforme registrado na contratação nº 928194-94/2025, DFD 118, considerando, à época, as diretrizes e condições logísticas então vigentes.

Entretanto, embora a necessidade permaneça centrada na implementação da unidade Tudo Aqui, a contratação mencionada corresponde à solução definida durante o planejamento inicial. Após análise do cenário local atual, baseado na informação de inexistência de imóveis (SEPAT) (0059599685) e Laudo | Avaliação Mercadológica - SEPAT (0059331523), verificou-se que a solução anteriormente prevista não atende mais às condições presentes. Dessa forma, optou-se pela alteração da estratégia, priorizando-se a instalação da unidade em imóvel privado já adaptado, alternativa que se mostra mais compatível com a conjuntura atual e que mantém alinhamento com a necessidade original de implantação da unidade Tudo Aqui em Cacoal/RO.

14. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

Considerando a necessidade da locação de imóvel com vagas de garagem, na cidade de Cacoal/RO, para abrigar as instalações da unidade do Tudo Aqui, por um período de 12 (doze) meses, demonstra-se abaixo os benefícios:

- **Ampliação do acesso da população aos serviços públicos essenciais**, por meio da instalação de uma central de atendimento em local estratégico, acessível e com estrutura adequada para boa execução dos serviços ofertados pelo Estado ao cidadão.
- **Redução do tempo de deslocamento e dos custos indiretos para o cidadão**, ao evitar que moradores de Cacoal e de municípios vizinhos (como Espigão d'Oeste, Ministro Andreazza, Pimenta Bueno, Castanheiras, Primavera de Rondônia, Novo Horizonte do Oeste e Presidente Médici) se desloquem até outras cidades em busca de atendimento público.
- **Centralização de serviços em um único espaço físico**, promovendo comodidade, agilidade, redução de filas e otimização do atendimento.
- **Promoção da cidadania e inclusão social**, por meio da oferta de serviços como emissão de documentos (RG, CPF, CNH, CTPS), orientações jurídicas, atendimento a programas sociais e outros, fortalecendo o exercício da cidadania e os direitos fundamentais da população.
- **Contribuição direta aos objetivos estratégicos do Planejamento Estadual (PDES 2015–2030) e ao Planejamento Estratégico da SUGESP 2024–2027**, que preveem a ampliação do acesso a serviços públicos de qualidade, promoção da inclusão social e redução das desigualdades regionais.
- **Criação de um ambiente de atendimento humanizado e funcional**, respeitando as normas técnicas de acessibilidade, ergonomia, segurança e conforto tanto para usuários quanto para os servidores públicos e terceirizados alocados na unidade.
- **Melhoria dos índices de satisfação da população com o serviço público**, ao garantir um atendimento eficiente, centralizado, moderno e próximo da realidade do cidadão.
- **Aumento da capacidade de atendimento na região central do Estado**, com projeção de cobertura populacional superior a 100 mil pessoas, contribuindo para o desenvolvimento regional e o fortalecimento das políticas públicas de cidadania.

● **Otimização de Recursos:**

- A centralização de serviços pode levar a uma otimização de recursos como pessoal, infraestrutura (água, luz, internet, etc.) e materiais de escritório, gerando economia a longo prazo.

● **Melhoria na Gestão e Coordenação:**

- A concentração de diferentes órgãos em um mesmo espaço pode facilitar a comunicação, a coordenação e a gestão dos serviços públicos.

15. **PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADA**

Deverá ser realizado a designação formal do Gestor do futuro contrato e do Fiscal, de modo a garantir segurança na execução do contrato e no regular trâmite administrativo do processo.

16. **POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

A locação de imóvel com vagas de garagem, na cidade de Cacoal/RO, para abrigar as instalações da unidade do Tudo Aqui, por um período de 12 (doze) meses, pode acarretar nos seguintes impactos ambientais:

● **Impactos Positivos:**

- Reutilização de Edificação Existente: A locação de um imóvel já construído evita a necessidade de novas construções, o que, por sua vez, previne impactos como:

- Desmatamento e perda de habitat: Não há necessidade de limpar áreas verdes para construir.
- Alteração da topografia e do solo: A estrutura já existente minimiza movimentações de terra.
- Consumo de recursos naturais na construção: Menos demanda por materiais como cimento, aço, tijolos, etc.

- Localização Estratégica: Se o imóvel estiver bem localizado e acessível por transporte público ou meios não motorizados (bicicleta, a pé), pode incentivar o uso desses meios pelos funcionários e cidadãos, reduzindo a emissão de gases de efeito estufa provenientes do transporte individual.

- Promoção da Sustentabilidade: O Tudo Aqui pode utilizar a locação do imóvel como uma oportunidade para promover práticas sustentáveis, como a coleta seletiva, a compostagem, a economia de água e energia, a utilização de produtos de limpeza ecológicos e a compra de produtos de fornecedores com políticas ambientais sustentáveis.

● **Impactos Negativos:**

- Geração de Resíduos Sólidos: A unidade e os cidadãos gerarão resíduos (papel, plástico, eletrônicos, etc.). Se não houver uma gestão adequada, com coleta seletiva e destinação correta, esses resíduos podem causar poluição do solo e da água, além de ocupar espaço em aterros sanitários.

- Alterações no Entorno (Indiretos): O aumento do fluxo de pessoas na região do imóvel pode gerar impactos indiretos, como aumento do tráfego, ruído e demanda por infraestrutura (estacionamento, saneamento básico), com potenciais consequências ambientais.

- Consumo de Energia: A operação da unidade inevitavelmente consumirá energia elétrica para iluminação, climatização, equipamentos eletrônicos, etc. Se o imóvel não for eficiente energeticamente, esse consumo pode ser elevado, contribuindo para a demanda por geração de energia e suas consequências ambientais (emissões de gases de efeito estufa, impactos hidrelétricos, etc.).

17. **DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE**

Esta equipe de planejamento sugere a **viabilidade** desta contratação.

Os estudos preliminares evidenciaram que a realização de processo de inexigibilidade de licitação para a locação de Imóvel com vagas de garagem, na cidade de Cacoal/RO, para abrigar as instalações da unidade do Tudo Aqui, por um período de 12 (doze) meses, demonstra ser viável dentro das condições estabelecidas na Decreto N° 28.874 SEI nº (0044076551), de 25 de janeiro de 2024 e na IN 58/2022, sendo de suma importância para atender as necessidades do demandante.

18. **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Em atendimento as legislações cabíveis para a observância legal no planejamento das contratações públicas, verifica-se a seguinte disposição no Decreto N° 28.874 SEI nº (0044076551), de 25 de janeiro de 2024, que regulamenta as contratações públicas no âmbito da Administração Pública direta, autárquica e fundacional do Estado de Rondônia:

"Art. 35. Atestada a adequação e viabilidade da contratação pretendida por meio do Estudo Técnico Preliminar, o procedimento de contratação pública, de forma direta ou mediante licitação, será deflagrado a partir da requisição administrativa do respectivo objeto a ser emitida pelo setor responsável do órgão ou entidade estadual, devendo ser submetida, quando não emitida por este, ao aval da autoridade máxima do órgão ou entidade."

Assim, seguindo ao estabelecido no decreto supramencionado, o Estudo Técnico Preliminar será encaminhado para aprovação do ordenador de despesa.

Porto Velho, data e hora do sistema.

Elaboração Administrativa:
MARIA LUIZA FELIX DE MORAES
Assessora Técnica
GCOM/CAF/SUGESP/RO

Revisão e Validação:
ANDRESSA CARLA RIBEIRO

HANNAH DAS NEVES MOURA RODRIGUES
Coordenadora de Manutenção Predial e Engenharia
COMAP/SUGESP/..



Documento assinado eletronicamente por **ANDRESSA CARLA RIBEIRO**, **Coordenador(a)**, em 08/05/2025, às 09:19, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



Documento assinado eletronicamente por **Hannah das Neves Moura Rodrigues**, **Coordenador(a)**, em 08/05/2025, às 10:28, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



Documento assinado eletronicamente por **Maria Luiza Felix De Moraes**, **Assessor(a)**, em 08/05/2025, às 11:51, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0059599706** e o código CRC **DACFA651**.