

## SUPERINTENDENCIA REG ADMINISTRAÇÃO DO MGI-ES

**Estudo Técnico Preliminar 5/2026****1. Informações Básicas**

Número do processo: 10783.000389/2024-62

**2. Descrição da necessidade**

O presente estudo tem como finalidade embasar a contratação de locação de imóvel para abrigar a Gerência Regional do Trabalho em Colatina-ES, que se dará na forma do art. 3º, I da INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022.

Os Estudos Preliminares da contratação em tela foram elaborados a partir do documento de formalização da demanda emitido pelo Chefe do Serviço de Administração da Superintendência Regional do Trabalho no Espírito Santo e demais documentos emitidos pela SRT-ES para análise da viabilidade e levantamento dos elementos essenciais que servirão para compor o Chamamento Público, em conformidade com o disposto no artigo 24 da IN Seges /MPDG nº 5/2017.

Para fins de registro, esclarecemos que não há, na cidade de Colatina-ES, disponibilidade de imóvel para uso por parte da SPU, conforme documento SEI nº 49138812.

O contrato do atual imóvel onde funciona a Gerência Regional do Trabalho em Colatina não pode mais ser renovado, tendo em vista a necessidade de realizar a mudança dos contratos de aluguel de imóveis em vigor para a nova lei de licitações e contratos.

A Gerência Regional de Colatina encontra-se instalada em imóvel localizado na Avenida Getúlio Vargas, S/N, Centro, Colatina-ES, conforme especificações da Avaliação Imobiliária, Doc. SEI 40986690.

**3. Área requisitante**

Área Requisitante	Responsável
Setor de Recursos Logísticos	Paulo Sergio Alberto

**4. Descrição dos Requisitos da Contratação**

A proponente deverá apresentar as seguintes documentações mínimas para habilitação:

- cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel; cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união se o locador for pessoa física;
- se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato; contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;
- Contrato Social da imobiliária, se for o caso; declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica, relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda municipal, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos). O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário, as propostas deverão conter, como condição mínima para que sejam analisadas, os seguintes requisitos e informações:
- a) área construída (que levem em conta escritórios, banheiros, depósitos e corredores, excluindo áreas de galpões e estacionamentos)
- b) climatização: tubulações, elétrica e área técnica para instalação de aparelhos de ar-condicionado. Caso já possua aparelhos instalados, será um diferencial;

- c) Redes elétrica lógica, telefonia e hidráulica com condição de funcionamento de demanda/carga;
- d) habite-se, alvará do Corpo de Bombeiros e demais documentações necessárias, nos termos da legislação local;
- e) Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico – PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros;
- f) acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme exigências legais;
- g) Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, instalado e funcional;

Outras características que o imóvel deve apresentar para atender as necessidades da Gerência Regional do Trabalho de Colatina, estão expressas Estudo de Leiaute, elaborado pela SRT/ES, no Doc. SEI 40986690, e farão parte do Termo de Referência do Chamamento Público.

## 5. Levantamento de Mercado

A pesquisa de mercado para a locação do imóvel destinado à Gerência Regional do Trabalho de Colatina será realizada mediante a abertura de Chamamento Público. Esta metodologia é adotada como forma de garantir a observância dos princípios da publicidade, isonomia e da busca pela maior vantajosidade para a Administração Pública, conforme determina a legislação federal.

### Fundamentação Legal

O procedimento de locação de imóveis pela Administração Pública Federal deve ser, como regra geral, precedido de licitação, ressalvada a hipótese de contratação por inexigibilidade. A utilização do Chamamento Público, neste caso, encontra amparo nos seguintes dispositivos:

1. Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos):

- O Art. 51 estabelece a regra da licitação prévia para a locação de imóveis, exigindo avaliação prévia.
- O Art. 74, inciso V, e seu § 5º tratam da inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem sua escolha necessária. O Chamamento Público é o instrumento que precede esta decisão.

2. Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022 (Locação de Imóveis na APF):

- O Art. 10 da IN nº 103/2022 estabelece, de forma categórica, que: *"Os órgãos ou as entidades deverão realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP."*

### Vantajosidade e Transparência

A opção pelo Chamamento Público, como fase de prospecção de mercado, é a abordagem mais adequada para a contratação, pois permite:

- Ampliar a Competitividade: Ao dar publicidade à necessidade da Administração, atrai-se o maior número possível de proprietários e imobiliárias de Colatina, fomentando a competição e, conseqüentemente, a obtenção de um preço de aluguel mais competitivo e vantajoso.
- Mitigar Riscos na Contratação Direta: O Chamamento Público visa afastar a contratação direta por inobservância da competitividade. Apenas se houver, comprovadamente, a apresentação de um único imóvel apto a atender as exigências singulares definidas neste ETP — demonstrando-se inviável a competição — será avaliada a hipótese de Inexigibilidade (Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021), desde que o preço seja compatível com o valor de mercado.
- Comprovar a Pesquisa de Mercado: As propostas de locação obtidas por meio do Chamamento Público servirão de parâmetro balizador para a avaliação de preços e características, consolidando o critério de vantajosidade econômica e técnica para a Administração.

Em suma, o Chamamento Público é a ferramenta legal e eficiente para garantir que o processo de locação do imóvel da Gerência Regional do Trabalho de Colatina seja o mais transparente e econômico possível, selecionando, ao final, o imóvel que melhor satisfaça as necessidades descritas neste Estudo Técnico Preliminar.

## 6. Descrição da solução como um todo

A contratação será formalizada por meio de Contrato de Locação, regido, em caráter primário, pela Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e, subsidiariamente, pela Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações) e pela Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

O modelo de contratação adotado é a Locação Tradicional (Art. 3º, I, da IN SEGES/ME nº 103/2022), na qual:

- O objeto é o aluguel do espaço físico (imóvel) exclusivamente.
- Os serviços acessórios (como limpeza, vigilância, manutenção preventiva e corretiva de equipamentos internos da gerência) serão contratados e geridos de forma independente pela Administração, reduzindo a complexidade do contrato de locação.

- Fica vedada a adoção de modelos *Built to Suit* (BTS) ou de Locação com *Facilities* (Art. 3º, II e III, da IN 103/2022), uma vez que a solução tradicional é a mais vantajosa e de mais rápida execução para a situação em tela, minimizando os custos de ocupação.

#### Requisitos Essenciais e Funcionais do Imóvel

O imóvel a ser locado deve estar livre e desembaraçado de ônus e em plenas condições de uso, sendo essencial o atendimento aos seguintes requisitos, que serão exigidos no Chamamento Público:

Requisito	Detalhamento Funcional	Fundamento Legal
Localização Estratégica	Situado em área de fácil acesso ao público, preferencialmente próximo a eixos de transporte público, com visibilidade e segurança adequadas à função pública.	Necessidades de localização que condicionam a escolha (Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021).
Área e Distribuição	Deverá possuir área mínima de 300 – 350 m <sup>2</sup> para acomodar o <i>layout</i> funcional da Gerência, incluindo setores de atendimento ao público, salas administrativas, copa e banheiros.	Atendimento às finalidades precípua da Administração (Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021).
Acessibilidade Plena	Deve estar em conformidade com as normas técnicas de acessibilidade (ex: NBR 9050 e Lei nº 13.146/2015), garantindo o direito de locomoção de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida em todas as áreas de circulação.	Princípio da Acessibilidade e Sustentabilidade.
Habite-se e Regularidade	Possuir "Habite-se" e Alvará de Funcionamento ou laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros, atestando a segurança estrutural e contra incêndio do local.	Segurança jurídica e operacional do objeto.
Condições de Manutenção	Entregue em perfeito estado de conservação, com instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, garantindo a continuidade do serviço público.	Avaliação prévia do estado de conservação (Art. 74, § 5º, I, da Lei nº 14.133/2021)

#### Exigências Contratuais e Custos de Ocupação

O contrato terá um prazo inicial de 60 (sessenta) meses, com possibilidade de prorrogação.

A solução exige que o proponente/futuro Locador se responsabilize, no mínimo, por:

- Custos de Adaptação (Se Necessário): Caberá ao locador realizar eventuais adaptações ou reformas exigidas pela Administração, para que o imóvel atinja as condições ideais de uso, amortizando o custo no valor do aluguel (Art. 74, § 5º, I, da Lei nº 14.133/2021).
- Entrega Imediata: Entregar o imóvel em condições de uso na data acordada, com todos os documentos e licenças em dia.
- Responsabilidade Legal: Manter a propriedade regularizada e arcar com impostos e taxas incidentes sobre o imóvel (excluindo despesas de consumo).

A vantajosidade da contratação será confirmada pela avaliação prévia, que demonstrará a compatibilidade do preço da locação com o valor de mercado local (Art. 74, § 5º, II, da Lei nº 14.133/2021), sendo este um requisito indispensável para a celebração do contrato.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A solução proposta requer apenas uma unidade predial que abrigue todas as instalações da Gerência Regional do Trabalho de Colatina.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R\$): 9.600,00**

O valor da contratação será de R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais) mensais, perfazendo o total de R\$ 115.200,00 (cento e quinze mil e duzentos reais) anual, tendo por base o valor do aluguel que se paga atualmente no Contrato 03/2014 com a empresa Loc - Serv Estacionamentos Colatina.

Foi realizada, também, a avaliação imobiliária com objetivo de identificar o valor de mercado do aluguel com base nos valores por metro quadrado no município de Colatina-ES (Doc. SEI 40986690).

		Avaliação Imobiliária	Avaliação Imobiliária	Avaliação Imobiliária
--	--	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Valor Anual da Locação	Contrato 03/2014	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
	R\$115.200,00	R\$122.868,00	R\$144.000,00	R\$166.224,00
	Menor Valor			

## 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A contratação em questão, relativa à locação do imóvel para a Gerência Regional do Trabalho em Colatina, não será fragmentada, pois é imprescindível que o órgão seja alocado em um único imóvel. A necessidade de um espaço integral para abrigar toda a estrutura do órgão se justifica pelos seguintes motivos:

- **Eficiência Operacional:** A alocação em um único prédio garante a centralização de todos os serviços e setores, otimizando o fluxo de trabalho e a comunicação interna. Setores como atendimento ao público e fiscalização estão interligados e dependem da proximidade física para uma operação ágil e coordenada.
- **Melhor Atendimento ao Público:** A concentração de todos os serviços em um só local facilita o acesso e a experiência do cidadão, que não precisará se deslocar entre diferentes endereços para resolver suas demandas. Isso evita transtornos, economiza tempo e melhora a percepção da qualidade do serviço público.
- **Segurança e Logística:** A manutenção de todos os bens patrimoniais, documentos e equipamentos em um único imóvel simplifica a gestão de segurança, a manutenção e a logística, reduzindo custos e riscos. A fragmentação em múltiplos locais acarretaria a necessidade de duplicação de equipes de segurança, sistemas de alarme e contratos de manutenção, além de dificultar o transporte de documentos e equipamentos.
- **Economia Administrativa:** A locação de um único imóvel simplifica o processo administrativo, exigindo um único contrato, um único processo de pagamento e uma única gestão de despesas. O parcelamento da contratação resultaria em múltiplos processos, aumentando a burocracia e os custos indiretos para a Administração Pública.

Dessa forma, a alocação da Gerência Regional do Trabalho em um imóvel único é a solução mais eficiente, econômica e vantajosa, garantindo a continuidade e a qualidade dos serviços prestados à população.

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há contratações correlatas ou interdependentes. O objeto desta contratação se refere unicamente à locação do imóvel para a Gerência Regional do Trabalho em Colatina. Trata-se de uma contratação independente e autônoma, sem relação direta com outras aquisições de bens ou serviços.

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A locação de imóvel para abrigar a Gerência Regional do Trabalho em Colatina-ES possui alinhamento com o Plano Anual de Contratações da SRT/ES.

## 12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A locação do imóvel para a Gerência Regional do Trabalho de Colatina visa o alcance de benefícios diretos, técnicos, sociais e econômicos para a Administração e para a sociedade, conforme detalhado a seguir:

Benefícios para a Prestação do Serviço Público (Finalidade)

### 1. Continuidade e Melhoria do Serviço:

- **Garantia de Atendimento:** Assegurar que as atividades essenciais da Gerência Regional do Trabalho, como fiscalização, emissão de documentos e orientação ao trabalhador e empregador, não sofram interrupção devido à inadequação ou ausência de uma sede física.
- **Qualidade da Infraestrutura:** Propiciar um ambiente de trabalho que atenda às normas de segurança, saúde e conforto, resultando em maior produtividade e eficiência dos servidores e melhoria na qualidade do atendimento ao cidadão.

Benefícios Sociais (Acesso e Cidadania)

1. **Acessibilidade Universal:** O imóvel a ser locado terá a acessibilidade plena como requisito obrigatório, garantindo o direito de locomoção e o acesso igualitário aos serviços públicos por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme a Lei nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência).
2. **Melhor Localização para o Cidadão:** A exigência de localização estratégica (próximo a transportes públicos e em área central) facilita o acesso do usuário, reduzindo o custo e o tempo de deslocamento dos trabalhadores de Colatina.

#### Benefícios Econômicos e de Gestão (Vantajosidade)

1. **Redução de Custos de Capital:** A locação é a solução de menor custo inicial em comparação com a aquisição ou construção de um imóvel, liberando recursos orçamentários para serem aplicados nas atividades-fim da entidade.
2. **Flexibilidade Patrimonial:** A locação evita o ônus da manutenção e gestão patrimonial de longo prazo, permitindo que a Administração ajuste o tamanho ou a localização da sede conforme as necessidades futuras, sem os custos e a morosidade da alienação de bens públicos.

Em síntese, a contratação direta do imóvel e, fundamentada nas necessidades do ETP, garantirá a efetividade e a continuidade dos serviços da Gerência Regional do Trabalho de Colatina, de forma econômica, transparente e acessível à população.

## 13. Providências a serem Adotadas

As providências a serem adotadas pela Administração, previamente à celebração do contrato de locação do imóvel para a Gerência Regional do Trabalho de Colatina, seguem um cronograma rigoroso de conformidade legal e verificação técnica.

#### Fase de Pesquisa de Mercado e Seleção

Esta fase visa concretizar a prospecção de mercado e identificar a proposta mais vantajosa, conforme a metodologia de Chamamento Público definida neste ETP.

1. **Elaboração e Aprovação do Termo de Referência (TR):** Finalizar o TR/Projeto Básico, detalhando os requisitos mínimos e desejáveis do imóvel, as responsabilidades de manutenção e as condições contratuais.
2. **Lançamento do Chamamento Público:** Publicar o Edital de Chamamento Público no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), e no site do MGI garantindo a ampla publicidade e o prazo legal para a apresentação de propostas.
3. **Recebimento e Análise das Propostas:** Coletar as propostas de locação apresentadas pelo mercado e realizar uma triagem técnica para verificar a aderência aos requisitos mínimos do TR.
4. **Avaliação Prévia do Bem:** Para as propostas que atenderem aos requisitos, providenciar laudo de avaliação do valor de mercado do aluguel e do estado de conservação dos imóveis.

#### Fase de Escolha da Proposta e Formalização da Contratação

Após a conclusão da pesquisa de mercado, o processo seguirá para a seleção e formalização.

1. **Definição da Modalidade Contratual:**
  - Havendo Competitividade (Mais de um imóvel apto): Iniciar o procedimento licitatório, utilizando o critério de menor preço.
  - Havendo Singularidade (Um único imóvel apto): Justificar formalmente a inexigibilidade de licitação (Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021), comprovando que o imóvel atende a necessidades específicas de localização e instalações que tornam sua escolha a única viável.
2. **Dotação Orçamentária:** Assegurar a indicação dos recursos orçamentários para cobrir as despesas do primeiro exercício fiscal e a previsão para os exercícios subsequentes (Art. 72, II, da Lei nº 14.133/2021).
3. **Análise e Aprovação Jurídica:** Encaminhar o processo de contratação (Dispensa/Inexigibilidade ou Licitação) à Assessoria Jurídica para manifestação e aprovação final da minuta contratual.
4. **Vistoria Final e Recebimento Provisório:** Realizar uma vistoria final no imóvel selecionado para atestar que as condições de entrega e as eventuais adaptações exigidas foram cumpridas pelo locador, permitindo o recebimento provisório do bem.

#### Providências Pós-Contratuais (Início da Ocupação)

1. **Instalação e Adequação:** Iniciar o plano de mudança da Gerência Regional do Trabalho de Colatina e providenciar a instalação de mobiliário, equipamentos de TI e *layout* funcional interno.

2. Contratação de Serviços Acessórios: Iniciar os procedimentos licitatórios independentes para a contratação dos serviços de vigilância, limpeza e manutenção do novo espaço (modelo de locação tradicional).
3. Gestão Contratual: Designar um Gestor e um Fiscal do Contrato para acompanhar a execução contratual, garantindo o cumprimento das obrigações do locador e a correta aplicação das cláusulas contratuais.

## 14. Possíveis Impactos Ambientais

Durante a vigência do contrato de locação, a Gerência Regional do Trabalho (GRT) se compromete a observar rigorosamente os critérios de sustentabilidade e acessibilidade, adotando práticas que visem a redução dos custos operacionais e a diminuição do impacto ambiental. Para isso, serão implementadas e fiscalizadas ações relacionadas a:

- Eficiência Energética: O uso de lâmpadas de baixo consumo, a otimização de sistemas de ar-condicionado e a conscientização sobre o uso racional da energia.
- Uso Racional da Água: A manutenção preventiva de torneiras e encanamentos, a instalação de equipamentos economizadores de água e a promoção do consumo consciente.
- Materiais e Práticas Sustentáveis: A preferência por materiais de baixo impacto ambiental em eventuais manutenções e reparos, além de práticas de gerenciamento de resíduos.

O processo de contratação e as práticas adotadas durante a locação seguirão, no que couber, as diretrizes do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, aprovado pela Câmara Nacional de Sustentabilidade e pela Consultoria-Geral da União da Advocacia-Geral da União.

Além disso, o órgão se compromete a cumprir a Política Nacional de Resíduos Sólidos, conforme a Lei nº 12.305/2010 e o Decreto nº 10.936/2022, garantindo a gestão adequada dos resíduos gerados em suas instalações.

## 15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

### 15.1. Justificativa da Viabilidade

Com base no exposto acima, especialmente no que tange à solução de mercado escolhida, e com base nas informações juntadas aos autos deste processo, especialmente quanto ao DFD, declaramos que a contratação é viável, além de ser necessária para o atendimento das necessidades e interesses da Administração, assegurando o funcionamento das suas atividades finalísticas e o cumprimento de suas missões institucionais

## 16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

**CLAUDIA MARIA BRITO SOUSA**

Membro da comissão de contratação



*Assinou eletronicamente em 11/03/2026 às 10:24:00.*

**RAYANE FERREIRA BASTOS**

Membro da comissão de contratação



*Assinou eletronicamente em 11/03/2026 às 10:11:23.*