

SUPERINTENDENCIA REG ADMINISTRAÇÃO DO MGI-ES

Estudo Técnico Preliminar 2/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 10783.000282/2024-14

2. Descrição da necessidade

O presente estudo tem como finalidade embasar a contratação de locação de imóvel para abrigar a Agência Regional do Trabalho em Alegre-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 a Inexigibilidade de Licitação, 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 Alegre-ES, disponibilidade de imóvel para uso por parte da SPU, conforme documento SEI nº 49551864.

O contrato do atual imóvel onde funciona a Agência Regional do Trabalho em Alegre 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 Agência Regional de Alegre encontra-se instalada em imóvel localizado na Rua 15 de Novembro, nº 72, Centro, no Município de Alegre/ES, conforme especificações da Avaliação Imobiliária, Doc. SEI 49551864.

O Chamamento Público 10/2025, destinado à prospecção do mercado imobiliário em Alegre para a locação de imóvel não residencial urbano, expirou sem a apresentação de propostas/documentos por interessados. Diante do interesse público na continuidade das atividades da unidade no local atual e da comprovada ausência de interessados em atender o certame, a solução mais vantajosa e eficiente é a manutenção do contrato de locação do imóvel, desde que este possua características singulares que tornem sua escolha necessária, conforme o Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Setor de Licitações e Contratos	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; UASG 170100 2 de 7 1. 2.
 - 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 Agência Regional do Trabalho de Alegre, estão expressas Estudo de Leiaute, elaborado pela SRT/ES, Doc. SEI 50930645.

5. Levantamento de Mercado

O Levantamento de Mercado para a contratação da locação do imóvel destinado à Agência Regional do Trabalho (ART) em Alegre-ES foi realizado por meio de um Chamamento Público, metodologia inicial adotada pela Administração para prospecção no mercado imobiliário. A tentativa formal do Chamamento Público 10/2025, foi destinado à prospecção do mercado para a locação de imóvel não residencial urbano em Alegre. O resultado é que expirou o prazo sem a apresentação de propostas/documentos por interessados.

A ausência de interessados em atender ao certame comprovou a dificuldade em encontrar imóveis que satisfaçam os requisitos da Agência por meio de concorrência pública. Diante do interesse público na continuidade das atividades da unidade no local atual e da comprovada ausência de propostas , a solução mais vantajosa é a manutenção do contrato de locação do imóvel atual, conforme o Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

6. Descrição da solução como um todo

A escolha do imóvel de propriedade do Sr. Augusto César Soares Leite é tornada **necessária** pelos seguintes fatores de singularidade:

Fator de Singularidade	Justificativa e Vantagem para a Administração
Localização Estratégica e Reconhecida	O imóvel já se encontra em um ponto de fácil acesso para os usuários dos serviços da Superintendência Regional do Trabalho em Alegre. A localização é consolidada e conhecida pela população, minimizando a desorientação e garantindo a continuidade do fluxo de atendimento.
Instalações e Adequação Funcional (Existente)	O imóvel possui <i>layout</i> e adequações físicas que foram realizadas para atender às necessidades específicas da Unidade Administrativa (acessibilidade, salas de atendimento, etc.). A locação de qualquer outro imóvel exigiria novos e custosos projetos e obras de adaptação, o que demandaria tempo e recursos financeiros consideráveis.
Continuidade do Serviço e Ausência de Interrupção	A contratação do imóvel atual elimina a necessidade de mudança e, conseqüentemente, o risco de interrupção ou paralisação dos serviços essenciais, um ônus que não se justifica após a comprovação da ausência de propostas no Chamamento Público.
Redução de Custos e Economia Processual	A manutenção no imóvel existente anula os custos de mudança (transporte de mobiliário, equipamentos), de obras de adequação em novo local e o custo processual/temporal de uma nova tentativa de licitação.
Relação	

Contratual Satisfatória	A relação com a atual locadora, não possui registros de irregularidades ou desabono, garantindo a confiabilidade e a segurança jurídica da contratação
--------------------------------	--

Justificativa do Modelo de Locação Tradicional e da Dispensa de Custos de Desmobilização

A opção pelo modelo de locação tradicional, conforme previsto no Art. 8º, inciso I, da Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103/2022, é a mais adequada para a presente contratação. Considerando que o imóvel já está plenamente adaptado e em perfeito estado de conservação, não há necessidade de investimentos adicionais por parte do locador. A infraestrutura existente atende perfeitamente às necessidades operacionais e finalísticas da Gerência.

A adoção de modelos como locação com facilities Administração Pública neste caso. O modelo com (Art. 8º, inciso II) ou BTS (facilities Build-to-Suit) (Art. 8º, inciso III) seria inadequada e desvantajosa para a pressupõe a inclusão de serviços de gerenciamento e manutenção, que gerariam custos desnecessários, visto que a SRT/ES já possui estrutura para a gestão e manutenção básica do espaço. O modelo BTS, por sua vez, implica a realização de obras e serviços de engenharia para adaptar o imóvel às necessidades do locatário, o que é completamente dispensável, pois o espaço atual já se encontra em total conformidade com as exigências do órgão.

Análise de Custos de Ocupação

Adicionalmente, a análise dos custos de ocupação do imóvel, que usualmente incluiria a estimativa de despesas com desmobilização, restituição e adaptação, torna-se desnecessária no presente caso. A solução proposta é a permanência no imóvel atual, o que elimina todos os custos operacionais de uma eventual mudança. Não haverá desmobilização da Gerência, nem custos de restituição ou adaptação, simplificando o processo e reforçando a vantajosidade da contratação.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

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

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 26.746,80

O valor da contratação será de R\$ 2228,90 (dois mil duzentos e vinte e oito reais e noventa centavos) mensais, perfazendo o total de R\$26.746,80 (vinte e seis mil setecentos e quarenta e seis reais e oitenta centavos) anual.

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 Alegre-ES (Doc. SEI 50930645).

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A contratação em questão, relativa à locação do imóvel para a Agência Regional do Trabalho em Alegre, 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 Agência 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 Agência Regional do Trabalho em Alegre. 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 Agência Regional do Trabalho em Alegre-ES possui alinhamento com o Plano Anual de Contratações da SRT/ES.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Locação de imóvel que possua instalações físicas e infraestrutura adequada ao desempenho das atividades, proporcionando aos servidores da Agência Regional do Trabalho em Alegre-ES e a população atendida pelos serviços da SRT/ES um ambiente salubre, seguro e adequado, com melhor aproveitamento de recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

- **Continuidade e Eficiência do Serviço Público:** Garantir a manutenção das atividades da GRT sem interrupções, assegurando o atendimento ininterrupto à população e a plena execução de suas funções.
- **Economia e Vantajosidade para a Administração Pública:** Evitar os custos de desmobilização, adaptação e mudança de mobiliário e equipamentos, demonstrando que a permanência no local é a opção financeiramente mais vantajosa a longo prazo.
- **Simplificação do Processo Administrativo:** Reduzir a burocracia ao utilizar o modelo de locação tradicional e não necessitar de um novo processo de mudança ou reforma, otimizando o uso de recursos humanos e financeiros do órgão.
- **Satisfação do Usuário:** Manter a Gerência em um local já conhecido e de fácil acesso para os cidadãos de Alegre e região, facilitando a vida dos usuários e fortalecendo a confiança nos serviços prestados.

13. Providências a serem Adotadas

O processo para a continuidade da locação não implica em providências relacionadas à mudança, desmobilização ou adaptação do imóvel, uma vez que a Gerência Regional do Trabalho permanecerá em sua localização atual.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Durante a vigência do contrato de locação, a Agência Regional do Trabalho (ART) 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](#).

RAYANE FERREIRA BASTOS

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 29/01/2026 às 10:00:42.

CLAUDIA MARIA BRITO SOUSA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 29/01/2026 às 14:58:40.

CASSIUS COELHO PINTO

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 29/01/2026 às 14:42:59.