

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR SIMPLIFICADO (ETPs)

Número do Processo - SISLOG
111286

Número do Processo - SEI
202400005046448

Em conformidade com a Lei Federal n.º 14.133 de abril de 2021 e com o Decreto Estadual n.º 10.207 de janeiro de 2023, o Estudo Técnico Preliminar Simplificado - ETPs é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação a fim de atender a uma necessidade administrativa, e tem por objetivo subsidiar a elaboração do Anteprojeto, Termo de Referência ou Projeto Básico, bem como do edital de licitação e da minuta contratual, quando aplicável.

O presente Estudo Técnico Preliminar Simplificado – ETPs foi elaborado na forma simplificada prevista no art. 14, inciso V do Decreto n.º 10.207/2023, tendo em vista que se trata de uma Inexigibilidade nos termos do art.74, inciso V da Lei Federal n.º 14.133/21, por se tratar de contratação para locação de imóvel.

Decreto n.º 10.207/2023

Art. 14. O Estudo Técnico Preliminar Simplificado será adotado, em especial, nas seguintes hipóteses:

V – contratação direta, que compreende os casos de **inexigibilidade** e dispensa de licitação, nos termos do inciso I do art. 72, em especial nas hipóteses dos incisos I, II, III, VII e VIII do art. 75 da Lei federal n.º 14.133, de 2021;

Convém ressaltar que, com base no art. 13, § 1º do Decreto Estadual n.º 10.207/2023, o Estudo Técnico Preliminar deverá conter, no mínimo, os elementos previstos nos incisos I, II, III, IV, V e XI do artigo e, quando não contemplar os demais elementos, deverá apresentar as devidas justificativas para o modelo simplificado nos termos do art. 14 do alusivo Decreto.

Desta forma, este ETPs foi elaborado com os elementos previstos nos incisos supracitados, quais são:

- I – a descrição da necessidade da contratação, com a consideração do problema a ser resolvido e a da justificativa da contratação, que deverá ser clara, precisa e suficiente, vedadas justificativas genéricas e incapazes de demonstrar as reais necessidades da contratação;
- II – a descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for necessário;
- III – a estimativa da quantidade a ser contratada, que deverá ser detalhada e justificada, acompanhada das memórias de cálculo, dos históricos de consumo e de outros documentos que possam possibilitar economia de escala na contratação;
- IV – a estimativa do valor da contratação, conforme orçamento estimado elaborado na forma do art. 18 deste Decreto;
- V – a justificativa para o parcelamento ou não da solução;
- XII – o posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

Tópico 1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar Simplificado apresenta os estudos técnicos realizados visando identificar e analisar as soluções disponíveis no mercado, em termos de requisitos, alternativas e justificativas para escolha da melhor solução para alcançar os resultados pretendidos.

1.2. Assim, a delimitação da solução nos termos e condições estipulados não é decisão de livre arbítrio desta equipe. Aqui estão pautados elementos que, fundamentadamente, têm a capacidade e potencial para, em tese, considerando o caso concreto, melhor atender ao Interesse Público.

1.3. A solução encontrada no mercado para a presente contratação foi:

1.3.1. Locação de Imóvel para continuidade da Unidade Vapt Vupt de Itapuranga no mesmo local, situado no loteamento denominado "Margem Esquerda do Rio Canastra ou Joaquim Cardoso", Lote 02, Quadra 08, à Rua Pedro Sifuentes Machado, Itapuranga–GO, registrado sob a matrícula n.º 2.423, do 2º Tabelionato de Notas, Registro de Imóveis, Registro Civil de Pessoas Naturais, de Interdições e Tutelas de Itapuranga–GO, com área de 468,10 m², pelo período de 60 (sessenta) meses.

Previsão no Plano de Contratações Anual:

1.4. A demanda a ser contratada está prevista no PCA 2023/2024, item n.º 633.

Justificativa da Contratação:

1.5. A presente contratação justifica-se pela necessidade de manter o funcionamento da Unidade Vapt Vupt de Itapuranga, pois a região apresenta uma demanda expressiva pelos serviços públicos, e a concentração desses serviços em um único local é a solução eficaz para atender às demandas da população.

1.6. Atualmente, esta Secretaria possui celebrado o [Contrato de Locação n.º 008/2020](#), constante do processo SEI n.º

201900005011724, vigente até 16/03/2025, regido pela Lei 8.666/93. Dessa forma, tendo em vista a proximidade do término da vigência do referido contrato, é preciso garantir a continuidade do funcionamento da Unidade Vapt Vupt, nos moldes da NLLC (Lei 14.133/21).

1.7. O Programa Vapt Vupt é uma ação do Governo do Estado de Goiás. A credibilidade do Vapt Vupt deve-se à implantação de um novo conceito de serviço público fortemente apoiado na rapidez, eficiência e conforto com que são executados os serviços disponibilizados ao cidadão.

1.8. A continuidade da Unidade Vapt Vupt de Itapuranga, visa contribuir para a modernização da máquina administrativa e oferecer acesso à população aos serviços a serem prestados pela Unidade de forma simples e integrada, em um único local, com espaço seguro e confortável, proporcionando serviços e rotinas administrativas de interesse público, presente no município, minimizando custos e apresentando soluções modernas de otimização de tempo e recursos, bem como reduzindo assim os trâmites burocráticos.

1.9. A ausência do objeto desta contratação poderá ocasionar os seguintes prejuízos:

- 1.9.1.** Dificuldade de acesso aos serviços públicos, pois a ausência da Unidade Vapt Vupt no município resultaria na dispersão dos serviços públicos, dificultando o acesso da população a um local centralizado para a resolução das mais diversas demandas;
- 1.9.2.** Morosidade e atraso nos atendimentos, visto que, sem um local centralizado, os processos administrativos se tornariam mais morosos e burocráticos, resultando em atrasos nos atendimentos e na conclusão dos serviços aos cidadãos;
- 1.9.3.** Insatisfação da população, que pode se sentir prejudicada pela dificuldade em acessar serviços públicos de maneira eficiente, devido à ausência da Unidade Vapt Vupt no município.
- 1.9.4.** A paralisação na prestação dos serviços públicos essenciais afeta negativamente a imagem desta Secretaria, gerando insatisfação entre os cidadãos daquela municipalidade.
- 1.9.5.** A Unidade Vapt Vupt de Itapuranga oferta diversos serviços públicos essenciais, tais como: emissão de documentos, atendimento de órgãos públicos e serviços bancários, sendo que a ausência da Unidade interromperá a prestação desses serviços, causando atrasos e transtorno para os cidadãos que dependem deles.
- 1.9.6.** Alguns serviços possuem prazos para sua realização, como pagamentos de taxas e multas, bem como prazos legais para a obtenção de documentos, podendo ocasionar na perda desses prazos e consequentemente prejuízos legais e financeiros aos cidadãos, caso haja interrupção dos serviços na Unidade.
- 1.9.7.** Aumento dos gastos dos cidadãos daquela região para terem acesso aos serviços públicos essenciais, pois terão que se deslocarem a outros municípios para realizarem os serviços.

Tópico 2 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Definição da solução escolhida

2.1. Abaixo segue a descrição resumida do objeto a ser contratado, definido após a realização de estudo técnico preliminar:

- 2.1.1.** Locação de Imóvel para continuidade da Unidade Vapt Vupt de Itapuranga no mesmo local.

Regime de fornecimento:

2.2. O regime de fornecimento para o objeto (locação de imóvel), vincula-se ao objeto em si da contratação. Como o imóvel é indivisível, consequentemente é inviável o parcelamento da solução em lotes (fato que já foi justificado nos parágrafos anteriores que manifestaram pela concentração dos serviços num único local). Assim, diante da natureza do objeto da contratação, o regime de fornecimento não comporta o parcelamento.

Definição da natureza de execução do objeto:

- 2.3.** A execução do objeto contratado pode ser considerado de natureza continuada, nos termos do inciso XV do art. 6º da Lei Federal n.º 14.133 de abril de 2021, já que são serviços de fornecimentos contínuos aqueles contratados pela Administração Pública para a manutenção da atividade administrativa, decorrentes de necessidades permanentes ou prolongadas.
- 2.4.** A presente contratação é considerada de natureza continuada, devido à sua característica de duração prolongada, que envolve a disponibilização do uso de um imóvel por um período estipulado. A natureza continuada desse serviço é evidente na sua prestação contínua ao longo do tempo, sem interrupções, ou seja, enquanto o contrato estiver em vigor, o locador fornece o uso do imóvel ao locatário, que, por sua vez, paga um valor mensal, como aluguel. Ademais, a natureza continuada da locação implica que o serviço não é concluído com uma única transação, mas sim se estende por um período específico.

Justificativa da escolha da solução:

- 2.5.** A análise das opções oferecidas pelo mercado, conforme relatado neste ETPs, demonstra que a solução escolhida é a que melhor atende à finalidade pública, especialmente pelos seguintes fatos e fundamentos:
 - 2.5.1.** A manutenção da referida Unidade de atendimento Vapt Vupt, no mesmo imóvel, além de economizar com gastos de transferência e adaptação em novo imóvel, continuará oferecendo uma edificação de qualidade, boa localização e estrutura oferta dos serviços à população, em endereço já conhecido e local de fácil acesso, a partir de diversas formas de mobilidade urbana.
 - 2.5.2.** É imperioso ressaltar, a dificuldade em encontrar imóveis que sejam disponíveis e que atendam ao escopo do programa Vapt Vupt naquela região. Além do mais, o imóvel possui boa localização, próximo a diversos pontos comerciais, contribuindo para a qualidade na prestação dos serviços, sendo importante fator a se considerar, pois representa um item na observância do interesse social.

2.5.3. Mesmo sabendo que a administração pública tem despendido vultosos gastos relativos à locação de imóveis pelo Estado de Goiás, particularmente para instalação de Unidades de atendimento do Programa Vapt Vupt, e mesmo diante da recomendação para instauração de procedimento de credenciamento para seleção de interessados em ceder espaços/imóveis a título de comodato, sem ônus para o erário, tal recomendação se torna prejudicada no caso em comento, tendo em vista que o município de Itapuranga não possui estabelecimentos com infraestrutura necessária que se amolda ao interesse regular da administração (shopping centers, galerias, estações de transporte público, estabelecimento de empresas e entidades públicas, etc.) disponíveis. A realidade estabelecida em Goiânia com os comodatos nos shoppings centers não pode ser requerida para todo o interior do estado, pois são realidades distintas.

2.5.4. Convém destacar, também, que a Unidade Vapt Vupt de Itapuranga funciona no imóvel em tela há quase 07 (sete) anos, e o mesmo atende as finalidades precípua da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

2.5.5. Ademais, o Estado de Goiás não possui prédios próprios, adequados e suficientes para atender a necessidade de instalação da Unidade Vapt Vupt de Itapuranga, conforme noticiado no [Despacho n.º 514/2024/SEAD/GGIM](#).

2.5.6. Outrossim, a escolha foi pautada na disponibilidade do imóvel, e por apresentar as características necessárias para o funcionamento da Unidade Vapt Vupt, quais sejam: Localização, Dimensão, Edificação e Destinação. O imóvel está situado em local privilegiado, boa localização, estrutura física, rede lógica e elétrica, e possui todas as divisões internas necessárias, rede elétrica, lógica e hidráulica.

2.5.7. Além disso, a proposta de preço para locação do imóvel escolhido demonstrou-se compatível com o praticado pelo mercado, conforme consta no Orçamento Estimado da contratação.

2.5.8. No que tange a aquisição de imóvel pela Secretaria de Estado de Goiás para instalação da Unidade Vapt Vupt, a Administração Pública teria que assumir todos os custos deles decorrentes, tais como, construção, reforma e manutenção preventiva e corretiva da estrutura física do imóvel (telhado, calhas, rufos, instalações hidrossanitárias, elétricas, combate a incêndio e fachadas prediais externas). Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento da Unidade.

2.5.9. Em relação a possível procedimento de Chamamento Público, não é viável para o caso em tela, visto que a locação de imóveis é situação muito específica, inclusive, de entendimento na própria lei e doutrina. Para o Estado, por sua vez, seria dispendioso e antieconômico tal procedimento, além do risco de procedimento deserto de interessados. Ainda, localizar imóvel naquela região não é tarefa fácil. Identificar imóvel em que o locador esteja disposto a adequar a área para a instalação da Unidade Vapt Vupt, em que os gastos são vultosos sem a garantia de retorno, também não é apazível. Portanto, a dificuldade em arregimentar edificação para uso da estrutura do Vapt Vupt não se resolveria com o procedimento de licitação, pois não se trata de objeto comum, ou credenciamento, pelo risco de deserção.

2.5.10. Dessa forma, a locação do imóvel em que se encontra instalada a Unidade Vapt Vupt para a continuidade da prestação dos serviços é o mais vantajoso para a Administração, devido o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel ou transferência da Unidade para outro local.

2.5.11. Insta observar, que a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região atualmente que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da Unidade Vapt Vupt. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores: colégios, farmácias, entre outros.

2.5.12. Dessa forma, conforme demonstrado acima, o atual imóvel é a solução mais viável no momento, por ser o único disponível atualmente com todas as características necessárias para o funcionamento da Unidade Vapt Vupt de Itapuranga, com fulcro no art. 74, Inciso V, da Lei n.º 14.133/2021, utilizando-se o critério singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

Tópico 3 - ESTIMATIVA DA QUANTIDADE A SER CONTRATADA

Identificação dos itens, quantidades e unidades:

3.1. A estimativa da quantidade a ser contratada é justificada nos termos deste ETPs, conforme disposto na Lei Federal n.º 14.133 de abril de 2021. A descrição com o respectivo quantitativo a ser contratado está apresentado abaixo:

#	Cod	Descrição	Qtde
001	887	Locação de imóvel e/ou espaço, sala comercial.	1

Justificativa de quantitativo:

3.2. Este quantitativo foi estimado levando em consideração o seguinte histórico de consumo e/ou método estimativo:

3.2.2. Locação de 1 (um) imóvel para a Unidade Vapt Vupt de Itapuranga.

Histórico de Consumo:

3.3. A seguir é apresentado o histórico de consumo do objeto a ser contratado, conforme valores liquidados nos últimos 60 (sessenta) meses:

Período	Valor Mensal (R\$)
março/2020 a julho/2021	R\$ 6.318,49

agosto/2021 a outubro/2024	R\$ 6.906,25
novembro/2024 a março/2025 (Reajuste em andamento)	R\$ 7.412,42

Histórico Contratual:

3.4. A seguir é apresentado o histórico do(s) último(s) contratos firmados e atualmente vigentes, referente(s) ao mesmo objeto:

3.4.1. [Contrato de Locação n.º 008/2020](#), processo SEI n.º [201900005011724](#).

Tópico 4 - ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

4.1. Os valores referenciais estimados da contratação, unitários e totais, aferidos conforme ampla pesquisa de mercado, são os seguintes:

Descrição do item 001	
Código 887 - locação de imóvel e/ou Espaço, sala comercial.	
Período (meses)	60
Quantidade	1
Unidade	Unidade
Local de Entrega	Secretaria de Estado da Administração (Unidade Vapt Vupt Itapuranga)
Valor Mensal	R\$ 7.300,00 (sete mil e trezentos reais)
Valor Total	R\$ 438.000,00 (quatrocentos e trinta e oito mil reais)

4.2. O preço total estimado da contratação é **R\$ 438.000,00 (quatrocentos e trinta e oito mil reais)**, conforme pesquisa de preços realizada em conformidade com o Decreto Estadual n.º 9.900 de julho de 2021.

4.3. O orçamento estimado da presente contratação foi elaborado com base nos parâmetros e calculado consoante com o Decreto Estadual n.º 9.900 de julho de 2021, cujo documento de Orçamento Estimado, que contém memória de cálculo, será anexado aos autos da contratação, indicando os parâmetros, a metodologia e os preços referenciais utilizados no cálculo estimativo.

Tópico 5 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

5.1. Para a contratação pretendida foram consideradas as características técnicas e peculiares de comercialização no mercado, pois o objeto da contratação enquanto locação imobiliária não é parcelável, nos moldes do art.40, §3º, inciso I da Lei 14.133 de 2021.

5.2. A presente contratação será realizada com a adjudicação do objeto Item.

AVALIAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Em virtude de todo o exposto, o presente Estudo Técnico Preliminar evidencia que a contratação da solução: Locação de Imóvel para continuidade da Unidade Vapt Vupt de Itapuranga no mesmo local, situado no loteamento denominado "Margem Esquerda do Rio Canastra ou Joaquim Cardoso", Lote 02, Quadra 08, à Rua Pedro Sifuentes Machado, Itapuranga–GO, registrado sob a matrícula n.º 2.423, do 2º Tabelionato de Notas, Registro de Imóveis, Registro Civil de Pessoas Naturais, de Interdições e Tutelas de Itapuranga–GO, com área de 468,10 m², pelo período de 60 (sessenta) meses, ora apresentada mostra-se necessária e viável tecnicamente, tendo em vista a imprescindibilidade da contratação e o adequado atendimento às demandas apresentadas. Além do mais, os custos previstos são compatíveis e atendem à economicidade; os riscos envolvidos são administráveis; e a área requisitante priorizará o fornecimento de todos os elementos aqui relacionados necessários à consecução dos benefícios pretendidos.

Assim sendo, a Equipe de Planejamento declara a viabilidade desta contratação para o atendimento da necessidade a que se destina, consoante disposto na Lei Federal n.º 14.133 de abril de 2021 e com o Decreto Estadual nº 10.207 de janeiro de 2023.

EQUIPE DE PLANEJAMENTO RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTES ETPs:

Responsável	Função	Telefone	Email
PAULO ROBERTO BORGES VIEIRA	Integrante Técnico	62 32015779	paulo.bvieira@goias.gov.br
JARDEL MAGNUN SOARES	Integrante Técnico	62 32015779	jardel.soares@goias.gov.br
MARCIO GLÁUCIO MAIA DA SILVA	Integrante Requisitante	62 32015779	marcio.maia@goias.gov.br

