



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Finanças - SEFIN

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**OBJETO: CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR A
AGÊNCIA DE RENDAS DE BURITIS/RO**

1. INTRODUÇÃO

1.1. Consoante a Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, a qual define em seu artigo 6º, inciso XX, a figura do Estudo Técnico Preliminar, percebe-se que este documento em tela destaca-se como ferramenta hábil para materializar a viabilidade das compras no âmbito da Administração Pública direta e/ou indireta. Nesse sentido, assim pontua-se o dispositivo supracitado:

(...)

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

XX - estudo técnico preliminar: documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação; (...)

1.2. Nesse diapasão, em obediência aos princípios elencados no artigo 5º da Lei Federal n.º 14.133/2021, com ênfase ao princípio do planejamento, o Estudo Técnico Preliminar evidencia-se como mecanismo eficiente uma vez que contém motivação das necessidades, demonstrando os quantitativos, levantamento de mercado, análise de riscos, entre outros parâmetros cabíveis para cada objeto a ser alvo de compras públicas.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta no **Documento de Oficialização de Demanda 3** (0048117570), bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação do objeto.

2.2. A demanda em questão tem como objeto a locação de um novo imóvel, destinado ao funcionamento da Agência de Rendas do município de Buritis, tendo em vista que o atual imóvel não atende mais as necessidades e o volume da Agência, conforme informado no Memorando 197 (0043932240).

3. ALINHAMENTO COM OS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO ORGANIZACIONAL

3.1. Para constar nos autos, esta Secretaria está em fase de elaboração de seu Plano Anual de Contratações - PAC, para o exercício do ano de 2025, bem como para o restante do presente ano, conforme consta no Memorando 38 (ID 0049062806).

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 4.1. Imóvel urbano para instalação da Agência de Rendas da SEFIN, em Buritis/Rondônia, pelo período de 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogada no interesse da Administração, conforme Capítulo VII, Seção I, do Decreto 28.874, de 25 de janeiro de 2024, com as seguintes características: imóvel urbano, localizado em Buritis, com no mínimo 80 m² de área construída, em alvenaria, com acessibilidade, em bom estado de conservação, contendo no mínimo: 01 (uma) sala para atendimento, 01 (uma) sala para agente de rendas, 1 (uma) copa/cozinha, 1 (um) arquivo/almoxarifado, 2 (dois) banheiros, onde pelo menos 1 (um) seja adaptado com acessibilidade, garagem para 2 (dois) carros coberta, o entorno do terreno deve contemplar muro de alvenaria, ter portão de acesso à garagem, rede elétrica, internet e hidráulica;
- 4.2. O imóvel deve ser bem localizado, em via de fácil acesso à contribuintes e visitantes;
- 4.3. Deve contemplar a manutenção preventiva e corretiva do imóvel, pelo período em que o contrato estiver vigente, conforme previamente acordado em Administração e o locador;
- 4.4. Deve contemplar as despesas municipais de taxas de resíduos sólidos e IPTU.

5. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
1	Imóvel urbano, localizado em Buritis, com no mínimo 80 m² de área construída, em alvenaria, com acessibilidade, em bom estado de conservação, contendo no mínimo: 01 (uma) sala para atendimento, 01 (uma) sala para agente de rendas, 1 (uma) copa/cozinha, 1 (um) arquivo/almoxarifado, 2 (dois) banheiros, onde pelo menos 1 (um) seja adaptado com acessibilidade, garagem para 2 (dois) carros coberta, o entorno do terreno deve contemplar muro de alvenaria, ter portão de acesso à garagem, rede elétrica, internet e hidráulica;	UNIDADE	01

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1. Solução 1: Locação de novo imóvel reforma sob medida

6.1.1. Nesta solução, o imóvel é entregue atendendo às especificações técnicas solicitadas. Se tratando de uma reforma personalizada. Modelo de locação de longo prazo onde o imóvel é construído/reformado especificamente para as necessidades da SEFIN, sendo encomendada uma reforma do imóvel, para posteriormente, alugá-lo.

6.2. Solução 2: Locação de novo imóvel adequado

6.2.1. Nesta solução, o imóvel é alugado sem precisar de nenhuma adequação.

6.3. Solução 3: Compra de imóvel

6.3.1. Nesta solução, o imóvel seria adquirido por meio de compra.

6.4. Análise das soluções:

6.4.1. Após análise minuciosa das soluções disponíveis de locação e compra, as soluções 2 e 3 não apresentaram viabilidade devido à realidade do mercado imobiliário local, conforme já mencionado no Memorando 197 (ID 0043932240), já que a cidade de Buritis apresentou uma escassez significativa de opções que atendessem às necessidades específicas desta SEFIN outrora já informadas. Logo, a solução 1 apresentou se mostrou como a mais eficaz para o momento.

6.4.2. Considerando o exposto acima e tendo em vista que a solução mais viável é a de locação de novo imóvel com reforma sob medida, foram selecionados imóveis, visando encontrar o imóvel mais vantajoso para a ocupação da sede da Agência de Rendas da unidade Buritis, conforme consta nas propostas (ID 0048268384,0048268389 e 0048268398).

6.4.3. Considerando os requisitos de contratação expostos no item 3 deste ETP e o Relatório (ID 0047673631), o imóvel que demonstrou maior vantajosidade consta na proposta (ID 0048268389).

6.4.4. O imóvel em questão se enquadra na maioria dos requisitos solicitados, necessitando não mais que os itens informados no checklist do item 6 do Relatório (ID 0047673631).

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. A estimativa do valor da contratação foi definida com fundamento na Proposta Locação de

Imóvel (ID 0048268389), a qual corresponde ao valor mensal de **R\$ 3.500,00** (três mil e quinhentos reais) e **R\$ 42.000,00** (quarenta e dois mil reais) anual, totalizando no período de 5 (cinco) anos o valor de **R\$ 210.000,00** (duzentos e dez mil reais).

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

8.1. A locação do imóvel visa atender as demandas da Agência de Rendas da unidade de Buritis/RO. Tendo em vista que esta SEFIN não dispõe de imóvel de sua propriedade na cidade de Buritis para poder abrigar os serviços e atividades realizados pela Agência de Rendas daquela localidade.

8.2. Atualmente, a Agência de Rendas de Buritis ocupa uma sala de um imóvel locada pela Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural - Emater, em forma de parceria, porém o imóvel não é adequado às necessidades e ao volume de atendimentos. Nesta sala ocupada funcionam o atendimento, arquivo, almoxarifado, cozinha e sala do Agende de Rendas, todas em um único ambiente, sem a possibilidade de repartição de cômodos, impossibilitando a organização do espaço adequadamente a execução das atividades de servidores e atendimento dos contribuintes.

8.3. Neste contexto, a necessidade de um novo imóvel se fez premente para atender as demandas internas e externas da Agência de Rendas de Buritis, proporcionando um ambiente adequado ao atendimento público e ao eficiente desenvolvimento de suas atividades.

9. JUSTIFICATIVAS DE PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

9.1. O objeto terá um único item e não vislumbrando a necessidade de parcelamento nesta solução.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. Com a locação de um novo imóvel pretende-se conceder condições favoráveis e adequadas para o desenvolvimento das atividades laborais desenvolvidas na Agência de Rendas, no atendimento ao contribuinte. É importante ressaltar a ótima localização do imóvel, facilitando o acesso de visitantes e contribuintes.

10.2. A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente locação são:

- I - Oferecer espaço suficiente para abrigar todas as demandas da Agência;
- II - Imóvel em boas condições estruturais, elétricas, hidráulicas e de segurança;
- III - Facilidade de acesso de visitantes e contribuintes.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO À CAPACITAÇÃO DE SERVIDORES OU DE EMPREGADOS PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL

11.1. **Serão deveres do locador do imóvel:**

11.1.1. Atender ao checklist de itens necessários para a perfeita usabilidade e atendimento das demandas da Agência de Rendas conforme Planta baixa - Proposta de Reforma Anexo (ID 0048268623):

- a) Reforma de fachadas com pintura com identificação da Secretaria conforme especificação;
- b) Construção de rampa de acessibilidade com corrimão na porta de acesso principal a Agência de Rendas, conforme NBR 9050:2020, além de piso tátil;
- c) Rebaixo de guia para acesso de veículos;
- d) Construção de cobertura de estacionamento para veículos;
- e) Pavimentação de calçada do portão de acesso até o estacionamento de veículos;
- f) Construção de novas divisórias em alvenaria ou gesso acartonado com portas e janelas, que atendam ao layout em anexo;
- g) Troca/adequação da rede elétrica conforme layout;
- h) Troca/adequação da rede hidráulica conforme layout;

- i) Implantação de forro em PVC em todos os ambientes com luminárias;
- j) Construção de casa de gás externa;
- k) Implantação de 02 (dois) banheiros, sendo que no mínimo 01 (um) abarque acessibilidade conforme a NBR 9050:2020;
- l) Troca de telhamento, com atenção a destinação das águas pluviais;
- m) Troca de piso e rodapé;
- n) Tratamento/adequação nos muros até a altura de 2,50 m;
- o) Acrescentar/restaurar portas e janelas.

11.1.2. Deverá estar incluso a manutenção preventiva e corretiva do imóvel, pelo período em que o contrato estiver vigente, conforme for previamente acordado em Administração e o locador;

11.1.3. Deverá estar incluso as despesas municipais de taxas de resíduos sólidos e IPTU;

11.1.4. Fica como responsabilidade do locador, toda e qualquer reformas, reparos e/ou manutenção que possa vir a necessitar no imóvel e dependências, no momento da devolução das chaves ao proprietário do imóvel.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

12.1. Inicialmente cumpre-nos esclarecer que as contratações correlatadas são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, que não precisam, necessariamente, ser adquiridas para completa prestação do objeto principal.

12.2. Contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas juntamente com o objeto principal para sua completa prestação.

12.3. A presente locação ocorre de forma independente, não dependendo de qualquer outro processo para poder surtir seus efeitos.

13. RISCOS E IMPACTOS AMBIENTAIS MEDIDAS MITIGADORAS

13.1. A eventual adequação do imóvel, tal como manutenções corretivas e preventivas, para atendimento as exigências deste ETP e TR e as necessidades da Agência de Rendas, considera possíveis intervenções físicas, tais como: reforma, reparos e demolições, com uso de produtos e materiais geradores de resíduos da construção civil.

13.2. Resíduos da construção civil: são os provenientes de construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, e os resultantes da preparação e da escavação de terrenos, tais como: tijolos, blocos cerâmicos, concreto em geral, solos, rochas, resinas, colar, tintas, madeiras e compensados, forros, argamassa, gesso, telhas, pavimento asfáltico, vidros, plásticos, tubulações, fiação elétrica, etc. comumente chamados de entulhos de obras, caliça ou metralha.

13.3. Assim, como medida mitigadora, o locador deverá observar as legislações Federal, Estadual e Municipal sobre o aspecto de geração e destinação de resíduos, bem como práticas sustentáveis na construção civil.

14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

14.1. Nos termos da legislação em vigor, e caso as especificações expostas neste Estudo Técnico Preliminar sejam adotadas, entende-se por viável a contratação proposta.

14.2. Ressalta-se que os autos ainda deverão ser analisados pela Procuradoria Geral junto a esta SEFIN-RO quanto aos aspectos jurídicos, no que tange à oportunidade e conveniência da contratação.

Porto Velho, data e hora do sistema.

Elaboração:

DANIELE LAZZARI BECKER

Núcleo de Logística - NLOG/SEFIN

Revisão:

PIETRO MARIA SILVA ROSSI

Chefe do Núcleo de Logística - NLOG/SEFIN

LIDIANE ALEXANDRA GRANO

ATRE | Chefe do Núcleo de Compras
SEFIN-RO

Validação:

MARCIO ROGÉRIO GABRIEL

AFTE I Gerente de Administração e Finanças
SEFIN-RO

FRANCO MAEGAKI ONO

Secretário Adjunto de Estado de Finanças
SEFIN-RO



Documento assinado eletronicamente por **PIETRO MARIA SILVA ROSSI**, **Chefe de Unidade**, em 02/07/2024, às 09:49, 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 **Daniele Lazzari Becker**, **Assessor(a)**, em 02/07/2024, às 09:49, 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 **Lidiane Alexandra Grano**, **Chefe de Unidade**, em 02/07/2024, às 14:51, 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](#).



Documento assinado eletronicamente por **Márcio Rogério Gabriel**, **Gerente**, em 03/07/2024, às 09:59, 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 **0048252912** e o código CRC **B8044C8A**.

Referência: Caso responda este(a) Estudo Técnico Preliminar, indicar expressamente o Processo nº 0030.012855/2023-21

SEI nº 0048252912