



Governo do Estado de Roraima
Agência de Defesa Agropecuária de Roraima
"Amazônia: patrimônio dos brasileiros"
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Processo SEI nº: 18302.001841/2024.81

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (art.18, II)

2.1. Inicialmente informamos que a Agência de Defesa Agropecuária de Roraima não possui prédio próprio, e que esta Agência, através do expediente (ev.13969350), certificou a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis ou ocupados que possam ser compartilhados e que atenda à necessidade desta Autarquia.

2.2. O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada. O objetivo principal é estudar detalhadamente e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas fornecendo as informações necessárias para subsidiar o Termo de Referência e o respectivo Contrato.

2.3. Importante ressaltar que a sede atual desta ADERR, encontra-se sediado em imóvel locado, situado à Rua R. Cel. Mota, 1142 - Centro, Boa Vista - RR, 69301-120, há cerca de 10 (dez) anos, com a revogação da Lei nº 8.666/1993 e a entrada em vigor da Lei nº 14.133/2021, consideramos necessária a adequação do referido contrato à nova legislação, garantindo, assim, a conformidade legal e a transparência nos procedimentos de contratações conduzidos por esta Autarquia. Está em andamento os estudos para construção da sede própria da ADERR, todavia, estes trâmites levam tempo e, considerando a necessidade da prestação dos serviços públicos realizados por esta Agência, faz-se necessário acomodação da sede em imóvel locado como medida provisória até que a sede própria seja finalizada.

2.4. O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do órgão e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro.

3.3. ÁREA REQUISITANTE

Área Requisitante	Responsável
Diretoria Administrativa e Financeira	Léia Oliveira do nascimento

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 18, § 1º, III)

4.1. De acordo com as exigências de normas impostas pela legislação vigente, visto que a possível locação destina-se ao desempenho das atividades administrativas da ADERR, o imóvel deverá atender os seguintes requisitos:

a) atender o art. 8º, incisos X, XI, XII e XIII do Decreto Estadual nº 31.407/2021;

X - escritura pública ou registros e averbações do imóvel atualizadas;

XI - certidões negativas de tributos federais, estaduais e municipais;

XII - habite-se; e

XIII - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros Militar do Estado - AVCB atualizado.

4.2. A Contratada/locadora deverá garantir, no que couber, os critérios de sustentabilidade;

4.3. De acordo com as determinações do Decreto nº 31.407-E/2021 que estabelece normas para a locação de imóveis pela Administração Direta, Autárquica e Fundacional do Estado de Roraima, a edificação/locação deverá permitir obras de adaptação, reforma ou acréscimo no imóvel locado, caracterizadas como acessões ou benfeitorias necessárias ou úteis à prestação dos serviços públicos;

4.4. A Contratada/Locadora deverá assegurar que o imóvel atenderá todas as prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou normas Federais, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água e telefonia e do Corpo de Bombeiros Militar do estado de Roraima.

4.5. Por fim, a Contratada/Locadora deverá atender os critérios e requisitos de habilitação e qualificação determinados pela lei 14.133/2021 e o o Decreto Estadual nº 31.407/2021.

4.6. Especificações Mínimas da Contratação

4.6.1. As especificações mínimas são as seguintes:

4.6.2. possua no mínimo 700m² (setecentos metros quadrados);

4.6.3. Composto por, ou espaço capaz de adaptar, no mínimo, 25 (vinte e cinco) salas para alocação dos setores, além de banheiros femininos e masculinos, banheiro com acessibilidade (PCD); sala de recepção, sala para depósito, sala de auditório, copa e estacionamento privativo;

4.6.4. Instalações existentes de rede lógica, água, esgoto e elétrica;

4.6.5. Atender a todos os requisitos de acessibilidade estabelecidos pela ABNT NBR9050/15, ABNT NBR16537/16, Lei 10.098/2000, Decreto 5.296/2004; possuir elementos que promovam a sustentabilidade de acordo com o Decreto 7746/2012; atestado de regularidade do Corpo de Bombeiros;

4.6.6. Imóvel com localização de fácil acesso aos usuários; próximo aos corredores de transportes coletivos públicos, sem riscos de alagamento, em via pavimentada;

4.6.4. Bom estado de conservação, com instalações elétricas, rede lógica, hidráulicas, telefônicas, rede de água e esgoto em perfeito estado de funcionamento e utilização.

4.7. Garantia da Contratação

4.7.1. Não haverá exigência de garantia da contratação

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO (art. 18, § 1, V)

5.1. Considerando que foram cumpridas as exigências do Decreto nº 31.407-E/2021, conforme comprovação constante nos expedientes:

I - Ep.13969350 - Comprovação da inexistência de imóvel de propriedade do Estado disponível e em condições de atender à demanda necessária conforme defino neste estudo técnico;

II - Ep. 13969386 - Aviso de Procura de Imóvel com a definição do objeto.

5.2. Solução 1- Imóvel publico para cessão ou compartilhamento

5.2.1 Considerando a consulta prévia realizada e a resposta da Secretaria de Estado da Gestão e Administração - SEGAD, informando que o Estado detém vários imóveis na área urbana deste município, contudo todos necessitam de grandes reformas, não sendo possível sua ocupação imediata.

5.2.1. Nesse sentido, se houvesse um prédio vago e disponível ou algum imóvel ocupado que pudesse ser compartilhado, essa **primeira solução** seria adequada. No entanto neste modelo de utilização de outros prédios públicos vazios ou ocupados que possam ser compartilhados para atender às demandas e acomodar os servidores desta agência, seria necessário investir em reformas e manutenção.

5.3. Solução 2 - Construção da sede própria da ADERR

5.3.1. É importante frisar que essa solução está em andamento porém ainda não há estimativa de prazos para as etapas de construção ou conclusão das obras uma vez que o processo ainda está na fase interna da licitação.

5.4. Solução 3 - Locação de um imóvel para acomodar a sede da ADERR

5.4.1. quanto a solução em análise, vale ressaltar que atualmente esta Agência possui contrato vigente para tal objeto nos autos do processo SEI nº 18302.000438/2020.19. Contudo, com a revogação da Lei nº 8.666/1993 e a entrada em vigor da Lei nº 14.133/2021, consideramos necessária a adequação do referido contrato à nova legislação, garantindo, assim, a conformidade legal e a transparência nos procedimentos de contratações conduzidos por esta Autarquia.

5.4.1.2. Considerando que o atual imóvel se apresenta suficiente e apropriado para atendimento das necessidade desta Agência, tanto pelas características físicas quanto pela economicidade, dado as propostas apresentadas nos Ev. (14378240, 14378488 e 14378515);

5.5.7. Sendo assim, uma vez que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização, torna-se cabível essa contratação na hipótese de utilização da contratação direta por **inexigibilidade**, nos termos do artigo 74 , inciso V, § 5º da lei 14.133/2021.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (art. 18, § 1º, VII)

6.1. As especificações mínimas da solução para suprir a necessidade da demanda, está descrita no item 4.6, do presente ETP, bem como na proposta apresentada pelo locador.

6.2. A descrição da solução consiste na **Locação de um imóvel para acomodar a sede da ADERR** - Agência de Defesa Agropecuária de Roraima.

7. ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO (art. 18, § 1º, IV)

7.1. 01 imóvel para atender as necessidades da sede administrativa da Agência de Defesa Agropecuária de Roraima- ADERR, em alvenaria, de no mínimo 700m² (setecentos metros quadrados), Composto por, ou espaço capaz de adaptar, no mínimo, 25 (vinte e cinco) salas para alocação dos setores, além de banheiros femininos e masculinos, banheiro com acessibilidade (PCD); sala de recepção, sala para depósito, sala de auditório, copa e estacionamento privativo.

8. ESTIMATIVA DO VALOR PARA CONTRATAÇÃO

8.1. O valor mensal estimado para a locação do imóvel será de **R\$ 29.140,00 (vinte e nove mil cento e quarenta reais).**

8.2. O Valor estimado anual é de **R\$ 349.680,00 (trezentos e quarenta e nove mil seiscentos e oitenta reais).**

9. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

9.1. Não aplicável, considerando a especificidade do objeto, por tratar de locação apenas de um imóvel.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

10.1. Contratações correlatas são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam, necessariamente, ser adquiridas para a completa prestação do objeto principal. Sendo, portanto, sua contratação posterior ao início da execução do objeto.

10.2. Posterior a contratação do objeto, a administração deverá providenciar os serviços de manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrentes do desgaste natural, ou quaisquer outros serviços relacionados ao uso do imóvel para sua conservação.

10.3. Contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas juntamente com o objeto principal para sua completa prestação, no caso em análise, a possível contratação/locação ocorre de forma independente, não dependendo de qualquer outro processo licitatório para que possa surtir seus efeitos.

11. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO (art. 18, § 1º, II)

11.1. Esta contratação está prevista no PAT para o exercício 2024.

12. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS

12.1. Garantir infraestrutura adequada, espaço físico bem dimensionado, que atenda aos requisitos de conforto, funcionalidade e segurança, proporcionando melhores condições para as atividades desenvolvidas pela ADERR, priorizando o bem estar dos servidores, com vistas a melhorar o atendimento ao público.

9.2 Com esta locação visamos manter o pleno funcionamento das atividades.

9.3 Um ambiente de trabalho adequado, resultando em um impacto direto na motivação, produtividade e saúde mental da equipe.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

13.1. Caberá ao gestor do contrato e seus fiscais o apreço correto da execução do contrato, bem como a observância às normas vigentes ao objeto do processo.

13.2. Será designado um servidor para fiscalização e sob a supervisão da gestão contratual.

13.3. O fiscal e Gestor de contrato deverá observar o atendimento a todas as prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou normas Federais, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia e do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Roraima, bem como apresentar o respectivo Habite-se.

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

14.1. O objeto ora mencionado não apresenta impactos ambientais na sua locação e utilização, portanto, não há exigência de buscas de medidas de tratamento para sanar riscos.

15. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE

15.1. Pelo exposto, declaramos a viabilidade da contratação nos termos definidos na Lei nº 14.133/2021, Lei nº 8.245/1991 e no Decreto nº. 31.407 -E/2021 e neste Estudo Técnico Preliminar.

15.2. Justificativa da Viabilidade

15.2.1. Considerando a análise das alternativas de solução de atendimento das necessidades elencadas e os demais aspectos normativos;

15.2.2. Conclui-se pela **VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO/LOCAÇÃO**, uma vez considerados os seus potenciais benefícios em termos de eficácia, eficiência, efetividade e economicidade, os requisitos listados atendem adequadamente às demandas formuladas, os custos previstos são compatíveis e os riscos identificados são administráveis, pelo que **RECOMENDAMOS** a contratação na modalidade Direta, por Inexigibilidade.

16. EQUIPE DE PLANEJAMENTO

16.1. A equipe responsável pela elaboração do presente documento, materializado em Estudo Preliminar para a pretendida contratação/locação, são os seguintes servidores:

Elaboração

(assinatura eletrônica)

JORDANA MARINHO DE OLIVEIRA
Chefe do Núcleo de Processos e Contratos-NPC/ADERR

Revisão

(Assinatura eletrônica)

FABIANA ARAÚJO BRINJEL OLIVEIRA
Gerente Administrativo - GEAD/ADERR

De acordo

(Assinatura eletrônica)

LÉIA OLIVEIRA DO NASCIMENTO
Diretora Administrativa e Financeira - DAF/ADERR



Documento assinado eletronicamente por **Jordana Marinho de Oliveira Sarmiento**, **Chefe do Núcleo de Processos e Contratos**, em 16/10/2024, às 08:44, conforme Art. 5º, XIII, "b", do Decreto Nº 27.971-E/2019.



Documento assinado eletronicamente por **Leia Oliveira do Nascimento**, **Diretora Administrativa e Financeira**, em 16/10/2024, às 13:33, conforme Art. 5º, XIII, "b", do Decreto Nº 27.971-E/2019.



Documento assinado eletronicamente por **Fabiana Araujo Brinjel Oliveira**, **Gerente Administrativa**, em 17/10/2024, às 13:43, conforme Art. 5º, XIII, "b", do Decreto Nº 27.971-E/2019.



A autenticidade do documento pode ser conferida no endereço <https://sei.rr.gov.br/autenticar> informando o código verificador **14379011** e o código CRC **5B6C2777**.

