



ESTADO DE ALAGOAS

ALAGOAS PREVIDÊNCIA

Assessoria da Diretoria da Presidência
Av. da Paz, 1864, Térreo, Ed. Terra Brasilis - Bairro Centro., Maceió/AL, CEP 57020-440
Telefone: (82) 3315-2320 - <http://www.alagoasprevidencia.al.gov.br>

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – SERVIÇO

Processo Administrativo nº E:04799.0000000746/2024

Unidade Requisitante	ALAGOAS PREVIDÊNCIA
Agente(s) público(s) responsável(is)	
CARLOS HENRIQUE DE ALMEIDA RODRIGUES - Assessor especial da Presidência - Matrícula nº 62-0	
E-mails	carloshenriquerodrigues@hotmail.com
Telefones	(82) 999060172
O presente estudo técnico preliminar, documento constitutivo da primeira etapa do planejamento da contratação, caracteriza o interesse público envolvido e evidencia o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade da contratação, e dá base ao Termo de Referência a ser elaborado. Os documentos que dão suporte às indicações, definições, informações, análises sistematizadas no estudo técnico preliminar, bem assim aos atestos e justificativas nele constantes encontram-se em anexo.	
1. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE	
Considerando a criação, através da Lei Delegada de Nº 48, de 30 dezembro de 2022, que instituiu o modelo de gestão da Administração Pública Estadual do Poder Executivo, criando a Diretoria de Governança e Compliance, e consequente necessidade de ampliação do espaço físico para acomodação da mesma, bem como visando o melhor atendimento dos segurados desta RPPS, necessário se faz a acomodação em prédio comercial, de preferência localizado no centro da capital, com acessos especiais à pessoas idosas, que comportem atendimento, setores primários e prioritários e serviços de frente. Com base na Lei de Licitações, mais precisamente no art. 74, inciso V § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, a administração pública possui a discricionariedade de buscar para locação um imóvel que se mostre conveniente e que atenda a todas as finalidades do setor que necessita do imóvel. Não bastante a isso é dever da administração pautar-se nos princípios que regem a administração pública, principalmente os da conveniência, oportunidade, economicidade e legalidade.	

No caso em apreço, a administração pública por meio de consulta a empresas do ramo de locação e pela avaliação prévia (anexa), descreve através de fotos, as condições do imóvel a ser locado, apresentando-se perfeitamente ajustado as necessidades e demandas da Alagoas Previdência.

Importante frisar, que foram levadas em consideração a localização do imóvel, o acesso ao público, a apresentação do espaço físico necessário e principalmente o preço do aluguel. Nesse sentido, bem se justifica o aluguel ora pleiteado pela administração pública visto as condições da avaliação realizada.

As instalações pretendidas foram escolhidas levando-se em conta o amplo espaço físico para atendimento, uma sala para almoxarifado, banheiros com acesso para portadores de necessidades especiais, copa, sala de recepção, rampa de acesso para portadores de necessidades especiais, boa ventilação, iluminação e a localização do imóvel, eis que é situado no centro da cidade, nas proximidades da sede do Governo de Alagoas, SEPLAG e SEFAZ.

Oportuno que se verifica que o referido imóvel está plenamente adaptado às necessidades da Alagoas Previdência, revelando-se os fatores de preço, espaço e localização, o que condicionaram a escolha.

Sendo assim, em atendimento ao Princípio da Economicidade, Interesse Público e Eficiência Administrativa acima relatados é fundamental e legal a locação pretendida.

2. INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

A contratação não se alinha a qualquer planejamento no âmbito da Alagoas Previdência, frente à inexistência de instrumentos de planejamento instituídos.

3. ATENDIMENTO ANTERIOR DA NECESSIDADE

Não houve necessidade anterior equivalente.

4. QUADRO DE SOLUÇÕES DE MERCADO E ESCOLHA DA SOLUÇÃO

Realizado levantamento de mercado, considerando diferentes fontes, inclusive contratações similares de outros entes públicos, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam à necessidade da Administração, identifica(m)-se a(s) seguinte(s) solução(ões):

Nº da Solução	Nome da Solução	Apresentação da Solução
1	ALUGUEL DE PRÉDIO COMERCIAL.	ALUGUEL IMOVEL COMERCIAL SITUADO NA RUA DO SOL Nº 560 - CENTRO - MACEIÓ/AL

Análise da(s) Solução(ões)

Não se identificam soluções múltiplas que contemplem os requisitos para o atendimento da necessidade, tendo em vista não haver imóveis de propriedade do Estado de Alagoas que se adequem as necessidade desta Alagoas Previdência, bem como impossibilidade de compra, razão pela qual se escolhe a Solução Nº 1, cujo mercado, considerados produtos, fabricantes e fornecedores, não apresenta restrições, revelando-se competitivo.

5. NORMATIVOS APLICÁVEIS AO OBJETO

De acordo com o objeto da contratação, não foram identificados normativos, inclusive técnicos ou sobre critérios ou práticas de sustentabilidade, que o disciplinem, ou a atividade de sua comercialização.

6. REQUISITOS DO OBJETO

6.1. CÓDIGO CATSER (DESCRIÇÃO E UNIDADE DE MEDIDA)		
CATSER	Descrição	Unidade de Medida
4316	Locação de Imóvel	UNIDADE
6.1.1. JUSTIFICATIVA DA DESCRIÇÃO OU UNIDADE DE MEDIDA COMPLEMENTAR		
Não há necessidade de descrição de complementar.		
6.2. NATUREZA DO OBJETO		
6.2.1. DE ENGENHARIA		
Com base nas disposições tanto da Lei Federal nº 5.194, de 1966, quanto da Lei Federal nº 6.496, de 1977, além das Resoluções do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), inclusive Resolução CONFEA nº 218, de 1973, o objeto da contratação não consiste em serviço de engenharia.		
6.2.2. COMUM		
O objeto da contratação é comum, visto poderem seus padrões de desempenho e qualidade ser objetivamente definidos por meio de especificações usuais no mercado.		
6.2.3. EXECUÇÃO CONTINUADA		
O objeto da contratação consiste em serviço a ser executado de forma continuada, sendo imperiosa a sua prestação ininterrupta, em face do desenvolvimento habitual das atividades administrativas, sob pena de prejuízo ao interesse público, tendo em vista: - sua habitualidade: a atividade ser prestada de modo permanente em razão da atividade de atendimento e prestação dos serviços aos segurados; e - sua essencialidade: visto que a paralisação da atividade implica prejuízo à Administração.		
6.2.4. REGIME DE DEDICAÇÃO EXCLUSIVA DE MÃO DE OBRA		
Considerando os requisitos exigidos para a execução contratual, o objeto da contratação não consiste em serviço com regime de dedicação exclusiva de mão de obra (MDO).		
6.3. REGIME DE EXECUÇÃO DO SERVIÇO		
Considerando o risco para a Administração, bem assim o critério a ser utilizado para remunerar a contratada, em relação ao CATSER nº 4316, a contratação adota como regime de execução a empreitada por preço global, quando se contrata a execução do serviço por preço certo e total.		
6.4. PRAZO DE VIGÊNCIA		
A contratação tem prazo de vigência de 12 meses, contado da data de publicação do extrato contratual no Diário Oficial do Estado, a partir de quando as obrigações assumidas pelas partes serão exigíveis, sendo prorrogável na forma do art. 84 da Lei nº 14.133, de 2021.		
6.5. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA		

De acordo com os dados obtidos no mercado sobre a área do objeto da contratação e o porte das empresas que nela atuam, e considerando a ausência de maior risco para a Administração, não há necessidade da exigência de patrimônio líquido mínimo para habilitação.

6.6. CAPACIDADE TÉCNICO-OPERACIONAL

Não há características mais específicas em relação ao objeto da contratação.

6.7. CAPACIDADE TÉCNICO-PROFISSIONAL

De acordo com o objeto da contratação, não há necessidade da exigência de qualificação profissional específica dos profissionais responsáveis pela sua execução.

6.8. INSTALAÇÕES E APARELHAMENTO

De acordo com o objeto da contratação, não há necessidade da exigência de instalações e aparelhamento específicos da contratada para o cumprimento das obrigações por ela assumidas.

6.9. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

De acordo com o objeto da contratação, não há necessidade da exigência de obrigações específicas da contratada, sendo adequadas e suficientes aquelas previstas na minuta padronizada pela PGE/AL.

6.10. CLASSIFICAÇÃO BRASILEIRA DE OCUPAÇÕES (CBO)

De acordo com o objeto da contratação, as categorias profissionais que serão empregadas na execução do serviço não se enquadram na Classificação Brasileira de Ocupações (CBO).

6.11. VISTORIA

A vistoria nas instalações do local de execução do serviço poderá ser realizada de segunda a sexta-feira, das (08) horas às (14) horas.

De acordo com o objeto da contratação, não há necessidade da indicação de outras instruções específicas sobre a vistoria, sendo adequadas e suficientes aquelas previstas na minuta padronizada pela PGE/AL.

6.12. DESLOCAMENTOS E HOSPEDAGEM

De acordo com o objeto da contratação, não há necessidade de deslocamentos e hospedagem dos profissionais que serão empregadas na execução do serviço.

6.13. UNIFORMES, MATERIAIS E EQUIPAMENTOS

De acordo com o objeto da contratação, não há necessidade de indicar uniformes, materiais e equipamentos específico a serem disponibilizados em favor da Administração.

6.14. PARTICIPAÇÃO DE COOPERATIVA

De acordo com o objeto da contratação e considerado o modo como é usualmente executado no mercado em geral, não será aceita cooperativa para a sua prestação, tendo em vista haver necessidade de subordinação jurídica entre o obreiro e a cooperativa contratada ou a Administração (impossibilidade de execução com autonomia pelos cooperados), bem assim pessoalidade e habitualidade (impossibilidade de a execução da gestão operacional do serviço ser compartilhada ou em rodízio entre os cooperados).

7. ESTIMATIVA DOS QUANTITATIVOS DO OBJETO

CATSER	Quantitativo
4316	unidade

A estimativa dos quantitativos do objeto foi definida de acordo com o seguinte método: 1 Prédio Comercial = 1 Prédio Comercial.

8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução do objeto da contratação seguirá a seguinte dinâmica:

- São métodos ou rotinas de execução do trabalho e das etapas a serem executadas:
- ALUGUEL IMOVEL COMERCIAL SITUADO NA RUA DO SOL Nº 560 - CENTRO - MACEIÓ/AL;
- Não haverá a possibilidade de subcontratação do objeto da contratação.

8.1. PRAZO DE EXECUÇÃO

A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

O prazo de execução será contado, do efetivo recebimento da Ordem de Execução, até a expiração do prazo de vigência contratual e seguirá o seguinte cronograma físico-financeiro:

Durante a locação, a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada por servidor indicado pela Diretoria de Administração e Patrimônio desta Alagoas Previdência,

As cópias da chave do imóvel deverão ser entregues no momento da assinatura do contrato;

O imóvel deverá:

Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação

Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;

Imóvel em perfeitas condições de uso, em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;

Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;

Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;

Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;

Deverão o sistema elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;

O fiscal informará o LOCATÁRIO através de e-mail, em caso de desconformidade de qualquer um dos itens supracitados. O LOCATÁRIO terá um prazo de 24 horas para responder através de e-mail as medidas tomadas para solucionar as eventualidades descritas.

8.2. ACEITAÇÃO DE CONSÓRCIO

De acordo com a complexidade e o vulto da contratação, e realizado o parcelamento do seu objeto, não se aceitará consórcio na disputa da licitação ou na contratação, de modo a permitir que mais empresas compitam individualmente entre si pela solução, aumentando o universo da disputa e a chance da obtenção de melhor proposta.

9. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO E CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

A execução do objeto possuirá o seguinte modelo de gestão e obedecerá aos seguintes critérios de medição e pagamento:

Ficarão responsáveis pela fiscalização do contrato as servidoras Isabela Monalize Lopes dos Santos, CPF nº 091.388.474-00, Mat. 013-2 e Thereza de Lourdes Vieira Souza, CPF nº 331.647.624-53, Mat. 127-9.

Caso o Locatário necessite entrar em contato, por qualquer motivo, com esta Autarquia, deverá enviar e-mail para monalize.santos@previdencia.al.gov.br e thereza.souza@previdencia.al.gov.br;

O gestor do futuro contrato terá, entre outras, as seguintes atribuições:

Comunicar ao LOCADOR o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;

Solicitar ao LOCATÁRIO a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual;

Atestar recibos para efeito de pagamentos;

Solicitar ao LOCADOR todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado.

9.1. INFORMAÇÕES RELEVANTES PARA O DIMENSIONAMENTO DA PROPOSTA

A demanda do(s) órgão(s) ou entidade(s) tem como base as seguintes características:

Da vigência:

O prazo de vigência e execução do serviço de locação é de 12 (doze) meses, que serão contados da data de publicação do extrato do futuro contrato no Diário Oficial do Estado de Alagoas (DOEAL), a partir de quando as obrigações assumidas pelas partes serão exigíveis;

O prazo de vigência e execução do futuro contrato se extinguirá de pleno direito, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o locatário a desocupar o imóvel;

O prazo de vigência e execução do serviço poderá ser prorrogado enquanto houver finalidade publica a ser atendida por esta locação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome da Alagoas Previdência;

A cada período de 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do futuro contrato, será permitido o reajuste do preço da locação, conforme a variação do Índice Geral de Preços no Mercado (IGP-M) do período ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), sempre o que for a mais vantajoso para a Administração Pública;

Despesas:

Todas as despesas como as taxas, IPTU e condomínio devem estar incluídas no valor da proposta.

9.2. ROTINAS DE FISCALIZAÇÃO

De acordo com o objeto da contratação, não há necessidade de definir mecanismos de controle específicos a serem utilizados para fiscalizar a prestação do serviço, sendo adequados e suficientes aqueles previstos na minuta padronizada pela PGE/AL.

10. GARANTIA DE EXECUÇÃO

Considerando a ausência de maior risco para a Administração, em função da complexidade e do vulto da contratação, além da ausência de prazo de entrega estendido, não há necessidade da exigência de garantia de execução.

11. ÍNDICE DE REAJUSTE

Os preços são fixos e irremovíveis no prazo de um ano, contado da data limite para a apresentação das propostas.

Dentro do prazo de vigência do contrato e mediante solicitação da Contratada, os preços contratados poderão sofrer reajuste após o interregno de um ano, aplicando-se o Índice Geral de Preços no Mercado (IGP-M) do período ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), sempre o que for a mais vantajoso para a Administração Pública, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajuste, a Contratante pagará à Contratada a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo. Fica a Contratada obrigada a apresentar memória de cálculo referente ao reajuste de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer.

Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

Caso o índice estabelecido para reajuste venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajuste do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

O reajuste poderá ser realizado por apostilamento.

12. PARCELAMENTO

12.1. DO OBJETO

De acordo com o objeto da contratação, e após a avaliação da sua divisibilidade, com base na necessidade administrativa e no mercado fornecedor, procedeu-se ao maior parcelamento técnica e economicamente possível.

12.2. DO ITEM OU GRUPO DE ITENS

Quanto à possibilidade de divisão do(s) item(ns) em parcelas ainda menores, tem-se por inviável, tendo em vista o vulto e a uniformidade do objeto, inclusive quanto a prazo e local de entrega, e a necessidade de resguardar a economia de escala.

13. RESULTADOS PRETENDIDOS E DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A descrição da solução como um todo abrange:

A locação de Imóvel Comercial situado no centro da cidade de Maceió, na imediações da Sede da Alagoas Previdência - Edifício Empresarial Terra Brasilis Corporate, nº 1864, Avenida da Paz, Centro, Maceió, Alagoas e órgão

do Governo de Alagoas, SEPLAG, SEFAZ.

O imóvel deverá apresentar boa estrutura física, não apresentar infiltrações ou avarias, ou seja, em bom estado de conservação.

No momento da contratação o proprietário deve entregar duas cópias das chaves do imóvel;

O valor da proposta deverá englobar despesas como IPTU e condomínio e eventuais reparações de conservação.

14. PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE

De acordo com o objeto da contratação, não há necessidade da adoção de atividades para adequação do ambiente da(o) Alagoas Previdência, a fim de que a contratação surta seus efeito.

15. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

Não há contratações correlatas ou interdependentes com a contratação.

16. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com base na avaliação dos elementos anteriores do estudo técnico preliminar, a contratação se mostra técnica, socioeconômica e ambientalmente viável.

17. CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO SIGILO

Com base na avaliação dos elementos anteriores do estudo técnico preliminar, não há necessidade de classificá-los como sigilosos.

Atesta-se, sob responsabilidade funcional, que o estudo técnico preliminar elaborado é adequado e perfeitamente suficiente tanto à caracterização do interesse público envolvido e da melhor solução para o problema a ser resolvido, inclusive acerca de Descrição, Unidade de Medida e Quantidade, quanto à fundamentação do Termo de Referência e demais instrumentos da contratação, elaborado que foi nos moldes do Decreto Estadual nº 70.115, de 2020, e da IN AMGESP nº 002, de 2019.

Município de 23 de janeiro de 2024.

Identificação e assinatura eletrônica do adente público (ou equipe) responsável

ETP - Serviço



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Henrique de Almeida Rodrigues, Assessor Especial** em 24/01/2024, às 07:42, conforme horário oficial de Brasília.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.al.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **22984958** e o código CRC **1ED7CD86**.

Processo nº E:04799.0000000746/2024

Revisão 02 SEI ALAGOAS

SEI nº do Documento 22984958