



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO - SEDES

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O presente Estudo Técnico Preliminar foi realizado pela SUBDES/SEDES e visa assegurar a viabilidade (técnica e econômica) da contratação de cartório para prestação de serviços notariais e de registros extrajudiciais e o levantamento dos elementos essenciais que servirão para compor Termo de Referência, com todas as etapas previstas na lei 14.133/2021, para o exercício de 2024.

Compete à Subsecretaria de Estado de Integração e Desenvolvimento Regional - SEDES/SUBDES - desenvolver ações para expansão, modernização e diversificação dos setores produtivos da economia capixaba com ênfase na geração de emprego e renda e na redução das desigualdades regionais; estabelecer estratégias de integração das cadeias produtivas regionais; promover, desenvolver e executar a política de desenvolvimento e consolidação de polos industriais; dentre outras atividades correlatas. Para regularização desses loteamentos dos Polos Empresarias é necessária a contratação de Cartório. Nesse sentido, a contratação de prestação de serviços notariais e de registros extrajudiciais no município de Nova Venécia - ES, permitirá atender parte dessa demanda.

A ausência desse serviço poderá ocasionar prejuízos, uma vez que a regularização dos imóveis desempenha papel crucial no cenário urbanístico e legal, garantindo a segurança jurídica, o ordenamento territorial e o desenvolvimento sustentável das cidades. A regularização contribui para a organização e o ordenamento territorial das cidades. Ao adequar o imóvel às normas de zoneamento e uso do solos, evitam-se ocupações irregulares e a proliferação de construções não autorizadas. Isso ajuda a preservar o equilíbrio entre as funções urbanas e o respeito ao meio ambiente. A ausência dessa contratação de cartório poderá também ocasionar prejuízos quanto à garantia da publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, princípios indispensáveis que regem a boa Administração pública.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO - SEDES

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os serviços de que trata este Estudo Técnico Preliminar tem o objetivo de garantir a prestação de serviços notariais e de registro às áreas pertencentes a SEDES/ Governo do Estado do Espírito Santo.

Serviços a serem contratados: Serviços notariais executados englobam registro de incorporação (sem valor declarado), processamento de dados, certidão de ônus, microfilmagem ou digitalização, necessários à SUBDES/SEDES.

TENDO EM VISTA NÃO HAVER A MENOR POSSIBILIDADE LEGAL PARA A COMPETIÇÃO, para contratação dos serviços cartorários, em especial registro de imóveis, uma vez que por força de lei, O REGISTRO DEVERÁ OCORRER SEMPRE NA CIRCUNSCRIÇÃO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL QUE TEM O CARTÓRIO COMPETENTE PARA TAL ÁREA. Entendemos que o presente procedimento está cristalizado nas recomendações prescritas no caput do art.74, da lei 14.133/2021 com as devidas alterações. “Art. 74 – É inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição em especial:” A inviabilidade da competição fica clara, no caso em tela.”

Quando a Administração necessita adquirir um bem ou contratar um determinado serviço, que possui características especiais e especificações ímpares, que apenas um fabricante ou prestador de serviços pode executar, torna-se IMPOSSÍVEL A REALIZAÇÃO DE LICITAÇÃO, POIS O UNIVERSO DE COMPETIDORES SE RESTRINGE APENAS A UM ÚNICO PARTICIPANTE.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Esclarecemos que a prestação de serviços notariais é pública, baseada em tabela própria, cujos valores são fixos, motivo pelo qual não há razão para pesquisa de mercado, já que, como os valores são fixos e os serviços são singulares, não há como selecionar a proposta mais vantajosa.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO - SEDES

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução encontrada foi a contratação:

- Dos serviços que serão prestados por cartórios na COMARCA DE NOVA VENÉCIA - ES, que atendam as especificações do presente instrumento.
- Realização de controle da execução - A execução dos serviços será acompanhada e fiscalizada por um servidor da SEDES, devidamente designado.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E PREÇOS DA CONTRATAÇÃO

Comarca de Nova Venécia - ES, Cartório do 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Nova Venécia - ES, Oficial responsável Deividy McCartney Beling Antunes.				
ITEM	SERVIÇOS NOTARIAIS	QTDE. ESTIMADA	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	REGISTRO DA INCORPORAÇÃO R\$ 77,92 (SEM VALOR DECLARADO) + PROCESSAMENTO DE DADOS R\$ 10,11.	24	88,03	2.112,72
02	1ª FOLHA CERTIDÃO DA MATRÍCULA R\$ 19,57 + PROCESSAMENTO DE DADOS R\$ 10,11.	8	29,68	237,44
03	FOLHA EXCEDENTE CERTIDÃO DA MATRÍCULA – QUANTIDADE APROXIMADA 04 FOLHAS POR MATRÍCULA .	50	7,79	389,50
04	PROCESSAMENTO DE DADOS, MICROFILMAGEM OU DIGITALIZAÇÃO (DE DOCUMENTOS) POR FACE.	100	10,11	1.011,00
VALOR TOTAL ESTIMADO.....				3.750,66

Os quantitativos previstos foram estimados com base no número de lotes sob a titularidade da SEDES. Foram considerados também os levantamentos de exercícios anteriores e a tabela de emolumentos do ano de 2024.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO - SEDES

O valor estimado para a prestação dos serviços objeto deste Estudo Técnico Preliminar será de R\$ 3.750,66 (três mil, setecentos e cinquenta reais e sessenta e seis centavos).

6. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Por se tratar de uma licitação por inexigibilidade de licitação, da lei 14.133/2021 o mesmo não pode ser parcelado, pois não há competitividade entre fornecedores.

7. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/ INTERDEPENDENTES

Não verifica-se contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

8. PREVISÃO DO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

Os recursos orçamentários necessários ao atendimento do objeto deste Estudo Técnico Preliminar foram previstos no Orçamento da SEDES para exercício de 2024.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se com a contratação do cartório garantir a regularização dos imóveis, preservando as funções urbanas e o respeito ao meio ambiente. Pretende-se também, atestar a autenticidade, dar publicidade e garantir a segurança e eficácia dos atos jurídicos praticados.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO - SEDES

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Não serão necessárias providências previamente à celebração do contrato.

11. IMPACTOS AMBIENTAIS

A ausência desse serviço poderá ocasionar prejuízos, uma vez que a regularização dos imóveis desempenha papel crucial no cenário urbanístico e legal, garantindo a segurança jurídica, o ordenamento territorial e o desenvolvimento sustentável das cidades. A regularização contribui para a organização e o ordenamento territorial das cidades. Ao adequar o imóvel às normas de zoneamento e uso do solos, evitam-se ocupações irregulares e a proliferação de construções não autorizadas. Isso ajuda a preservar o equilíbrio entre as funções urbanas e o respeito ao meio ambiente.

12. VIABILIDADE DE CONTRATAÇÃO

Considerando que os imóveis situados no MUNICÍPIO DE NOVA VENÉCIA - ES foram todos lavrados no Cartório próprio, ou seja, no Cartório do 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Nova Venécia - ES - Deividly McCartney Beling Antunes, dá-se aí a sua inviabilidade de competição na prestação dos serviços cartorários do Município em questão.

Esclarecemos ainda que entendemos que os serviços notariais necessários ao desenvolvimento das atividades desta SEDES, a serem prestados pelos notários estão em igualdade de condições para todos. Lembramos que a administração pública não tem vontade, apenas segue a vontade expressa na lei, e nela não deve haver discriminações injustificadas, senão inválida. O posicionamento desta SEDES, quanto ao tema é evitar favorecimento.

Este Estudo Técnico Preliminar evidencia que essa contratação mostra-se viável tecnicamente e economicamente. A prestação do serviço em tela possibilita que a Secretaria tenha um inventário tanto físico quanto contábil com informações mais precisas e atualizadas e também para fornecer informações para subsidiar o andamento dos processos judiciais.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO - SEDES

13. RESPONSÁVEL

(Assinado Eletronicamente)

ROBERTA RIBEIRO FERREIRA
SUPERVISOR I - GECOM/SEDES

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

ROBERTA RIBEIRO FERREIRA
SUPERVISOR I
GECOM - SEDES - GOVES
assinado em 29/04/2024 09:49:55 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 29/04/2024 09:49:55 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por ROBERTA RIBEIRO FERREIRA (SUPERVISOR I - GECOM - SEDES - GOVES)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2024-VHN294>