



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 003/2024

1 - INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Processo nº 984/2024 (GED)

Unidade Requisitante: Secretaria Executiva de Administração (SEAD)

Secretário Executivo: Wagner de Pinho Pires

2 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Imóvel para abrigar o Escritório para Promoção da Inovação, Estímulo ao crescimento econômico da região por meio da diversificação de setores e do fomento à inovação.

Promoção da colaboração entre a Academia e o Poder Público para transferência de conhecimento científico e tecnológico, transformando pesquisas acadêmicas em aplicações práticas.

Criação de um ambiente atrativo para pesquisadores, cientistas e profissionais qualificados, incentivando a permanência na região e evitando a fuga de cérebros.

Promoção de uma cultura empreendedora, apoiando a criação e o crescimento de startups e empresas inovadoras.

Estabelecimento de parcerias para direcionar pesquisas acadêmicas para aplicações práticas, solucionando problemas reais enfrentados pela comunidade. Criação de um ambiente propício para atrair investimentos públicos e privados destinados a projetos inovadores e tecnológicos.

Direcionamento da inovação para práticas sustentáveis, contribuindo para a preservação do meio ambiente e o desenvolvimento equilibrado da região.

3 - DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO:

Item	Descrição / Especificação	Unidade	Quantidade
1	Locação de imóvel para abrigar o Escritório para Promoção da Inovação	Mês	24

3.1 - INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS:

A comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto foi evidenciada através de declaração emitida pela Superintendência de Patrimônio e Almoarifado, na forma do art. 4º, inciso I, do Decreto Municipal nº 13.121/2023.

3.2 - INVIABILIDADE DE COMPARTILHAMENTO DO IMÓVEL:

A comprovação da inviabilidade de compartilhamento do imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública municipal foi evidenciada através de declaração emitida pela Superintendência de Patrimônio e Almoarifado, na forma do art. 4º, inciso II, do Decreto Municipal nº 13.121/2023.

3.3 - JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DE UM DOS MODELOS DE LOCAÇÃO:



O modelo de locação adotado para atender à presente demanda é o de locação tradicional, caracterizado pelo fornecimento exclusivo do espaço físico, sem a inclusão de serviços acessórios, conforme preconiza o art. 3º, inciso I, do Decreto Municipal nº 13.121/2023.

A escolha pelo modelo de locação tradicional fundamenta-se na natureza do serviço público a ser prestado à comunidade, que não requer instalações com facilidades adicionais ou uma locação *built to suit*. Essas opções, além de não se alinharem às necessidades simples de execução e peculiaridades locais, acarretariam despesas suplementares desnecessárias.

Assim, a opção pela locação tradicional revela-se mais econômica e, portanto, vantajosa, quando comparada aos demais modelos disponíveis.

3.4 - REQUISITOS MÍNIMOS E DESEJÁVEIS DO IMÓVEL PRETENDIDO:

Considerando as necessidades do Escritório para Promoção da Inovação, o imóvel para futura locação deverá ter no mínimo as especificações a seguir:

- 01 (uma) área comercial, com área entre 400m² a 450m², em alvenaria, em bom estado de conservação, com piso cerâmico na área interna, paredes pintadas, telhado convencional ou telhado de estrutura Metálica com estrutura de suporte com forro de Gesso, Pvc entre outros em perfeitas condições de uso, fornecimento e instalações de água e energia elétrica, rede elétrica que suporte instalação comercial, disponibilidade de instalação de rede de internet e acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida; a área sofrerá adaptações para abrigar o Layout do Escritório para promoção da Inovação.
- 02 (dois) banheiro destinado ao uso exclusivo de funcionários e visitantes, composto por dois sanitários em perfeitas condições de funcionamento, duas pias equipadas com torneira em pleno acionamento, armazenamento adequado para os itens de higiene e iluminação adequada no ambiente;
- 01 (uma) copa composta por um balcão ou ilha destinado ao preparo de alimentos, dotado de pontos de energia elétrica para eletrodomésticos, uma pia com acionamento para lavagem de mãos e utensílios, além de uma iluminação adequada no ambiente;
- 01 (um) salão para auditório de até 30 pessoas.
- 01 (um) espaço para Coworking
- 01 (um) espaço para Incubadora de base tecnológica
- 01(um) espaço para acomodar 05 boxes de Startups.
- 01 (uma) Sala administrativa em alvenaria, em bom estado de conservação, com piso cerâmico na área interna, paredes pintadas, fornecimento e instalações de água e energia elétrica, rede elétrica que suporte instalação comercial, disponibilidade de instalação de rede de internet

Região de interesse da localização do imóvel:

- O imóvel pretendido deverá estar no perímetro do Centro da sede de Alegre, em região de atividade mista (comercial/residencial).



A região de interesse da localização do imóvel busca dar visibilidade a iniciativa do Governo para promover a inovação na Região do Caparaó.

4 - LEVANTAMENTO DE MERCADO:

Com o propósito de realizar uma comparação entre as soluções disponíveis no mercado e apresentar, de maneira objetiva, a opção mais vantajosa para a Administração sob os critérios de conveniência, economicidade e eficiência, adotou-se o Decreto Municipal nº 12.991/2023 como referência.

Para identificar a solução que melhor atendesse às necessidades da administração, foram analisadas contratações similares realizadas por outros órgãos e entidades.

A confirmação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendessem ao objeto foi obtida por meio de declaração emitida pela Superintendência de Patrimônio e Almoxarifado, conforme estabelecido no art. 4º, inciso I, do Decreto Municipal nº 13.121/2023.

Da mesma forma, a inviabilidade de compartilhamento do imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública municipal foi evidenciada por declaração emitida pela Superintendência de Patrimônio e Almoxarifado, conforme o art. 4º, inciso II, do Decreto Municipal nº 13.121/2023.

Diante desse contexto, conclui-se que a solução mais apropriada para o caso em questão é a opção de locação tradicional.

5 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

Diante da confirmação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendessem ao objeto, bem como da inviabilidade de compartilhamento do imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública municipal, entre as possibilidades legais, a opção mais apropriada para o caso em questão é a locação tradicional.

Essa alternativa, devidamente embasada nas análises e considerando os critérios legais e administrativos, revelou-se a mais vantajosa para a administração.

6 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS:

A projeção é de uma locação com duração de 24 (vinte e quatro) meses, com possibilidade de prorrogações sucessivas, observando-se a vigência máxima decenal, conforme art. 8º, §1º do Decreto Municipal nº 13.121/2023.

7 - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

A estimativa do valor da contratação levou em consideração contratações de locações de imóveis realizadas pela Prefeitura municipal de Alegre, na Sede do Município.

Foi realizada uma pesquisa de imóveis com características semelhantes aos requisitos do Escritório para Promoção da Inovação, utilizando sites e redes sociais de imobiliárias locais. No entanto, não encontramos nenhum imóvel durante esse levantamento.

De todas as pesquisas efetuadas, que servirão como parâmetro, compõe-se o presente quadro:



Identificação	Valor
Contrato nº 091/2020 , objetivando a locação de um imóvel situado à Rua Antônio Marins, S/n, Centro de Alegre/ES, destinado a sediar as instalações do “Almoxarifado municipal, patrimônio e Arquivo”, município de Alegre/ES, que entre si celebram o município de Alegre/ES e a senhora Marly Rosa T. de Carvalho – 2º Aditivo Contratual.	R\$ 3.495,79
Contrato nº003/2022 , tendo como objeto locação de imóvel situado A Rua 7 de Setembro, 47, Centro, Alegre/ES, destinado a sediar as instalações do Programa Saúde da Mulher – “Casa Rosa” que entre si celebram o município de Alegre/ES; e o senhor Jonas Azevedo Rodrigues – 1º Aditivo Contratual.	R\$ 2.003,55
Contrato nº 065/2020 , tendo como objeto a locação de um imóvel, situado A Rua Dr, Chacon, 212, 1º Pavimento e Sobre Loja, Centro, Alegre/ES, Destinado ao funcionamento da “Sede da Semades” que entre si celebram o município de Alegre/es e Empresa Rubens Wencioneck - ME	R\$ 3.209,92
Contrato nº 072/2022 , tendo como objeto a locação de um imóvel, situado à Av Olivio Correa Pedrosa, 60, Centro Alegre/ES; Destinado a Sediar as Instalações do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS-SESA, município de Alegre, que entre si celebram o município de Alegre/es e a Senhora Joana D’arques Monteiro Corrente	R\$ 2.300,00
Contrato nº 127/2023 , tendo como objeto a locação de um imóvel Situado a Rua Misael Barcelos, 242, Vila do Sul, Destinado a Sediar o Almoxarifado Central da Prefeitura Municipal de Alegre, que entre si celebram o município de Alegre/Es e João Batista Constantino Massini e Juliana Constantino Massini	R\$ 5.000,00
Contrato nº 004/2022 , tendo como objeto locação de um imóvel, situado à Rua Robert Kennedy, 62, Guararema Alegre/Es destinado ao sediar as instalações do CEMEI “Tio Teótonio Barbosa”, Secretaria Executiva de Educação para atender as necessidades do município de Alegre/ES, que entre si celebram o município de Alegre/ES e o Lar Espírito Santense da Criança - LESC	R\$ 3.163,50
Valor médio:	R\$ 3.489,82
Valor estimado para os 24 meses:	R\$ 83.755,74

8 - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO:

Conforme a SCL-IN 01, é necessário identificar se o objeto é composto por itens divisíveis ou não, considerando suas características técnicas e peculiaridades de comercialização no mercado. Essa informação é crucial para a tomada de decisão em relação ao critério de adjudicação do objeto, que pode ser por item, por grupos ou de forma global. Contudo, é importante ressaltar que, na análise da solução em questão, não se vislumbra a possibilidade de parcelamento.

9 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:



Em uma análise para identificar contratações em andamento que possam ser correlatas ou interdependentes e mereçam maior cuidado no planejamento da futura contratação, constata-se que não se trata, de fato, de uma contratação correlata ou interdependente.

10 - DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PCA:

A contratação em questão não está prevista no Plano de Contratações Anual, uma vez que este ainda se encontra em fase de elaboração. Entretanto, é importante destacar que a ausência do referido plano não representa uma falta de planejamento. A execução dessa contratação encontra respaldo em outros instrumentos de planejamento da gestão, a saber: Lei Orçamentária Anual (LOA), Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e Plano Plurianual (PPA).

11 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

Transferência de Conhecimento: A academia pode contribuir com a expertise técnica e científica, transferindo conhecimentos avançados para as empresas, impulsionando a inovação nos setores produtivos.

Pesquisa Aplicada e Desenvolvimento Tecnológico: A parceria entre academias e empresas pode resultar em projetos conjuntos de pesquisa aplicada, desenvolvimento de tecnologias inovadoras e soluções práticas para desafios locais.

Capacitação de Recursos Humanos: A academia pode fornecer programas de treinamento e capacitação para profissionais e estudantes, preparando uma mão de obra qualificada alinhada às demandas das empresas.

Incentivos Fiscais e Apoio Governamental: O Poder Público pode oferecer incentivos fiscais, subsídios e outros benefícios para estimular a inovação e atrair empresas que desejam investir na região.

Desenvolvimento de Ecossistema de Inovação: A colaboração entre todos os parceiros pode resultar na criação de um ecossistema de inovação, com incubadoras, aceleradoras e espaços de coworking que promovam o surgimento e crescimento de startups.

Projetos de Desenvolvimento Regional: As parcerias podem ser orientadas para projetos específicos que tenham impacto direto no desenvolvimento regional, como a revitalização de áreas urbanas, a melhoria de infraestruturas locais e a promoção de setores estratégicos.

Resolução de Problemas Locais: A colaboração entre academia, empresas e o governo pode direcionar a inovação para solucionar desafios locais, como questões ambientais, sociais e econômicas.

Criação de Redes e Parcerias Empresariais: A promoção da inovação pode facilitar a formação de redes e parcerias entre empresas locais, estimulando a troca de experiências, recursos e oportunidades de negócios.

Atração de Investimentos Externos: Um ecossistema de inovação robusto pode atrair investidores externos interessados em participar de projetos inovadores e tecnológicos na região.

Fomento à Cultura Empreendedora: As parcerias podem contribuir para o desenvolvimento de uma cultura empreendedora na comunidade, incentivando o surgimento de novos negócios e a promoção da inovação em diversos setores.

12 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:



As providências prévias ao contrato, adotadas e em curso pela administração, estão alinhadas com a regulamentação da Lei nº 14.133/2021, especialmente no que diz respeito aos procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da administração pública direta e indireta do município de Alegre, conforme estabelecido pelo Decreto 13.121/2023.

Além disso, destaca-se a ênfase na capacitação contínua dos servidores públicos envolvidos em contratações públicas, por meio de cursos tanto presenciais quanto online, bem como através de oficinas hands-on. Essas medidas visam garantir uma gestão eficiente e alinhada às normativas vigentes, promovendo a qualificação constante dos profissionais, conforme preconiza o art. 37, *caput*, da Constituição Federal.

13 - IMPACTOS AMBIENTAIS:

Não foram encontrados impactos ambientais relacionados a presente demanda.

14 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Diante do exposto, em conformidade com o art. 6º, inciso XIII, do Decreto Municipal nº 12.991/2023, considera-se **apropriado** o procedimento de chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades do Escritório para Promoção da Inovação, sendo respaldada pela sua viabilidade técnica, operacional e orçamentária.

Alegre/ES, 30 de janeiro de 2024.

SARA RAMOS DE AMORIM JEANMONOD

Diretora de Suporte Administrativo / Matrícula nº 006030
Responsável pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar - ETP