



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Processo nº 7034/2024 (GED)

Unidade Requisitante: Secretaria Executiva de Cultura, Turismo e Esportes – SECUTE

Secretária Executiva: Thabyta Costa Carlos

2 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Justifica-se a necessidade de contratação de aluguel de um imóvel para abrigar a Biblioteca Municipal “Professora Therezinha Henrique Campos” levando-se em consideração que o papel de uma biblioteca pública é servir aos interesses da sociedade alegreense, sem fazer distinção de condição social, para que assim ela possa despertar nas pessoas a consciência da participação social de cada indivíduo, na busca por sua formação cultural, na medida em que tal espaço contribui para a prática da leitura e serve como estímulo ao desenvolvimento cultural do indivíduo. Por isso, surge a necessidade por parte da autoridade pública municipal em valorizar essas instituições, cumprindo com o dever de oferecer à comunidade os serviços relacionados à cultura, incentivo à leitura e à formação de cidadãos aptos a contribuir com o desenvolvimento da sociedade.

Nesse sentido, a Secretaria Executiva de Cultura, Turismo e Esportes, para atender a necessidade exposta, busca-se um imóvel no centro da cidade, com acessibilidade, que possua a estrutura e condições que melhor atendam as necessidades para abrigar todo o acervo, com arejamento e ventilação suficientes para sua conservação, além de disponibilizar espaço para realização de reuniões de conselhos municipais, oficinas e apresentações culturais, enquanto a reforma do Teatro Municipal não se efetiva.

3 - DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO:

Item	Descrição / Especificação	Unidade	Quantidade
1	Locação de imóvel para abrigar a Biblioteca Municipal	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 Almoxarifado, 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 resta evidenciada através da declaração emitida pela Superintendência de Patrimônio e Almoxarifado, 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 da Biblioteca Municipal, o imóvel para futura locação deverá ter no mínimo as especificações a seguir:

- 01 (um) imóvel com área entre 400m² a 500m², em alvenaria, em bom estado de conservação, com piso cerâmico na área interna, paredes pintadas, telhado convencional ou telhado de estrutura metálica com laje ou 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;
- Mínimo de 02 (dois) banheiros, a serem destinados 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) cozinha 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 (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, que comporte 02 (duas) mesas para computadores;
- 01 (um) salão 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, que comporte 68 (sessenta e oito) prateleiras de livros, 08 (oito) mesas de estudo com 04 (quatro) cadeiras cada, 01 (um) bebedouro, 02 (dois) computadores com suas respectivas mesas para pesquisa de usuários e 01 (um) espaço infantil para estudos, este contendo 01 (uma) televisão, 03 (três) prateleiras de livros infantis e 01 (uma) mesa de estudo infantil com 06 (seis) cadeiras;
- 01 (um) palco em alvenaria, em bom estado de conservação, com piso cerâmico, paredes pintadas, com 01 (um) camarim e 01 (uma) área para público que comporte o mínimo de 100 (cem) cadeiras.



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 fácil acesso ao local de suas instalações para atender o maior número de usuários do Município de Alegre.

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 da Biblioteca Municipal, 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 Olívio Correa Pedrosa, 60, Centro Alegre/ES; Destinado a Sedar 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 Sedar 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 Teôtonio 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:

A Biblioteca Municipal pode alcançar uma série de resultados positivos e impactantes para a comunidade que serve. Aqui estão alguns resultados importantes que podem ser obtidos com uma biblioteca municipal bem administrada e ativa:

Acesso à informação: Fornecer acesso gratuito a uma vasta gama de recursos educacionais, literários e culturais para todas as idades e camadas sociais da comunidade.

Promoção da leitura: Estimular o hábito da leitura desde a infância até a idade adulta, melhorando assim as habilidades de leitura e compreensão.

Educação contínua: Oferecer programas educacionais e de formação ao longo da vida para desenvolver habilidades e conhecimentos dos membros da comunidade.

Integração social: Servir como um ponto de encontro para pessoas de diferentes origens sociais e culturais, promovendo a coesão social e o entendimento mútuo.

Desenvolvimento da criatividade: Apoiar a criatividade e a imaginação através de programas de arte, escrita criativa, oficinas e exposições.

Preservação cultural: Conservar e divulgar o patrimônio cultural local através de coleções especiais, arquivos históricos e eventos culturais.

Inclusão digital: Oferecer acesso gratuito à Internet e tecnologias digitais para aqueles que não têm em casa, facilitando o aprendizado e a comunicação.

Apoio ao desenvolvimento infantil: Promover o desenvolvimento cognitivo e emocional das crianças através de programas infantis, contação de histórias e atividades educativas.

Suporte ao ensino: Colaborar com escolas locais para fornecer recursos educacionais adicionais e apoiar o currículo escolar.

Promoção da cidadania ativa: Encorajar o envolvimento cívico através de eventos comunitários, palestras e debates sobre temas relevantes.

Redução das desigualdades: Atuar como um equalizador social ao proporcionar oportunidades iguais de aprendizado e desenvolvimento pessoal para todos os membros da comunidade.

Bem-estar emocional: Servir como um espaço de tranquilidade e relaxamento, onde as pessoas podem escapar das pressões do dia a dia e desfrutar de momentos de paz.

Esses são apenas alguns dos muitos resultados positivos que a Biblioteca Municipal pode alcançar, mostrando seu papel vital como um centro de educação, cultura e inclusão em uma comunidade.

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 da Biblioteca Municipal, sendo respaldada pela sua viabilidade técnica, operacional e orçamentária.

Alegre/ES, 16 de julho de 2024.

KLAUS LUCAS M. VALADARES

Diretor de Cultura / Matrícula nº 006126

Responsável pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar - ETP