



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 001/2024

1 - INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Processo nº 837/2024 (GED)

Unidade Requisitante: Secretaria Executiva de Administração (SEAD)

Secretário Executivo: Wagner de Pinho Pires

2 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Locação de imóvel para abrigar a Agência de Correios Comunitária do distrito de Rive em decorrência do Acordo de Cooperação Técnica nº 189/2020 firmado entre a Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos e a Prefeitura Municipal de Alegre, que tem por objetivo proporcionar atendimento de serviços postais à população do distrito de Rive.

O acordo acima citado estabelece que compete a Prefeitura Municipal de Alegre prestar os serviços autorizados, designar um servidor para atender às demandas, e assumir a incumbência de providenciar a instalação, manutenção e operação de todos os equipamentos necessários ao pleno funcionamento da Agência de Correios Comunitária do distrito de Rive.

Destaca-se que a Agência de Correios Comunitária do distrito de Rive já está em operação há vários anos, e o contrato de locação não foi renovado devido à falta de interesse por parte do locador. Diante dessa situação e considerando o interesse público envolvido, torna-se indispensável a locação de um novo imóvel para assegurar a continuidade dos serviços postais essenciais à comunidade local.

3 - DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO:

Item	Descrição / Especificação	Unidade	Quantidade
1	Locação de imóvel para abrigar a Agência de Correios Comunitária do distrito de Rive	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 Almocharifado, 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 Almocharifado, 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 Agência de Correios Comunitária do distrito de Rive, o imóvel para futura locação deverá ter no mínimo as especificações a seguir:

- 01 (uma) sala comercial, com área de até 20m², 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 e acessibilidade para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida;
- 01 (um) banheiro destinado ao uso exclusivo de funcionários, composto por um sanitário em perfeitas condições de funcionamento, uma pia equipada 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;

Região de interesse da localização do imóvel:

- O imóvel pretendido deverá estar no perímetro urbano do distrito de Rive, em região de atividade mista (comercial/residencial), sendo que não poderá estar em beirada de rio, nem em ruas com histórico de alagamento.

A região de interesse da localização do imóvel busca evitar potenciais danos às encomendas da população, garantindo, de forma imperativa, a preservação da integridade e qualidade nos serviços prestados.

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 Almoarifado, 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 o contrato de locação atual, o qual fixa o aluguel da Agência de Correios Comunitária do distrito de Rive no montante total de R\$ 3.992,76 (três mil novecentos e noventa e dois reais e setenta e seis centavos), distribuídos em 12 (doze) parcelas mensais fixas de R\$ 332,73 (trezentos e trinta e dois reais e setenta e três centavos).

Foi realizada uma pesquisa de imóveis com características semelhantes aos requisitos da Agência de Correios Comunitária do distrito de Rive, 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 007/2021 , objetivando a locação de um imóvel situado à Rua Bernardo Vargas, distrito de Rive, Alegre/ES, destinado a sediar as instalações do “Posto de Correio de Rive”, município de Alegre/ES, que entre si celebram o município de Alegre/ES e o senhor Walter Senna – 2º Aditivo Contratual.	R\$ 332,73
Contrato nº 070/2021 , tendo como objeto locação de imóvel, situado na Rua Carlos Caiado Barbosa, s/n, fundos, Centro, distrito de Rive, Alegre/ES, destinado a cobertura do benefício auxílio moradia, que entre si celebram o município de Alegre/ES e o senhor Heron Euclides Olmo Freitas – 3º Aditivo Contratual.	R\$ 350,00
Contrato nº 071/2022 , tendo como objeto a locação de uma sala do imóvel, situado à Rua Monsenhor Pavesi, s/n, Centro, Alegre/ES, destinado a sediar as instalações da Secretaria Executiva de Cultura, Turismo e Esportes – SECUTE, município de Alegre, que entre si celebram o município de Alegre/ES e o Círculo de Operários	R\$ 400,00



de Alegre/ES.	
Contrato nº 072/2022 , tendo como objeto a locação de uma sala do imóvel, situado à Rua Monsenhor Pavesi, s/n, Centro, Alegre/ES, destinado a sediar as instalações da “Central do Cadastro Único”, Secretaria Executiva de Assistência social e Direitos Humanos – SEASDH, município de Alegre, que entre si celebram o município de Alegre/es e o Círculo de Operários de Alegre/ES.	R\$ 796,50
Contrato nº 095/2023 , tendo como objeto locação de um imóvel (4 salas) 1º piso, situado à Rua Monsenhor Pavesi, s/n, Centro, Alegre/ES, destinado ao funcionamento do “Serviço Social, Vigilância Sanitária e Farmácia Cidadã” da Secretaria Executiva de Saúde, para atender as necessidades do município de Alegre/ES, que entre si celebram o município de Alegre/ES e o Círculo de Operários de Alegre/ES.	R\$ 453,00 (cada sala) R\$ 1.812,00 (quatro salas)
Contrato nº 110/2023 , tendo como objeto locação de um imóvel, situado à Rua Monsenhor Pavesi, s/n, Centro, Alegre/ES, destinado ao funcionamento da “Vigilância Ambiental”, Secretaria Executiva de Saúde, para atender as necessidades do município de Alegre/ES, que entre si celebram o município de Alegre/ES e o Círculo de Operários de Alegre/ES.	R\$ 1.200,00
Valor médio:	R\$ 588,70
Valor estimado para os 24 meses:	R\$ 14.128,80

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:

O propósito da presente contratação é atender às necessidades essenciais da Agência de Correios Comunitária do distrito de Rive, conforme Acordo de Cooperação Técnica nº 189/2020, visando evitar a paralisação de uma atividade vital para o bem-estar da sociedade.



Além disso, busca-se garantir o funcionamento contínuo desse serviço, de importância significativa também para o comércio local. A ausência de uma agência dos Correios na comunidade pode acarretar danos irreparáveis, afetando não apenas a eficiência nas entregas, mas impactando diretamente na vida cotidiana dos moradores e prejudicando a dinâmica econômica local.

É crucial ressaltar que alcançar tais resultados positivos não apenas atende aos interesses da administração, mas também se alinha ao interesse público, assegurando a continuidade de um serviço fundamental para a comunidade. A manutenção e fortalecimento da Agência de Correios Comunitária do distrito de Rive refletem diretamente na qualidade de vida da população e na sustentabilidade do comércio local, reforçando, assim, a relevância desta contratação para o bem-estar geral.

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 Agência de Correios Comunitária do distrito de Rive, sendo respaldada pela sua viabilidade técnica, operacional e orçamentária.

Alegre/ES, 02 de fevereiro de 2024.

SARA RAMOS DE AMORIM JEANMONOD

Diretora de Suporte Administrativo / Matrícula nº 006030

Responsável pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar - ETP