



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

IDENTIFICAÇÃO			
Un. Gestora:	DETRAN/ES		
Un. Adm. Envolvidas:	GEATE		
Responsáveis:	Maria Aparecida Campos da Rocha		
Data de Elab./ Atual.	12/06/2024	Versão:	1

1. Descrição da Necessidade da Contratação

Este estudo técnico preliminar visa avaliar a contratação de um novo imóvel para a instalação e funcionamento da CIRETRAN no município de Mimoso do Sul/ES, necessário para atender aos usuários locais e regionais nos serviços oferecidos pelo DETRAN nas áreas de habilitação, veículos, infrações e penalidades, biometria e prova teórica.

O município de Mimoso do Sul possui uma frota de 15.384 veículos e uma população de aproximadamente 27.000 habitantes.

A atual sede da Circunscrição Regional de Trânsito (CRT) de Mimoso do Sul encontra-se atualmente instalada em imóvel locado e localizado no endereço Travessa Silvio Belloti, s/nº - Centro, Mimoso do Sul – ES, CEP 29.400-000.

A fim de que seja resguardada a prestação dos serviços ofertados pelo órgão no município, seguimos com as considerações a se ponderar.

O imóvel onde funciona a agência atual apresenta uma série de anomalias e falhas estruturais, conforme evidenciado por avaliação técnica realizada pela equipe de manutenção predial, detalhadas nas peças #39, #40 e #129 do processo 2021-40WR5. Estas deficiências comprometem não apenas a segurança dos usuários e funcionários, mas também a operacionalidade e funcionalidade dos serviços prestados.

Além das questões estruturais, o atual imóvel não atende mais às demandas operacionais e de espaço da CIRETRAN. O crescimento das atividades do órgão ao longo dos anos demanda uma infraestrutura mais moderna e ampla, capaz de comportar o fluxo de usuários e garantir a eficiência dos serviços prestados.

A mudança para um novo imóvel é imprescindível para garantir um ambiente seguro, funcional e adequado para o atendimento ao público, preservando a integridade física e o bem-estar dos servidores e usuários que buscam os serviços da CIRETRAN.



O novo imóvel localizado no endereço Rua Antenor Navarro, S/N, Centro, Mimoso do Sul/ES (próximo a Prefeitura), está estrategicamente posicionado para garantir o acesso fácil e seguro da população, bem como a integração com outros serviços e instituições públicas da região.

Considerando que o novo imóvel atende ao requisito de acessibilidade, conforme TAC assinado entre MPES e DETRAN|ES e funcionam nas proximidades, os agentes credenciados, tais como: ECV's, Estampadoras, Despachantes, para além, possui ponto de ônibus e agentes bancários no entorno.

Por fim, entende-se que o novo imóvel escolhido, buscaria de forma geral, manter a prestação dos serviços, e, conseqüentemente, a realização das atividades inerentes ao órgão, reduzindo a possibilidade de a administração ficar sem cobertura contratual para a despesa. E, também para aprimorar a qualidade e a acessibilidade dos serviços prestados pela CIRETRAN de Mimoso do Sul, promovendo uma experiência mais satisfatória para os cidadãos e contribuindo para a melhoria da gestão pública.

2. Demonstração da Previsão da Contratação no Plano de Contratações Anual

Conforme a PORTARIA CONJUNTA SEP/SEGER/SEG N.º 008-R, DE 17 MAIO DE 2023, publicada no DIO/ES de 18/05/2023, a elaboração do PCA para o Exercício 2024 foi dispensada para órgãos e entidades do Estado, exceto SEP e SEGER, conforme o Art. 5º.

3. Requisitos da Contratação

3.1 Locação de imóvel para a instalação e funcionamento da CIRETRAN do DETRAN|ES no centro de Mimoso do Sul/ES, conforme características descritas no quadro abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO DO OBJETO	QTDE
	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DA CIRCUNSCRIÇÃO REGIONAL DE TRÂNSITO – CRT DE MIMOSO DO SUL/ES	
	1.1 Loja comercial sem paredes divisórias destinada às instalações administrativas, com 243,70m ² (duzentos e quarenta e três metros quadrados, contendo: 1.1.1 01 (uma) copa/cozinha;	



1	1.1.2 No mínimo 01 (um) banheiro adaptado para deficientes físicos e pessoas com mobilidade reduzida, masculino/feminino, de acordo com NBR 9050 e legislações correlatas; 1.2 O imóvel deve ser provido de acessibilidade para deficiente físico e pessoa com mobilidade reduzida nos seus acessos e circulações interna e externa, sob critérios técnicos da norma da ABNT NBR 9050 e legislações correlatas; 1.2.3 O layout do imóvel será elaborado pelo DETRAN ES e entregue ao proprietário para as adequações necessárias antes da formalização do contrato, isso se faz necessário visto torna-se o ambiente adequado para utilização e funcionalidade da agência; 1.3 Caso o imóvel não atenda aos requisitos de acessibilidade para deficientes físicos e pessoas com mobilidade reduzida sob critérios da norma técnica da ABNT NBR 9050, exigidos nos itens 1.1.2 e 1.2, as adequações poderão ser executadas e comprovadas em até 90 (noventa) dias ininterruptos a contar do início da vigência do contrato, a expensas do locador. 1.4 Entradas de energia trifásica; 1.5 Redes elétricas aterradas; 1.6 Medidores de água e energia independentes; 1.7 Local não sujeito a alagamento; 1.8 A localização do imóvel deverá ser de fácil acesso aos usuários e credenciados, próxima aos corredores de transportes coletivos públicos municipais e intermunicipais.	1
---	---	---

A locação do novo imóvel garantirá a continuidade e a qualidade dos serviços prestados pela CIRETRAN de Mimoso do Sul, evitando interrupções e assegurando a eficiência no atendimento aos usuários.

4. Estimativas das Quantidades para a Contratação

A contratação contempla a locação de 1 (um) imóvel, que atenderá à necessidade de instalar a CIRETRAN de Mimoso do Sul para atender aos usuários locais e das regiões circunvizinhas, nos diversos serviços oferecidos pelo DETRAN.



O método utilizado para estimar a área do imóvel considerou os serviços oferecidos pelo DETRAN|ES, à capacidade operacional, o número de habitantes e o quantitativo da frota de veículos do município.

5. Levantamento de Mercado

5.1 Imóvel da SEGER. Após consulta à SEGER para verificar a disponibilidade de imóvel em Mimoso do Sul, foi constatado que não há imóveis disponíveis conforme peças #9 e #10 do presente processo.

5.2 Comprar Imóvel. Esta solução foi considerada inviável devido ao alto custo de aquisição e a falta de oferta de imóveis no município. Foi realizado um levantamento no município, o qual não foi localizado imóvel para aquisição que atenda aos requisitos básicos.

5.3 Locação. Dada a indisponibilidade de imóveis da SEGER e a inviabilidade de compra, a locação mostrou-se a opção mais viável, por ser contratação por um prazo contínuo e pela baixa oferta disponível no mercado.

A escolha por um novo imóvel que atenda aos requisitos necessários para a instalação e funcionamento da agência é a melhor solução, contemplando os aspectos sociais, econômicos e a eficiência da administração pública.

Sendo assim, no intuito de escolher a melhor solução, indicamos a contratação do imóvel em questão, amparados na nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos Nº 14.133/2021, conforme o subitem da Inexigibilidade de Licitação:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

I - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - [...]

II - [...]

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.



6. Estimativa do Valor da Contratação

O valor estimado para referida contratação será realizado posteriormente, pela Comissão de Avaliação Imobiliária.

7. Descrição da Solução

7.1. A solução viável para a presente contratação é a locação, levando em consideração o espaço físico para atendimento, bem como as necessidades operacionais e logísticas do DETRAN|ES. O imóvel apresentado foi o único adequado e disponível no mercado, atendendo aos requisitos necessários à contratação. A escolha dessa solução baseou-se na análise técnica (estrutural) e econômica, considerando os benefícios de acessibilidade, localização estratégica e conformidade com normas ambientais e urbanísticas.

7.2. Sendo assim, no intuito de escolher a melhor solução, indicamos a contratação do imóvel em questão, amparados na nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos Nº 14.133/2021, vigente desde 01/01/2024, conforme o subitem **da Inexigibilidade de Licitação, artigo 74, inciso V, §5º e inciso III.**

8. Justificativas para o Parcelamento ou não da Contratação

Não haverá parcelamento da contratação, pois trata-se de serviço de locação de um único imóvel para a CIRETRAN no município de Mimoso do Sul, pelo prazo de 60 meses.

9. Demonstrativo dos Resultados Pretendidos

A contratação de um novo imóvel resultará em benefícios diretos e indiretos para o órgão e para a população atendida, alinhados com o planejamento estratégico do DETRAN|ES e com as demandas da comunidade local.

Economicidade

A contratação de um novo imóvel proporciona economia à longo prazo, evitando despesas com adequação e mudança de instalações inadequadas.



Eficácia e Eficiência

O novo imóvel oferecerá um ambiente adequado e funcional para as atividades da CIRETRAN, resultando em uma prestação de serviços mais eficaz e eficiente para os usuários.

Melhor Aproveitamento dos Recursos

O espaço do novo imóvel permitirá uma melhor distribuição dos recursos humanos e materiais, otimizando o uso dos equipamentos e mobiliários existentes, contribuindo para uma gestão mais eficiente dos recursos disponíveis.

Impactos Ambientais Positivos

A escolha de um novo imóvel, com infraestrutura adequada, resultará em impactos ambientais positivos, alinhados com as políticas de sustentabilidade adotadas pelo governo estadual.

10. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do Contrato

O proprietário deverá entregar o imóvel conforme as condições descritas na Minuta de Contrato. Caberá ao DETRAN as adequações necessárias para instalação, funcionamento e manutenção da agência.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Essa contratação relaciona-se com serviços de limpeza, vigilância, telefonia fixa, internet, manutenção de ar-condicionado, desinsetização, manutenção de extintor de incêndio, suporte técnico e help desk, alarme, manutenção de mobiliário, água e energia, todos essenciais para o funcionamento da agência do DETRAN/ES.

12. Posicionamento Conclusivo

Considerando a necessidade de um espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades da CIRETRAN no município de Mimoso do Sul e a ausência de imóveis disponíveis da SEGER ou viáveis para compra, concluímos pela locação de um novo imóvel.



Governo do Estado do Espírito Santo

A locação do novo imóvel proporcionará um ambiente acolhedor e funcional para servidores e usuários, atendendo às diversidades e especificidades necessárias, como acessibilidade, iluminação, ventilação, segurança e salubridade.

Diante do exposto, entendemos que a contratação do imóvel localizado na Rua Antenor Navarro, S/N, Centro, Mimoso do Sul/ES (próximo a Prefeitura) para a CIRETRAN de Mimoso do Sul é a melhor opção para garantir a continuidade e a melhoria dos serviços prestados à comunidade local e regional.



ANEXO I

ANÁLISE E MAPEAMENTO DOS RISCOS DA CONTRATAÇÃO

(inc. X do art. 18 e inc. I do art. 72 da Lei 14.133/2021, §7º do art. 17 do Decreto 5352-R/2023)

RISCO 1		
Descrição: Interrupção da atividade		
Probabilidade:	() Pouco (x) Provável () Muito	
Impacto:	() Baixo () Médio (x) Alto	
Fase Impactada:	(x) Fase Interna () Fase Externa () Gestão do Contrato	
Id	Dano	
1.	A não contratação da locação poderá acarretar a interrupção do serviço público	
Id	Ação Preventiva	Responsável
1.	Promover a contratação de locação de imóvel	CAGEN
Id	Ação de Contingência	Responsável
1.	Manter a utilização do imóvel atual, porém sem cobertura contratual, acarretando responsabilização	CAGEN

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

MARIA APARECIDA CAMPOS DA ROCHA

GERENTE

GEATE - DETRAN - GOVES

assinado em 12/06/2024 09:36:12 -03:00

LUCIELLI PIMENTA BONIFACIO

AGENTE DE SERVICO I

GEATE - DETRAN - GOVES

assinado em 12/06/2024 10:17:27 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 12/06/2024 10:17:27 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por LEIDIANE SOTELLI DOS SANTOS (COORDENADOR - CAGEN - DETRAN - 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-F9Q8CG>