

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**Locação de dois imóveis para o funcionamento do
Centro de Atendimento do PROCON – Niterói.**

Versão I

SECRETARIA EXECUTIVA

Processo Administrativo nº 9900166619/2025

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Histórico de Revisões

Data	Versão	Descrição	Autor
13/06/2025	1.0	Primeira versão do documento	Equipe de Planejamento da Contratação

1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente **Estudo Técnico Preliminar - ETP** visa ao cumprimento do Decreto Municipal nº 14.730/2023, que regulamenta a nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/2021) no âmbito da administração municipal.

1.2. O **ETP** tem como objetivo analisar a viabilidade técnica e econômica para aquisição de espaço necessário para a continuidade das atividades do PROCON Niterói, ligado à Secretaria Executiva, com vistas a abrigar o espaço físico necessário para o trabalho em equipe, armazenamento de material e desenvolvimento dos projetos pertinentes ao órgão.

1.3. O **ETP** ora apresentado constitui a primeira etapa do Planejamento de Contratação, regido e tendo por base a Lei Federal 14.133/2021 e demais legislação pertinente buscando estabelecer as melhores e mais vantajosas condições de aquisições para atendimento das demandas necessárias ao adequado funcionamento.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

2.1. O PROCON Niterói, criado pela Lei Nº 3.472 de 20 de janeiro de 2020, é órgão do Poder Executivo Municipal, parte integrante da Secretaria Executiva, destinado à proteção e defesa dos direitos e interesses dos consumidores. É ele que mantém contato mais direto com os cidadãos e seus pleitos. Cumpre-lhe basicamente as funções de acompanhamento e fiscalização das relações de consumo ocorridas entre fornecedores e consumidores.

2.2. A criação de um PROCON demanda previsão legal (leis e decretos estaduais ou municipais) na qual serão estabelecidas suas atribuições tomando-se como referência o artigo

4º, do Decreto 2.181/97. Cumpre ao PROCON dar atendimento aos consumidores, o que deve acontecer preferencialmente de modo pessoal/presencial. Contudo, nada impede que o PROCON disponibilize telefone, endereço eletrônico ou por correspondência. O atendimento pessoal, por sua vez, é muito importante e permite um contato direto com o consumidor, as provas de sua reclamação e uma orientação mais efetiva. O atendimento de consumidores no PROCON dispensa a presença de advogados.

2.3. Entre outras atividades, o PROCON funciona como instância de instrução e julgamento, no âmbito de sua competência e da legislação complementar, a partir de regular procedimento administrativo. O processo administrativo no âmbito do PROCON é um conjunto de atos ordenados e estabelecidos em lei com o objetivo de subsidiar uma decisão motivada que conclua pelo acolhimento ou não de reclamação fundamentada pelo consumidor. A disponibilidade de um processo administrativo garante maior transparência para os atos do PROCON e aos que com ele se relacionam.

2.4. Na oportunidade de intermediação dos conflitos, e dentro do processo administrativo, cumpre ao PROCON a busca de acordos entre consumidor e fornecedor. Por acordo entende-se a concessão recíproca de direitos e interesses patrimoniais disponíveis, ou seja, os que tenham possibilidade de apreciação econômica, convergindo para um ponto comum que ponha fim ao desentendimento das partes.

2.5. O PROCON tem poderes legais para convocar o fornecedor a comparecer em audiência, com data e hora agendadas, tanto para a busca de acordo ou, se for o caso, prosseguimento do processo administrativo. É o PROCON também que, fiscaliza no âmbito de suas atribuições, estabelecimentos comerciais aplicando as sanções administrativas contidas no CDC (art. 56) que vão desde multa até apreensão de produtos, interdição e intervenção administrativa no estabelecimento. Tais penalidades devem ser adotadas também por decisões fundamentadas (que levem em consideração não apenas o que dispõe a lei, mais também se reportando aos ensinamentos da doutrina e orientação de decisões dos tribunais). Fiscalizar e intervir no mercado, quando ocorrente lesão ao consumidor, é ato de extrema relevância na medida em que previne a ocorrência de novos danos a consumidores.

2.6. Aliados a estes objetivos, a presente contratação se justifica pela necessidade premente de aquisição de espaço físico apto a abrigar o Centro Administrativo do PROCON Niterói, atualmente ligado à Secretaria Executiva, em conformidade com o Decreto Municipal nº 001/2025, tendo em vista a proximidade do término da vigência contratual da locação do imóvel que atualmente abriga o Centro Administrativo do PROCON Niterói, situado na Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, nº 481, Lojas 101 e 102, Centro, Niterói, firmado entre a extinta Secretaria Municipal de Defesa do Consumidor – SMDC e os proprietários Roberto Couri Boumaroun e Celia Maria Teixeira Couri Boumaroun (Loja 101) e Rogério Couri Boumaroun e Maria das Graças Dourado Couri Boumaroun (Loja 102), ante a impossibilidade de renovação, em vistas a limitação contratual.

2.7. Com a contratação ora proposta, além da manutenção do funcionamento do Centro Administrativo do PROCON – Niterói, proporcionando a qualidade devida à população de Niterói que busca atendimento, melhoria das dependências e, ainda, para otimização das atividades desenvolvidas no âmbito do órgão supracitado.

3. SETOR REQUISITANTE

3.1. Secretaria Executiva, por meio do PROCON Niterói.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

4.1. Visando manter os níveis desta contratação dentro dos padrões adequados, verifica-se a necessidade de estabelecer, no mínimo, as seguintes exigências:

4.1.1. REQUISITOS DE NEGÓCIOS DA SOLUÇÃO

4.1.1.1. Os imóveis devem possuir localizações compatíveis com a área de atuação do órgão, considerando acesso por transporte público, segurança e proximidade de parceiros/usuários.

4.1.1.2. Os imóveis devem possuir metragem adequada e infraestrutura compatível com as atividades que serão desempenhadas no local, tais como salas, banheiros, acessibilidade, entre outros.

4.1.1.3. Os imóveis devem atender aos requisitos técnicos e funcionais, tais como capacidade da rede elétrica, capacidade de instalação, ventilação, iluminação, etc.

4.1.1.4. Os imóveis devem estar regularizados junto aos órgãos competentes: registro no Cartório de Imóveis, alvará de funcionamento, habite-se, entre outros.

4.1.1.5. Os imóveis devem atender às exigências da Legislação Urbanística e de Segurança, como Normas da ABNT, Corpo de Bombeiros (AVCB), acessibilidade (NBR 9050), etc.

4.1.1.6. Garantir que o espaço esteja em conformidade com as normas de segurança e prevenção à incêndios vigentes, de acordo com as normas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros, sendo obrigatória a validade do laudo emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Rio de Janeiro (CBMERJ);

4.1.2. REQUISITOS LEGAIS DA SOLUÇÃO

A solução adotada neste documento deve orientar-se e respeitar as seguintes normatizações:

- Lei Federal nº 14.133/2021, que trata das normas gerais sobre licitações e contratos administrativos;
- Decreto Municipal nº 14.730/2023, especialmente quanto ao que dispõem os artigos 30 a 33;
- Lei Federal nº 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

4.1.2. REQUISITOS GERAIS DA SOLUÇÃO

Também são requisitos relevantes a serem exigidos, no mínimo, os abaixo relacionados:

- Aderência aos termos do instrumento convocatório da contratação e às legislações federal, estadual, municipal e normatizações relacionadas vigentes;
- Compromisso com a redução do impacto ambiental negativo e com a proteção ao meio natural e antrópico;
- Comprometimento com o uso de produtos certificados e que não contenham potencial agressivo e prejudicial às pessoas, a animais, ao meio ambiente e ao patrimônio;
- Aderência às normas técnicas em geral, em especial as relacionadas com saúde operacional e segurança do trabalho;
- Compromisso com o bem-estar, progresso profissional e pessoal de seus colaboradores;
- Combate ao trabalho infantil ilegal e ao trabalho escravo análogo a escravo;
- Adoção de requisitos que não limitem a competição e não deixe a Unidade Requisitante dependente da Contratada;
- Garantia da prevalência dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, isonomia, publicidade, probidade administrativa, julgamento objetivo e vinculação ao instrumento convocatório em todo o processo licitatório;

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. Avaliação Comparativa

5.1.1. O levantamento de mercado tem por objetivo entender como o mercado se comporta para atender o objeto da demanda, além de identificar a existência de outras metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da Administração, devendo a área demandante identificar qual solução será mais econômica e beneficia à Administração.

5.1.2. Foram analisadas contratações similares formalizadas por outros órgãos e entidades e também opções disponíveis no mercado, por meio de consulta ao sistema Portal Nacional de Contratações Públicas do Governo Federal, bem como ao sistema Pannel de Preços do Portal de Compras do Governo Federal, com o objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendessem às necessidades da Administração.

5.1.3. É importante destacar que, após uma consulta com Secretaria Municipal de Fazenda (SMF), fomos informados de que não existiam imóveis públicos municipais desocupados e disponíveis para suprir a demanda apresentada, conforme pode se depreender da Peça nº 5.

5.2. Análise de Contratações Anteriores pelos Órgãos e Entidades no âmbito do Município de Niterói

5.2.1. Foi identificada a seguinte contratação anterior formalizada pelos Órgãos e Entidades no âmbito do Município de Niterói para o atendimento das demandas similares à descrita neste ETP:

Processo Administrativo	Ato Administrativo	Data de Celebração
99000123746/2025	Locação de imóvel para sede do Escritório de Parcerias e Projetos	O processo está em vias de contratação.
9900016541/2023	Locação de imóvel para o funcionamento da base operacional do SAMU	23/10/2023

5.2.2. Também foram feitas consultas aos contratos de locação de imóvel praticados pelo PROCON:

Local	Valor/mês	Processo
Contrato Locação Lojas 101 e 102 (Centro de Atendimento ao Consumidor/PROCON Niterói – Contrato nº 001/2021 e Contrato nº 002/2021	R\$ 3.680,00 + R\$ 786,90 e R\$ 4.250,00 + R\$ 763,83	9900111755/2024
Contrato Locação Sobreloja (Administrativo PROCON Niterói)	R\$ 4.849,60	9900018213/2023

5.2.3. Todas as contratações podem ser consultadas no E-Ciga.

5.3. Análise de Contratações Similares Implementadas por Outros Órgãos Públicos

5.3.1. Foram identificadas as seguintes contratações formalizadas por outros Órgãos Públicos, com demandas similares às do objeto a ser contratado.

Órgão Público	Ato Administrativo
Agência de Fomento do Estado do Rio de Janeiro S.A.	Locação de Sala Comercial – SEI-220002/000068/2025
Secretaria de Estado da Casa Civil do Rio de Janeiro	Locação parcial de imóvel situado na Rodovia Mario Covas – SEI-150001/028009/2023
Secretaria de Estado da Polícia Militar	Locação de imóvel sito à Av. Presidente Vargas, nº 2555 – entrada A (ou Rua Benedito Hipólito nº 216, entrada B), 3º andar, Centro, Rio de Janeiro, para sediar a Subsecretaria de Inteligência da SEPM

5.4. Análise das Soluções Disponíveis no Mercado

5.4.1. Para avaliar a melhor forma de atendimento à demanda apresentada, foram apresentadas as seguintes soluções possíveis, considerando as contratações similares feitas por outros órgãos e entidades públicas:

Identificação	Descrição da Solução
Solução 1	Aquisição de imóvel
Solução 2	Cessão de Imóvel Público
Solução 3	Locação de Imóvel

5.4.1.1. Solução 1 – Aquisição de Imóvel

5.4.1.1.1. A aquisição de um imóvel demanda ação que envolve a identificação de imóveis adequados, seguida por uma avaliação técnica e financeira para determinar sua viabilidade. Após isso, pode ser elaborado um plano de aquisição que inclui negociação de preços e formalização da compra por contrato imobiliário.

5.4.1.1.2. A identificação de um imóvel inadequado pode acarretar em questões legais pendentes durante a *due diligence*, negociações complexas com o proprietário, custos extras imprevistos, atrasos no registro do contrato e transferência de propriedade, além de possíveis desafios financeiros ou orçamentários. Adicionalmente, problemas relacionados à qualidade

da estrutura, questões ambientais e regulatórias, bem como preocupações sobre localização e acessibilidade, podem surgir.

5.4.1.1.3. Conforme preconiza a Lei Municipal nº 3606/2021 e o Decreto nº 14621/2022, o processo de aquisição de imóvel pela Administração Direta e Indireta pode ser efetuado por meio das seguintes modalidades: a) por desapropriação; b) por doação; ou por c) dação em pagamento.

5.4.1.1.4. No referido Decreto, encontra-se também instituído o fluxo de procedimentos a serem adotados nos processos administrativos de Gestão Patrimonial Imobiliária.

5.4.1.1.5. Diante desses potenciais desafios, a solução de aquisição de imóvel pode apresentar vantagens, como a garantia de controle total sobre o espaço físico, proporcionando maior autonomia e flexibilidade na gestão dos documentos do PROCON Niterói.

5.4.1.1.6. Além disso, a posse do imóvel pode oferecer uma solução de longo prazo para as necessidades do PROCON Niterói, evitando preocupações com renovação de contratos de aluguel e possíveis aumentos de custos no futuro.

5.4.1.1.7. No entanto, é crucial realizar uma análise detalhada e criteriosa durante o processo de seleção e aquisição do imóvel, a fim de mitigar os riscos e garantir que a propriedade adquirida atenda plenamente às exigências e padrões do PROCON – Niterói em termos de localização, estrutura, acessibilidade e conformidade legal e regulatória, caso contrário o que seria vantagem se converterá em desvantagem e prejuízo ao erário público.

5.4.1.1.8. Apesar das potenciais vantagens, a solução de aquisição de imóvel pode não ser viável devido a diversos fatores:

5.4.1.1.8.1. Primeiramente, o alto custo inicial de aquisição de um imóvel pode representar um ônus significativo para o Município de Niterói, comprometendo seu orçamento e recursos financeiros disponíveis. Além disso, o processo de identificação e seleção de um imóvel adequado pode ser demorado e complexo, demandando recursos consideráveis de tempo e mão de obra especializada;

5.4.1.1.8.2. Outra questão a ser considerada é o tempo que esta solução demandaria e a necessidade aqui descrita, além da atual locação sem cobertura contratual, que deve ser em caráter excepcional;

5.4.1.1.9. Em breve consulta aos processos de desapropriação autuados no e-Ciga no momento da elaboração do presente estudo, foram localizados 602 processos, a maioria migrados da tramitação física cuja autuação data o ano de 2023. A desapropriação em si demarca a primeira etapa de um processo que ainda demandará as fases de elaboração de projeto técnico, licitação e execução e finalização da obra, são os custos contínuos de manutenção e operação do imóvel, podendo incluir despesas com segurança, limpeza, manutenção predial e impostos. Adicionalmente, a rigidez associada à posse de um imóvel

pode limitar a capacidade do PROCON – Niterói de se adaptar a mudanças futuras em suas necessidades de espaço ou localização.

5.4.1.1.10. Em breve consulta à sites especializados, não foram localizados, no momento da elaboração deste estudo, imóveis disponíveis para aquisição com as características mínimas aqui apresentadas.

5.4.1.1.11. Diante desses desafios, outras opções de contratação, como a cessão de imóvel ou o aluguel, podem ser mais adequadas para atender às demandas do PROCON – Niterói de forma mais eficiente e econômica.

5.4.1.2. Solução 2 – Cessão de Imóvel Público

5.4.1.2.1. Foi realizada uma consulta junto à SMF - Secretaria Municipal de Fazenda, através da CI nº 32/2025/2221 (Peça nº 2), acerca da existência de imóveis disponíveis no acervo municipal a fim de atender a demanda que se apresenta, cuja resposta foi negativa.

5.4.1.2.2. Apesar de não terem sido localizados imóveis no acervo municipal para atender as necessidades deste PROCON – Niterói, caso existisse imóvel disponível, outra barreira a ser ultrapassada é a limitação na escolha do imóvel, uma vez que a disponibilidade de imóveis públicos adequados pode ser restrita e nem sempre podem atender às necessidades do PROCON – Niterói em termos de localização, tamanho e estrutura, além do processo de negociação com o órgão público poder ser burocrático e demorado, gerando atrasos na obtenção do imóvel. Outras preocupações incluem eventuais restrições legais, contratuais ou regulatórias que possam impactar o uso do imóvel cedido, como por exemplo a obrigação de devolução do imóvel nas mesmas condições do momento da cessão versus a necessidade de adequação para a instalação do PROCON – Niterói.

5.4.1.2.3. A cessão de imóvel público também apresenta vantagens a serem consideradas. Entre as vantagens, destacam-se a potencial economia de recursos financeiros, uma vez que o PROCON – Niterói poderia utilizar um imóvel cedido sem a necessidade de desembolsar valores de aluguel, além de facilitar a integração com outras instâncias governamentais e fortalecer parcerias institucionais.

5.4.1.2.4. Diante desses pontos, a cessão de imóvel público pode não ser a melhor opção para o PROCON – Niterói. Embora possa representar uma alternativa inicialmente atrativa em termos de custos, as limitações na escolha do imóvel e os potenciais desafios no processo de obtenção e uso do espaço podem comprometer a eficiência e a eficácia da Unidade Administrativa no curto prazo.

5.4.1.3. Solução 3 – Locação de Imóvel

5.4.1.3.1. Identificação de imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades específicas do PROCON – Niterói em termos de localização, tamanho, estrutura e acessibilidade, para implantação desta Unidade.

5.4.1.3.2. Esse tipo de solução apresenta como vantagens uma maior variedade e disponibilidade de imóveis anunciados no mercado imobiliário que possam atender plenamente aos requisitos do PROCON – Niterói, flexibilidade, pois permite ao PROCON – Niterói utilizar o espaço sem a necessidade de um compromisso de longo prazo, sendo possível ajustar o tamanho do espaço de acordo com as necessidades, além disso, o aluguel pode ser uma opção financeiramente mais viável a curto e médio prazo, pois evita gastos significativos com aquisição de imóveis.

5.4.1.3.3. No entanto, há também desvantagens a serem consideradas. O aluguel de imóvel pode representar um custo contínuo e, a longo prazo, pode ser menos vantajoso financeiramente do que a aquisição de um imóvel próprio. Além disso, pode envolver negociações complexas com os proprietários dos imóveis, levando a atrasos na definição dos termos do contrato de locação e dificuldades caso o proprietário decida não renovar o contrato de locação ou decida aumentar significativamente o valor do aluguel.

5.4.1.3.4. Por fim, o aluguel pode não ser a opção mais estável e financeiramente mais viável no longo prazo, quando comparado a um imóvel próprio, mas dentro do cenário de urgência em se findar uma situação de descobertura contratual e de se evitar a interrupção na prestação dos serviços ofertados à população niteroiense, se apresenta como a melhor solução para resolver o problema identificado.

5.4.1.3.5. Foram realizadas pesquisas em sites especializados, em busca de imóveis que possuam características similares com o descritivo da solução, no bairro do Centro de Niterói, porém não foram localizados imóveis compatíveis que atendessem plenamente à demanda apresentada para instalação do PROCON – Niterói.

5.4.1.3.6. Dentre as opções de locação de imóvel, temos a possibilidade de celebrar um contrato de locação do imóvel onde o PROCON Niterói encontra-se instalado e funcionando atualmente, por inexigibilidade, nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, considerando que o imóvel possui espaço compatível com as necessidades do PROCON Niterói, para o seu regular funcionamento. Além disso não será necessário realizar o planejamento e outras contratações correlatas visando a mudança de endereço, o transporte de mobiliário e equipamento. Ademais, a população niteroiense está adaptada com a localização onde o PROCON Niterói está funcionando, de fácil acesso à população.

5.4.1.2. Soluções Inviáveis

5.4.1.2.1. Tendo em vista as informações trazidas na tabela acima, as soluções 1 e 2 foram consideradas inviáveis para atender a demanda apresentada no momento, haja vista as seguintes justificativas:

5.4.1.2.1.1. Solução 1 – Aquisição de imóvel – justificativa: Conforme preconiza a Lei Municipal 3606/2021 e o Decreto 14621/2022, o processo de aquisição de imóvel pela Administração Direta e Indireta pode ser efetuado por meio das seguintes modalidades: a) por desapropriação; b) por doação; ou por c) dação em pagamento. Considerando o tempo e a complexidade de todo o processo de aquisição, desde a busca do imóvel até a sua efetiva posse, versus a urgência de instalação do PROCON Niterói, além do volume de recursos financeiros necessários para o investimento desta monta e o limite orçamentário disponível para o exercício de 2025, não se apresenta como a melhor solução de curto e médio prazo, podendo ser uma alternativa de longo prazo a ser estudada.

5.4.1.2.1.2. Solução 2 - Cessão de Imóvel - justificativa: Não foi localizado um imóvel disponível para uso no acervo municipal. Caso existisse ainda seria necessário negociar e instaurar um processo administrativo com fins a cessão do imóvel. Avalia-se que este tipo de solução pode ser uma alternativa a médio prazo, caso surja um imóvel com características, estado de conservação e localização adequada.

5.4.1.3. Custo Total Projetado para Cada Solução Viável

5.4.1.3.1. Os custos projetados para cada uma das possíveis soluções identificadas como viáveis, registrando o método adotado para estimativa de preços, encontra-se detalhado a seguir:

Identificação	Descrição Resumida	Quantidade	Prazo de Vigência	Valor Mensal	Preço Global Projetado
Solução 4	Aluguel de Imóveis	02 imóveis	24 meses	R\$ 11.325,00	R\$ 271.800,00

5.4.1.3.2. Para a realização do cálculo dos custos globais das soluções, foi considerada a necessidade de 02 (dois) imóveis, o valor de locação apresentado considerando os últimos pagamentos efetuados, ressaltando que o laudo de avaliação do imóvel será anexado ao processo no momento oportuno.

5.4.1.4. Escolha do Objeto da Contratação

5.4.1.4.1. De acordo com as informações apresentadas neste estudo podemos concluir que, dentre os parâmetros analisados, a contratação do serviço de locação de imóvel converge

com as diretrizes de gerenciamento adotadas pela Administração do Município de Niterói, para atendimento da demanda apresentada.

5.4.1.4.2. Em observação ao art. 74, §5º, da Lei nº 14.133/2021, combinado com o art. 163, §1º, inciso III, do Decreto Municipal nº 14.730/2023 e art. 74, §5º, da Lei nº 14.133/2021 e aos artigos 32, inciso III, alínea “c”, e 87, §4º, inciso IV, do Decreto Municipal nº 14.730/23, verificou-se que os imóveis onde está instalado o PROCON – Niterói encontram-se em bom estado de conservação, de forma que o Órgão vem suportando de maneira satisfatória a demanda populacional apresentada, com a necessidade pontual de adaptações para o funcionamento do referido órgão, necessitando de investimentos para melhorias de acessibilidade e para o aperfeiçoamento da segurança do imóvel em prol dos colaboradores e dos clientes, investimento esse de responsabilidade da administração pública que já utiliza o referido imóvel desde 2021.

5.4.1.4.3. Desta maneira, as locações dos imóveis situado à Rua Luiz Leopoldo Fernandes, Lojas 101 e 102, Centro, Niterói – RJ, por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, com a manutenção do funcionamento do Centro de Atendimento do PROCON – Niterói no referido imóvel se mostra como a solução mais viável técnica e economicamente.

5.4.1.4.4. Ressalta-se, por fim, os seguintes fatores importantes que foram considerados na escolha:

5.4.1.4.4.1. Evitar a interrupção na oferta dos serviços à população, no que tange à Defesa do Consumidor, e o aproveitamento da estrutura existente;

5.4.1.4.4.2. O volume de recursos financeiros necessários para cada solução;

5.4.1.4.4.3. A adequação da estrutura física do imóvel pretendido para o funcionamento do PROCON Niterói;

5.4.1.4.4.4. A necessidade de mudança de endereço, o transporte de mobiliários e equipamentos e o impacto dessa mudança junto à população;

5.4.1.4.4.5. A disponibilidade de um imóvel adequado à demanda apresentada, no acervo municipal de Niterói;

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1. Contratação do serviço de locação tradicional de imóvel, por inexigibilidade, nos termos do art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021, com a finalidade de suprir a demanda apresentada, para instalação do PROCON Niterói, visando atender à população niteroiense.

6.2. A solução descrita é caracterizada como serviço comum, nos termos do art. 6º, XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021, uma vez que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.

6.3. Quadro Resumido de Detalhamento do Objeto

ITEM	CATSER	DESCRIÇÃO COMPLETA	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE
1	4316	Locação de 02 (dois) imóvel de, no mínimo 30 m ² e 40 m ² , para funcionamento do Centro Administrativo do PROCON – Niterói, vinculado à Secretaria Executiva	M ²	2

6.4. Os imóveis deverão possuir as seguintes características e/ou ter espaço físico para adaptação das seguintes estruturas mínimas:

- Área total construída de, no mínimo, 30 m² para o primeiro imóvel e 40m² para o segundo imóvel;
- As dependências internas deverão ter pisos, paredes, vidros, portas, fechaduras em perfeitas condições de uso e em bom estado de conservação, afastando a possibilidade de interrupção na prestação dos serviços ofertados atualmente;
- Instalações elétricas em perfeitas condições, com capacidade para o funcionamento de equipamentos e eletrodomésticos (aparelhos de ar condicionado, computadores, impressoras e geladeiras, etc.) de acordo com as normas vigentes;
- Instalações e acessórios hidráulicos (torneiras, descargas, vasos sanitários e pias) em perfeito estado de funcionamento;
- Local para recepção, com espaço para espera;
- 01 Salão;
- 01 banheiro com acessibilidade;
- 02 banheiros padrão masculino/feminino;

6.5. É necessário que os imóveis estejam situados no bairro da Centro, na cidade de Niterói, localizado em via de fácil acesso, com disponibilidade de transporte coletivo para vários pontos da cidade.

6.6. É necessário que o imóvel de destino esteja livre e desembaraçado, visando os desdobramentos necessários, para que a sua ocupação ocorra o mais breve possível.

6.7. O imóvel deve possuir saída de emergência em conformidade com a NBR 9077/93 – saídas de emergência em edifícios.

6.8. É recomendável que o imóvel seja constituído por materiais de construção duráveis que ofereçam isolamento térmico e contra umidade. Pedra, tijolo, cerâmica e aço são escolhas adequadas, enquanto a madeira não é recomendada devido à sua susceptibilidade à umidade e ao fogo.

6.9. A área destinada ao atendimento ao público deve ser segura e confortável, proporcionando um ambiente acolhedor à população.

6.10. Em relação ao tipo de locação, estamos considerando uma locação tradicional, onde o locatário paga um valor fixo mensal pelo uso do imóvel durante o período estipulado no contrato de locação. Este tipo de locação oferece estabilidade e previsibilidade, tornando-o uma opção adequada para o PROCON Niterói no curto e médio prazo.

6.11. Vistoria

6.11.1. As vistorias nos imóveis situados na Rua Luiz Leopoldo Fernandes, Lojas 101 e 102, Centro, Niterói – RJ serão realizada em momento oportuno.

6.11.2. Atualmente, o imóvel se encontra ocupado pelo PROCON.

7. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

7.1. Definição do método para a estimativa das quantidades:

7.1.1. A estimativa com relação às dimensões e layout do imóvel se baseou nas dimensões do imóvel onde o PROCON Niterói funciona atualmente, se fazendo necessária a contratação de 02 (dois) imóveis.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. O valor mensal projetado (aproximado) para a contratação corresponde ao informado na tabela abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO COMPLETA	PREÇO MÊS	PREÇO TOTAL
1	Locação de imóvel de no mínimo 30 m ² , para funcionamento do Centro Administrativo do PROCON – Niterói, vinculado à Secretaria Executiva	R\$ 5.265,00	R\$ 126.360,00
2	Locação de imóvel de, no mínimo 40 m ² , para o funcionamento do Centro Administrativo do PROCON – Niterói, vinculado à Secretaria Executiva	R\$ 6.060,00	R\$ 145.440,00

8.2. Após a realização de pesquisa, não localizamos a disponibilidade de imóveis compatíveis, que atendam satisfatoriamente a demanda apresentada e a localização pretendida.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

9.1. Considerando as características do objeto, não se vislumbra a oportunidade de parcelamento da solução.

9.2. A solução pretendida trata de locação de imóveis para instalação do Centro de Atendimento do PROCON – Niterói, que abrigará 100% dos serviços ofertados à população niteroiense.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INDEPENDENTES

10.1. Para a operação eficiente e segura de um imóvel, é necessário considerar a necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes. Estas contratações não se limitam apenas à locação do imóvel, mas também incluem serviços auxiliares que são cruciais para o funcionamento adequado do local.

10.2. Entre esses serviços, destacam-se: obra ou serviço de engenharia para eventual adaptação ou reforma no imóvel alugado, limpeza e vigilância.

10.3. A realização de obra ou serviço de engenharia poderá ser necessário para manter em boas condições as dependências do imóvel, adequado às necessidades visando à prestação dos serviços ofertados.

10.4. A manutenção da limpeza é fundamental para garantir um ambiente de trabalho saudável e produtivo.

10.5. A vigilância é crucial para a segurança do imóvel e de todos que o frequentam.

10.6. Será de responsabilidade da equipe realizar uma análise dos contratos existentes e consultar os gestores desses contratos para a possibilidade de manutenção dos serviços prestados, da sua alteração ou da sua adição, se for o caso. Após a conclusão da locação do imóvel, procederemos com a avaliação para a realização de novas contratações.

10.7. Outros serviços que podem ser considerados:

10.7.1. Serviços de manutenção preventiva e corretiva do imóvel, que pode incluir reparos regulares, pintura, encanamento, eletricidade, entre outros;

10.7.2. Serviços de TI, que pode envolver a instalação e manutenção de hardware e software, bem como a provisão de acesso à Internet;

- 10.7.3. Serviços de controle de vetores e pragas;
- 10.7.4. Seguro do imóvel, para proteger o imóvel contra danos ou perdas;
- 10.7.5. Aquisição de mobiliários, eletrodomésticos e equipamentos;
- 10.7.6. Aquisição de material de consumo;
- 10.7.7. Instalação e locação de aparelhos de ar condicionado;
- 10.7.8. Contratação de serviço de desmobilização e transporte mobiliários e equipamentos;
- 10.7.9. Higienização, Limpeza de Caixa D'água;
- 10.7.10. Aquisição ou recarga de extintores de incêndio;
- 10.7.11. Outsourcing de impressão;
- 10.7.12. Telefonia Fixa IP PABX em Nuvem e telefonia móvel;

10.8. Após a definição do espaço de trabalho, será realizada uma análise dos contratos existentes no município, com o objetivo de identificar serviços correlatos existentes previamente e possam ser incluídas as demandas necessárias na execução da demanda relacionada a este documento. Esta medida se justifica pela existência prévia desses serviços no município.

11. DEMONSTRAÇÃO DO ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

11.1. A presente contratação está aderente ao planejamento do Município de Niterói, que mantém o cumprimento das contratações de bens e serviços conforme demanda, como forma de garantir o perfeito funcionamento da instituição com segurança operacional, boas condições para o exercício da administração e com totais garantias para o atendimento de suas atividades fins.

11.2. Para tanto o Município de Niterói mantém seus atos de planejamento e controles atualizados e em permanente modernização, tendo entre seus objetivos melhorar os procedimentos de aquisições, na forma e no momento mais adequado.

11.3. O fulcro deste ETP é estabelecer as condições gerais e minimamente necessárias para que se proceda a uma contratação dentro dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade, probidade administrativa, e principalmente ampla e

irrestrita transparência processual no processo de escolha da solução que mais se adequa à demanda identificada pelo Órgão.

11.4. Plano de Contratações Anual (PCA)

11.4.1. A referida demanda está prevista no PCA de 2025, que será juntado no processo administrativo.

12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

12.1. A presente contratação almeja locar imóvel que atenda, além dos requisitos específicos estabelecidos neste documento, a formalização de contrato que garanta a economicidade, eficácia, eficiência e melhor aproveitamento dos recursos materiais e/ou financeiros da administração pública no curto e médio prazo.

13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

13.1. Não foram identificadas providências a serem adotadas previamente à celebração do contrato.

14. SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

14.1. A contratada deverá cumprir as orientações da Instrução Normativa nº 01 de 19 de janeiro de 2010, que dispõe sobre os critérios de Sustentabilidade Ambiental, no que couber.

14.2. Serão incluídas como obrigação da contratada critérios e práticas de sustentabilidade a serem veiculados como especificação técnica do objeto, se for o caso (Instrução Normativa nº 01 de 19 de janeiro de 2010):

14.2.1. A contratada deve comprovar o correto dimensionamento e perfeito funcionamento do sistema elétrico e hidrossanitário, por meio de laudo técnico.

14.3. Em relação às locações de imóveis, é necessário que sejam cumpridos os critérios de sustentabilidade e acessibilidade, garantindo assim o direito de locomoção para pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

14.4. Em conformidade com a Resolução CNJ n.º 400/2021, Art. 21, nas edificações alugadas, será observada a eficiência energética, o uso racional de água, a eficácia e segurança dos produtos utilizados na limpeza e conservação dos ambientes. Também será considerada a eficácia e eficiência nos serviços de mobilidade, vigilância e outros serviços de apoio à

atividade jurisdicional, levando em conta a relação custo/benefício da contratação. Por fim, será promovido o consumo consciente e racional de bens materiais.

14.5. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os requisitos que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis.

15. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

15.1. O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) considerou a necessidade de contratação do objeto, os requisitos técnicos, legais, ambientais e os do próprio negócio, o mercado em que o objeto se encontra inserido, bem como todos os demais requisitos necessários para a caracterização e quantificação da demanda identificada, bem como o processo de escolha da solução que melhor se adequa à Instituição nesta oportunidade. Foram considerados ainda os requisitos ambientais e os aspectos legais.

15.2. Desta forma, entende-se ser VIÁVEL a contratação sob análise, na forma que dispõe o art. 32, XIII, do Decreto Municipal nº 14.730/2023, e, visando dar início à implementação do objeto aqui delineado, recomenda-se a elaboração de Termo de Referência com base no presente estudo e o encaminhamento ao setor competente para prosseguimento do feito.

Elaborado por:

THAIS DE PAULA DA SILVA

Matrícula: 1.247.487-0

ANDRESSA MAYRA DE OLIVEIRA

Matrícula: 1.247.710-0

CARLOS EDUARDO MARQUES LOPES

Matrícula: 1.247.615-0

Aprovado por:

FIRMINO FIGUEIREDO DE ALMEIDA MOTA

Matrícula: 1.245.794-0