

Estudo Técnico Preliminar 116/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 23068.025755/2024-13

2. Descrição da necessidade

A concessão em análise diz respeito ao espaço destinado à Casa do Cidadão, localizada na Avenida Maruípe, 2.544, Itararé, com o propósito de prestar serviços à população em geral. A UFES demonstra um interesse econômico substancial em otimizar o uso da área adjacente ao campus, considerando o valor a ser ressarcido pela utilização do imóvel, e transformá-lo em um espaço multifuncional que atenda às necessidades do município. A administração municipal oferece uma ampla gama de serviços à comunidade, desde a emissão de documentos até a intermediação de empregos, além de serviços essenciais como vacinação e outros atendimentos. Dessa forma, esta concessão garante uma fonte de renda estável à universidade, além de contribuir para o desenvolvimento econômico local ao proporcionar acesso facilitado a serviços básicos e essenciais para os cidadãos.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Diretoria de Contratação de Obras e Serviços	Rafael Petri

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Esta contratação não compromete recursos orçamentários da Administração, pois não implicará em despesas ou investimentos a serem custeados pela UFES. Os seguintes requisitos devem ser atendidos pela concessionária para que esta contratação seja efetivada: A Concessão do espaço não gera vínculo empregatício entre os empregados da concessionária e a Administração, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade esubordinação direta; Obedecer integralmente a legislação vigente; Não divulgar, nem fornecer dados ou informações obtidas em razão do contrato e não utilizar o nome da contratante para fins comerciais ou em campanhas e material de publicidade, salvo com autorização prévia e formal da Concedente; Indicar um representante, com poderes para responder pela empresa na execução do contrato de concessão, supervisionar o trabalho dos empregados, devendo permanecer no local durante o seu funcionamento; Responder por danos causados diretamente à Administração ou a terceiros decorrentes de sua culpa ou dolo durante a concessão do espaço; Não transferir a outrem, no todo ou em parte, o objeto desta concessão; Responsabilizar-se pela manutenção das instalações, inclusive efetuando diariamente a higienização, limpeza e conservação de pisos, paredes, mesas, equipamentos e todas as dependências, por sua inteira responsabilidade; Arcar com todos os ônus resultantes da exploração da atividade, inclusive os custos com telefone, gás, material de limpeza, impostos e taxas, bem como a manutenção de equipamentos; Realizar dedetização nas dependências - objeto da concessão a cada 6 meses, ou em menor tempo, caso necessário; A concessão em proposição não implica à concessionária a exclusividade na exploração dos serviços no Campus de instalação, podendo vir a serem cedidos outros espaços com a mesma finalidade ou de natureza similar.

5. Levantamento de Mercado

Não se aplica, dada a natureza da operação.

6. Descrição da solução como um todo

Trata-se de concessão de imóvel próprio designado para a manutenção da Casa do Cidadão do Município de Vitória, situado em Avenida Maruípe, 2.544, Itararé. Concessão refere-se a uma área de 4.855,29 m² (quatro mil, oitocentos e cinquenta e cinco metros quadrados e vinte e nove décimos quadrados). É vedada a utilização das dependências do estabelecimento para qualquer outro fim diverso do estipulado na contratação. O espaço será entregue à concessionária, no estado de conservação em que se encontra e caberá à mesma executar as obras de acabamento conforme suas necessidades, e mediante autorização da PróReitoria de Administração, para atender todas as legislações aplicáveis.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Trata-se de concessão de 01 (um) imóvel.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 45.336,87

Para formação do preço da concessão foi solicitada a emissão de Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel à COPEA. Importa esclarecer que o considerando inexigibilidade de licitação e tratar-se de uma concessão de espaço a outro órgão público os valores foram atualizados pelo IPCA, conforme detalhado no Laudo nº 004/2019. Conforme referido estudo, a concessão dos imóveis é o objeto da contratação, neste caso os laudos de avaliação mencionados neste tópico são suficientes para estimar os valores das concessões objeto de disputa. Através dos Laudos Técnico de Avaliação de Imóvel o valor da concessão estão estipulados em: Imóvel Localização Metragem Destinação Valor Avaliação/Mês 01 Itararé 4.855,29 m² Casa do Cidadão R\$ 45.336,87 - Os laudos de avaliação não consideram futuros gastos com a adaptação de infraestrutura que serão ou possam ser necessários para o funcionamento das empresas;

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não é possível o parcelamento, dada a natureza da operação

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Cessão de imóveis públicos da União não geram despesas para a Administração, muito pelo contrário, constituem-se como fontes de receita para a autarquia federal. Por isso, a contratação não será registrada no Plano Anual de Contratações (PAC).

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

O interesse da Universidade na manutenção da Concessão de Uso em apreço destaca-se em: um relevante fator social envolvido na utilização do espaço, no qual o Município oferece diversos serviços de interesse da sociedade; a concessão do imóvel gera uma receita significativa para a UFES, visto que os pagamentos mensais são feitos de maneira regular pela PMV, nos valores estabelecidos em contrato, estes valores estão pautados pelo mercado. A Universidade não possui interesse na reintegração de posse do imóvel onde está localizada a Casa do Cidadão. O imóvel em questão encontra-se fora do campus da UFES, o que

dificulta sua utilização pela instituição de ensino, qualquer tentativa de readequação demandaria vultosos recursos financeiros. Nesse sentido, a continuidade da concessão de uso do espaço é vista como uma solução viável e benéfica para todas as partes envolvidas.

13. Providências a serem Adotadas

Não há.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Para os critérios de sustentabilidade devem ser considerados, sempre que possível, a adoção de ações que causem o menor impacto ao meio ambiente e o maior grau de segurança à Comunidade. A concessionária deverá adotar boas práticas de sustentabilidade baseadas na economia de recursos e na redução da poluição ambiental, conforme previsto na IN 06/2013/SLTI /MPOG.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Com base nos elementos anteriores do presente documento de estudos preliminares, DECLARAMOS que: É viável a Concessão de espaço para o Município de Vitória para manutenção da Casa do Cidadão.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

RAFAEL PETRI

Diretor de Contratação de Obras e Serviços