



SECRETARIA DE ESTADO DE ADMINISTRAÇÃO
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

Processo nº 0006.016679.00016/2024-04

1. **APRESENTAÇÃO**

O presente Estudo Técnico Preliminar - ETP tem como objetivo atender a demanda da locação de imóvel capaz de suprir as necessidades administrativas laborais, tendo como órgão demandante a Secretaria Adjunta de Compras, Licitações e Contratos - SELIC.

Os serviços administrativos prestados pela Secretaria de Licitações englobam realização de sessões públicas, atendimento aos órgãos demandantes, e atendimento de público externo em geral, de forma que o estudo levará em consideração as características específicas de alguns setores, conforme o programa de necessidades.

2. **DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

O estudo parte da necessidade de contratação do tipo locação de imóvel cuja estrutura física atenda as necessidades para exercício das atividades administrativas executadas pela Secretaria Adjunta de Compras, Licitações e Contratos - SELIC.

A satisfação da necessidade apresentada se dará através da instrução de processo de inexigibilidade de licitação para locação de imóveis, conforme art. 74, V, da Lei 14.133/2021.

Histórico da Necessidade:

A Secretaria Adjunta de Compras, Licitação e Contratos – SELIC, ocupa atualmente o imóvel situado na Estrada do Aviário nº 927, Bairro Aviário cujo Contrato N. 03/2017, celebrado entre a Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão - SEPLAG e a ETENGE - Emp. De Engenharia em Eletricidade e Com. Ltda, foi revogado parcialmente através do 9º termo de aditivo (SEI 5299006), deixando de prorrogar o contrato do referido imóvel, que se encerrou em 31 de dezembro de 2022.

Paralelo a revogação do contrato n. 03/2017, a SELIC enquanto sob estrutura da Secretaria de Estado da Casa Civil, instaurou processo para locação de novo imóvel (SEI nº 4010.016317.00163/2022-51), que por fim gerou o Contrato nº 44/2022 (SEI 5587905), celebrado com a empresa J M PEREIRA DA FROTA LTDA-ME, no dia 12/12/2022.

Ocorre que não foi possível a ocupação do novo prédio a partir de 01 de janeiro de 2023, em virtude da necessidade de adequações estruturais, que demandariam recursos acima do permitido pela PGE, já que as adequações necessárias ultrapassam o limite de 25% do valor do contrato. Consequentemente, o Contrato nº 44/2022 foi encerrado através do Termo de Rescisão Amigável (SEI 6651387), em 31 de março de 2023.

Registra-se que as adequações necessárias impediram a ocupação do novo prédio locado, podendo ser constatado em consulta ao processo que foi aberto para tratar das reformas necessárias.

O referido processo de adequação trata-se do SEI nº 4002.016334.00016/2022-17, iniciado em 08 de novembro de 2022, através do OFÍCIO Nº 5295/2022/CASACIVIL (SEI 5390744) com finalidade definida “*De ordem do secretário Adjunto Especial de Licitação, sirvo-me do presente para solicitar a elaboração dos projetos de instalações elétricas, rede lógica, telefone e CFTV, bem como planilha orçamentária, a partir do Programa de necessidades para adequação predial da nova sede administrativa desta Selic*”.

No tocante a avaliação da necessidade, descreve o memorial descritivo (SEI 5694437) a necessidade de serviços de rede lógica, elétrica e circuito fechado de TV, ainda, adequação estrutural abrangendo piso, paredes, cobertura (telhas), banheiros, luminárias, pintura, serviços complementares e mobiliários, englobando prédio principal e estacionamento.

Nesta senda, apenas o orçamento referente aos serviços de rede elétrica, climatização, rede lógica e circuito fechado de TV – CFTV, teve planilha orçamentária (SEI 5535116) estimada em R\$ 421.025,77 (quatrocentos e vinte um mil, vinte e cinco reais e setenta e sete centavos), que demonstra objetivamente o valor excessivo da adequação, haja vista que o valor do contrato por 12 meses de locação era de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

Ainda, fica demonstrado que mesmo se as adequações necessárias à ocupação estivessem dentro da normalidade, o cronograma de execução das adequações não permitiria a ocupação do prédio a partir do dia 01 de janeiro de 2023, pois as questões ainda tramitavam em fase de projetos, que deixaria a SELIC sem cobertura contratual de imóvel, pelo fato do contrato anterior não ter sido prorrogado, se encerrando em 31 de dezembro de 2022.

Desta forma, a Secretaria Adjunta de Compras, Licitações e Contratos, diante da impossibilidade promover a mudança para novo prédio contratado, cujo contrato foi rescindido posteriormente, continua ocupando o imóvel localizado no endereço Estrada do Aviário, 927, sem a devida cobertura contratual desde 01 de janeiro de 2023.

Inicialmente instaurou-se um e processo de dispensa de licitação para locação de imóvel (SEI 0006.016679.00021/2023-28), todavia, este foi restituído à SELIC para que se realize a instrução de novo processo à luz da Lei nº 14.133/2023, conforme **MEMORANDO Nº 165/2024/SEAD - DEPAC** (SEI 0010319455), ou seja, processo de inexigibilidade para locação do pretendido imóvel.

Por fim, manifestou-se o Secretário Adjunto através do **MEMORANDO Nº 3/2024/SEAD - SELIC** (SEI 0010328976), solicitando as devidas providências, aproveitando a documentação do processo dispensa no que couber.

3. **ALINHAMENTO COM O PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL -PCA**

Em consulta ao Plano de Contratação Anual de 2024 elaborado pela Secretaria de Estado de Administração (9626207), **não é possível identificar a expressa previsão** da contratação do objeto deste estudo.

A ausência da previsão da despesa decorrente da locação do imóvel para atender a Secretaria Adjunta de Compras, Licitações e Contratos, ocorreu devido a SELIC não ter contrato vigente, entretanto, é necessário incluir essa previsão expressamente no PCA 2024, tendo em vista a necessidade de contratação exposta no presente Estudo Técnico Preliminar.

Submetemos à autoridade superior, a indicação da dotação orçamentária para satisfação das obrigações financeiras inerentes à pretensa contratação.

4. **REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

O imóvel pretendido deve ser do tipo comercial, urbano, com boa localização e estrutura física capaz de satisfazer as necessidades do programa de necessidades (0010341184), onde consta demonstrativo do quadro atual de pessoas, equipamentos e setores, necessários para exercício das atividades administrativas da SELIC,

Neste ponto, há de se destacar que alguns setores demandam características específicas que devem ser levadas em consideração, vejamos:

- Recepção: local amplo capaz de acomodar os usuários do serviço público em atendimento, e sala de espera para os licitantes que aguardam as sessões de licitações.
- Auditório: sala ampla para cumprir a finalidade de reuniões, cursos ou palestras.
- Salas de Sessão: salas amplas, para acomodar a sessão pública.
- Divisão de Pregão: os pregoeiros são centralizados na DIPREG (Divisão de Pregão), atualmente em 20 pessoas acomodadas em mobiliário formato “ilha”, mas com capacidade de expansão para 30 pregoeiros.
- Estacionamento: estacionamento próprio, para utilização de servidores e licitantes.

5. **ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

A contratação pretendida compreende em 01 (um) imóvel, com capacidade de absorver toda a estrutura organizacional da Secretaria Adjunta de Compras, Licitações e Contratos - SELIC, pelo período inicial de 12 meses.

O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do órgão e sua contratação deve estender se por mais de um exercício financeiro.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade de imóvel compatível com a necessidade apresentada no documento (SEI 0010341184), foi realizada consulta à Diretoria de Gestão Patrimonial, Documental e Arquivística – DIRPAP, por meio do Memorando Nº 58/2023/SEAD - SELIC - DEPG (SEI 0010343913), com a devolutiva de **indisponibilidade de imóvel que atenda as necessidades da SELIC**, registrado no Despacho nº 275/2023/SEAD – DEBIM (SEI 0010344122).

Em seguimento, houve busca de imóveis particulares através de consulta à imobiliárias e corretores de imóveis (0010344330 0010344373 0010344416), no qual obtivemos apenas uma resposta (0010344538), do Sr. Jurilande Aragão Silva Filho da ARRAS Imóveis, que apresentou dois imóveis sendo o imóvel 01 no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) mensais, e o imóvel 02 no valor de R\$39.000,00 (trinta e nove mil reais) mensais.

Foi realizado busca no Diário Oficial do Estado para verificar contratos similares de locação de imóveis, para fins de registro dos valores médios contratados.

A pesquisa apresentou contrato n. 01100163/2022 (0010345656), realizado pela Prefeitura Municipal de Rio Branco para locação de imóvel a ser utilizado pela área administrativa e diretorias da Secretaria Municipal de Saúde, localizado no bairro bosque, cujo valor consignado foi de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais.

Por fim, foi solicitado cotação de preços junto a empresa ETENGE Engenharia (0010345907), que é proprietária do atual prédio ocupado pela SELIC, que se manifestou pelo interesse na relocação do imóvel, com proposta consignada neste processo (0010345957), com **valor estimado de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais**.

7. FONTE DE RECURSOS

Cód. Órgão / Unidade Executora	Programa de Trabalho	Elemento de Despesa	Fonte de Recurso	Valor Estimado
714 - 001	4265.0000	33.90.39.0000	15000100	R\$ XXXXX
TOTAL				R\$ XXXXX

8. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Ante a pesquisa de mercado, o valor estimado da contratação será de **R\$ 15.000,00 (quinze mil reais mensais)**, levando em consideração o menor preço estimado para contratação.

A contratação poderá ser realizada pelo período de 12 (doze) meses, com possibilidade de prorrogação para até 60 (sessenta) meses.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A necessidade do imóvel pode ser atendida através da construção, aquisição ou locação do imóvel, sendo que para esta última, o Tribunal de Contas da União admite três modelos de locações de imóveis: locação tradicional, *facilities* e *built to suit*.

- locação tradicional: é locado apenas o espaço físico;
- *facilities*: além do espaço físico, são inclusos serviços (limpeza, administração predial, vigilância, etc);
- *built to suit*: o imóvel é customizado de acordo com as necessidades do locatário, com investimento do locador com a adaptação.

Entre as soluções possíveis, **a locação tradicional** se mostrou mais vantajosa para a contratação, pois a SELIC já ocupa o imóvel.

A proposta com menor valor indica a manutenção da SELIC no prédio atual, sendo que ainda é possível verificar outros fatores que tornam a proposta mais vantajosa, que são:

- atendimento ao programa de necessidades;
- a localização e referência (a SELIC já está no imóvel a mais de 10 anos), e;
- não há necessidade de custos adicionais para adequação do prédio ou interrupção dos trabalhos para mudança de prédio.

Desta forma, a proposta de preços da empresa ETENGE – Empresa de Engenharia em Eletricidade Ltda., cujo valor de locação é R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, é a melhor solução para atendimento da necessidade.

10. **JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO**

Não aplicável. Em razão das características do objeto, por ser item único e indivisível não há a que se falar de parcelamento de objeto.

11. **DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

Com a presente contratação, pretende-se proporcionar aos agentes públicos lotados na Secretaria Adjunta de Compras, Licitações e Contratos - SELIC, as condições de normalidade para que possam desempenhar suas atividades laborais.

Como resultado, o imóvel busca atender as necessidades específicas como:

- espaço para estacionamento de seus veículos em local próprio;
- local de atendimento ao público externo local apto a participar das sessões públicas e atendimento geral;
- auditório para reuniões;
- divisão adequada dos diversos setores.

Ainda, a contratação busca atingir a economicidade com a seleção da proposta de menor valor, e a não interrupção dos trabalhos promovidos na SELIC.

12. **PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO**

O imóvel deve estar em condições de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da Secretaria Adjunta de Compras, Licitações e Contratos - SELIC, durante a vigência do Contrato.

13. **CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**

Inicialmente cumpre-nos esclarecer que contratações correlatas são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam, necessariamente, ser adquiridas para a completa prestação do objeto principal.

Contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas juntamente com o objeto principal para sua completa prestação.

O presente processo ocorre de forma independente, não dependendo de qualquer outro processo licitatório para que possa surtir seus efeitos.

14. **IMPACTOS AMBIENTAIS**

Os impactos ambientais se darão pela utilização comercial do imóvel, sendo estes a produção de resíduos (lixo) tradicional, a serem recolhidos pelo sistema público de coleta.

A contratação de imóvel com as características descritas no programa de necessidades, **não implicará em eventual adequação do imóvel**, assim desconsiderando possíveis intervenções físicas, tais como: reforma, reparos, demolições, ou instalações novas e complementares, de forma a produzir resíduos de construção civil.

15. **VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Conclui-se, portanto, ao final do presente Estudo Técnico Preliminar, **pela viabilidade de contratação** do imóvel já ocupado pela SELIC, com endereço na Estrada do Aviário, 927, bairro Bosque.

Considerando os pontos analisados, o prédio indicado já atende as características singulares do imóvel pretendido sem a necessidade de adequações ou interrupção dos trabalhos, e ainda, apresentou a proposta de menor valor.

16. **ANEXOS**

- Programa de Necessidades - (SEI 0010341184)

Rute Braga do Nascimento
Responsável pela Divisão Administrativa
Portaria SEAD n. 5/2024



Documento assinado eletronicamente por **RUTE BRAGA NASCIMENTO**, Cargo Comissionado, em 27/03/2024, às 11:15, conforme horário oficial do Acre, com fundamento no art. 11, § 3º, da [Instrução Normativa Conjunta SGA/CGE nº 001, de 22 de fevereiro de 2018](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://www.sei.ac.gov.br/autenticidade>, informando o código verificador **0010347780** e o código CRC **97BD9062**.