

# Estudo Técnico Preliminar 173/2024

## 1. Informações Básicas

Número do processo:

## 2. Descrição da necessidade

2.1 Locação de imóvel urbano para abrigar o Centro de Inovação e Geração de Emprego e Renda - CIGER, uma vez que a municipalidade não possui prédio disponível para atender esta demanda.

2.2 Em 2021 foi firmado o Contrato de Locação nº 0114/2021 destinado a locação de uma sala comercial com área de aproximadamente 154m<sup>2</sup>, com dois banheiros e uma vaga de garagem coberta, localizada na Rua Selistre de Campos nº 46, no Condomínio Santo André, na cidade de Xanxerê-SC, a qual será utilizada para acomodar o SINE. O imóvel atualmente destinado para funcionamento do CIGER, classifica-se como insuficiente devido ao número de atendimentos e serviços.

2.3 Com o passar do tempo, foi sendo absorvido os serviços da Junta Comercial, Junta Militar, e mais recentemente a Receita Federal, com o fechamento da Agência de Xanxerê. O espaço passou de SINE para CIGER em Agosto de 2022, sendo que este engloba, além dos serviços acima mencionados, o CAI (Centro de Atendimento ao Imigrante), SINE (Sistema Nacional de Emprego), e Sala do Empreendedor. Por conta dessa absorção de serviços que não estavam previstos na assinatura do contrato em 2021, o espaço hoje sofre o tamanho que não comporta mais.

2.4 Os serviços oferecidos no local são: ofertas de emprego, busca de vagas ativas nas empresas locais e regionais, orientação ao primeiro emprego, atendimento aos microempreendedores individuais, autoatendimento para emissão de guias DAS, consultorias voltadas ao empreendedorismo, capacitações, atendimento e auxílio à regularização de imigrantes e encaminhamento dos mesmos ao mercado de trabalho, encaminhamento de seguro-desemprego, auxílio para emissão da carteira de trabalho, desenvolvimento e difusão de ações voltadas à tecnologia e inovação, além dos atendimentos da Junta Militar e Junta Comercial. Ainda, o espaço é disponibilizado para empresas realizarem entrevistas de emprego com candidatos, facilitando assim para que tanto empresa quanto candidato tenham oportunidades de encontrarem a melhor opção para si.

Diante do exposto, surge a necessidade da alteração de local, com no mínimo 50m<sup>2</sup> a mais do que o atual.

### 3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria de Desenvolvimento Econômico	Daniel Strada

### 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, observar os seguintes requisitos:

a) Estar localizado em área urbana, e preferencialmente central do município, considerando o grande volume de atendimentos presenciais prestados à população.

b) Dimensão mínima de 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

b.1) A dimensão citada na alínea "b" foi calculada, considerando o número de servidores e médias de atendimento, de forma que as tarefas administrativas efetuadas pelos servidores do CIGER possam ser desenvolvidas de forma eficiente;

c) Possibilitar adequada acessibilidade, atendendo às disposições previstas na NBR 9050 e Lei nº 10.098, de 2000;

d) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

e) Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento;

f) Possuir no mínimo: espaço para recepção, salas específicas para o CAI, SINE, Sala do Empreendedor, uma sala para a Receita Federal, salas para a Junta Comercial, Junta Militar e sala de treinamentos e reuniões.

g) Possuir no mínimo 02 (dois) banheiros coletivos, com adaptação para pessoas com mobilidade reduzida, como por exemplo, pessoas com deficiência e idosos, e local com ponto de água para copa e/ou cozinha;

h) Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data do recebimento das chaves (Recebimento Definitivo), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;

i) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;

j) Teto, piso e paredes deverão ser revestidas de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo e manchas;

k) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras.

l) Instalações prontas para receber aparelhos de ar condicionado individuais do tipo Split;


- m) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
- n) Número de pontos elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irá ocupar o imóvel;
- o) O hidrômetro e o Medidor de Energia Elétrica devem ser individualizados, ou seja, exclusivos do imóvel, exceto se o pagamento for de responsabilidade do locador;
- p) Possuir uma vaga de garagem para cadeirante.

## 5. Levantamento de Mercado

5.1 Primeiramente foi realizada pesquisa no portal Compras.gov.br, o qual demonstrou estimativa de preços próximo ao valor proposto, contudo, não foram encontrados objetos idênticos ao do estudo realizado, visto que não se encontrava especificado a metragem do imóvel, sendo levado em consideração o item generalizado como locação de imóvel (Código CATSER 4316), conforme relatório de pesquisa anexo.

5.2 Foi realizada uma pesquisa de salas comerciais no município de Xanxerê, que atendessem as medidas necessárias, assim como acessibilidade e localização, conforme abaixo.

**Sala Comercial**



**Centro**
**3181**

Xanxerê

**R\$ 6.000,00**

Sala comercial com 200m<sup>2</sup>

**Sala Comercial**




**Centro** **2425**  
Xanxerê

**R\$ 15.000,00**

Sala comercial com 380m<sup>2</sup>

**Sala Comercial**



**Centro** **1165**  
Xanxerê

**Valor** **R\$ 6.000,00**

Cozinha    Banheir...    Vaga D...

Sala comercial com 270m<sup>2</sup>



**CENTRO**

**Ref.: 501**

**XANXERE/SC**

**Locação:**

**R\$ 8.800,00**

Sala comercial com 270m<sup>2</sup>



**R\$ 10.000,00**

**SALA COMERCIAL**

**CÓD 4192**

Xanxerê - SC | Locação

Bairro: 01 - Centro

Área: 305M<sup>2</sup>

Sala comercial com 305m <sup>2</sup>
--------------------------------------

5.2 O futuro contrato será regido pela Lei Federal nº 8.245 de 18 de outubro de 1991 e alterações, aplicando-se subsidiariamente as disposições da Lei 14.133/2021.

5.3 Para a contratação serão observados os ditames da Lei 14.133/2021, por inexigibilidade, conforme art. 51 e 74, Inciso V, vejamos:

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

...

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

...

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

## 6. Descrição da solução como um todo

6.1 O CIGER é uma unidade pública que oferta serviços como ofertas de emprego, apoio ao microempreendedor, atendimento ao imigrante, entre outros já mencionados e deve ter espaços que comportem atendimentos, treinamentos e qualificações para o estímulo de novos empreendedores, assim como apoio para que os mesmos possam se manter no mercado e fortalecer a economia local. Ainda, o espaço é disponibilizado para empresas realizarem entrevistas de emprego com candidatos, facilitando assim para que tanto empresa quanto candidato tenham oportunidades de encontrarem a melhor opção para si.

Estes espaços devem ter ambiência, ser amplo e de qualidade, possuir condições de realizar atendimentos com dignidade, no caso de imigrantes e primeiro emprego, bem como, deve contar com acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

6.2 Deve estar localizado em área urbana central do município, de fácil acesso a população.

6.3 Em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento do CIGER, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

a) Aquisição:

a.1) No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não

se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

#### b) Locação:

b.1 No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

6.4 Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser dos poucos imóveis da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da extensão do CIGER. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços e com fácil acessibilidade. No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1 Para este cálculo foi considerado todos os fatores necessários para o desenvolvimento das tarefas administrativas e atendimento ao público, de forma que as atividades possam ser elaboradas de forma eficiente, conforme características mínimas do imóvel a ser locado a seguir:

01 Espaço para recepção;

01 Sala específica para o CAI (Centro de Atendimento ao imigrante);

01 Sala para o SINE (Sistema Nacional de Emprego), juntamente com Receita Federal e Junta Militar;

01 Sala para o MEI (Microempreendedor Individual);

01 Sala para a Junta Comercial;

01 Sala para reuniões e treinamentos;

02 banheiros coletivos, com adaptação para pessoas com mobilidade reduzida, como por exemplo, pessoas com deficiência e idosos;

01 Copa e/ou cozinha.

#### 7.2 Quantidade de servidores:

O imóvel a ser locado deverá compor uma equipe de seis servidores do município, mais um servidor da Junta Comercial, o qual o espaço é cedido pela Prefeitura.

#### 7.3 Média de atendimentos:

O Centro de Inovação e Geração de Emprego e Renda atende atualmente uma média de 1.800 pessoas ao mês.

7.4 Considerando a necessidade dos espaços acima descritos, a quantidade de serviços oferecidos e o número de atendimentos mensais, conclui-se necessário um imóvel com

dimensão de no mínimo 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), para que se possa oferecer serviços de qualidade e estimular principalmente a geração de empregos, aumento do número de Microempreendedores Individuais e encaminhamento dos imigrantes ao mercado de trabalho.

## **8. Estimativa do Valor da Contratação**

Valor (R\$): 69.000,00

8.1 O valor aferido para a locação, foi proposto pelo proprietário do imóvel e está de acordo com os parâmetros estabelecidos pelas avaliações mercadológicas realizadas por meio das empresas abaixo relacionadas, através de Laudos de Avaliação, a saber:

8.1.1 Valor Estimativo proposto pela empresa Craft Engenharia Ltda: R\$ 5.990,00;

8.1.2 Valor Estimativo proposto pela empresa G.C Bernardi: R\$ 5.100,00;

8.1.3 Valor Estimativo proposto pela empresa Elaine Resende: R\$ 5.300,00;

8.1.4 Valor mensal proposto pelo proprietário do imóvel: R\$ 5.750,00, sendo necessário incluir nesse valor as taxas de condomínio e IPTU.

8.2 Considerando que o valor proposto pelo proprietário encontra-se um pouco acima da médias aferida nos Laudos de Avaliações, ainda assim torna-se viável a pretensa locação, uma vez que analisando os demais imóveis disponíveis com características similares, conforme pesquisa realizada, o presente imóvel encontra-se com valor abaixo da média praticada pelo mercado, além de estar abaixo do valor do próprio imóvel anunciado nas imobiliárias locais.

8.3 Haverá custos além do aluguel, como o de pintura da sala no início do contrato, uma vez que em negociação com o proprietário, optou-se em manter as paredes de gesso acartonado como divisórias de salas, tubulações de ar-condicionado, e tomadas existentes nas referidas paredes, e em contrapartida o município realizará a pintura interna do imóvel. Mesmo sendo uma despesa, é mais vantajoso manter as divisões já existentes, equilibrando as despesas.

## **9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução**

9.1 Pela natureza da prestação do serviço de locação de imóvel, não há possibilidade de parcelamento da solução.



## **10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes**

10.1 Não há necessidade de contratações interdependentes, havendo correlação com as contratações abaixo:

Serviço de cabeamento de dados;

Internet;

Pintura e reparos no momento de entrar no imóvel;

Serviço de vigilância.

## **11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento**

11.1 A locação pretendida não se encontra no Plano Anual de Contratações, uma vez que o Contrato de Locação nº 0114/2021 está vigente até 14/07/2024 sendo possível prorrogar por mais 2 anos. A necessidade de um espaço maior surgiu após a elaboração do Plano Anual de Contratações com a absorção dos serviços da Receita Federal após o fechamento da unidade em Xanxerê.

## **12. Benefícios a serem alcançados com a contratação**

12.1 A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- Garantir por meio de locação de imóvel, um ambiente de trabalho seguro e salubre, com dimensionamento adequado para as atividades precípuas da Administração, garantindo as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- Tornar os atendimentos mais eficientes, estimulando a população a buscar os serviços oferecidos.

## **13. Providências a serem Adotadas**

13.1 Para adequação do imóvel a ser locado, conforme as necessidades do CIGER, serão necessárias as providências abaixo elencadas:

- a) Transporte dos bens patrimoniais para o novo endereço por meio de parceria com outra secretaria;
- b) Desinstalação e instalação de aparelhos de ar-condicionados;
- c) Alteração de endereço dos serviços;
- d) Adaptação da rede lógica, elétrica, de internet e de telefonia internas;

- e) Pintura na sala antiga e nova, e nas divisórias do novo espaço;
- f) Desinstalação das divisórias do antigo local.

13.2 As providências acima elencadas, serão de responsabilidade do locatário.

13.3 Para o imóvel atual é necessário a pintura no momento da entrada.

## 14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1 Pela natureza do serviço de locação de imóvel, não existem critérios de sustentabilidade a serem seguidos pela contratada a serem aplicados no caso em tela.

## 15. Declaração de Viabilidade

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

### 15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1 A escolha do imóvel foi condicionada, por este, ser localizado em área estratégica central e de fácil acessibilidade. A localização permite aos usuários residentes em áreas distantes e/ou rural o acesso ao conjunto de serviços prestados pelo CIGER, com otimização de tempo e redução de custo de deslocamento. As razões da escolha estão evidenciadas no presente estudo técnico preliminar.

15.2 Importa ressaltar que a oferta de imóveis ou de espaços legalmente construídos na área central para que sejam alugados pelo poder público se mostra diminuta, considerando as exigências legais necessárias a locação.

15.3 Assim afirma-se que o objeto atende as finalidades precípua da administração, visto que o imóvel a ser locado, dispõe de espaço e localização extremamente favorável para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

15.4 Desta feita, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a locação de imóvel como extensão, para dar continuidade aos serviços e atividades realizadas pelo mencionado centro.

15.5 Por todo o exposto esta equipe de planejamento declara viável a locação do imóvel com base neste Estudo Técnico Preliminar.

## 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](#).

**DANIEL STRADA**

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 10/07/2024 às 15:37:20.