

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
Nº 12/2024

Processo Administrativo nº 00600-00008505/2024-20-e	
Assunto: Locação de imóvel para funcionamento da Controladoria Geral do Município – CGM, Superintendência Municipal de Licitações – SML e Superintendência Municipal de Gastos Públicos – SGP.	
Equipe de Planejamento Portaria nº 05 DIAMS/DEAD/SEMAD Portaria nº 07 DIAMS/DEAD/SEMAD	Data do Pedido: 01/03/2024
Nome	Marinna Lima Tinôco Lacerda
Setor	DIAMS/DEAD/SEMAD
E-mail	diams.semاد@portovelho.ro.gov.br
Telefone do setor	(69) 3901-3171

Diretrizes do Estudo Técnico Preliminar

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução para locação de imóvel com fito em ampliar capacidade da sede administrativa da Controladoria Geral do Município – CGM, Superintendência Municipal de Licitações – SML e Superintendência Municipal de Gastos Públicos – SGP, assim como descrever o conjunto de características e condições necessárias ao desenvolvimento das atividades dos servidores e usuários dos serviços prestados por estes órgãos, especificando a funcionalidade do imóvel, discriminando a compartimentalização, o dimensionamento dos ambientes e o quantitativo de servidores.

As diretrizes desta contratação estão embasadas nas normas gerais que competem a respectiva Contratação, requisitos basilares:

1. Lei Federal de Licitações e Contratos Administrativos n. 14.133/2021;
2. DECRETO Nº 18.892, DE 30 DE MARÇO DE 2023, Regulamenta a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que dispõe sobre Licitações e Contratos Administrativos, no Município de Porto Velho e dá outras providências.
3. INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES Nº 58, DE 8 DE AGOSTO DE 2022, Dispõe sobre a elaboração dos Estudos Técnicos Preliminares - ETP, para a aquisição de bens e a contratação de serviços e obras, no âmbito da administração pública federal direta.
4. Lei Federal 8.078/1990 – Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências; 3.1.5.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

5. Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020;

O presente estudo técnico preliminar caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos com finalidade de viabilizar possível contratação de locação de imóvel que cumpra os requisitos mínimos aqui exigidos a fim de acomodar toda estrutura e necessidades da Controladoria Geral do Município – CGM, Superintendência Municipal de Gastos Públicos – SGP e Superintendência Municipal de Licitações, de modo a assegurar a viabilidade e embasar o Termo de Referência, conforme previsto na Lei 14.133/2021, art. 6º, inciso XX.

Os processos de locação de imóveis, regular-se-ão pelas suas cláusulas, pelos preceitos de direito público, bem como pela Lei Federal nº 8.245, de 1991 e Lei Federal nº 14.133, de 2021.

De início, ressaltamos que o estudo se restringe ao objetivo principal de estudar detalhadamente a necessidade e identificar a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública, abstendo-se esta Comissão quanto aos aspectos que exigem o exercício da competência e discricionariedade do Gestor.

Nesse sentido, o artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, estabelece que a locação de imóveis *"deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem (imóvel), do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários"*, ressaltando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

Por seu turno, o sobredito inciso V do caput do artigo 74 assinala que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de, entre outros, *"aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha"*.

Logo, extrai-se a conclusão no sentido de que quando a Administração adota o regime jurídico da Lei nº 14.133/2021, entre os vários imóveis que podem satisfazer as condições por ela desejadas para ocupação, não mais se encontra na esfera do poder discricionário do gestor público a efetivação de sua locação por dispensa de licitação. A solução será, necessariamente, a realização de processo licitatório.

Por outro lado, se somente um único imóvel for capaz de atender à necessidade da Administração, estará, então, justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021.

Áreas Requisitantes

CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – **CGM**;
 SUPERINTENDÊNCIA MUNICIPAL DE GASTOS PÚBLICOS – **SGP**;

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

SUPERINTENDÊNCIA MUNICIPAL LICITAÇÕES – SML.

Objeto da futura Contratação

- () Serviço não continuado;
 () Serviço continuado SEM dedicação exclusiva de mão de obra;
 () Serviço continuado COM dedicação exclusiva de mão de obra;
 (X) Locação de imóvel;

Descrição da Necessidade de Contratação – Preenchimento Obrigatório (inciso I, art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021)

Esta contratação tem como objeto a possível locação de um imóvel destinado ao funcionamento da SML, CGM e SGP, em razão de que o imóvel onde se encontram instaladas estas Unidades atualmente tem se mostrado inadequado, conforme relatado no Documento de Formalização de Demanda – DFD (e-DOC [897CE54A](#)).

Tais órgãos atualmente possuem o contrato de locação, objeto do Processo Administrativo nº 00600-00005951/2022-11, com vigência até 19/03/2025, nos termos do Segundo Termo Aditivo ao Contrato nº 018/PGM/2018, de 19/03/2024 (e-DOC [760B064E](#)). Ocorre que, independente de eventuais reparos e ajustes operacionais já realizados no atual prédio, a fim de sanar impropriedades, estes não foram suficientes aos fins pretendidos, pois conforme se verifica por meio dos Ofícios Internos de maio/2023 (e-DOC: [90156AE8](#)), o prédio vem apresentando grandes problemas, especialmente, em relação a sua estrutura física, instalações hidráulicas, elétricas e infraestrutura de redes, senão vejamos:

“Salas pequenas que mal comportam a quantidade de servidores, que acaba sendo necessário dividir os funcionários do mesmo departamento em diversas salas, o que prejudica a interação e comunicação, bem como vazamentos e buracos nas paredes, que quando chove ingressa água nas salas chegando a molhar as mesas de trabalho, além de permitir passar fezes de pombos e demais sujeiras, infiltração, mofo, mal cheiro de esgoto, como também vazamento dos sanitários ao dar descarga e entre outros.” **OFÍCIO INTERNO Nº 89/2023/ASTEC/CGM – 18/05/2023.**

“Sala (402) Departamento de Auditoria – DEA: Apresenta tomadas com problemas elétricos e/ou ausência de tensão (Volts), tomadas fora do padrão (apenas dois pinos), sala apresentam mofos e cheiro forte em razão da sala de máquina sem ventilação. A outra janela permanece fechada para evitar a entrada de pombos, e possivelmente o contato com as fezes que oferecem risco imediato ou danos à saúde a médio e longo prazo, ressaltando que, mesmo fechada tem dia que o odor de fezes de pombo é muito forte; quanto ao banheiro o mesmo exala odor frequentemente e tubulação da pia com vazamento de água; Sala (401) Divisão de Auditorias de Obras – DAOB: Infiltração por de goteiras do telhado ultrapassando forro de gesso, desarme do disjuntor, tomadas de sobrepôr soltando da parede e algumas quebradas e outras fora do padrão (apenas dois pinos), quanto ao banheiro o mesmo exala odor frequentemente; Sala (407) Divisão de Auditoria de Tecnologia da Informação – DATI: O banheiro apresenta problemas de refluxo, entupimento e exala odor frequentemente, problemas elétricos causando às vezes a queda de tensão, ocorrendo o risco de queimar os equipamentos elétricos, como estações

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

de trabalhos (computadores, monitor, impressora, escâner e central de ar); Sala (409) Divisão de Auditoria Geral – DAGE: Apresenta refluxo no banheiro, infiltração no teto, tomadas fora do padrão (apenas dois pinos), possível ausência de saída de emergência no final do corredor.” **OFICIO INTERNO Nº42/2023/DEA – 18/05/2023.**

Nesse sentido, mister registrar que, caso o Ordenador de Despesa considere tais motivos suficientes e necessários, nos termos da cláusula 10.3 do Contrato nº 018/PGM/2018, ao LOCATÁRIO reserva-se o direito de, **no interesse da Administração Pública** ou em decorrência de motivos supervenientes, **rescindir o contrato**, sem qualquer ônus, **mediante aviso prévio**.

Não obstante a hipótese de rescisão contratual acima elencada, considerando que a vigência contratual com o atual prédio onde as unidades da SML, CGM e SGP estão estabelecidas vai até 19/03/2025, resta devidamente comprovado por meio dos Ofícios Internos que o imóvel tem-se mostrado inadequado em relação a sua estrutura física, instalações hidráulicas, elétricas e infraestrutura de redes, comprometendo a segurança, acessibilidade e, sobretudo a saúde dos servidores, razão pela qual se faz necessária readequação.

Ademais, com a reestruturação administrativa da SML, publicada através da Lei Complementar nº 945 de 31 de agosto de 2023 que “Dispõe sobre a regulamentação e a estrutura básica da Superintendência Municipal de Licitações – SML”, houve a criação de 11 (onze) novos cargos no quadro de servidores desta Superintendência, interferindo no espaço útil disponível no imóvel atual.

Da mesma forma, a Controladoria Geral do Município passou por uma reestruturação nos seus Cargos e Funções, conforme Lei Complementar nº 976, de 29 de fevereiro de 2024, que “Dispõe sobre a reestruturação da Controladoria Geral do Município – CGM”, havendo um incremento total de 15 (quinze) servidores e 12 (doze) estagiários no seu quadro.

Este aumento no número de servidores e estagiários afetou ainda mais a disponibilidade de espaço físico nas salas do atual imóvel, bem como as vagas de estacionamento para atender a todos os veículos oficiais e servidores que desempenham funções de liderança e gerenciamento da CGM, SGP e SML, considerando que o imóvel atual dispõe de apenas 28 vagas para carros e 10 para motos, as quais já se demonstravam insuficientes mesmo antes das reestruturações mencionadas, o que também serviu de motivação pela busca de um novo imóvel capaz de atender ao mínimo de 50 vagas de estacionamento, conforme relatado no Ofício nº 5/DAD/GAB/CGM/2024 (e-DOC [073A9B09](#)).

Por fim, conforme preceitua o Art. 74, § 5º, inciso II da Lei 14.133/2021, foi realizada consulta ao Departamento De Patrimônio, Arquivo, Logística, Conservação e Reparo – DPLCR sobre imóveis públicos disponíveis no âmbito da Prefeitura Municipal de Porto Velho que atendessem aos requisitos solicitados, a qual retornou NEGATIVA por meio do Ofício Interno nº 21/DILP/DPLCR (e-DOC [5DBDDADF-e](#)).

Diante do exposto, a locação de um novo imóvel para atender aos órgãos mencionados

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

demonstra-se necessária, haja vista as condições estruturais do imóvel atual, a necessidade de um espaço maior para comportar todos os servidores em razão do incremento de cargos no quadro, bem como a inexistência de imóveis públicos disponíveis.

Demonstrativo da Previsão da Contratação no Plano de Contratações Anual - PCA (inciso II, art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021)

A Prefeitura do Município de Porto Velho não elaborou o Plano de Contratação Anual (PCA) em 2023 e anos anteriores, devido às disposições do Decreto nº 18.892, de 30 de março de 2023, que estabelece a obrigatoriedade de sua elaboração a partir de 2024, é importante destacar a particularidade desse contexto.

Neste cenário, embora a contratação em questão não esteja contemplada no PCA devido à ausência desse instrumento nos anos anteriores, sua inclusão na Lei Orçamentária Anual (LOA) de 2024 confere respaldo legal e orçamentário para sua realização. Portanto, embora não haja previsão específica no PCA, a contratação segue os trâmites adequados estabelecidos pela legislação vigente e encontra-se respaldada pela alocação de recursos na LOA.

LOA 2024

07.00 – SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO.

07.01 – SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO – SEMAD.

P.A: 07.01.04.122.007.2.002

FONTE: 1.500

ELEMENTO DE DESPESA: 33.90.39

Descrição dos Requisitos da Contratação (inciso III, art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021)

A presente contratação terá duração mínima de **36 (trinta e seis) meses**, sendo a área mínima do imóvel a ser ofertado definida com base no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambiente em imóveis Institucionais da Administração Pública direta, autárquica e fundacional, que dimensiona entre 7 e 9 m² por servidor.

Dessa forma, conforme apresentado anteriormente nos estudos encaminhados pela CGM, SML (e-DOC [E14D2F73-e](#)) e SGP (e-DOC [A2617374-e](#)), foram considerados o quantitativo de servidores que trabalham no atual prédio que comporta a SGP, SML e CGM, bem como a possibilidade chegada de novos estagiários e servidores, concluindo-se que o imóvel a ser ofertado deverá possuir uma área mínima total de **2.606,00 m²**.

Além disso, também devem ser consideradas no cálculo as áreas de ambientes de uso comunitário, como: copa, banheiros, almoxarifado, auditório, etc.

TABELA I – ÁREA MÍNIMA SGP			
ITEM	SETOR	OCUPAÇÃO	ÁREA MÍNIMA (m ²)
1	Superintendência	1	22,00
2	Gestão	1	18,00
3	Protocolo	2	30,00

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

4	DA	2	24,00
5	DGNA	8	96,00
6	DQGA	7	84,00
7	Manutenção	8	96,00
8	Abastecimento	5	60,00
9	DAPD	8	96,00
10	DAMI	3	36,00
11	Apoio	3	9,00
12	Arquivo	-	20,00
13	Almoxarifado	-	13,00
14	Copa	-	30,00
15	Banheiro Coletivo Feminino	-	20,00
16	Banheiro Coletivo Masculino	-	20,00
17	Banheiro – Gabinete Superintendente	-	4,00
18	Banheiro - Gabinete Superintendente Adjunto	-	4,00
SUB TOTAL		48	682,00

TABELA II – ÁREA MÍNIMA CGM

ITEM	DESCRIÇÃO DO AMBIENTE/SALA	QTDE PREVISTA DE SERVIDORES	ÁREA PREVISTA POR SERVIDOR (M²)	ÁREA PREVISTA (M²)
1	Gabinete Controlador Geral	1	-	23,00
2	Gabinete Controlador Adjunto	1	-	23,00
3	Coordenadoria de Informações Estratégicas e Prevenção à Corrupção	7	9	63,00
4	Assessoria Técnica de Controle Institucional	13	9	117,00
5	Núcleo de Monitoramento de Auditoria	5	9	45,00
6	Departamento Administrativo	15	9	135,00
7	Núcleo Especial de Controle	5	9	45,00
8	Subcontroladoria de Organização e Planejamento	9	9	81,00
9	Subcontroladoria de Acompanhamento de Gestão e Transparência	9	9	81,00
10	Subcontroladoria de Contas do Município	9	9	81,00
11	Subcontroladoria de Desenvolvimento Econômico e Social	9	9	81,00
12	Subcontroladoria de Infraestrutura	11	9	99,00
13	Subcontroladoria de Receita	5	9	45,00
14	Subcontroladoria de	5	9	45,00

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

	Gestão de Pessoal			
15	Recepção Controlador Geral e Adjunto	2	-	50,00
16	Protocolo/CGM	-	-	40,00
17	Sala de Reunião	-	-	40,00
18	Refeitório	-	-	30,00
19	Almoxarifado	-	-	30,00
20	Sala de Arquivo	-	-	40,00
21	Auditório	-	-	45,00
22	Área Técnica de T.I.	-	-	11,00
23	Banheiro Coletivo Feminino	-	-	20,00
24	Banheiro Coletivo Masculino	-	-	20,00
25	Banheiro – Gabinete do Controlador	-	-	4,00
26	Banheiro - Gabinete do Controlador Adjunto	-	-	4,00
SUB TOTAL		96	-	1.298,00

TABELA III – ÁREA MÍNIMA SML				
ITEM	DESCRIÇÃO DO AMBIENTE/SALA	QTDE PREVISTA DE SERVIDORES	ÁREA PREVISTA POR SERVIDOR (M²)	ÁREA PREVISTA (M²)
1	Gabinete da Superintendência	1	-	26,00
2	Gabinete do Superintendente Adjunto	1	-	26,00
3	Sala do Gestor e Assessoria	4	7	28,00
4	Recepção	6	7	42,00
5	Assessoria Técnica Especializada	6	7	42,00
6	Departamento de Editais – DENL	9	7	63,00
7	Divisão de Pesquisa de Preços	9	7	63,00
8	Equipe de Licitação	30	7	210,00
9	Sala de Assessoria de Comunicação	4	7	27,00
10	Sala de Reunião	-	-	30,00
11	Copa	-	-	20,00
12	Banheiro Coletivo Feminino	-	-	20,00
13	Banheiro Coletivo Masculino	-	-	20,00
14	Banheiro – Gabinete do Controlador	-	-	4,00
15	Banheiro - Gabinete do Controlador Adjunto	-	-	4,00
SUB TOTAL		70		626,00

TABELA IV – ÁREA MÍNIMA TOTAL	
ÓRGÃO	ÁREA MÍNIMA (m²)
CGM	1.298,00

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

SGP	682,00
SML	626,00
ÁREA MÍNIMA TOTAL (m²)	2.606,00

Considerando a necessidade da Superintendência Municipal de Licitações - SML estar localizada em um local centralizado, próximo a avenidas, com vias pavimentadas e de fácil acesso para transporte público, preferencialmente com ponto de ônibus em frente ao imóvel, haja vista que esta Superintendência Municipal de Licitações promove reuniões periodicamente com agentes públicos municipais, bem como promove pregões com a recepção de licitantes presencialmente, além de atender fornecedores para cadastramento e atualização de cadastro.

Considerando que o imóvel atual dispõe de apenas 28 vagas de estacionamento para carros e 10 para motos, sendo insuficientes para atender aos servidores que trabalham no local, bem como fornecedores, licitantes e membros de outros órgãos que frequentam o espaço eventualmente, obrigando-os a caminharem uma distância até o local de trabalho, dada a escassez de vagas externas nas proximidades do imóvel.

Considerando outros aspectos estruturais necessários ao pleno funcionamento dos órgãos que ocuparão o imóvel, relacionam-se abaixo os elementos obrigatórios, imprescindíveis para a presente contratação.

EXIGÊNCIAS	JUSTIFICATIVA
Localização do Imóvel	O imóvel deve estar localizado em área onde está instalado o anel de fibra óptica do Município, preferencialmente no quadrilátero entre a margem direita do Rio Madeira até a Avenida Rio Madeira e entre a Avenida Rio de Janeiro e Avenida Imigrantes (Anexo I deste ETP). Local com vias pavimentadas e de fácil acesso para transporte público, preferencialmente com ponto de ônibus em frente ao imóvel, haja vista que a Superintendência Municipal de Licitações promove reuniões periodicamente com agentes públicos municipais, bem como promove pregões com a recepção de licitantes presencialmente, além de atender fornecedores para cadastramento e atualização de cadastro. Local não sujeito a alagamentos nas vias em torno do edifício. Local que atenda a outros requisitos especificados neste Estudo. Além disso, a região deve contar com serviços públicos essenciais, tais como água e esgoto, iluminação pública, recolhimento de lixo, pavimentação. Nas proximidades do imóvel deve existir oferta de serviços de alimentação, tais como restaurante e lanchonete, bem como serviços de hotelaria.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Arquitetura	O imóvel a ser locado deve possuir uma idade construtiva não superior a 5 (cinco) anos. Esta exigência visa justamente evitar situações como as atuais ocorridas no imóvel que os órgãos estão estabelecidos, conforme evidenciado pelo diagnóstico realizado no edifício, relatando que o mesmo apresenta grandes problemas, especialmente, em relação a sua estrutura física, instalações hidráulicas, elétricas e infraestrutura de redes (e-DOC 90156AE8). Ademais, é reconhecido que reformas realizadas em imóveis antigos podem frequentemente encobrir vícios ocultos e dissimular defeitos mais substanciais. As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros. O piso das áreas operacionais deverá possuir flexibilidade para mudanças de Layouts ou futuras adaptações. Não serão aceitas propostas em que as edificações possuam pisos de carpete ou que não permitam lavagem. Os ambientes deverão ser pintados com tinta dos tipos PVA, acrílicas, lisas, em cores claras de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento. Os forros poderão ser em gesso em placas, gesso acartonado, tetos em laje pintada ou outros tipos, com acabamento em cor clara (branca, preferencialmente). Os ambientes deverão possuir flexibilidade de adaptação de divisórias conforme layout a ser definido pelos órgãos interessados. Serão aceitas divisões de ambientes ocorridas por fechamento de alvenaria com acabamento em reboco e pintura. Deve ter possibilidade de portaria de acesso e ter adequação à NBR 9050/2021 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, contando com rampas, piso tátil, sanitários acessíveis, entre outros. Caso a edificação não seja térrea, a mesma deve dispor de circulação vertical com elevador dimensionado conforme as normas de acessibilidade. Possibilidade de dispor de Auditório de uso compartilhado com capacidade para 30 servidores sentados. Conforme informado no ofício (e-DOC 073A9B09), o imóvel atual dispõe de apenas 28 (vinte e oito) vagas de estacionamento para carros, as quais são insuficientes para
--	--

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

	atender de forma satisfatória aos veículos oficiais e servidores que desempenham funções de liderança e gerenciamento que trabalham no local, sendo esta situação agravada pelas reestruturações da CGM e SML mencionados anteriormente, que aumentou o número de servidores em 27 (vinte e sete) e 11 (onze), respectivamente. Dessa forma, o imóvel a ser locado deve possuir o mínimo de 50 (cinquenta) vagas para estacionamento, contando com portão eletrônico e sinalização horizontal. Conforme Lei, 2% das vagas deverão ser para pessoas com deficiência (1 vaga) e 5% de vagas para idoso (2 vagas). O imóvel deverá dispor de 3 (três) ambientes adaptáveis como copa, sendo uma para cada órgão, com pias e pontos de tubulação de GLP (gás de cozinha) já instalados. O imóvel deverá possuir prumadas de sanitários coletivos, masculinos e femininos, com acessibilidade segundo a ABNT NBR 9050/2015, conforme definido nas Tabelas I, II e III. O imóvel deve apresentar iluminação natural e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas, conforme parâmetros mínimos dispostos na legislação. Utilização de luminárias e lâmpadas LED (ou tecnologia superior) com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente. Possuir sistema de segurança contra incêndio e pânico, cumprindo todas as exigências mínimas e aprovados conforme requerido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Rondônia – CBMRO. Possuir reservatórios de água com capacidade de reserva total, suficiente para atendimento do consumo médio diário de água para a população do prédio e reserva técnica para casos de incêndio.
Segurança	O imóvel deverá possuir muro ou gradeado que impeça o livre acesso de pessoas não autorizadas e cobertura adequada para proteção dos equipamentos contra vazamentos. Poderá ser solicitada ao locador a instalação de rede de proteção nas janelas e varandas, se necessário.
Rede elétrica	A partir do programa de necessidades e do Layout elaborado pelos órgãos interessados, deverão ser executados os projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação e tomadas da rede comum (TUGs), bem como os projetos do sistema de cabeamento lógico estruturado e seus componentes. As Instalações Elétricas de Baixa Tensão (Iluminação e Tomadas)

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

	deverão ser executadas de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e pelas repartições públicas locais competentes, bem como, as prescrições das normas da ABNT, em particular: ● NBR-5.410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão; ● NBR-5.413 - Iluminância de Interiores; ● NBR-6880 e NBR-7288. A instalação deverá contemplar no mínimo os seguintes itens: ● Circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; ● As distribuições dos circuitos elétricos devem estar nos quadros de distribuição dedicados para cada andar conforme a necessidade e demanda. Apresenta-se com circuitos dedicados para iluminação, tomadas gerais e o sistema de resfriamento; ● Circuitos estabilizados para computadores e servidores; ● Aterramento, compatível com os circuitos previstos; ● Circuitos de iluminação de emergência; ● Circuitos para instalações dos aparelhos de ar condicionado; ● Sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA); ● Os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, tomadas para aparelhos de ar condicionado e tomadas para rede lógica, deverão ser independentes entre si. ● Deverá ser previstos disjuntores tipo DR, de acordo com as exigências da Norma NBR 5410. ● A carga a ser prevista para a copa deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira/freezer, cafeteira, forno de micro-ondas e fogão. ● O nível de iluminamento mínimo dos ambientes deverá estar de acordo a Norma NBR 5413. ● No dimensionamento do sistema elétrico deverá estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento).
Rede Hidráulica e Hidrossanitária	As instalações deverão ser executadas de acordo com as normas atualizadas da ABNT (NBR 5626 – Instalação predial de água fria; NBR 8160 – Sistemas prediais de esgoto sanitário Projeto e Execução e normas afins), além de premissas destas especificações. Todos os materiais a serem utilizados e todos os procedimentos adotados na execução das instalações, obedecerão rigorosamente às normas pertinentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações. Para as instalações de cada órgão (SGP, SML e CGM) deverão ser previstos: ● 2 (dois) banheiros coletivos, sendo 1 (um) masculino e 1 (um) feminino, conforme solicitado nas Tabela I, II e III, com o mínimo de 4 vasos sanitários e 4 lavatórios; ● 2 (dois) banheiros para Pessoas com Deficiência (PCD) de acordo com as normas de acessibilidade, sendo 1 (um) masculino e 1 (um) feminino;

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

	● Pias, torneiras, vasos sanitários, tampas dos vasos sanitários papelarias e recipientes fixos para fornecimento de sabão líquido em todos os banheiros; ● Balcão para copa em aço inox, granito ou mármore, com comprimento mínimo de 1,20 m e conectado em tubulação sifonada para as instalações sanitárias
Rede Lógica	O imóvel deve possuir Rede Lógica com cabeamento estruturado categoria 5e e capacidade mínima de 375 pontos, bem como capacidade de ampliação de 25% (vinte e cinco por cento) no mínimo. A Rede de cabeamento estruturado e telefonia CAT-5e deverá ser entregue toda certificada e com todos os equipamentos como switches, patch panel, voice panel, racks, espelhos duplos, tomadas macho, tomadas fêmea todos conectorizados e identificados. Todo o cabeamento deverá estar acomodado dentro das respectivas tubulações (canaleta rodapé, eletrodutos e eletrocalhas). Deverá ser previsto os adapter cable e os patch cable necessários para ativação dos pontos de acordo com a categoria. A rede deverá ser identificada com a numeração dos pontos existentes e deverão seguir uma numeração única e sequencial, conforme metodologia do projeto executivo a ser apresentado pelo Proprietário. O Projeto de execução Rede deverá ser acompanhado por técnicos da Superintendência Municipal de Tecnologia da Informação Comunicação e Pesquisa – SMTI, através do Departamento de Gestão de Redes – DGR a fim de que no final seja realizado o aceite do serviço. Os projetos e a execução do cabeamento estruturado (Dados/Voz) serão elaborados e executados de acordo com as normas da ABNT vigentes. A distribuição da quantidade de pontos para computadores, telefone, impressoras, copiadora, em cada ambiente será de definida em layout.
Climatização (Tubulação e Rede Elétrica)	O LOCADOR deverá fornecer toda a tubulação frigorígena, bem como os pontos de energia para a ligação de todos os ar-condicionados para as divisões e layouts que a CGM, SML e SGP demandarem.
Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA)	O imóvel deverá dispor de Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), conforme normas pertinentes da ABNT e adequadas às necessidades das instalações elétricas, rede lógica, telefônicas e lógica, bem como manutenção dos equipamentos pertinentes por conta do locador.
Combate a Incêndios	O imóvel contar com com todos os sistemas exigidos pela NBR

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

	9.077/2001 e Lei 3.924/2016, bem como laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros aprovado. O projeto e a execução dos serviços deverão seguir as Normas da ABNT e as determinações do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Rondônia. Salienta-se que a edificação deve apresentar Documentação do Corpo de Bombeiros Militar que ateste a eficácia de prevenção e combate à incêndio. Além das normas citadas, deve ser obedecida também a Norma Regulamentadora NR 23 – Proteção Contra Incêndios. O atendimento a essas normas, juntamente com as instruções técnicas do Corpo de Bombeiros Militar, são os recursos indicados para assegurar que, inicialmente, a concepção de projeto da edificação apresente potencial preventivo. Quanto às instalações de gás GLP, segundo a “Instrução Técnica n. 28/2017 – manipulação, utilização e central de GLP” (IT nº 28/2017) do Corpo de Bombeiros Militar de Rondônia (CBMRO).
--	---

- CONDIÇÕES DE MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

Fica a responsabilidade ao locador as manutenções, predial e manutenção de predial, que será delimitada entre as partes mediante contrato administrativo.

O locador deverá realizar a manutenção periódica no sistema de elevador conforme ABNT NBR 16083:2012 e suas alterações (se houver);

O locador deverá realizar manutenção nas redes elétrica, hidráulica, hidrossanitária e estrutural, quando necessário;

O locador deverá realizar manutenção nos extintores e todo o sistema de Proteção contra Incêndio e Pânico, conforme normas da ABNT e CBMRO.

Levantamento de Mercado (inciso V, art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021)

Consiste na prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções, procedendo-se à análise de contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com o objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração.

Conforme determinação no autos do processo que instrui a presente contratação, a nova unidade deverá ser locada para garantir a ampliação/e o espaço adequado para melhor

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

atender as demandas das requisitantes, além disso é importante que o mesmo padrão estrutural definido pelas requisitantes seja mantido e o imóvel esteja em condições de pronta utilização, portanto, por esse entendimento, se forem necessárias adequações no imóvel para atender às especificações técnicas requeridas, caberia ao proprietário do imóvel realizá-las e entregar o imóvel apto para utilização.

1. Modelos de locação:

1.1. Locação de imóvel sem adequações

Neste modelo, o imóvel é locado com a estrutura física que se encontra conforme inicialmente ofertado pelo proprietário, para posteriormente, após firmado contrato de locação do imóvel, serem realizadas, pela requisitante, as adequações requeridas para atender às necessidades da sede.

- Dificuldade em encontrar imóveis que atendam a todos os requisitos necessários, sem necessidade de reforma;
- Reforma executada durante o período de vigência do contrato, tendo mensalmente os custos de locação, sem possibilidade de ocupação do imóvel;
- Custos administrativos para mobilização da equipe da Gestão de Engenharia para levantamentos arquitetônicos, as built, elaboração de projetos de adequação executivos arquitetônico, de ar-condicionado, elétrico e lógico, elaboração de orçamento estimativo de custo de reforma; custos referentes à contratação pontual da reforma, acompanhamento da execução da reforma, recebimentos do imóvel, dentre outros;
- Eventual necessidade de reversão às características originais do imóvel, quando da sua entrega, incidindo em custos adicionais;

1.2. Locação de imóvel sob medida (built to suit)

- Built to suit retrata uma forma de locação personalizada, em uma tradução livre, significa “construído para adequar/servir”. Essa personalização do imóvel diz respeito tanto à construção como à reforma substancial, surgida pela encomenda do futuro locatário. Modelo de locação de longo prazo onde o imóvel é construído/reformado especificamente para as necessidades das requisitantes, sendo encomendada a construção ou uma reforma do imóvel, para posteriormente, alugá-lo.

1.3. Locação de imóvel com reforma encomendada e reembolso ao locador

- Necessidade de elaboração de projetos (as built, arquitetônico, ar-condicionado, elétrico e lógico) e orçamento estimativo da reforma pela Gestão de Engenharia, análise do plano de investimento e plano de amortização pelos departamentos competentes;
- Necessidade de serem realizadas as etapas listadas acima para todos os possíveis imóveis

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

selecionados, podendo ser diversos imóveis, a fim não restringir a ampla concorrência, para que seja possível verificar a intenção do proprietário em prosseguir com o modelo de locação;

- Risco de, durante a etapa de elaboração de projetos e orçamento estimativo, os proprietários dos imóveis desistirem da locação por encontrarem outros interessados ou mesmo os valores do aluguel serem reajustados, devido ao tempo decorrido, fazendo com que se perca o trabalho realizado até o momento;
- Imóvel contratado já adequado às necessidades das requisitantes, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;

1.4. Locação de imóvel com reforma encomendada e custo incorporado ao valor do aluguel

- Imóvel já entregue atendendo às especificações técnicas solicitadas;
- Recebimento do imóvel posterior à realização das adequações, então, quando da entrega do imóvel, não há necessidade de o mesmo ser revertido às condições originais;
- Imóvel contratado já adequado às necessidades das requisitantes, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;

1.5. Locação de imóvel com as devidas adaptações infraestrutural de rede logica, pequenos reparos para atender as necessidades da requisitante sem custo ao valor do aluguel

- Imóvel já entregue atendendo às especificações técnicas solicitadas;
- Recebimento do imóvel posterior à realização das adequações, então, quando da entrega do imóvel, não há necessidade de o mesmo ser revertido às condições originais;
- Imóvel contratado já adequado às necessidades das requisitantes.

Entre as opções elencadas, na análise das alternativas possíveis para solução da presente necessidade das requisitantes cabe destacar que a administração ainda deverá diante das normas de licitações e contratos administrativos encontrar a melhor solução de contratação do imóvel. Sendo assim, em conformidade com a Lei de Licitações visto das seguintes alternativas:

Da Locação de Imóveis

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.

Diante do contexto da Lei, visto as seguintes soluções:

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

1. Solução - Locação de imóvel por meio de licitação, mediante a modalidade de pregão eletrônico do tipo menor preço. O Pregão Eletrônico do Tipo Menor Preço permite a participação de interessados, com a possibilidade de ampliar a competitividade.

2. Solução - Locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel ocorre quando resta demonstrado que as características de instalações e de localização tornem necessária a escolha deste.

Dentre as soluções a locação de bens imóveis para a Administração Pública sempre foi objeto dos mais acalorados debates, notadamente porque trata de uma parte do Direito Administrativo mais voltado à utilização de normas do Direito Privado. Por outro lado, não há negar que a locação de imóveis para o poder público sinaliza características peculiares, as quais sempre renderam polêmicas, sobretudo em face da possibilidade de contratação direta.

Sendo assim, com o objetivo de realizar o levantamento do maior número possível de imóveis disponíveis que atendam os requisitos mencionados anteriormente, foi realizada a consulta da disponibilidade de imóveis para locação, tanto por esta Comissão de Estudo Técnico Preliminar, quanto pelo Departamento de Avaliação Mercadológica – DAMI/SGP, por meio de ofícios enviados as empresas SOCIAL ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA (e-DOC [4638EFDA-e](#)), JAEGER IMOBILIARIA LTDA (e-DOC [5213309E-e](#)), GRUPO ATRIUM IMOBILIÁRIA e IMOBILIÁRIA REMAX/FLECHA (e-DOC [FEABD3CA-e](#)).

Conforme se verifica nos documentos mencionados, houve negativa quanto à disponibilidade de imóveis nas respostas retornadas pelas empresas **SOCIAL ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA e JAEGER IMOBILIÁRIA LTDA.**

Quanto às empresas GRUPO ATRIUM IMOBILIÁRIA e IMOBILIÁRIA REMAX/FLECHA, conforme Avaliação Mercadológica nº 11/2024/DAMI/SGP (e-DOC [12897117-e](#)) realizada pelo Departamento de Avaliação Mercadológica – DAMI/SGP, foram encontrados 3 (três) possíveis imóveis que poderiam atender a esta contratação:

- **Imóvel 01:** Localizado na Av. Almirante Barroso, nº 1942, Bairro Nossa Senhora das Graças, contendo 2.900 m² (dois mil e novecentos metros quadrados) de área construída, com frente ampla, conta com 15 (quinze) salas amplas, 6 (seis) salas administrativas, 4 (quatro) baterias de banheiro, refeitório, sala ampla, quadra de esportes, estacionamento, prédio todo murado, com cerca concertina.
- **Imóvel 02:** Localizado na Rua Gonçalves Dias, nº 290, Bairro Centro, contendo 3.930 m² (três mil, novecentos e trinta metros quadrados) de área construída, composto por térreo e pavimento superior com salas, espaço para cantina, 3 (três) baterias de banheiro, ampla área de estacionamento e terreno anexo possibilitando expansão. Tem toda área murada, poço artesiano, com cerca concertina, projeto contra incêndios, aprovado pelo Corpo de Bombeiros, entre outros.
- **Imóvel 03:** Localizado na Av. José Vieira Caúla com Rua México, nº 3600, Bairro Igarapé, possuindo terreno de 1.788,03 m² (um mil, setecentos e oitenta e oito metros quadrados e três decímetros quadrados) e 3.063,96 m² (três mil e sessenta e três

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

metros quadrados e noventa e seis decímetros quadrados) de área construída, sendo composto por 4 (quatro) pavimentos, o 1 (primeiro) pavimento possui 756,45 m² (setecentos e cinquenta e seis metros quadrados e quarenta e cinco decímetros quadrados) e os outros 3 (três) pavimentos tipo, possuindo 2.269,36 m² (dois mil e sessenta e nove metros quadrados e trinta e seis decímetros quadrados), possuindo também 57 (cinquenta e sete) vagas de garagens internas e 18 (dezoito) vagas de garagens externas.

De modo a evitar situações como as ocorridas no imóvel atual que os órgãos estão estabelecidos, mencionadas anteriormente, ressalta-se que dentre os imóveis avaliados, apenas o Imóvel 03 possui idade construtiva inferior a 5 (cinco) anos e está em fase de acabamentos, fato que facilita a adequação do layout do imóvel conforme as unidades requisitantes solicitarem, bem como foi o único que se demonstrou apto a atender aos requisitos solicitados apenas executando-se as adaptações relatadas no Parecer nº 108/2024 – ATESP/SML (e-DOC [9377979B-e](#)), sem ônus à Administração Pública.

Descrição da Solução como um Todo (inciso VII, art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021)

Avaliando-se o presente estudo técnico preliminar – ETP, dentre as opções de levantamento de mercado, sugere-se a locação de um imóvel para o funcionamento da CGM, SML e SGP, com a opção de adaptações sem ônus à Administração Pública, considerando que a locação é a opção que melhor atender possui baixo custo, quando comparado as outras opções listadas.

Neste sentido, devido aos Imóveis 01 e 02 já estarem finalizados, inclusive apresentando degradações devido ao uso e a idade construtiva maior, estes necessitariam de grandes obras para que atendessem a todos requisitos mínimos elencados neste estudo, fato que inviabilizaria a elaboração de um contrato sem ônus à Administração Pública, representando um custo mais elevado a esta Municipalidade.

E ainda considerando que não há imóveis públicos disponíveis no âmbito da Prefeitura Municipal de Porto Velho que atendessem aos requisitos solicitados, conforme o Ofício Interno nº 21/DILP/DPLCR (e-DOC [5DBDDADF-e](#)).

A melhor opção para administração pública seria o imóvel 03, considerando tratar-se de imóvel novo, comportando de forma adequada e eficiente os servidores das requisitantes, e ainda com a possibilidade de adaptações, sem ônus à Administração Pública, ficará vantajoso para administração a seguinte opção. Importante pontuar também que, em relação a acessibilidade de acordo com a NBR 9050/2021, o Imóvel 03 também foi o único atendeu às especificações em sua parte externa. Em relação ao mínimo de 50 (cinquenta) vagas de garagem, em que pese todos os imóveis possuírem espaço para estacionamento, no momento do levantamento mercadológico, apenas o imóvel 03 possui demarcação correta e apta a receber veículos automotores.

Diante disso, após o levantamento de mercado, a pesquisa de mercado levou a Administração Pública a considerar a opção de contratação por inexigibilidade a mais vantajosa, após verificar

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

que para melhor atender as requisitantes o imóvel 03 está apto para administração.

Por não possuir no rol de imóveis públicos, pertencentes ao patrimônio municipal, nenhum imóvel, cujas **características e localização atenda à necessidade para abrigar** aos servidores lotados na CGM – Controladoria Geral do Município, SML – Superintendência Municipal de Licitações e SGP - Superintendência Municipal de Gastos Públicos, temos a necessidade da locação de um imóvel com características essas características.

Importante frisar, que foram levadas em consideração a localização do imóvel, o acesso fácil por vias públicas, a apresentação do espaço físico necessário e principalmente o preço do aluguel. Nesse sentido, bem se justifica o aluguel ora pleiteado pela administração pública visto as condições da avaliação realizadas por técnico de Engenharia; vale destacar que a finalidade da locação é única e exclusiva para atender ao interesse público. O poder público tem a obrigação de zelar pelo servidor público, bem como proporcionar uma boa condição ao atendimento a população.

Diante do contexto, a opção de licitação não é uma vantagem para Administração Pública, sendo que na pesquisa de mercado foi constatado pelas características que o imóvel adequado para atender administração demanda do interesse público que a solução encontrada é a melhor que atenderá as demandantes.

(...) Segundo Renato Geraldo Mendes e Egon Bockmann Moreira.

“a solução (objeto) é singular quando ela é única, ou seja, quando não existe outra opção a ser considerada em comparação a ela como um equivalente perfeito; o objeto é singular por ser único, especial, particular.”

Sendo assim, em atendimento ao Princípio da Economicidade, Interesse Público e Eficiência Administrativa acima relatados é fundamental e legal a locação pretendida;

A Lei de Licitações, normativa a contratação por meio de justificativa para a inexigibilidade envolvendo a compra ou locação do imóvel dependerá da motivação quanto aos seguintes requisitos (art. 74, § 5º):

I – avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos;

II – certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

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

Interessante reforçar que singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora exista mais de um potencial solução, é inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas. E, nesse

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

caso, a motivação quanto à opção de compra ou locação mais adequada/necessária à Administração passará pela análise dos quesitos indicados nos itens I a III acima.

Portanto, continua sendo possível a contratação direta de compra ou locação de imóvel, pela Lei de Licitações.

Nesse contexto, a conclusão acerca da caracterização da inexigibilidade de licitação faz-se em momento logicamente anterior ao do reconhecimento da dispensa. Num primeiro momento, avalia-se se a competição é ou não viável. Se não for, caracteriza-se a inexigibilidade. Se houver viabilidade de competição, passa-se à verificação da existência de alguma hipótese de dispensa.

É raro, em geral, um único imóvel que atenda às necessidades da Administração, o que seria, sim, caso de inviabilidade de competição, à evidência da inexigibilidade de licitação. Muitas vezes, uma pluralidade de imóveis atende aos requisitos definidos pelo poder público sem que isso implique a necessidade de licitar, até porque não é tarefa fácil promover um certame em que seja realizada seleção com critérios estritamente objetivos, dentro dos princípios norteadores da licitação, e que assegure a obtenção da melhor contratação.

Por fim, considerando o levantamento das alternativas possíveis para atender a presente necessidade, após o levantamento de mercado realizado no item anterior por meio do Departamento de Avaliação Mercadológica (e-DOC 12897117-e) e a conclusão daquele setor de que apenas 1 (um) imóvel potencialmente poderá atender os requisitos necessários ao bom funcionamento das unidades, feitas as devidas adequações mencionadas no Parecer de Engenharia nº 108/2024 – ATESP/SML (e-DOC 9377979B-e), tem-se uma situação de inexigibilidade de licitação, nos termos do Art. 74, inciso V da Lei Federal 14.133/2021, já que ausente a competitividade em eventual licitação, inexistem outros imóveis que atendam os requisitos mínimos estabelecidos e justificados no processo.

“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.”

Além disso, a adoção da inexigibilidade de licitação como solução contribui com a celeridade na presente contratação, tendo em vista as condições estruturais e de insuficiência de espaço do imóvel atual em que estão, inclusive, comprometendo o bom funcionamento dos órgãos envolvidos e sobretudo a segurança dos seus ocupantes.

Estimativas das Quantidades e do Valor da Contratação – Preenchimento Obrigatório
(incisos IV e VI, art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021)

IMÓVEL 03 CORRETOR DE IMÓVEIS RÔMULO ALEIXO COSTA, CRECI 1844.

DEMONSTRAÇÃO DE VALORES DE LOCAÇÃO

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

IMÓVEL: AVENIDA JOSÉ VIEIRA CAÚLA, Nº 3600, BAIRRO IGARAPÉ			
QUAN T.	UND.	DESCRIÇÃO	Estimativa de Custo Mensal (Avaliação Mercadológica nº 11/2024)
01	UND	Locação de 01 (um) imóvel urbano de acordo com os requisitos da contratação disposto neste estudo.	R\$ 72.000,00 a R\$ 88.000,00
VARIAÇÃO DO VALOR		10,00%	
VALOR DE LOCAÇÃO		VALOR TOTAL R\$	ÁREA CONSTRUÍDA M²
MÍNIMO		R\$ 72.000,00	3063,96
AVALIADO		R\$ 80.000,00	3063,96
MÁXIMO		R\$ 88.000,00	3063,96
TOTAL EM 36 MESES			R\$ 2.529.000,00 a R\$ 3.168.000,00

**Justificativa para o Parcelamento ou Não da Contratação – Preenchimento Obrigatório
(inciso VIII, art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021)**

A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.

Demonstrativo dos Resultados Pretendidos (inciso IX, art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021)

A presente contratação busca a locação de um imóvel que atenda de maneira satisfatória as necessidades da CGM – Controladoria Geral do Município, SML – Superintendência Municipal de Licitações e SGP - Superintendência Municipal de Gastos Públicos, oferecendo um espaço físico com infraestrutura adequada ao desempenho das atividades promovidas por estes órgãos, proporcionando aos servidores um ambiente de trabalho salubre, seguro e confortável.

Posto isso, será possível atender o princípio da economicidade presente na CF/88, considerando que o imóvel com infraestrutura adequada tende a gerar menos despesas com manutenções. Pode-se levar em consideração também o fato de que um ambiente salubre tende a gerar maior produtividade por parte dos servidores na execução de suas tarefas.

Providências a Serem Adotadas (inciso X, art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021)

O imóvel deve ser entregue em perfeitas condições de uso e, inclusive, adaptado para as necessidades da CGM – Controladoria Geral do Município, SML – Superintendência Municipal

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

de Licitações e SGP - Superintendência Municipal de Gastos Públicos, estando em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades destes órgãos durante a vigência do Contrato.

Considerando que o imóvel necessita de adaptações a serem concluídas, conforme relatado no Relatório de Inspeção nº 1/2024 – SUIN/CGM (e-DOC 9DB3B44F-e) e no Parecer nº 108/2024 – ATESP/SML (e-DOC 9377979B-e), sem ônus à Administração Pública, será firmado instrumento de contrato, contendo todas as condições, prazos e obrigações das partes a serem cumpridas. Assim, todos os detalhes referentes às melhorias necessárias no imóvel estarão consignados naquele instrumento.

Os órgãos envolvidos só aceitarão imóvel que atenda suas necessidades, em especial nos quesitos de acessibilidade, combate e prevenção a incêndios e pânico, instalações elétricas e de telefonia/lógica e capacidade estrutural. Todas as possíveis adaptações no imóvel deverão ser previstas no contrato e executadas pelo LOCADOR, sem ônus à Administração Pública.

Ademais, deverá ser prevista a rescisão do contrato de locação do imóvel atual, considerando a necessidade de ser dado aviso prévio de 30 (trinta) dias.

Contratações Correlatas e/ou Interdependentes (inciso XI, art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021)

Para a finalização da presente contratação serão necessárias outras contratações correlatas a serem iniciadas, como exemplo:

- Serviços de frete para mudança do prédio atual para o novo;
- Aquisição de divisórias para adaptar o layout conforme necessidades dos órgãos;
- Serviços de manutenção de ar-condicionado;
- Serviços de dedetização e desratização;
- Serviços de limpeza predial;

Descrição de Possíveis Impactos Ambientais (inciso XII, art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021)

Os possíveis impactos ambientais da presente contratação estão relacionados aos resíduos decorrentes das obras necessárias à adaptação do imóvel, sendo de responsabilidade do locador observar a legislação Federal, Estadual e Municipal sobre o aspecto de geração e destinação de resíduos, bem como práticas sustentáveis na construção civil.

Demais deverão atender as normas em conformidade ao Guia Nacional de Contratações Sustentáveis/AGU.

**Declaração de Viabilidade – Preenchimento Obrigatório
(inciso XIII, art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021)**

Os estudos preliminares evidenciam que a contratação de locação de 01 (um) imóvel mostra-se tecnicamente possível e fundamentadamente necessária.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Ante todo o exposto, declara-se ser **VIÁVEL** a contratação pretendida, nos limites de análise que nos compete e excluídos os aspectos que exigem o exercício da competência, conveniência e discricionariedade do Ordenador de Despesa

Porto Velho/RO, 10 de maio de 2024.

RAFAEL ALBERTO HEIDRICH LANZARIN

Portaria nº 05 DIAMS/DEAD/SEMAD

Portaria nº 07 DIAMS/DEAD/SEMAD

Presidente da Comissão

(Em férias)

MARINNA LIMA TINOCO LACERDA

Portaria nº 05 DIAMS/DEAD/SEMAD

Portaria nº 07 DIAMS/DEAD/SEMAD

Vice-presidente da Comissão

HANATRICIA GAGO LEGAL

Portaria nº 07 DIAMS/DEAD/SEMAD

Membro da Comissão

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

ANEXO I – PERÍMETRO URBANO





Assinado por **Hanatrixia Gago Legal** - Assessora Técnica Nível I - Em: 10/05/2024, 14:31:34



Assinado por **Marinna Lima Tinoco Lacerda** - Assessor Técnico Nível III - Em: 10/05/2024, 14:21:01