

Estudo Técnico Preliminar 17/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 08767.000532/2024-72

2. Descrição da necessidade

- 2.1. Trata-se da locação de imóvel não residencial urbano para instalação da sede da Coordenação Regional Amapá e Norte do Pará, que atenda aos requisitos mínimos especificados neste documento, haja vista não haver imóveis públicos vagos e disponíveis para ocupação desta Coordenação, conforme Declaração de Indisponibilidade SISREI (SEI nº 6715105).
- 2.2. Há que se ressaltar que, em virtude da peculiaridade dos serviços prestados ao público atendido por esta Coordenação, bem como das atividades finalísticas, torna-se inviável o compartilhamento de imóvel com outros órgãos ou entidades da Administração Pública.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SEAD - Serviço de Apoio Administrativo	Valdene Gomes Madeira

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

- 4.1. A locatária deverá apresentar as seguintes documentações mínimas para contratação:
- cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
 - cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
 - certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união se o locador for pessoa física;
 - se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
 - cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
 - contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;
 - Contrato Social da imobiliária, se for o caso;
 - declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica, relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis),

- Prova de Regularidade perante a Fazenda municipal, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos).

4.2. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, e ao conjunto de normas urbanísticas, de modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pela Coordenação Regional Amapá e Norte do Pará. As propostas deverão conter, como condição mínima para que sejam analisadas, os seguintes requisitos e informações:

ITEM	REQUISITO
1.1	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum.
1.2	Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/privativa.
1.3	O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários.
1.4	Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado. O imóvel deve possuir área útil acima de 500 m ² (quinhentos metros quadrados).
1.5	Plano baixa do imóvel com identificação da área total construída e área do terreno.
1.6	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do habite-se.
1.7	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.
1.8	Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas nas normas estaduais e do município de Macapá, e demais atos normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia, e à legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (norma técnica da ABNT NBR 9.050).
1.9	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços concessionárias e empresas públicas.
1.10	O imóvel deve ser para uso exclusivo da CR-ANP, podendo ser composto de uma ou mais edificações.
1.11	A área ofertada para locação à CR-ANP deve apresentar vãos livres e locais de permanência prolongada em consonância com a legislação municipal.

1.12	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.
1.13	O imóvel deve estar localizado em área próxima ao centro do município de Macapá
1.14	O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular do município de Macapá.
1.15	No imóvel não deve haver compartilhamento de áreas destinadas a outros fins (residências, <i>shopping</i> , supermercados, hotéis ou outros).
1.16	O imóvel deve ser atendido com estacionamento público nas proximidades.
1.17	O imóvel deve contar com área destinada à carga e descarga de fácil acesso e saída de emergência.
1.18	Declaração da locadora de que concluirá as adequações necessárias no prazo de 60 dias, a contar da data da assinatura do contrato.
1.19	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
1.20	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU
1.21	Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis.
1.22	Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.

4.4. Além disso, o imóvel deverá conter os seguintes requisitos mínimos, considerando o prazo definitivo para ocupação do imóvel.

ITEM	REQUISITOS
2.1	O imóvel deve possuir área destinada aos serviços de recepção e triagem de pessoas, com balcão de recepção.
2.2	As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintados com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras.
2.3	O piso de toda área útil deve ser revestido com cerâmica ou outro material resistente à umidade.

2.4	As esquadilhas devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.
2.5	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.
2.6	As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR.
2.7	O imóvel deve possuir medição individual de energia por meio de relógio medidor.
2.8	O imóvel deve apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas
2.9	O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo os normativos vigentes, inclusive os de acessibilidade, em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.
2.10	O imóvel deve possuir banheiros com chuveiros dimensionados para atendimento aos profissionais que trabalham na sede da CR-ANP.
2.11	O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.
2.12	O imóvel deve contar com projeto e sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros do Estado do Amapá.
2.13	Sinalização em todas as áreas administrativas e comuns (Gabinete, setores, escadas, elevadores, extintores, estacionamento, copa, banheiros, etc.)
2.14	Área para armazenamento temporário do resíduos sólidos comuns.
2.15	O imóvel deve possuir os setores divididos, dimensionados pela número de profissionais que trabalham em cada sessão ou pela área mínima para armazenamento de materiais (depósitos).

4.5. A lista acima não é exaustiva, podendo o proponente incluir outras características, em especial as de cunho ambiental, tais como as que possibilitam economia de recursos naturais, que não agredam o meio ambiente e que reduzam o consumo de energia elétrica e água por meio de sistemas alternativos.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Em que pese haver mais de 20 imobiliárias em Macapá, a oferta de imóveis não residenciais que capazes de atender às demandas desta Coordenação é relativamente baixa, e na maior parte das vezes, os imóveis encontrados não possuem condições de acessibilidade, regularidade jurídica ou não estão em condições de uso. Há que se ressaltar que a escolha do imóvel deve levar em conta critérios como localização, acesso a transporte público, proximidade a serviços de utilidade pública, entre outros.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. Nos termos do art. 3º da Instrução Normativa SEGES Nº 103/2022, o modelo de locação será o TRADICIONAL, pelo qual o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

6.2. A locação de imóvel para instalação da sede da CR-ANP deverá contar com área útil acima de 500,00 m², considerando áreas de escritório, garagem/estacionamento, corredores, banheiros, copa, escadarias, áreas de convivência, recepção, protocolo, arquivos e auditório.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A área necessária para instalação da sede da CR-ANP teve como referência o art. 8º, da Portaria nº 1.338/2012, que apresenta a referência de área útil para o trabalho individual, bem como, a contratação anterior, para avaliação de espaços necessários para instalação de depósito, dos setores, protocolo e atendimento ao público, conforme memória de cálculo abaixo:

DESCRIÇÃO	QNT	UND
Servidores efetivos	30	peessoas
Estagiários	2	peessoas
Terceirizados	6	peessoas
Área útil individual máxima	9,00	m²/pessoa
Área útil total	342,00	m²
SUB-TOTAL	342,00	m²

DESCRIÇÃO	ÁREA MÍNIMA	UND
Depósito*	18,00	m²
Almoxarifado	16,00	m²
Recepção/atendimento ao público	40,00	m²
Sala para reunião/auditório	84,00	m²
SUB-TOTAL	158,00	m²
ÁREA MÍNIMA TOTAL	500,00	m²

*A área necessária para instalação do depósito teve como referência a atual estrutura da sede da CR-ANP com avaliação da área mínima necessária para armazenamento de insumos estratégicos, materiais permanentes, materiais de construção, elétricos e saneamento, grupo geradores, bombonas de combustível, gás GLP e outros.

8. Estimativa do Valor da Contratação

8.1. O valor estimado para a contratação toma por base o valor estimado para o metro quadrado para a área construída no Estado do Amapá utilizado para a contratação anterior, que foi de R\$ 55,00/m² (cinquenta e cinco reais por metro quadrado). Assim, o valor para a nova área construída terá como base o seguinte cálculo:

Área solicitada: 500,00 m²

Valor do m²: R\$ 55,00

Total do valor da área construída: R\$ 27.500,00

8.2. Considerando outros valores agregados como tipo de edificação, acabamento, posição relativa ao sol, entre outros, tomando por base a contratação anterior, temos a média de R\$ 31,06/m² (trinta e um reais e seis centavos por metro quadrado), ficando assim:

Área solicitada: 500,00 m²

Valor agregado por m²: R\$ 31,06

Total do valor agregado: R\$ 15.530,00

Valor Global (considerando valor da área construída e do valor agregado): R\$ 43.030,00 (quarenta e três mil e trinta reais)

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. O objeto da contratação deve ser entregue de maneira unificada, para o melhor gerenciamento dos serviços prestados, buscando minimizar os riscos de eventuais prejuízos à administração.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Os seguintes contratos deverão ser continuados na nova locação:

a) Contrato nº 147/2020, Processo 08767.000069/2020-35, para prestação de serviços limpeza, conservação e higienização predial da sede da Coordenação Regional Amapá e Norte do Pará, formalizado com a empresa MKR Pessoa, CNPJ 12.202.614/0001-35, no valor total do quarto termo aditivo de **R\$ 47.464,56** (quarenta e sete mil quatrocentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos).

b) Contrato nº 20/2024, Processo 08767.000078/2024-50, para prestação de serviços de vigilância armada para a Sede da Coordenação Regional Amapá e Norte do Pará, formalizado com a empresa Estrela de Davi Segurança LTDA, CNPJ 20.183.424/0001-46, no valor total de **R\$ 78.163,29** (setenta e oito mil, cento e sessenta e três reais e vinte e nove centavos) por 3 meses de contrato.

10.2. Os seguintes objetos de contratação serão necessários para adequação da nova locação às necessidades desta Coordenação:

a) Contrato para instalação de rede lógica - Valor estimado: R\$ 7.000,00

b) Contrato para desmobilização/transporte de materiais, móveis e equipamentos para nova sede - Valor estimado: R\$ 8.000,00

c) Contrato para desinstalação/instalação de centrais de ar - Valor estimado: 8.000,00

d) Contrato para manutenção do imóvel atual para restituição - Valor estimado: R\$ 25.000,00

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A locação de imóvel para instalação da sede Coordenação Regional Amapá e Norte do Pará possui alinhamento com o Plano Anual de Contratações 2024, 194075-022/2024, em consonância com a IN SEGES nº 1/2019.

11.2. A Fundação Nacional dos Povos Indígenas ainda não possui Plano Diretor de Logística Sustentável aprovado até a data de elaboração deste Estudo Técnico.

12. Resultados Pretendidos

Com a referida contratação se pretende realizar a instalação da sede da Coordenação Regional Amapá e Norte do Pará para planejar, coordenar, supervisionar, monitorar, avaliar e executar as

atividades de promoção aos direitos sociais, proteção territorial e de etnodesenvolvimento, no âmbito de suas competências, e desenvolver as atividades de execução orçamentária, financeira e contábil relativas aos créditos sob a gestão específica desta Unidade, em resposta à Ação Civil Pública 1000882-49.49.2024.01.3100 e em cumprimento ao **Parecer de Força Executória (SEI 6672132)**.

13. Providências a serem Adotadas

Uma vez tendo a sinalização da FUNAI-Sede quanto à disponibilização dos créditos para a contratação, esta Coordenação já deve ter procedido à realização das contratações correlatas constantes do tópico 10 deste Estudo.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. A execução do objeto será realizada de acordo com os critérios de sustentabilidade ambiental contidos no Art. 5º da Instrução Normativa nº 01, de 19 de janeiro de 2010, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão – SLTI /MPOG e no Decreto nº 7.746, de 05 de junho de 2012, da Casa Civil da Presidência da República, no que couber.

14.2. A CONTRATADA deverá adotar procedimentos de Sustentabilidade Ambiental, comprometendo-se a atender a legislação que dispõe sobre o assunto, com boas práticas na prestação dos serviços a serem desempenhadas por intermédio de seus profissionais nas atividades diárias:

- A otimização de recursos materiais;
- A redução de desperdícios materiais, energia e água por parte de seus profissionais no desempenho das atividades diárias;
- Elaborar e manter um programa interno de treinamento de seus empregados para redução de consumo de energia elétrica, consumo de água e redução de produção de resíduos sólidos, observadas as normas ambientais vigentes;
- Receber, da CONTRATANTE, informações a respeito dos programas de uso racional dos recursos que impactem o meio ambiente;
- Racionalização/economia no consumo de energia (especialmente elétrica) e água;
- Destinação adequada dos resíduos gerados nas atividades diárias;
- Respeito as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos;
- Destinação ambiental adequada das pilhas e baterias usadas ou inservíveis, segundo disposto na Resolução CONAMA nº 257, de 30 de junho de 1999.

14.3. A Coordenação Regional Amapá e Norte do Pará se compromete a seguir critérios e práticas de sustentabilidade, veiculados como especificação técnica do objeto ou como obrigação da contratada.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Mediante os elementos apresentados neste estudo e em vista da necessidade de esta administração atender ao Parecer de Força Executória (SEI 6672132), esta equipe de planejamento considera viável a contratação nos termos da Instrução Normativa SEGES nº 103/2022, de 30/12/2022 e da Lei 14.133/2021.

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](#).

Despacho: Encaminho o presente Estudo do setor requisitante e posterior aprovação da autoridade competente.

AUGUSTO CESAR DE CARVALHO GUEDES

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 19/12/2024 às 11:52:02.

Despacho: De acordo. Encaminho à autoridade competente para aprovação e solicito autorização para prosseguimento aos trâmites da contratação.

VALDENE GOMES MADEIRA

Chefe do Serviço de Apoio Administrativo



Assinou eletronicamente em 20/12/2024 às 16:45:48.

Despacho: Aprovo o presente Estudo Técnico e autorizo o prosseguimento dos trâmites necessários à contratação.

PRISCILA BARBOSA DE FREITAS

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 23/12/2024 às 10:20:30.