

SUPERINTENDÊNCIA REG ADMINISTRAÇÃO DO MGI-RS

Estudo Técnico Preliminar 20/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 11080.000815/2025-29

2. Descrição da necessidade

2.1 Locação de imóvel destinado às atividades precípuas da Administração, para instalação e uso da Gerência Regional do Trabalho de Caxias do Sul.

2.2 Tendo em vista os novos critérios de ocupação para os imóveis geridos pela Administração Pública Federal, definidos pela Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020, e em referência pela Portaria 19.385, de 14 de agosto de 2020, foi identificada a necessidade de adequação nos imóveis locados e em uso pela SRTb-RS. Com a mudança das rotinas de trabalho com a digitalização dos processos e serviços e a implantação do home-office, implica-se em gradativo aumento da ociosidade dos espaços. Entretanto, contrapõe-se a ampla utilização de espaço administrativo para guarda de viaturas, depósito de materiais e arquivo, bem como o estabelecimento de layout consolidado e fluxos de trabalho ao longo do tempo.

2.3 As alterações impostas pelo Novo Regime de Contratações (Lei 14.133/21) implicam também a necessidade de nova contratação atualizada ao novo normativo.

2.3 O imóvel atual, com área locada de **919,96 m²**, é ocupado conforme Memorial Descritivo, Doc. SEI 52577699, com população fixa de 36 servidores e terceirizados.

2.3.1 Imóvel novo, de acordo com os critérios de ocupação vigentes deveria ter área máxima construída = **678,86 m²**.

2.3 Realizada Consulta SISREI para identificação de imóvel da União disponível para uso, registrada sob número RS-0074/2025, conforme DOC SEI 52577698.

2.4 Nesse contexto, como soluções possíveis para instação da unidade, indentificamos 05 alternativas:

01) manutenção do imóvel locado;

02) Compartilhamento de imóvel de outro Órgão;

03) Nova Locação.

04) Aquisição de Novo Imóvel

05) Mudança para Imóvel da União

2.5 O imóvel a ser utilizado deve atender às Normas de Acessibilidade previstas nas Leis nº 10.098/00 e nº 13.146/15 e Normas ABNT 9050/2015, bem como às normas de Proteção e Combate à incêndios

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Serviço de Administração / SRTb-RS	Marlon José Wagner

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

- 4.1 O imóvel deve estar em bom estado de conservação, localizado em área comercial central, adequada, com controle de acesso existente ou com possibilidade de implantação, que disponha de facilidades para instalação de redes de dados, energia estabilizada, telefonia, ar condicionado e acessibilidade para pessoas com necessidades especiais.
- 4.2 O imóvel deverá atender às Normas de Acessibilidade dispostas nas Leis nº 10.098/00 e nº 13.146/15 e Normas ABNT 9050/2015
- 4.3 A estrutura deve contemplar um espaço físico a ser locado para acomodação da equipe de servidores da Gerência Regional do Trabalho de Caxias do Sul visando ao desempenho de atividades administrativas e finalísticas da sua jurisdição, abrangendo a fiscalização e as relações de trabalho, bem como as políticas de orientação ao trabalhador, seguro desemprego .
- 4.4 Deverá ser entregue em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 4.4.1 Durante toda a contratação deverá permanecer atualizado o PPCI do imóvel;
- 4.5 Deverá haver comprovação, por meio de apresentação de Registro de Imóvel atualizado, de que o locador mantém a qualidade de proprietário e/ou legítimo possuidor do imóvel, com poderes para dispor da posse, dela não constando a averbação/registro de qualquer ônus, gravame, impedimento ou embaraço que possa representar risco à posse direta transferida do locador ao locatário
- 4.6 Para verificação da regularidade do Contratado serão consultados:
- 4.6.1 Sistema Unificado de Fornecedores (SICAF).
- 4.6.2 Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br).
- 4.6.3 Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça (www.cnj.jus.br/improbidade_adm/con_sultar_requerido.php).
- 4.6.4 Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), de que trata a Lei nº 12.440/2011 (<http://www.tst.jus.br/certidao>).
- 4.7 O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado até o limite decenal, nos termos do Art. 108 da Lei 14.133/2021, abaixo transcrito:
- "Art. 108 A Administração poderá celebrar contratos com prazo de até 10 (dez) anos nas hipóteses previstas nas alíneas “f” e “g” do inciso IV e nos incisos V, VI, XII e XVI do **caput** do art. 75 desta Lei."

5. Levantamento de Mercado

5.1 Conforme quadro a seguir foram analisadas às opções: Ocupar imóvel da União; permanecer no imóvel atual; ocupar espaço cedido por outro órgão; nova locação e Aquisição de imóvel :

ALTERNATIVAS DE MERCADO	VANTAGEM	DESvantAGEM	DISPONIBILIDADE
Manutenção no mesmo Imóvel	sem custo de investimento / já amortizado	espaços ociosos	SIM
	imóvel já adaptado e fluxo estabelecido		
	localização geográfica		
Compartilhamento de Imóvel	Rateio de despesas / redução de custos	risco de incompatibilidade de atividades	NÃO
	melhor grau de ocupação	interdependência / fluxo a ser adaptado	
Nova Locação	melhor grau de ocupação	maior custo / investimentos / adaptação	SIM
Aquisição de imóvel	redução de custos com locação	alto custo / necessidade de adaptação ou espera / Falta de Orçamento	NÃO

Imóvel da União	redução de custos com locação	investimentos / adaptação / reforma	NÃO
-----------------	-------------------------------	-------------------------------------	-----

5.2 Referente às opções possíveis, descarta-se as opções "Ocupar imóvel da União", visto que há declaração de indisponibilidade pela SPU, e a opção de "ocupar espaço cedido por outro órgão", visto que em contato com órgãos afins, não houve área disponível para compartilhamento e cessão.

5.3 A opção "permanecer no imóvel atual" segue viabilizada. Pontua-se que o imóvel atual possui grau de ocupação inferior ao ideal, conforme Portaria 19.385/2020, entretanto, considerando que ocupado há mais de 17 anos, há layout e fluxo de trabalho consolidado, sendo a localização privilegiada e de amplo conhecimento público. Devem ser considerados os investimentos já amortizados em acessibilidade, infraestrutura e PPCI. Importante que há compartilhamento do imóvel com a Delegacia da Receita Federal em Caxias do SUL, atendendo ao disposto no Inc. III do art. 25 da Portaria 19.385/2020.

5.4 A nova locação deverá ser regida pelos ditames da Lei 14.133/2021, por licitação ou por inexigibilidade, conforme art. 51 e 74, Inc V:

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.

5.5 Nos termos do Art. 25 da Portaria 19.385/2020:

Art. 25 O órgão cujo imóvel seja objeto de contrato de locação em prorrogação na qual sua área construída total supere em mais de 30% (trinta por cento) a área construída máxima, deverá buscar, sucessivamente:

I - imóvel da União disponível para compartilhamento ou ocupação integral;

II - a diminuição do escopo do contrato;

III - o compartilhamento do referido imóvel com outros órgãos; ou

IV - a locação de outro imóvel

5.6 Considerando o mapa comparativo, doc. SEI 52577707, de custos entre as alternativas: Nova locação, Aquisição/Construção de Imóvel e Manutenção do imóvel já locado, verifica-se vantajosidade em permanecer no mesmo imóvel locado.

5.7 A Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103, de 30 de dezembro de 2022 estipula em su art. 3º:

Art. 3º Os órgãos e as entidades poderão firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

I - locação tradicional: 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;

II - locação com *facilities*: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e

III - locação *built to suit* – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

5.8 O modelo escolhido pela administração é o **modelo tradicional**, visto o órgão já ocupar o imóvel há mais de 17 anos estando o mesmo completamente adaptado às suas necessidades com fluxo de atendimento estabelecido e layout de trabalho definido, não havendo necessidade de serviços de **facilities**, não possuindo o imóvel atual condomínio. Também verifica-se que a vantagem do modelo de Locação **built to suit**, de obter imóvel adequado ao uso da repartição é dispensável, visto que o layout atual já se encontra adequado ao uso da unidade e a construção de novo imóvel é dispendiosa. Há vantajosidade relativa à eliminação dos custos de mudança do imóvel e de paralização de atividades com a solução de manutenção do imóvel atual.

6. Descrição da solução como um todo

6.1 Locação de imóvel destinado às atividades precípuas da Administração, para instalação e uso da Gerência Regional do Trabalho de Caxias do Sul.

6.2 O imóvel deverá possuir minimamente 05 box de garagem, 04 banheiros (sendo dois para uso dos servidores e dois para o público externo, dos quais no mínimo 01 adaptado PCD), 01 sala de recepção e no mínimo 15 salas de escritório ou possibilidade de adaptação com divisórias.

6.3 O imóvel deverá atender à legislação, conforme especificado no Quadro de Requisitos Mínimos do Imóvel abaixo:

--

Quadro de Requisitos Mínimos do Imóvel	
ACESSIBILIDADE	Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000 e NBR nº 9.050/2004
PPCI	Lei Complementar nº 14.376, de 26 de dezembro de 2013
ALVARÁ DE HABITE-SE	Lei Complementar nº 5.528, de 30 de dezembro de 2008

- 6.4 O imóvel deverá localizar-se na área central da cidade de Caxias do Sul e próximo ao acesso regular de transporte público.
- 6.5 As propostas deverão contemplar os detalhes do imóvel, a planta baixa do imóvel com indicação da área ofertada e informações conforme Apêndice I do presente Projeto Básico.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

- 6.7 Deverá obedecer à NBR 5410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão.
- 6.8 Iluminação: Preferencialmente lâmpadas LED;
- 6.9 Havendo interesse do locador na realização das adaptações, a proposta deverá contemplar o valor de pagamento mensal a ser somado ao valor do aluguel, de forma que o locatário remunere por esses serviços. A proposta deverá contemplar os valores separadamente: um preço considerando o imóvel nas condições em que se encontra e outro preço ficando o locador responsável por fazer as adaptações necessárias para atender às exigências do Locatário.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

- 7.1 Os parâmetros iniciais da contratação correspondem à população fixa do imóvel a ser locado e peculiaridades do órgão:

- 7.1.1 POPULAÇÃO FIXA = 36 (SRTE/RS - 22 e RFB - 14);
- 7.1.2 VAGAS DE GARAGEM = 05 VEÍCULOS OFICIAIS.
- 7.1.3 POPULAÇÃO USUÁRIA = 100 USUÁRIOS/DIA
- 7.1.4 QUANTIDADE DE BANHEIROS: MÍNIMO 02, IDEALMENTE 04.
- 7.1.5 QUANTIDADE DE SALAS: MÍNIMO 15 OU COLOCAÇÃO DE DIVISÓRIAS.

Da área computável

- 7.2.1 Conforme Portaria nº 19.385/2020 , a área computável corresponde:
- Art. 9º A área computável do imóvel resultará da soma da área de escritório com a área de apoio que, por sua vez, deverão respeitar os limites mínimos e máximos estabelecidos pelos índices abaixo:
- I - a área de escritório resultará de, no mínimo, 7m² (sete metros quadrados) e, no máximo, 9 m² (nove metros quadrados) multiplicados pela população principal;
- II - a área de apoio resultará de, no mínimo, 2 m² (dois metros quadrados) e, no máximo, 3 m² (três metros quadrados) multiplicados pela população principal.
- Art. 10 Áreas de escritório poderão representar de 70 a 82% (setenta a oitenta e dois por cento) da área computável total, enquanto áreas de apoio, de 18 a 30% (dezoito a trinta por cento), desde que respeitados os índices mínimos e máximos para as respectivas categorias de área, conforme estabelecido nos parâmetros de cálculos de áreas computáveis.
- 7.2.2 Conforme parâmetros, a área computável corresponde:

ÁREA COMPUTÁVEL MÍNIMA = 36*09 = 324,00 m² (soma da área de escritório + apoio)

ÁREA COMPUTÁVEL MÁXIMA = 36*12 = 432,00 m² (soma da área de escritório + apoio)

ÁREA DE ESCRITÓRIO MÍNIMA = 07*36 = 252,00 m²

ÁREA DE ESCRITÓRIO MÁXIMA = $09 \times 36 = 324,00 \text{ m}^2$

ÁREA DE APOIO MÍNIMA = $36 \times 02 = 72,00 \text{ m}^2$

ÁREA DE APOIO MÁXIMA = $36 \times 3 = 108,00 \text{ m}^2$

Da área construída

7.2.3 Conforme Portaria nº 19.385/2020 , a área construída corresponde:

Art. 14 Para fins de dimensionamento preliminar, consideram-se:

XVIII - a área construída mínima representará 110% do resultado da divisão da Área computável mínima por 0,7 (zero vírgula sete); e

XIX - a área construída máxima representará 110% do resultado da divisão da Área computável máxima por 0,7 (zero vírgula sete)

7.2.4 Conforme parâmetros, a área construída corresponde:

ÁREA CONSTRUÍDA MÍNIMA = $324,00 / 0,7 \times 1,1 = 509,14 \text{ m}^2$

ÁREA CONSTRUÍDA MÁXIMA = $432,00 / 0,7 \times 1,1 = 678,86 \text{ m}^2$

Da área não computável

7.2.5 Conforme Portaria nº 19.385/2020, a área não computável corresponde à diferença entre a área construída e área computável:

Art. 11 A área construída estimada em programa de necessidades resultará da soma das áreas computáveis e não computáveis de todos os ambientes demandados e restringir-se-á aos limites determinados pelos cálculos de dimensionamento preliminar.

Área não computável: área útil que, por atender demanda específica do órgão, legislação ou norma atinente à edificação, não é contabilizada para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel (max. de 30% da área total), dividindo-se em:

a) Áreas Técnicas: aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação e à infraestrutura do imóvel, tais como hall, corredores, escadas, saídas de incêndio, elevadores, reservatórios, medidores, quadros técnicos, garagens etc; e

b) Áreas Específicas: aquelas necessárias para atender demandas específicas do órgão, para além de suas atividades administrativas, tais como, área de espera para atendimento ao público, etc..

7.2.6 Conforme parâmetros, a área não computável corresponde:

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL MÍNIMA = $509,14 - 324,00 = 185,14 \text{ m}^2$ (áreas técnicas + específicas. Ex: garagens, escadas, corredores, sala de espera)

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL MÁXIMA = $678,86 - 432,00 = 246,86 \text{ m}^2$ (áreas técnicas + específicas. Ex: garagens, escadas, corredores, sala de espera)

CONCLUSÃO

7.3 No caso de imóvel novo deverá ser dimensionado com **área mínima de $509,14 \text{ m}^2$ e máxima de $678,86 \text{ m}^2$** , conforme IN Conjunta 38/2020 e Portaria nº 19.385/2020.

7.3.1 Em caso de manutenção do imóvel atual , deverá ser buscada solução de compartilhamento com outros órgãos, visando à melhoria do grau de ocupação.

8. Estimativa do Valor da Contratação

8.1 Para definição do valor máximo aceitável, utilizou-se a metodologia definida pelo Realizada pesquisa nos termos do Inc. III da INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 65, DE 07 DE JULHODE 2021, pesquisando-se sítios eletrônicos especializados de imobiliárias especializadas em locações comerciais e de amplo domínio. Tal escolha se refere à necessidade de delimitação dos critérios específicos da demanda, em relação à área e localização, obtendo-se os resultados abaixo coletados;

Imobiliária	Imóvel	Valor	m²	valor unitário m²
Imobiliária Nichele	Loja Comercial	R\$ 6.800,00	550,00	R\$ 12,36
Imobiliária Grazziotin	Loja Comercial	R\$ 6.900,00	519,42	R\$ 13,28
Imobiliária Bassanesi	Loja Comercial	R\$ 7.000,00	519,00	R\$ 13,49
Imobiliária Bassanesi	Loja Comercial	R\$ 7.500,00	540,00	R\$ 13,89
Imobiliária Bassanesi	Loja Comercial	R\$ 10.100,00	600,00	R\$ 16,83
Imobiliária Alugar	Loja Comercial	R\$ 10.156,00	700,00	R\$ 14,51
Imobiliária Pioner	Loja Comercial	R\$ 13.120,00	700,00	R\$ 18,74
	MÉDIA (61.576/ 4.128,42)			R\$ 14,92

Fonte de Dados: Pesquisa de Mercado, Doc SEI (52577701) e Quadro Comparativo, Doc SEI (52577703).

8.2 Com base na média aritmética dos valores, o valor mensal referencial máximo a ser considerado em caso de nova locação de imóvel para uso da Gerência Regional do Trabalho em Caxias do Sul é de R\$ 10.128,59 (dez mil cento e vinte e oito reais e cinquenta e nove centavos), perfazendo o valor total de R\$ 607.715,40 (seiscentos e sete mil setecentos e quinze reais e quarenta centavos) para o período de 60 (sessenta) meses, considerando a metragem máxima de 678,86 m² e valor do m² de R\$ 14,92. A esse valor devem ser acrescidos os custos estimativos de R\$ 143.750,00 necessários para desmobilizar o imóvel atual, repará-lo, movimentar o patrimônio e adaptar o novo imóvel às necessidades do órgão, conforme Mapa Comparativo, Doc. SEI 52577707.

Imóvel	Valor Atual	m²	valor unitário m²
Imóvel locado pela SRTE	R\$ 10.245,02	919,96	R\$ 11,14

Imóvel	Valor Atual - Reajustado IGP -M	m²	valor unitário m²
Imóvel locado pela SRTE	R\$ 10.694,43	919,96	R\$ 11,62

8.3 Atualmente, a locação do imóvel para uso da Gerência Regional do Trabalho em Caxias do Sul é de **R\$ 10.245,02** (dez mil duzentos e quarenta e cinco reais e dois centavos), perfazendo o valor total anual de **R\$ 122.940,24** (cento e vinte e dois mil novecentos e quarenta reais e vinte e quatro centavos) para o período de 12 (doze) meses, conforme Termo Aditivo 16/2024 ao Contrato Administrativo nº 11/2008 (Doc SEI 52577711).

8.4 Frisa-se que a área atualmente locada corresponde a uma metragem de 919,96 m² e valor unitário reajustado do m² é de **R\$ R\$ 11,62** (onze reais e sessenta e dois centavos). Portanto, o valor para nova Locação é de R\$ 10.694,43 (dez mil seiscentos e noventa e quatro reais e quarenta e três centavos) , conforme reajuste anual do IGP-M.

Dados básicos da correção pelo IGP-M (FGV)	
Dados informados	
Data inicial	07/2024
Data final	06/2025
Valor nominal	R\$ 10.245,02 (REAL)
Dados calculados	
Índice de correção no período	1,04386620
Valor percentual correspondente	4,386620 %
Valor corrigido na data final	R\$ 10.694,43 (REAL)

8.5 Uma nova locação com mudança de imóvel representa aumento do custeio global, considerando estimativas de custos com adaptações, mobilização e desmobilização com mudança de materiais e patrimônio, bem como investimentos a serem realizados no novo imóvel, estimados abaixo:

ESTIMATIVA DO CUSTO TOTAL DE DESOCUPAÇÃO E OCUPAÇÃO DE NOVO IMÓVEL				R\$ 751.465,40
Custos com Restituição do Imóvel Atual	Unidade	Qtde	Vlr Unit.	R\$ 20.000,00
Pintura, alvenaria e pequenos reparos	Un.	1	R\$ 20.000,00	R\$ 20.000,00
Custos com Desmobilização do Imóvel Atual e Mobilização do Imóvel Novo	Unidade	Qtde	Vlr Unit.	R\$ 5.375,00
Diárias	Dia	15	R\$ 335,00	R\$ 5.025,00
Combustível	Litro	50	R\$ 7,00	R\$ 375,00
Cenário: Custos com Nova Locação - R\$/m²= R\$ 14,92; m² = (36*12/0,7*1,1) = 678,86 m²	Unidade	Qtde	Vlr Unit.	R\$ 607.715,40
Aluguel 1º Ano	Mês	12	R\$ 10.128,59	R\$ 121.543,08

Aluguel 2° Ano	Mês	12	R\$ 10.128,59	R\$ 121.543,08
Aluguel 3° Ano	Mês	12	R\$ 10.128,59	R\$ 121.543,08
Aluguel 4° Ano	Mês	12	R\$ 10.128,59	R\$ 121.543,08
Aluguel 5° Ano	Mês	12	R\$ 10.128,59	R\$ 121.543,08
Custos Indiretos de Locação - Obrigações acessórias - Condomínio e taxas.	Unidade	Qtde	Vlr Unit.	R\$ 25.000,00
Despesas Acessórias	Valor Anual	05	R\$ 5.000,00	R\$ 25.000,00
Custos com Adaptação do imóvel novo	Unidade	Qtde	Vlr Unit.	R\$53.000,00
Instalação de divisórias / segregação de espaços	m²	100	R\$ 150,00	R\$ 15.000,00
Instalação de aparelhos de ar-condicionado	Un.	1	R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00
Instalação de Rede Lógica, Telefonia e Elétrica	Un.	1	R\$ 15.000,00	R\$ 15.000,00
Instalação de Monitoramento Eletrônico e CFTV	Un.	1	R\$ 10.000,00	R\$ 10.000,00
Instalação de Central Telefônica	Un.	1	R\$ 500,00	R\$ 500,00
Mudança e Instalação de Link de Dados Telebrás	Un.	1	R\$ 2.500,00	R\$ 2.500,00
Outros (alvenaria, instalação de equipamentos, mobiliário, etc...)	Un.	1	R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00
Custos com transporte do patrimônio imobilizado	Unidade	Qtde	Vlr Unit.	R\$ 15.000,00
Contratação de Mudança	Un.	01	R\$ 15.000,00	R\$ 15.000,00
Custos com Desmobilização do Imóvel Novo ao final do Contrato	Unidade	Qtde	Vlr Unit.	R\$ 5.375,00

Diárias	Dia	15	R\$ 335,00	R\$ 5.025,00
Combustível	Litro	50	R\$7,00	R\$ 385,00
Custos com Restituição do Imóvel Novo ao final do Contrato	Unidade	Qtde	Vlr Unit.	R\$20.000,00
Pintura, alvenaria e pequenos reparos	Un.	1	R\$20.000,00	R\$ 20.000,00

ESTIMATIVA DO CUSTO TOTAL DE MANUTENÇÃO DA LOCAÇÃO NO IMÓVEL ATUAL				R\$ 717.040,80
Custos com Locação - R\$/m² = R\$ 11,62 ; m² = 919,96 m²	Unidade	Qtde	Vlr Unit.	R\$ 641.665,80
Aluguel 1º Ano	Mês	12	R\$ 10.694,43	R\$ 128.333,16
Aluguel 2º Ano	Mês	12	R\$ 10.694,43	R\$ 128.333,16
Aluguel 3º Ano	Mês	12	R\$ 10.694,43	R\$ 128.333,16
Aluguel 4º Ano	Mês	12	R\$ 10.694,43	R\$ 128.333,16
Aluguel 5º Ano	Mês	12	R\$ 10.694,43	R\$ 128.333,16
Custos Indiretos de Locação - Obrigações acessórias - Condomínio e taxas.	Unidade	Qtde	Vlr Unit.	R\$ 50.000,00
Despesas Acessórias	Valor Anual	05	R\$ 10.000,00	R\$ 5.000,00
Custos com Desmobilização / Fim da Locação	Unidade	Qtde	Vlr Unit.	R\$ 5.375,00
Diárias	Dia	15	R\$ 335,00	R\$ 5.025,00
Combustível	Litro	50	R\$ 7,00	R\$ 350,00
Custos com Restituição do Imóvel Atual ao final do Contrato	Unidade	Qtde	Vlr Unit.	R\$ 20.000,00

Pintura e pequenos reparos	Un.	1	R\$ 20.000,00	R\$ 20.000,00
----------------------------	-----	---	---------------	---------------

ESTIMATIVA DO CUSTO TOTAL PARA CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL NOVO	R\$ 1.775.191,74
Conforme valor do CUB atual (R\$ 2.614,96), o custo para construção de imóvel com 678,86 m² seria de R\$ 1.775.191,74 (um milhão, setecentos e setenta e cinco mil cento e noventa e um reais e setenta e quatro centavos). * Estimativa simplificada, sem levar em conta conveniência e oportunidade de obtenção de recursos e paralisação das atividades do órgão com mudança.	

Tabela do CUB RS - Histórico até junho de 2025

Confira a tabela histórica do valor do CUB no Rio Grande do Sul desde janeiro de 2009 até junho de 2025 conforme a principal categoria do CUB RS, a R8N ([entenda o que significa esta categoria](#)):

Mês/Ano	Valor CUB RS (R\$/m²)	Mês (%)	Ano (%)	12 meses (%)
Jun/25	2.614,96	-0,23%	0,07%	6,73%

Fonte SINDUSCON

- 8.6 Por essa razão, não se recomenda a abertura de novo Chamamento Público, visto representar opção mais onerosa, bem como desprezar justificativas de oportunidade e conveniência pela manutenção do imóvel atual.
- 8.7 Também não é viável aguardar a construção de novo imóvel ou adquiri-lo considerando o custo do CUB atualmente, bem como ausência de Orçamento destinado a esse investimento.

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, visto necessidade de integração das atividades desenvolvidas pelo órgão que são interdependentes.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

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

- a) Locação Atual: 47500.001704/2008-98
- b) Serviço de Telefonia: 10264.201366/2023-51
- c) Serviço de Vigia: 11080.000152/2024-61
- d) Serviço de Monitoramento Eletrônico: 11080.101384/2020-11
- e) Serviço de Limpeza: 11080.100758/2021-53
- f) Serviço de Apoio Administrativo: 11080.000447/2025-19
- g) manutenção predial: 11080.100596/2021-53
- h) locação de central telefônica: 11080.101964/2020-08

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1 Há alinhamento com o PGC 2025 - FDD 83/2024 (Doc. SEI 52577692) - Contratação 17/2025 - (Doc. SEI 52577693).

11.2 Há alinhamento da Contratação com o Plano Estratégico do MGI de 2023-2027, conforme Mapa Estratégico, Anexo I do presente ETP, vinculando-se ao objetivo " Aperfeiçoar estruturas de atuação governamental, modelos de governança e gestão para mais e melhores políticas públicas"

11.3 Há alinhamento da Contratação com LOA por meio de sua inserção no Plano Interno S6410SRA, PTRES:235735, Fonte:100A002TQ, Programa de Trabalho: 11122003248150001 - FUNCIONAMENTO DAS UNIDADES DESCENTRALIZADAS - NACIONAL, Ação 4815 do Plano Orçamentário: 0000 - FUNCIONAMENTO DAS UNIDADES DESCENTRALIZADAS.

12. Justificativa da Inexigibilidade

12.1 Analisada a questão da vantajosidade econômica, resta frisar a justificativa para o enquadramento do imóvel local no fundamento legal de inexigibilidade:

Nos termos do Inc. V do art. 74 da Lei 14.133 JUSTIFICA-SE que O imóvel atual possui características de instalações e de localização que tornam necessária sua escolha.

1. Localização Privilegiada:

O imóvel atualmente locado possui localização estratégica, que atende às necessidades específicas da SRTb-RS, como:

- Proximidade com órgãos públicos, tribunais e outras instituições relevantes para a atuação da Gerência Regional do Trabalho;
- Fácil acesso para o público e servidores, com boa infraestrutura de transporte público;
- Localização em áreas seguras, boa visibilidade e com endereço de amplo conhecimento do público, o que contribui para a imagem institucional do MTE.

2. Adequação às Necessidades da Atividade-Fim:

O imóvel atualmente locado possui características que o torna adequado às atividades da SRTb-RS, como:

- Áreas específicas para atendimento ao público, realização de audiências, reuniões e outras atividades administrativas;
- Espaços destinados à armazenagem de documentos e materiais, como depósitos e arquivos;
- Layout funcional que facilita o fluxo de trabalho e a organização das atividades.

3. Economia e Eficiência:

A mudança para novo imóvel implicaria em custos significativos com:

- Adaptação dos espaços às necessidades da SRTb-RS, incluindo reformas, instalação de equipamentos e sistemas de comunicação;
- Transferência de mobiliário, equipamentos e documentos, com interrupção das atividades e perda de produtividade durante este período de mudança;
- Despesas com divulgação do novo endereço e atualização de materiais de comunicação;
- Interrupção de serviços e impacto na comunicação com clientes e fornecedores.

A manutenção do contrato atual evita esses custos, garantindo a continuidade das atividades da Gerência com economia e eficiência.

4. Investimentos Realizados:

Ao longo do tempo, foram realizados investimentos nos imóveis atuais, como:

- Instalação de redes lógicas, elétricas e telefônicas;
- Implementação de sistemas de segurança e controle de acesso;
- Obras de reforma e adaptação para atender às necessidades específicas da SRTb-RS;

A mudança para novo imóvel implicaria na perda desses investimentos, o que geraria prejuízo ao erário.

Conclusão: Diante do exposto, a manutenção do contrato de locação no imóvel atual se mostra a solução mais vantajosa para a SRTb-RS, sob os aspectos de oportunidade, conveniência, economicidade e eficiência. A mudança para novo imóvel geraria custos e transtornos desnecessários, sem que houvesse benefícios significativos que justificassem a despesa.

Por essa razão, justifica-se a dispensa de Chamamento Público, bem como deverá ser instruído processo de Inexigibilidade de Licitação com Contratação fundamentada no Inc. V do art. 74 da Lei 14.133.

13. Estudo de Layout

13.1 Nos termos do art. 16 da IN SEGES/ME n. 103, de 2022:

Art. 16. A proposta selecionada passará por um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público.

§ 1º Para fins de levantamento das informações necessárias para realização do estudo de que trata caput, o órgão ou entidade realizará a visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.

§ 2º O estudo de leiaute deverá fornecer elementos para avaliar se a distribuição do espaço físico do imóvel proporciona a melhor otimização, conforto e interatividade dos espaços, considerando-se, dentre outros:

- I - as instalações existentes, em relação à sua capacidade de atendimento e suas especificidades;
- II - a melhor logística entre os diferentes setores, bem como em relação à mobilidade urbana;
- III - o acesso e a circulação das pessoas, especialmente se a missão institucional demandar atendimento de público presencialmente;
- IV - a acessibilidade dos espaços de acordo com a legislação;
- V - as rotas exigidas pelo corpo de bombeiros de acordo com a legislação; e
- VI - se o imóvel possui Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB.

13.2 Considerando que a unidade da Gerência Regional do Trabalho e Emprego de Caxias do Sul já está instalada no imóvel há 17 anos, que o layout do imóvel atende às necessidades do órgão considerando que:

ATESTA-SE

I) As instalações existentes executadas pelo Proprietário e pela Administração já foram amortizadas, estando as redes lógica, telefônica e elétrica adaptadas às necessidades de cada sala (setor) e de acordo com o uso a ela destinada;

- II) O fluxo de trabalho estabelecido entre os diferentes setores está adequado à melhor logística e às atribuições da unidade e direcionamento dos usuários;
- III) o imóvel dispõe de área de recepção próximo à entrada e acessível ao atendimento dos cidadãos (em andar térreo), bem como corredores para seu direcionamento aos diferentes setores;
- IV) Imóvel com acessibilidade dos espaços de acordo com a legislação;
- V e VI) Há PPCI, doc. SEI 52577722, e rotas exigidas pelo corpo de bombeiros.

GERÊNCIA REGIONAL DO TRABALHO DE CAXIAS DO SUL / RECEITA FEDERAL EM CAXIAS DO SUL	
LEVANTAMENTO DE ÁREAS - MEMORIAL DESCRITIVO	
Nº DE SERVIDORES	a) Atual: 36
POPULAÇÃO	Fixa: 36
ESTRUTURA ORGANIZACIONAL	Órgão: MINISTÉRIO DO TRABALHO E EMPREGO

GERÊNCIA REGIONAL DO TRABALHO DE CAXIAS DO SUL			
RECEITA FEDERAL EM CAXIAS DO SUL		ÁREA TOTAL: 919,96 m²	
ÁREAS DESTINADAS AO ATENDIMENTO DE PÚBLICO EM GERAL			
Espaços Segmentados	Área Atual (m²)	Mobiliário e Equipamentos	Nº atual de servidores
RECEPÇÃO	33,00 m²	1 mesa e 1 cadeira para recepção, 1 aparelho telefônico, 3 longarinas	1
PROTOCOLO	13,00 m²	1 balcão para atendimento, 1 cadeira, 1 aparelho telefônico, 1 computador, 1 impressora, 1 armário	1
SALA PLANTÃO LEGISLAÇÃO	12,00 m²	2 mesas, 6 cadeiras, 1 computador, 1 telefone, 2 armários	1
SEGURO DESEMPREGO	23,00 m²	2 mesas, 2 cadeiras, 2 computadores, 2 armários	1
SALA ATENDIMENTO RFB	13,00 m²	1 mesa, 03 cadeiras, 1 armários, 1 telefone	1
SALA ATENDIMENTO RFB	12,00 m²	1 mesa, 03 cadeiras, 1 armários, 1 telefone	1

SALA ATENDIMENTO RFB	11,00 m²	1 mesa, 03 cadeiras, 1 armários, 1 telefone	1
SALAA ATENDIMENTO RFB	10,00 m²	1 mesa, 03 cadeiras, 1 armários, 1 telefone	1

SALA DE USO DOS SERVIDORES			
Espaços Segmentados	Área Atual (m²)	Mobiliário e Equipamentos	Nº atual de servidores
SALA GERÊNCIA	14,00 m²	2 mesas, 03 armários, 04 cadeiras, 1 telefone, 1 computador	1
SECRETARIA	21,00 m²	3 mesas, 6 cadeiras, 3 armários, 3 telefones, 2 computadores, 1 impressora	2
SALA DE APOIO	9,00 m²	1 mesa, 03 cadeiras, 2 armários, 1 telefone, 1 computador	0
SALA DE ATENDIMENTO RFB	10,00 m²	2 mesas, 03 armários, 04 cadeiras, 1 telefone, 1 computador	1
SALA DE ATENDIMENTO RFB	9,00 m²	2 mesas, 03 armários, 04 cadeiras, 1 telefone, 1 computador	1
SALA DE ATENDIMENTO RFB	10,00 m²	2 mesas, 03 armários, 04 cadeiras, 1 telefone, 1 computador	1
SALA DE ATENDIMENTO RFB	10,00 m²	2 mesas, 03 armários, 04 cadeiras, 1 telefone, 1 computador	1
SALA DE TRABALHO DE AFT	11,00 m²	2 mesas, 03 armários, 04 cadeiras, 1 telefone, 1 computador	1
SALA DE TRABALHO DE AFT	11,00 m²	2 mesas, 03 armários, 04 cadeiras, 1 telefone, 1 computador	1
SALA DE TRABALHO DE AFT	11,00 m²	2 mesas, 03 armários, 04 cadeiras, 1 telefone, 1 computador	1
SALA DE TRABALHO DE AFT	13,00 m²	2 mesas, 03 armários, 04 cadeiras, 1 telefone, 1 computador	1
SALA DE TRABALHO DE AFT	13,00 m²	2 mesas, 03 armários, 04 cadeiras, 1 telefone, 1 computador	1
SALA DE TRABALHO DE AFT	13,00 m²	2 mesas, 03 armários, 04 cadeiras, 1 telefone, 1 computador	1
SALA DE TRABALHO DE AFT	13,00 m²	2 mesas, 03 armários, 04 cadeiras, 1 telefone, 1 computador	1

SALA DE TRABALHO DE AFT	9,00 m²	1 mesa, 4 cadeiras, 1 computador, 1 telefone, 2 armários	1
-------------------------	---------	--	---

ÁREA DE INFRAESTRUTURA		
Espaços Segmentados	Área Atual (m²)	Mobiliário e Equipamentos
HALL DE ENTRADA	17,00 m²	
REFEITÓRIO/COPA	12,00 m²	1 mesa, 1 frigobar, 1 microondas, 1 fogão, 1 pia com armário, 1 balcão, 03 cadeiras
SALA TECNOLOGIA	5,00 m²	2 mesas, 04 armários, 1 impressora, 1 REP
GARAGEM	310,00 m²	
SALA DE REUNIÕES	23,00 m²	2 mesas , 17 cadeiras, 1 computador
DEPÓSITO	9,00 m²	6 estantes de aço, 1 armário
BANHEIRO MASCULINO	5,00 m²	01 lavatório; 01 bacia sanitária
BANHEIRO MASCULINO	5,00 m²	01 lavatório; 01 bacia sanitária
BANHEIRO FEMININO	5,00 m²	01 lavatório; 01 bacia sanitária
BANHEIRO FEMININO	5,00 m²	01 lavatório; 01 bacia sanitária
CORREDORES, ESCADAS, ÁREA DE CIRCULAÇÃO	219,96 m²	

14. Resultados Pretendidos

- 14.1 Garantir por meio de locação de imóvel, um ambiente de trabalho seguro e salubre, com dimensionamento adequado para às atividades precípuas da Administração, com a instalação da Gerência Regional do Trabalho de Caxias do Sul e em respeito às normas de acessibilidade.
- 14.2 Reduzir o custeio geral da unidade auxiliando nas medidas de racionalização do Estado, tornando-o mais eficiente.

15. Providências a serem Adotadas

15.1 No caso de nova locação, para adequação do imóvel conforme as necessidades da Unidade, seriam necessárias contratações abaixo listadas:

- a) serviço de transporte dos bens patrimoniais da Antiga Sede para o novo endereço;
- b) desinstalação, instalação e configuração da Central Telefônica,
- c) Desinstalação e instalação de aparelhos de ar-condicionados;
- d) Alteração de Endereço dos serviços: postais, telefônicos, limpeza, vigia, apoio administrativo, monitoramento eletrônico.
- e) Alteração de Endereço do link de Dados Telebrás;
- f) Instalação e adaptação da Rede lógica, elétrica e de telefonia internas;
- g) Instalação de divisórias a fim de atender o layout de salas previstas
- h) Alteração de titularidade de Concessionárias de fornecimento de água encanada e coleta de esgoto e Energia Elétrica.

15.2 Reparos e pintura do antigo imóvel para devolução ao proprietário; dentre outras que se fizerem necessárias.

16. Possíveis Impactos Ambientais

16.1 Pela natureza da prestação do serviço de locação de imóvel, não existem critérios de sustentabilidade a serem seguidos pela contratada a serem aplicados no caso em tela, no entanto, havendo propostas de imóveis aptos que sejam alimentados por energia solar, em que haja aproveitamento de água pluvial ou forneça equipamentos com elevada eficiência energética, os mesmos serão priorizados. Logo, por se tratar de locação de imóvel em área urbana, a contratação tem baixo impacto ambiental. O principal é com relação às obras de adaptação do ambiente, onde se fizerem necessárias em relação ao descarte dos resíduos de forma a respeitar a legislação vigente. Também é preciso observar o consumo de energia, utilizando material e equipamentos com eficiência energética, e o consumo de água encanada, acompanhando e vistoriando regularmente o sistema hidráulico a fim de evitar vazamentos.

17. Declaração de Viabilidade

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

17.1. Justificativa da Viabilidade

17.1 Esta equipe declara viável a nova contratação de serviço de locação por meio de formalização de contrato regido pelo Inc. V do art. 74 da Lei 14.133 (Inexigibilidade) com vistas a manutenção da unidade no imóvel atualmente ocupado.

18. 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](#).

CRISTIAN BELCHIOR ANTON

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 11/08/2025 às 09:45:54.

LISANDRO NUNES ZART

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 11/08/2025 às 09:57:55.

Despacho: Aprovo o presente ETP.

JOAO GURSKI RODRIGUES

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 11/08/2025 às 10:55:29.