



ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA

NÚCLEO DE VILA RICA

Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso

Autoridade demandante

Dr. Rogério Borges Freitas – Primeiro Subdefensor Público-Geral

Objeto do estudo

Núcleo de Vila Rica

Equipe responsável

Fayruze Camila Cristiane Fares – Assessora Técnica

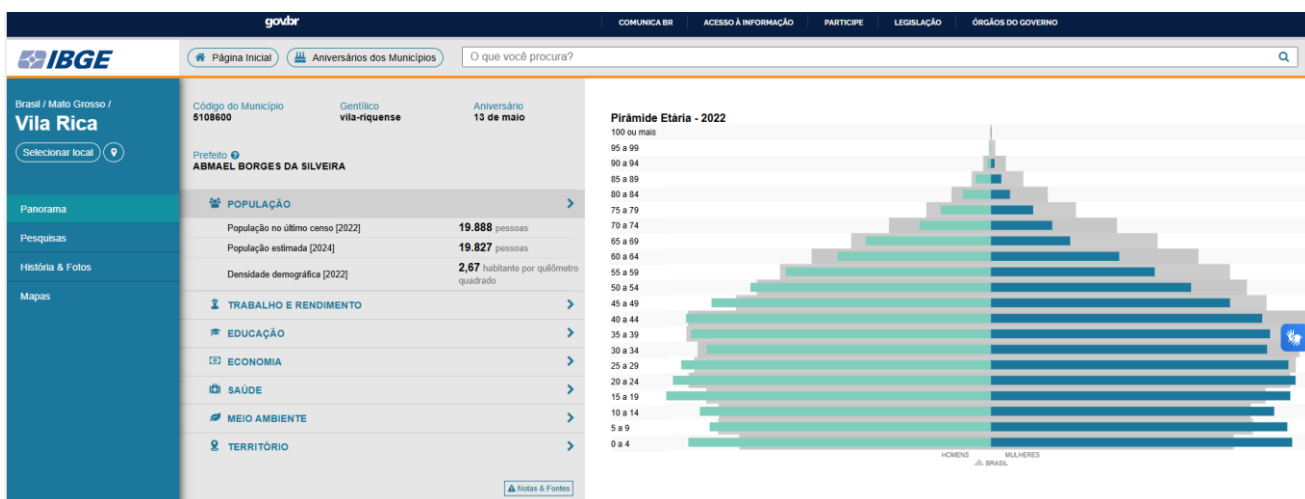
Diretoria de Infraestrutura

Outubro/2024

I - Introdução

O presente Estudo de Viabilidade Econômica tem como escopo a análise da melhor alternativa para instalação de um núcleo da Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso na comarca de Vila Rica. Diante da ausência de espaço físico para atendimento presencial, a população local é atualmente atendida de forma remota, o que pode implicar em dificuldades de acesso aos serviços oferecidos pela Defensoria Pública.

Com população estimada em 18.827¹ habitantes, segundo dados do censo de 2024, e considerando que 36,9% dessa população possui rendimento mensal per capita de até ½ salário mínimo, torna-se evidente a necessidade de disponibilizar espaço físico adequado para garantir o acesso dos cidadãos mais vulneráveis aos serviços da Defensoria Pública. Além disso, mais de 4.376 habitantes da região recebem atualmente o benefício do Bolsa Família², reforçando a urgência em prover assistência jurídica e acesso à justiça para essa parcela da população.



Diante desse contexto, este estudo tem como objetivo determinar a opção mais econômica e vantajosa entre alugar imóvel ou construir sede própria para a Defensoria Pública em Pedra Preta/MT. Por meio de uma análise detalhada dos custos associados a cada alternativa, buscamos fornecer embasamento técnico para a tomada de decisão, visando maximizar a eficiência dos recursos públicos e garantir a eficácia e acessibilidade dos serviços prestados pela instituição.

¹ <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mt/vila-rica/panorama>

² <https://aplicacoes.cidadania.gov.br/ri/pbfcad/relatorio-completo.html>

II - Levantamento de Dados

1. Coleta de Dados

Para a fundamentação desta análise de viabilidade entre as opções de locação e construção, foi primordial o levantamento dos itens que impactariam financeiramente em ambas as modalidades. Esse processo resultou na elaboração da tabela a seguir:

Construção Tradicional	Locação
Custo de construção	Custo do aluguel
Custo de manutenção e reparo	Custo de manutenção e reparo
IPTU	IPTU
Seguros	Seguros
Depreciação	Reajuste de Aluguel

1.1. Locação

Para a modalidade de locação, os dados foram obtidos por meio do Estudo Técnico Preliminar (ETP) elaborado pela Diretoria de Infraestrutura, o qual foi anexado ao presente procedimento na fase 14.2. Além disso, para estimar o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), utilizamos o carnê referente ao imóvel pretendido para locação, conforme documento em anexo.

Em relação ao reajuste do aluguel, foi considerado o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), prática comum nos contratos firmados pela instituição, garantindo assim uma projeção realista dos custos ao longo do tempo.

1.2. Construção

Ao abordar a construção, deparamo-nos inicialmente com a questão do terreno. Contudo, a Secretaria Executiva informou que está em processo a doação de um terreno pela prefeitura, conforme o procedimento N° 38200/2023, o que viabiliza a edificação do núcleo.

Quanto à depreciação do imóvel, realizamos os cálculos conforme as diretrizes da Secretaria da Fazenda (SEFAZ) para órgãos públicos. Consideramos vida útil de 25 anos, taxa de depreciação de 4% ao ano e valor residual de 10%.

Para estimar o custo da construção, utilizamos o Custo Unitário Básico (CUB) do estado de Mato Grosso, calculado para uma área de 141 m², que corresponde ao tamanho do local a ser possivelmente locado. É relevante mencionar que, após a construção, o imóvel agregará valor, mas para os propósitos deste estudo, consideramos apenas os custos incorridos durante a obra. A análise precisa do valor final só será possível após a conclusão da obra e realização da vistoria pela Secretaria de Infraestrutura (SINFRA).

Quanto aos custos de projetos, adotamos o padrão estabelecido pela Diretoria de

ASSESSORIA ESTRATÉGICA – PRIMEIRA SUBDEFENSORIA

Infraestrutura, que, com base em sua expertise e experiência, estipula o custo médio de R\$50.000,00 para projetos de núcleos de até 200m².

2. Identificação de Custos

Com base nas informações coletadas e nos dados obtidos para os dois cenários em análise, foram elaboradas planilhas detalhadas que identificam os custos envolvidos em cada uma das opções: locação e construção da sede da Defensoria Pública em Vila Rica/MT.

Prazo de 25 Anos e Projeções de Reajuste:

Para garantir uma análise abrangente e realista, estabelecemos prazo de 25 anos, considerando a vida útil do imóvel. Foi realizada previsão de reajuste do IPTU de 4% ao ano e utilizamos a média dos últimos 5 anos para o reajuste do INPC. Essas projeções fornecem uma visão clara e atualizada dos custos ao longo do tempo.

Cálculo do CUB:

O Custo Unitário Básico (CUB), instituído pela Lei nº 4.591 de 1964, é uma ferramenta fundamental para balancear a formação de preços no mercado imobiliário. Para o cálculo do CUB, que segue os critérios definidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), leva em consideração os materiais (areia, cimento, ferragens, vidros), mão de obra (pedreiros, serventes, engenheiros) e equipamentos (betoneiras, andaimes, lixadeira).

Itens Considerados no Cálculo do CUB:

- Materiais utilizados na construção
- Mão de obra necessária
- Equipamentos empregados

Itens Não Inclusos no Cálculo do CUB:

- Gastos relacionados a fundações complexas
- Rebaixamento de lençol freático
- Equipamentos especiais como elevadores
- Remuneração do incorporador

Margem de 20% para Custos Extras:

Por se tratar de cálculo aproximado, estabelecemos margem de 20% para custos extras que podem surgir durante a construção.

Desconsideração de Custos de Manutenção e Seguros:

Os custos de manutenção e seguros foram desconsiderados nos cálculos, uma vez que os mesmos seriam custeados pela DP em ambos casos, não influenciando na comparação entre os cenários de locação e construção.

ASSESSORIA ESTRATÉGICA – PRIMEIRA SUBDEFENSORIA**III - Análise de Viabilidade Econômica****1. Metodologia**

No presente estudo, adotamos a metodologia do Total Cost of Ownership (TCO) como ferramenta primordial para análise de viabilidade econômica entre alugar e construir um imóvel para a instalação do Núcleo da Defensoria Pública na Comarca de Vila RicaMT.

O TCO é uma metodologia consagrada e reconhecida internacionalmente, originalmente desenvolvida na década de 1980 pelo Gartner Group como uma ferramenta para avaliar todos os custos associados à aquisição, implantação e operação de tecnologia da informação. Desde então, sua aplicação foi expandida para diversas áreas, incluindo a análise de investimentos imobiliários.

A premissa básica do TCO é que os custos totais de propriedade de um ativo ou projeto devem ser considerados em toda a sua vida útil, e não apenas os custos iniciais de aquisição. Isso inclui custos diretos e indiretos, tangíveis e intangíveis, ao longo do tempo.

No contexto deste estudo, o TCO nos permitirá comparar de forma abrangente os custos de adquirir e manter um imóvel (construção própria) versus os custos de alugar um imóvel para a instalação do Núcleo da Defensoria Pública.

É importante ressaltar que o TCO é uma ferramenta especialmente apropriada para órgãos públicos, como a Defensoria Pública, que enfrentam restrições orçamentárias e a necessidade de otimizar recursos. Ao adotar práticas de gestão e análise econômica semelhantes às utilizadas no setor privado, os órgãos públicos podem melhorar seu desempenho, eficiência e transparência na utilização dos recursos públicos.

Assim, ao aplicarmos o TCO neste estudo, estaremos não apenas garantindo uma análise completa e abrangente dos custos envolvidos, mas também seguindo as melhores práticas de gestão e economia, alinhadas com os objetivos de eficiência e transparência da gestão pública.

2. Análise de Custos Totais

Segue abaixo cálculo do Total Cost of Ownership (TCO) para ambas as opções (alugar vs. construir), levando em consideração os custos identificados ao longo de período de 25 anos.

ASSESSORIA ESTRATÉGICA – PRIMEIRA SUBDEFENSORIA

CENÁRIO I - CONSTRUÇÃO IMÓVEL

Ano ↓ Item	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Custos de projetos	R\$ 50.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custo de Construção ¹	R\$ 389.953,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custos adicionais ²	R\$ 77.990,76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IPTU ³	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Custo total no ano	R\$ 517.944,59	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Depreciação ⁴	R\$ 18.646,00	R\$ 18.646,00	R\$ 18.646,00	R\$ 18.646,00	R\$ 18.646,00	R\$ 18.646,00	R\$ 18.646,00	R\$ 18.646,00	R\$ 18.646,00	R\$ 18.646,00	R\$ 18.646,00	R\$ 18.646,00	R\$ 18.646,00

Ano ↓ Item	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Custos de projetos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custo de Construção ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custos adicionais ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IPTU ³	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Custo total no ano	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Depreciação ⁴	R\$ 18.646,00	R\$ 18.646,00	R\$ 18.646,00	R\$ 18.646,00	R\$ 18.646,00	R\$ 18.646,00	R\$ 18.646,00	R\$ 18.646,00	R\$ 18.646,00	R\$ 18.646,00	R\$ 18.646,00	R\$ 18.646,00	R\$ 18.646,00
CUSTO TOTAL DE PROPRIEDADE ⁵													R\$ 466.150,13

¹Será considerado o valor do CUB/MT(R\$2.765,63) x m². Neste caso utilizaremos 141 m que é o tamanho do imóvel proposto para locação.

²Orientação ABNT acréscimo de pelo menos 20% do CUB x m².

³Lei Complementar Nº 011/2015, Art. 176º - fica imune e/ou isento do Imposto Predial e Territorial Urbano, sob a condição de que cumpra as exigências da legislação tributária do Município. I–

Imunidade: a) - patrimônio da União, Estado, Distrito Federal e dos Municípios.

⁴Depreciação 4% /aa. Depreciação anual = (Custo de aquisição – Valor residual) / Anos de vida útil. Valor Residual (10%). Vida útil 25 anos.

⁵Deduzido valor residual R\$51.794,46

ASSESSORIA ESTRATÉGICA – PRIMEIRA SUBDEFENSORIA

CENÁRIO II - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

ITEM ↓	ANO →	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Custo do aluguel ¹		R\$ 50.832,00	R\$ 50.832,00	R\$ 50.832,00	R\$ 50.832,00	R\$ 50.832,00	R\$ 50.832,00	R\$ 50.832,00	R\$ 50.832,00	R\$ 50.832,00	R\$ 50.832,00	R\$ 50.832,00	R\$ 50.832,00	R\$ 50.832,00
IPTU ²		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste de Aluguel ³		R\$	R\$ 4.487,61	R\$ 4.754,17	R\$ 5.036,56	R\$ 5.335,73	R\$ 5.652,67	R\$ 5.988,43	R\$ 6.344,14	R\$ 6.720,98	R\$ 7.120,20	R\$ 7.543,13	R\$ 7.991,19	R\$ 8.465,86
Custo total do Ano		R\$ 50.832,00	R\$ 55.319,61	R\$ 55.586,17	R\$ 55.928,56	R\$ 56.167,73	R\$ 56.484,67	R\$ 56.820,43	R\$ 57.176,14	R\$ 57.552,98	R\$ 57.952,20	R\$ 58.375,13	R\$ 58.823,19	R\$ 59.297,86

ITEM ↓	ANO →	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Custo do aluguel ¹		R\$ 50.832,00	R\$ 50.832,00	R\$ 50.832,00	R\$ 50.832,00	R\$ 50.832,00	R\$ 50.832,00	R\$ 50.832,00	R\$ 50.832,00	R\$ 50.832,00	R\$ 50.832,00	R\$ 50.832,00	R\$ 50.832,00	R\$ 50.832,00
IPTU ²		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste de Aluguel ³		R\$ 8.968,73	R\$ 9.500,41	R\$ 10.064,73	R\$ 10.662,57	R\$ 11.295,92	R\$ 11.996,89	R\$ 13.464,44	R\$ 14.264,22	R\$ 15.111,51	R\$ 16.009,13	R\$ 16.960,07	R\$ 17.967,49	R\$ 19.034,75
Custo total do Ano		R\$ 59.800,73	R\$ 60.332,41	R\$ 60.896,73	R\$ 61.494,57	R\$ 62.127,92	R\$ 62.828,89	R\$ 64.296,44	R\$ 65.096,22	R\$ 65.943,51	R\$ 66.841,13	R\$ 67.792,07	R\$ 68.799,49	R\$ 69.866,75
CUSTO TOTAL DE PROPRIEDADE ⁵													R\$1.573.033,44	

¹ Estabelecido em contrato (12 x R\$4.236,00)

² IPTU crescimento médio -

³ Média dos últimos 5 anos de INPC 5,94%

3. Análise de Sensibilidade

3.1 Construção

Custo Total ao Longo de 25 Anos:

- Construção: R\$ 466.150,13

Variação no Custo de Construção:

- Aumento de 10%: R\$ 512.765,14
- Aumento de 20%: R\$ 559.380,15
- Diminuição de 10%: R\$ 419.535,12

3.2 Locação

Custo Total ao Longo de 25 Anos:

- Locação: R\$ 1.573.033,44

Variação no Custo do Aluguel:

- Aumento de 10%: R\$ 1.730.336,78
- Aumento de 20%: R\$ 1.887.640,12
- Diminuição de 10%: R\$ 1.415.730,09

Observa-se que mesmo com um aumento de até 20% no custo de construção, o custo total permanece abaixo do valor total de aluguel ao longo de 25 anos.

3. Análise de Risco

Principais Riscos:

- Risco de Atraso no ETP e Licitação:** O prazo para confecção do ETP e processo de licitação pode demorar no mínimo 6 meses podendo, facilmente, ultrapassar 1 ano, atrasando o início do projeto.
- Risco de Atraso na Construção:** O prazo de construção pode ser superior a 2 anos, aumentando os custos devido a atrasos e imprevistos.
- Risco de Flutuações no Mercado Imobiliário:** Flutuações nos preços de aluguel e custos de construção podem impactar os resultados financeiros.
- Risco de Mudanças Regulatórias:** Mudanças nas leis e regulamentos podem afetar os custos e condições contratuais.

ASSESSORIA ESTRATÉGICA – PRIMEIRA SUBDEFENSORIA

IV - Tomada de Decisão

Comparação dos Resultados da Análise de TCO:

- **Custo Total do Aluguel (25 anos):** Entre R\$ 1.573.033,44 e R\$ 1.887.640,12 (considerando variações)
- **Custo Total da Construção (25 anos):** Entre R\$419.535,12 e R\$512.765,14 (considerando variações)

Considerações Não Financeiras:

- **Localização:** O imóvel para locação está a uma distância aproximada de 410 metros do fórum da cidade, em uma região central, o que pode ser vantajoso em termos de acessibilidade e proximidade com outros órgãos públicos.
- **Adequação:** A construção da sede própria permite maior adequação às necessidades específicas da Defensoria Pública, com possibilidade de expansão e personalização.
- **Flexibilidade:** A sede própria oferece mais flexibilidade futura para adaptações conforme as demandas da instituição.
- **Atendimento à População:** Apesar do atendimento remoto atual, é importante considerar que a população não está plenamente atendida com a excelência que a instituição busca em seu desempenho de trabalho. A instalação de um núcleo físico pode melhorar o acesso e a qualidade dos serviços prestados para os mais vulneráveis.

V - Conclusão

Diante dos resultados da análise de TCO, das variações possíveis e dos fatores não financeiros, a recomendação é a seguinte:

Se o foco principal for o custo financeiro, a construção da sede própria é mais vantajosa, especialmente considerando as variações nos custos de aluguel e construção.

No entanto, é crucial ponderar outros fatores não financeiros.

A Defensoria Pública tem como missão primordial garantir o acesso à justiça para a população vulnerável. Nesse sentido, é urgente e necessário disponibilizar espaço físico para o atendimento dessas pessoas, proporcionando-lhes dignidade e acesso aos seus direitos fundamentais.

Considerando a urgência das necessidades da população atendida pela instituição, bem como os potenciais atrasos em processos de licitação e construção, **a recomendação é iniciar com contrato de aluguel**. Isso permitirá que a Defensoria atenda imediatamente às demandas da comunidade enquanto avança nos planos de construção da sede própria.

É importante ressaltar que todo processo de construção pode levar mais de três anos para ser concluído. Enquanto isso, as pessoas que dependem da assistência da Defensoria não podem esperar.

Tendo em vista, que a instituição já está se organizando para construir a sede própria, como evidenciado pelo procedimento de doação de terreno que já está em andamento.

ASSESSORIA ESTRATÉGICA – PRIMEIRA SUBDEFENSORIA

Portanto, a locação é uma opção viável e adequada no momento, enquanto os planos de construção são implementados gradualmente.

Cuiabá, 07 de outubro de 2024.

Fayruze Camila Cristiane Fares
Assessora Técnica