



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR^{1 2} –

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1. Aquisição de imóvel, respeitadas as normas legais, no Município de Caxias do Sul/RS, o qual pode estar localizado nos bairros Pio X, Centro, Panazzolo, Nossa Senhora de Lourdes ou Rio Branco, para utilização do Conselho Regional de Educação Física da 2ª Região – CREF2/RS para fins de atendimento ao público residente na região, sendo este em quantitativo que fundamenta sua existência, conforme interesse e finalidade desta Autarquia, visando a instalação da Sede do CREF2/RS, que atendam todas as disposições, condições, especificações e demais requisitos mínimos descritos neste Estudo Técnico Preliminar.

CENTRO



1 Vide Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

2 Vide Instrução Normativa SEGES nº 58, de 8 de agosto de 2022.

Handwritten signature



CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA 2ª REGIÃO
CREF2/RS



Profissional registrado, compromisso com a sociedade.

RIO BRANCO



Rua Coronel Genuíno, 421 conj. 401 – Centro Histórico – Porto Alegre/RS – CEP 90010-350 – Fone: 51 3288-0200
contato@crefrs.org.br – www.crefrs.org.br

Hoig

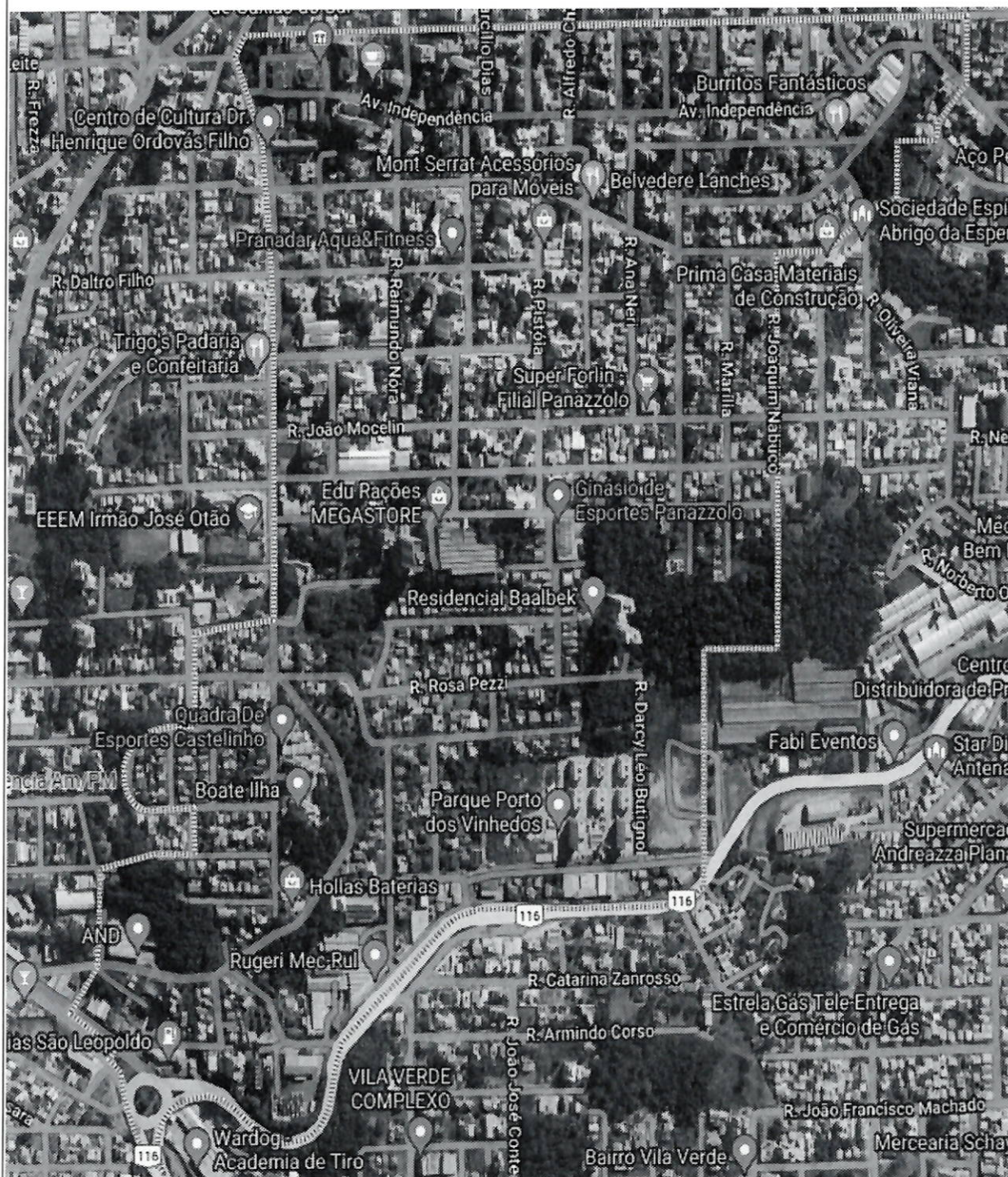


CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA 2ª REGIÃO CREF2/RS



Profissional registrado, compromisso com a sociedade.

PANAZZOLO



Handwritten signature or mark.



CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA 2ª REGIÃO CREF2/RS

Profissional registrado, compromisso com a sociedade.



DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO	
Tipo do objeto:	☒ Bem ☐ Serviço ☐ Comum ☐ Especial
Natureza do objeto:	☐ Não continuada ☐ Continuada: ☐ Com monopólio ☒ Sem monopólio
Duração inicial do contrato:	☐ 30 dias (pronta entrega) ☐ 180 dias ☐ 12 meses ☐ Indeterminado ☒ Outro: Não há prazo para término, visto que o imóvel fará parte do patrimônio desta Autarquia.
Justificativa: 1. A partir da autorização na reunião Plenária nº 237/2023, realizada no dia 27 de janeiro de 2023, mediante ata que deliberou pela abertura do processo de compra de Sede em Caxias do Sul (CREF Serra), conforme item "6" da mesma, transcrito abaixo para conhecimento e as devidas providências. <i>"6. Aprovação de abertura de processo Compra de Sede em Caxias do Sul (CREF Serra): Considerando a atual locação da sala comercial em Caxias do Sul para suporte das atividades do CREF Serra, bem como que a aquisição de um imóvel poderá contribuir para a melhor recepção aos profissionais de toda a região serrana, trazendo maior conforto e agilidade no atendimento destes, após ponderar o quadro que se vislumbra neste aspecto, a abertura de processo de compra de Sede em Caxias do Sul foi aprovada de forma unanimidade por 20 votos a favor, 00 votos contrários e 00 abstenções."</i> <i>A pretensa compra é indispensável para atendimento da DPL 2023/000032."</i> 2. Atualmente o posto de atendimento do CREF2/RS (CREF Serra), encontra-se locado em sala comercial, localizada no bairro Rio Branco, na cidade de Caxias do Sul/RS, não sendo vantajoso ao CREF2/RS permanecer com o custo do mencionado valor do aluguel, visto que o atual imóvel não supre todas as necessidades do órgão e do imprescindível atendimento ao público, no cumprimento de sua função precípua de orientar, fiscalizar e disciplinar o exercício Profissional da Educação Física em sua jurisdição, conforme Legislação Federal aplicável. O desenvolvimento das atribuições que competem ao CREF2/RS vem requerendo melhor estrutura às unidades organizacionais, configuradas pelos serviços administrativos, financeiros, jurídicos e técnicos. 3. Outro fator que emerge para a aquisição de novo imóvel é a localização que, embora situada em uma região central, apresenta escassez de acessibilidade, além de dificuldade de estacionamento de veículos. 4. Destaca-se, a importância da aquisição de um imóvel que favoreça a disposição e organização dos espaços físicos em consonância com as normas legais de acessibilidade e com as necessidades de funcionamento que imprimam melhorias na qualidade do trabalho administrativo e atendimento ao público. 5. Em complemento a todos os itens expostos, atualmente o posto de atendimento por ser locado, não permite que sejam efetuadas alterações no layout sem autorização dos proprietários, dificultando a agilidade, rapidez e praticidade necessária para execução em quaisquer propostas necessárias para tal.	
Prorrogação:	☐ Sim ☒ Não se aplica, pois o prazo é indeterminado ☐ Não
Legislação existente sobre o tema	
- Lei 8.666/93 - Lei 14.382/2022 - Lei 14.133/2021 - NBR 9050 - Norma Técnica ABNT NBR 9050/2004	

João



CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA 2ª REGIÃO CREF2/RS

Profissional registrado, compromisso com a sociedade.



Padrão mínimo de qualidade e premissas técnicas (ex. acessibilidade, ergonomia, etc.)

O imóvel a ser adquirido deverá estar livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou encargos; bem como, das despesas de água/esgoto, contribuições e impostos que incidiram ou venham a incidir sobre o imóvel até a data da efetiva assinatura da escritura de compra e venda.

- a) Ter uma boa localização, preferencialmente, região que atenda aos profissionais e que disponha de transporte público até suas proximidades, de fácil acesso e com opção de serviços à agências bancárias, estacionamentos, farmácias, comércio, restaurantes e lanchonetes nas proximidades.
- b) Estar situado em local com todas as vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, com facilidade de acesso tanto por meio de veículos como por transporte público coletivo;
- c) Precisa atender ou permitir a implementação da NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- d) O imóvel ofertado deverá estar localizado em prédio comercial, com um único pavimento, sendo novo ou usado;
- e) O dimensionamento da edificação deverá ter uma área real privativa mínima de 70m²;
- f) Oferecer boas condições em sua estrutura, sem problemas que afetem diretamente o uso, livre de infiltrações, umidades diversas, rachaduras, entupimentos crônicos, dispondo de cobertura lajeada em perfeito estado de conservação;
- i) Os ambientes e demais dependências devem apresentar excelentes condições de acabamentos, referente a pisos, paredes internas e externas, esquadrias e fechaduras, vidros, tetos, instalações elétricas, instalações hidrosanitárias e seus revestimentos nas áreas molhadas, como banheiros e copa, não havendo assim a necessidade de reparos;
- j) O imóvel deve dispor, se necessário, condições de ampliação de acordo com os parâmetros legais;
- k) Possuir ou dispor de viabilidade para sistema de climatização;
- l) Possuir ou permitir a instalação de sistema/cabeamento voltado para rede de dados (internet) telefonia e interfonia;
- m) Possuir rede elétrica (quadros elétricos, disjuntores gerais e parciais, fiação, etc) e que permita instalações em todos os ambientes de no mínimo: 01 (uma) lâmpada, 02 (duas) tomadas para equipamentos;
- n) Possuir reservatório de água com capacidade compatível a sua utilização;
- o) Dispor de sanitário que atenda o exigido na Norma Técnica ABNT NBR 9050/2004.

Critério e práticas de Sustentabilidade: (x) Sim () Não
Especificar: Que atenda a NBR 9050 e também a ABNT NBR 9050/2004.

Necessidade de treinamento: () Sim (x) Não

Transição com contrato anterior: () Sim (x) Não
Análise dos contratos anteriores:

LEVANTAMENTO DO MERCADO

Onde foram pesquisadas as possíveis soluções? () Consulta a fornecedores () Contratações similares
(x) Internet () Outro:

Levantamento de mercado

Foram verificados previamente os locais para bom atendimento a demanda, sendo que os bairros selecionados basearam-se nos critérios de acessibilidade, bom transporte público até as imediações, com vias pavimentadas nas proximidades, sem maiores riscos de alagamento nas adjacências e que também ofereça vaga para estacionamento de veículos ao público alvo.

Handwritten signature



CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA 2ª REGIÃO
CREF2/RS

Profissional registrado, compromisso com a sociedade.



Diante do serviço que será prestado, faz indispensável que o imóvel disponha do tamanho mínimo de 70m2 de área privativa, sob pena de não atender ao espaço necessário para atendimento ao público.

Os fornecedores no caso são aqueles com registro ativo no CRECI-RS, que possam intermediar a compra de imóvel.

Diante de pesquisa em sites de imobiliárias da mencionada cidade, constatou-se que os imóveis dentro dos parâmetros mínimos oscilam seus valores de R\$ 700.000,00 até R\$ 1.000.000,00.

Não foram localizadas atas de registro de preços disponíveis.

Soluções existentes no mercado

O levantamento de mercado baseou-se nos seguintes parâmetros:

Aspectos físicos:

Acessos dos funcionários e do público em geral (posição geográfica e facilidade de transporte);

Estacionamento para o público bem como para Conselheiros e funcionários;

Possibilidade de ampliação e crescimento futuro;

Facilidade nos modais alternativos de transporte (por bicicleta);

Aspectos econômicos:

Economia do investimento – custo final da sede;

Custo de manutenção;

Custo de segurança;

Aspectos conceituais:

Localização da sede;

Visibilidade institucional perante a sociedade;

Ajustar-se ao programa de necessidade proposto;

Há restrição de fornecedores: () Sim

(x) Não

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

O que será contratado (objeto):

Profissional ou empresa com registro no CRECI-RS para intermediação do processo de compra de imóvel comercial na cidade de Caxias do Sul.

Justificativa da escolha

Somente um imóvel poderá suprir as necessidades do CREF2/RS, sendo que a alternativa de compra se apresenta extremamente mais vantajosa economicamente ao Conselho, principalmente considerando uma expectativa a longo prazo.

Prazo da garantia contratual: (x) Não há () 12 meses
() 90 dias
() Outro:

Há necessidade de assistência técnica: () Sim (x) Não
Indicar o motivo da necessidade

Há necessidade de manutenção: () Sim (x) Não
Descrever a solução:

ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO NECESSÁRIO

Como se obteve o quantitativo estimado? () Análise de contratações anteriores. () Análise de contratações similares.

(x) Outro. Especificar: Sala única, após pesquisa de mercado.

Handwritten signature



CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA 2ª REGIÃO CREF2/RS

Profissional registrado, compromisso com a sociedade.



Descrição do quantitativo: O cálculo médio do valor estimado para aquisição toma por conta a pesquisa realizada com fulcro em imóveis que preencham os requisitos mínimos para atendimento aos profissionais, conforme quadro comparativo constante na folha seguinte.				
ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO				
Onde foram pesquisadas as possíveis soluções? () Paineis de Preços () Contratações similares (x) Internet () Fornecedores () Outro. Especificar:				
Estimativa de Preço:				
Item	Descrição	Área	Bairro	Valor Total
1	1 imóvel, sala térrea com 1 vaga de garagem, 2 banheiros	114m ²	PIO X	R\$ 800.000,00
2	1 imóvel, sala Comercial, piso porcelanato, teto rebaixado em gesso, banheiro e vaga de garagem	112m ²	NOSSA SENHORA DE LOURDES	R\$ 650.000,00
3	1 imóvel, loja térrea, próxima à Rádio São Francisco, pé direito de 3m, banheiro, vitrines, cozinha e piso em decorflex.	119m ²	PIO X	R\$ 700.000,00
4	1 imóvel, sala comercial, sala de recepção, sala de atendimento mobiliada, cozinha equipada, lavabo, sala de reuniões e trabalho; depósito, e 4 vagas de garagem, sendo 2 em frente a sala e as demais dentro da garagem do prédio.	70m ²	PANAZZOLO	R\$ 700.000,00
-	-	-	-	-
		Total – Valor médio	R\$ 712.500,00	
JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO				
() Sim A solução será dividida em itens? (x) Não. () Objeto indivisível () Perda de escala Por quê? (x) Tecnicamente inviável () Economicamente inviável () Aproveitamento da competitividade () Outro: Justificar				
É possível a subcontratação? Não é possível, pois não se aplica.				
CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES				
Há contratações correlatas, interdependentes ou adicionais?				
Especificar: Contratação de novos servidores para atuação na cidade, mediante concurso público exigido nos casos da administração pública, direta, indireta, autárquica ou fundacional.				
ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO COM O PLANEJAMENTO				
Há previsão no plano de () Sim				

Handwritten signature



CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA 2ª REGIÃO
CREF2/RS

Profissional registrado, compromisso com a sociedade.



contratações anual? ☒ Não. Providências: Trata-se de contratação única.		
RESULTADOS PRETENDIDOS		
Quais os benefícios pretendidos na contratação?	☒ Manutenção do Funcionamento Administrativo	☒ Redução de custos
	☐ Redução de riscos do trabalho	☒ Ganho de Eficiência
	☐ Serviço/Bem de consumo	☐ Realização de Política Pública
	☐ Outro	
Especificar:		
PROVIDÊNCIAS PENDENTES		
Há providências pendentes para o sucesso da contratação?	☐ Não	
	☒ Sim. Especificar: Os profissionais do CREF2/RS a serem designados para atendimento na sede serão escolhidos dentro do atual quadro de funcionários, já devidamente treinados e capacitados para tal, sendo que posteriormente a realização do Concurso Público será indicado servidor para atendimento fixo na sede, em turno integral, de segunda-feira a sexta-feira, em horário comercial.	
IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO		
Há previsão de impacto ambiental na contratação?	☒ Não	
	☐ Sim	
	Especificar impactos:	
Especificar medidas de mitigação dos impactos:		
CONCLUSÃO		
A contratação possui viabilidade técnica, socioeconômica e ambiental?	☒ Sim	☐ Não
RESPONSÁVEIS		
Lista-se abaixo a equipe responsável pelo presente estudo preliminar, sendo Gestora Tania Marisa Lima Viégas, a qual é responsável pela aprovação		
Nome	Lotação	Representatividade
Tania Marisa Lima Viégas	Gerência Administrativa e de Serviços	

Porto Alegre, 04 de outubro de 2023.

Assinatura:

Tania Viégas
Gerente Administrativa e de Serviços