

Estudo Técnico Preliminar 12/2023

1. Informações Básicas

Número do processo: 02012.001972/2023-11

2. Descrição da necessidade

A sede do IBAMA de Imperatriz foi inaugurada em 30/06/1981, com uma área construída de 194,20 m², sendo que, em julho de 2001, houve uma reforma e ampliação da área construída do prédio, passando a ter as medidas atuais que são de 335,76 m² e uma área de 993,22 m² de estacionamento/quintal. Em 2006, houve uma nova reforma na edificação e, em 2012, houve a revitalização da pintura do prédio, permanecendo até os dias atuais. Desde então, nada mais foi feito no imóvel, não houve manutenção, causando sua deterioração.

O imóvel se caracteriza por possuir duas edificações em traçado retangular interligado por um hall de entrada, sendo sua cobertura composta por telhas de fibrocimento no formato de duas águas. O imóvel é de um pavimento, onde suas paredes são de alvenaria e madeira de lei e suas esquadrias variam dependendo do ambiente de trabalho, que podem ser de ferro com vidro ou esquadrias de madeira. Também foi verificado a existência de revestimento cerâmico (piso) diferentes na edificação, sendo que, na última reforma, houve uma troca do revestimento cerâmico em algumas salas como reparos emergenciais, deixando alguns ambientes de trabalhos fora da padronização em relação a outros setores do prédio.

O imóvel apresenta alguns setores bastante deteriorados por uso indevido, como por exemplo: sala de reunião sendo utilizada como depósito de maquinários. Também não existe uma manutenção regular devido ao contingenciamento de recursos que a Unidade vem sofrendo ao longo dos anos. Verificou-se que os materiais de acabamento e proteções apresentam desgastes naturais devido ao seu uso ao longo do tempo. Tendo em vista o atual estado de conservação da edificação, recomenda-se a troca ou revitalização de materiais como revestimentos (piso e parede), esquadrias, acessórios para banheiros, pintura, entre outros. Há necessidade de manutenção do forro interno que são de lambri (madeira) ou em gesso, pois existem infiltrações que estão deteriorando tal estrutura, causada pela falta de manutenção do telhado.

Em relação às **instalações hidráulicas**, a edificação é alimentada pela concessionária local por uma tubulação de Ø 20mm, onde não existe registro geral de entrada. Essa tubulação alimenta uma caixa d'água de fibrocimento de 500L, que se localiza entre o forro e a cobertura. Nos banheiros existem peças danificadas, tais como sifões, válvulas sanitárias, torneiras, chuveiros, entre outros, que necessitam ser substituídas. Quanto ao sistema de coleta de águas pluviais, que é constituído por calhas e tubos de descida, encontram-se danificados, subdimensionados e obstruídos, necessitando de reparos e readequação. Essa coleta é lançada em duas áreas diferentes. A primeira descida, localizada na parte da frente do imóvel, é conectada em uma caixa de passagem que lança a água no terreno descoberto. As outras descidas de água do telhado localizam-se na parte do fundo do imóvel, onde é jogada em uma área do estacionamento e captada por um poço improvisado. Devido a área do estacionamento ser abaixo do nível da rua, a vazão é realizada através de um sistema de bombeamento inadequado, que joga a água para o meio fio. Sendo assim, propõe-se substituição de todo o sistema de bombeamento, trocando por um que se adeque à norma vigente. Também que seja refeito todo o sistema de abastecimento de água e a troca da caixa d'água da edificação. Será necessário, também, a instalação de uma nova rede de coleta de águas pluviais para a edificação.

Durante o levantamento da situação atual do imóvel, foi verificado que as **instalações elétricas** apresentam graves problemas. O sistema elétrico do prédio está fora das normas padrão de instalação, necessitando readequação e a revisão em todo conjunto elétrico. Nota-se que suas condições são precárias, devendo ser totalmente revitalizada, desde o quadro de medição até o Quadro Geral de Baixa Tensão (QGBT). Disjuntor,

fusíveis, eletrodutos e cabos são alguns dos elementos necessários para substituição. O sistema de entrada de energia deve ser revisto e submetido à troca, pois, além da caixa do medidor de energia se encontrar em elevado estado de deterioração, os eletrodutos e os cabos se encontram expostos na entrada do imóvel. Nos ambientes internos do imóvel, as instalações elétricas encontram-se em mau estado de conservação. As luminárias são, em sua maioria, do tipo tubular e apresentam desgaste e oxidação. Além disso, encontramos alguns ambientes iluminados apenas com lâmpadas PL e em outros não foram encontradas nenhum tipo de luminária. Os quadros de energia espalhados pelo prédio são os únicos elementos das instalações elétricas que apresentam estado aceitável de operação. Ainda em relação a parte interna das instalações elétricas, percebeu-se a necessidade de substituição dos interruptores devido ao desgaste pela ação do tempo. As tomadas também deverão ser substituídas, adequando-se ao novo padrão nacional, conforme NBR 14136.

Tendo em vista a necessidade de uma ampla reforma estrutural no prédio da UT-IMPERATRIZ, conforme relatório técnico SEI 17849265, faz-se necessária a locação de um imóvel provisório, para que servidores e terceirizados possam desempenhar suas atividades de forma adequada.

Com base na Portaria do Ministério da Economia nº 19.385/2020, identifica-se a necessidade de um imóvel que abarque todas as funções da UT-IMPERATRIZ, além de arquivos, garagem que comporte no mínimo 4 (quatro) veículos oficiais, inclusive os de maior porte do Prevfogo, de forma adequada (não exposta/protegidos das intempéries e acesso de terceiros) e segura, instalações necessárias para ar condicionados, telefonia, 6 salas, 4 banheiros e localização nos bairros do centro, bacuri ou nova imperatriz, devido a facilidade de acesso e transporte dos servidores e terceirizados. Além do mais, por falta de previsão orçamentária, **o imóvel locado deve estar em bom estado de conservação, totalmente adaptado, pronto para sediar a UT-IMPERATRIZ**, e possuir acessibilidade interna.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
DIAFI-MA	Patrícia Nunes Guimarães

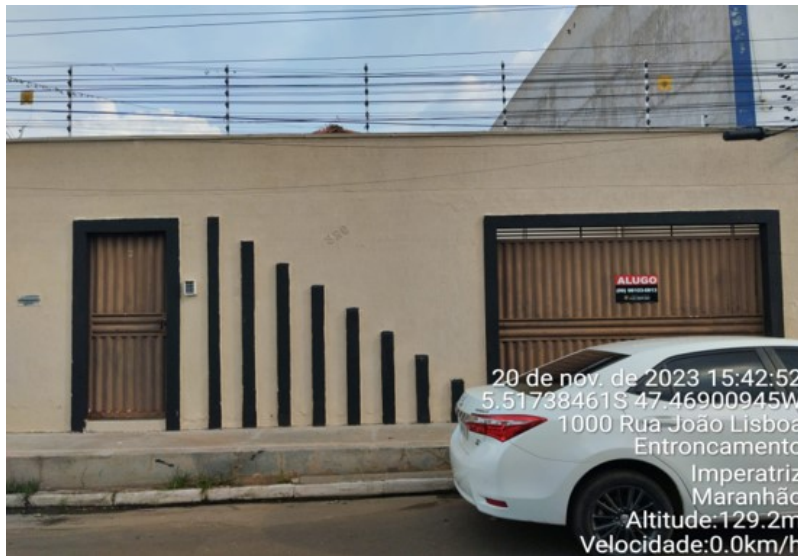
4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Locação de 01 (um) imóvel comercial ou na falta deste, um imóvel residencial, pronto e adaptado para as necessidades da UT-IMPERATRIZ, **localizado em área urbana, em região de fácil acesso, nos bairros do centro, bacuri ou nova imperatriz**, no município de Imperatriz, tendo os seguintes requisitos: - Imóvel comercial ou residencial com **área construída de 300 a 400 m²**, incluindo garagens, em **local de acesso ao público em geral, com ruas pavimentadas, rede de energia elétrica, água e telecomunicação, com acessibilidade ao prédio e no seu interior**, adequado aos portadores de necessidades especiais. - Preferencialmente, deve haver, **mínimo de 03 (três) banheiros, com estacionamento privativo para pelo menos, 4 (quatro) vagas para guarda de veículos oficiais, além de 01 (uma) copa/cozinha.**

5. Levantamento de Mercado

Foi realizada prospecção/pesquisa de mercado pela UT-IMPERATRIZ/MA para o levantamento de imóveis adequados no município de Imperatriz/MA. Ao longo da pesquisa, não foram encontrados imóveis comerciais que atendessem os requisitos, então optou-se por levantar imóveis residenciais, tendo sido levantados 4 imóveis. Como, por exemplo:

1. Casa residencial com 300 m² de área total e **240 m² de área construída** – **Entroncamento** – Imperatriz /MA: 4 quartos, 3 banheiros e **garagem para 3 carros**; (localização distante)



2. Casa residencial com 577 M² de área total e 328 m² de área construída - Centro - Imperatriz/MA: Prédio próximo à UT-imperatriz atual; 6 quartos, 5 banheiros e garagem para 5 carros;



3. Casa residencial com 725,59 m² de área total e **204 m² de área construída** - Centro- Imperatriz/MA: 4 quartos, 5 banheiros e garagem para 4 carros. (imóvel necessita de reparos, pintura interna e manutenções estruturais)





4. Casa residencial com 525 m² de área total e 200 m² de área construída- Centro- Imperatriz/MA: 3 quartos, 2 banheiros e garagem para 6 carros.



Tais imóveis, dentre outros, se mostraram inadequados para as atuais necessidades da sede da UT-IMPERATRIZ, quer seja por falta de estacionamento, por número de vagas isoladas ou dimensão dos veículos do Prevfogo, quer seja pela indisponibilidade do proprietário em realizar obras ou adaptações ou localização distante. Nesse contexto, restou-se apenas uma proposta que supre as necessidades da UT-IMPERATRIZ, assim como, oferece estacionamento adequado, disponibilidade para realização de reformas e adaptações e localização adequada para transporte e acessibilidade:

O imóvel 2- Casa residencial com 577 M² de área total e 328 m² de área construída - Centro - Imperatriz/MA: Prédio próximo à UT-imperatriz atual; 6 quartos, 5 banheiros e garagem para 5 carros;





6. Descrição da solução como um todo

A presente contratação atenderá as necessidades do Ibama na Unidade Técnica de Imperatriz, adequando ao quantitativo dos servidores (efetivos e terceirizados), inclusive aqueles previstos no último concurso, às competências atuais, bem como, à segurança, acessibilidade e instalações adequadas (espaço/conforto térmico /instalações elétricas).

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Imóvel comercial, ou na falta deste, um imóvel residencial com área construída de 300 a 400 m².

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 144.000,00

A estimativa do valor da contratação será calculado de acordo com o art. 23 da Lei n. 14.133/2021 e constará de anexo ao Termo de Referência, na forma do art. 6, inciso XXIII da Lei n. 14.133/2021.

O valor estimado é para locação para um período mínimo de 2 anos. Logo, 144.000,00 é o valor total estimado para 24 meses, ficando R\$ 6.000,00/mês.

De acordo com Art. 23. da Lei 14.133/2021, o valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

Assim sendo, o valor de locação de um imóvel deve levar em conta a localização, a área total e a área construída, o que foi verificado em comparativo a outros imóveis da região, buscando-se uma estimativa de valor praticado no mercado.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não se aplica o parcelamento do objeto na presente contratação.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Diante das especificidades da necessidade da contratação não se observam contratações correlatas ao objeto.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente demanda atende as exigências da Portaria N.º 179/2019 do Ministério da Economia, bem como, da Lei N.º 14.133/2021.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Melhoria das condições de trabalho dos servidores e terceirizados com a adequação do layout e funcionalidade do espaço de trabalho, com instalações imprescindíveis, além de proteção das viaturas da UT-IMPERATRIZ contra o clima de fortes chuvas e sol da cidade, bem como, de vândalos.

13. Providências a serem Adotadas

Serão feitas adaptações para o cabeamento de internet e distribuição dos setores, conforme mapeamento a ser realizado na planta do imóvel locado.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Não se verifica impactos ambientais na presente contratação.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação, sendo que o objeto está corretamente descrito com seus requisitos, devendo a equipe de planejamento dar prosseguimento à demanda.

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](#).

PATRICIA NUNES GUIMARAES

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 17/12/2023 às 16:18:12.

LUCIO FLAVIO SANTOS ADEODATO

Equipe de apoio

TAILA LORRANE DA SILVA BRITO

Equipe de apoio

CAROLINA ALVES RODRIGUES VIVEIROS

Equipe de apoio