

Estudo Técnico Preliminar 117/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 23223.001460/2024-11

2. Descrição da necessidade

O IF Sudeste MG - Campus Avançado Cataguases realiza suas atividades no terceiro pavimento da Escola Estadual Manoel Inácio Peixoto, cedido temporariamente pelo Estado de Minas Gerais, com área de 1.630 m². Ao longo dos anos, o espaço se tornou insuficiente, diante do aumento dos servidores e da expansão dos cursos, nas modalidades técnico, graduação e pós-graduação e, já não acomoda de maneira adequada, o corpo docente, técnicos administrativos, discentes e contratados. Em 2025, pretende-se ofertar duas turmas na modalidade técnico-integrado, cujos Projetos Pedagógicos de Curso estão em fase final de tramitação nas instâncias institucionais. Porém, a falta de espaço adequado afeta, negativamente, a oferta da modalidade, uma vez que, o andar em uso não comporta a construção de refeitório, biblioteca ou quadra, necessárias aos novos cursos.

Um ponto importante a se considerar é a ausência de um sistema de climatização nas salas de aula, laboratórios e demais setores; o que compromete, em muito, o bom desempenho das atividades do campus e até mesmo a vida útil dos equipamentos, frente às altas temperaturas anuais da cidade de Cataguases. No ano de 2023, o IF Sudeste MG tentou aprovar um projeto de climatização para o campus e recebeu a negativa do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), que alegou não ser possível fazer as adequações necessárias, já que o prédio é tombado. Tal fato dificulta não só o projeto em questão, mas futuras restaurações ou mesmo impede novas construções no imóvel.

Outra questão crucial a ser ponderada é a publicação da **Portaria MEC/SETEC Nº 1, DOU em 03 janeiro de 2024** que, em seu art. 2º, estabelece critérios para reavaliação da autorização de funcionamento das unidades de ensino com tipologia IF Campus Avançado 20/13, a saber:

- 1. Regularidade dominial do terreno e edificações existentes na unidade de ensino com tipologia IF Campus Avançado 20/13;
- 2. Infraestrutura existente que permita a integralização dos cursos ofertados e tenham condições de atender, no mínimo, 800 (oitocentos) alunos.

Em suma, além de não atender à normativa, acima descrita, a estrutura atual não contempla as necessidades do Campus Avançado Cataguases, seja pela falta de espaço adequado para as atividades, seja pelo impedimento de novas construções, ou mesmo pela dificuldades em realizar melhorias e restaurações necessárias. Os registros fotográficos das instalações (anexo 1) mostram a necessidade de restauração em diversas áreas, como hidráulica, elétrica, redes, cabeamento, marcenaria, pintura, engenharia, dentre outras, o que corrobora para a impossibilidade da permanência do campus no espaço temporariamente cedido.

Diante dos pontos apresentados, este estudo técnico preliminar tem como objetivo analisar a viabilidade de aquisição de um imóvel para sediar o Campus Avançado Cataguases do IF Sudeste MG, conforme as disposições da Lei nº 14.133/2021, que estabelecem normas gerais de licitação e contratação realizadas pela administração pública, visando atender as necessidades desta instituição de ensino técnico e tecnológico.

No que se refere ao compartilhamento de bens do Campus Avançado Cataguases com órgãos ou entidades da administração pública federal, conforme os termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020, pode ser comprovada sua inviabilidade por meio da manifestação justificada do dirigente máximo desta Entidade, anexo aos autos, processo nº 23223.001460/2024-11.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Direção Geral	Leandro da Motta Borges

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Os requisitos mínimos e desejáveis para o imóvel pretendido na contratação, incluem:

a) Características Físicas Necessárias:

- **Construção:** Possuir construção completa em alvenaria; ser projetado predominantemente em ambiente corporativo ou em andares corridos; apresentar soluções de acessibilidade (rampas ou elevadores) visando o atendimento a legislação (Lei Federal nº 10.098, de 19/12/2000) e ser exclusivo para abrigar o IF Sudeste MG - Campus Avançado Cataguases;
- **Área Total:** A área mínima construída deve ser de 2.800 m² e a área total mínima do terreno de 10.000 m²; considerando as exigências de espaço para salas de aula, áreas administrativas, serviços de apoio, áreas comuns e estacionamento.
- **Salas de Aula:** O imóvel deve oferecer salas de aula com dimensões adequadas para comportar até 800 alunos, em salas que comportem entre 20 e 40 estudantes, com variação mínima de 26 m² (para salas de 20 alunos) e 50 m² (para salas de 40 alunos), ventilação natural e iluminação adequada para o desenvolvimento das atividades pedagógicas.
- **Áreas Administrativas e de Apoio:** Para a administração do Campus, deve haver no mínimo 20 áreas de escritório não superiores a 9 m² por posto de trabalho para cada servidor, colaborador, terceirizado ou estagiário. Essas áreas devem ser bem distribuídas e separadas por função, de acordo com o quantitativo de postos de trabalho integrais e reduzidos, servidores em trabalho remoto, e as áreas de apoio, como recepção, atendimento ao público, arquivo e reuniões.
- **Áreas Comuns:** O imóvel deve possuir, além das salas de aula, áreas destinadas a convivência estudantil, salas para reuniões e espaços de lazer.
- **Laboratórios:** Pelo menos dois laboratórios (Ciências e Informática) com infraestrutura básica para o desenvolvimento de atividades práticas (mínimo, de 80 m² para o laboratório de ciências e 50 m² para o laboratório de informática).
- **Biblioteca:** Um espaço de, no mínimo, 80 m² para biblioteca, com espaço para armazenamento de livros e realização de atividades de leitura e pesquisa.
- **Refeitório:** O imóvel precisa ter um refeitório ou espaço para construção do mesmo com capacidade para atender pelo menos 300 alunos por vez, com área mínima de 150 m².
- **Banheiros:** Pelo menos 10 cabines de banheiros para alunos, com capacidade proporcional ao número de estudantes, além de banheiros adaptados para pessoas com necessidades especiais.

b) Proximidade de Serviços Disponíveis:

- **Transporte Público:** O imóvel deve estar localizado em uma área com fácil acesso a transporte público, com pontos de ônibus próximos que atendam a diferentes regiões da cidade, garantindo acessibilidade para os alunos, especialmente os que utilizam transporte coletivo.
- **Serviços de Saúde:** O imóvel deve estar a no máximo 5 km de uma unidade de pronto atendimento ou hospital.
- **Comércio e Restaurantes:** A área deve ser próxima de estabelecimentos comerciais como supermercados, farmácias e bancos, além de restaurantes e lanchonetes para atender aos funcionários e alunos.

c) Vida Útil e Conservação:

- **Idade do Imóvel:** O imóvel deve ter uma vida útil mínima de 20 anos, ou ser suficientemente novo ou bem conservado para garantir que não haja necessidade de grandes reformas nos primeiros anos de operação.
- **Conservação:** O imóvel deve estar em bom estado de conservação, sem problemas estruturais como infiltrações, rachaduras ou sistemas elétricos e hidráulicos comprometidos. Deve possuir laudos técnicos que atestem a integridade das instalações.

d) Benfeitorias e Adequação ao Uso Escolar:

- **Instalações Elétricas e Hidráulicas:** O imóvel deve contar com instalações elétricas e hidráulicas adequadas para o funcionamento da instituição, com capacidade suficiente para comportar o número de alunos, professores e funcionários, além de atender a normas de segurança.
- **Acessibilidade:** O imóvel deve ser acessível a pessoas com deficiência, com rampas, banheiros adaptados, sinalização adequada.
- **Ventilação e Iluminação:** O imóvel deve ter boa ventilação natural e iluminação adequada em todas as dependências, com destaque para as salas de aula e áreas comuns.

e) Especificidades do Mercado Local:

- **Infraestrutura Urbana:** O imóvel deve estar inserido em uma área com boa infraestrutura urbana, com acesso pavimentado, saneamento básico completo (água, esgoto e energia elétrica) e segurança pública eficiente.

- **Estabilidade do Imóvel:** O imóvel deve estar regularizado em relação à documentação, com escritura definitiva, e não deve possuir pendências legais que possam comprometer a instalação do Campus Avançado Cataguases.

f) Características Desejáveis:

- **Expansibilidade:** O imóvel deve permitir a expansão futura, caso o Campus precise aumentar sua capacidade de atendimento ou ampliar as instalações, segundo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura de Cataguases, uma área mínima de 1.000 m²;
- **Tecnologia:** Dispor de infraestrutura para instalação de sistemas tecnológicos como Wi-Fi, cabeamento estruturado para a implantação de redes de dados e recursos audiovisuais nas salas de aula.
- **Estacionamento:** A área de estacionamento deve comportar veículos oficiais e de uso da instituição, com um número proporcional ao tamanho do campus e suas necessidades operacionais.

DA ESTIMATIVA DE ÁREA MÍNIMA:

Para dimensionar o imóvel que sediará o IF Sudeste MG - Campus Avançado Cataguases deve-se necessariamente levar em conta a Portaria MEC 713/2021, que estabelece o número mínimo de 40 docentes e 26 técnicos administrativos em educação, e a Portaria MEC/SETEC Nº 1, DOU em 03 janeiro de 2024, que estipula uma infraestrutura para o mínimo de 800 alunos, além do atendimento diário ao público.

Atualmente, o Campus Avançado Cataguases funciona em um espaço com área útil de 1.630 m², cedido temporariamente pelo Estado de Minas Gerais, não possuindo o número de servidores ideal, estipulado por lei, nem o espaço físico necessário para a acomodação dos alunos. Porém, visando o cumprimento dos dispositivos legais supracitados, além das necessidades de ampliação do campus, abertura de novas modalidades de cursos e realização de concursos, utilizar-se-á, como referência, os quantitativos mínimos estabelecidos na normativa vigente.

QUADRO DE RECURSOS HUMANOS		
	QUANTITATIVO DE REFERÊNCIA (VALOR ESTIPULADO POR LEI)	QUANTITATIVO ATUAL
SERVIDORES TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS	26	4
DOCENTES EFETIVOS	40	16
PROFESSORES SUBSTITUTOS	VARIÁVEL (DE ACORDO COM AS NECESSIDADES)	3
TERCEIRIZADOS	VARIÁVEL (DE ACORDO COM AS NECESSIDADES)	6

Considerando as informações elencados acima, a estimativa de área mínima necessária para o imóvel deste estudo levou em consideração os seguintes parâmetros:

- **Quantitativo de População e Postos de Trabalho:** A área útil do imóvel está considerando o quantitativo da população principal do campus de 50 pessoas, incluindo, todos os postos de trabalho integrais, reduzidos, servidores em trabalho remoto e colaboradores externos, incluindo a área destinada aos serviços de apoio e técnico, garantindo a adequação da estrutura às demandas da instituição.
- **Áreas Administrativas e de apoio:** Será considerado o limite mínimo de 7 m² e máximo de 9 m², por posto de trabalho para cada servidor ou colaborador, abarcando um total mínimo de 350m² para esta finalidade.
- **Laboratórios:** O mínimo de 2 laboratórios para o desenvolvimento de atividades práticas com dimensões mínimas de 80 m² para o laboratório de ciências e 50 m² para o laboratório de informática, baseia-se no quantitativo máximo de 800 alunos.
- **Quantidade de veículos:** A área de estacionamento deve comportar no mínimo 40 veículos de uso da instituição, considerando-se a proporção entre o tamanho do campus e de suas necessidades operacionais.

DO CUSTO DE ADAPTAÇÃO:

Conforme avaliação realizada pela área técnica do IF Sudeste MG, bem como registrado na ATA DE REUNIÃO No 226/2024 - CTG e no Laudo de Avaliação, o imóvel encontra-se em estado de conservação satisfatório, sendo possível a utilização de grande parte dos seus ambientes. Entretanto, necessitará de alguns reparos e adequações para garantir o conforto dos usuários, bem como eliminar algumas patologias existentes, que podem ser agravadas com o passar do tempo.

Atualmente, o Campus Avançado Cataguases realiza suas atividades no terceiro pavimento da Escola Estadual Manoel Inácio Peixoto, cedido temporariamente pelo Estado de Minas Gerais, com área de 1.630 m². Apesar de a área disponibilizada já estar se tornando insuficiente para funcionamento do Campus, principalmente em razão da impossibilidade de construção de refeitório, biblioteca e quadra necessários aos novos cursos, a nova sede possui área construída aproximada de 3.105 m², ou seja, quase duas vezes a área atual de funcionamento. Neste sentido, a estrutura não será integralmente ocupada logo após a mudança de sede. Com a abertura dos cursos, principalmente os técnicos integrados, a ocupação se dará de forma gradual. Posto isto, é possível dividir as intervenções a serem realizadas na edificação da seguinte forma:

Intervenções de necessidade imediata, ou seja, aquelas que devem ser realizadas para início das atividades nas edificações; intervenções a serem realizadas de forma gradual, com a expansão da oferta dos novos cursos.

Ainda, verifica-se a exigência de realização das chamadas “obras necessárias”, aquelas que, se não realizadas, podem prejudicar o uso normal do bem ou causar sua deterioração precoce. Por outro lado, outras intervenções, apesar de não serem urgentes, serão necessárias para melhorar a utilização do imóvel, garantir o conforto e dar maior segurança aos usuários, são as chamadas “obras úteis”.

Para a realização das obras necessárias e para permitir a utilização dos ambientes para a demanda imediata, estima-se a necessidade de investimento total no valor de R\$ 680.000,00, conforme detalhado a seguir:

Intervenção	Descrição e justificativa	Custo estimado
Reforma dos telhados	Os telhados atualmente existentes são em telha cerâmica, com engradamento em madeira e sistema de captação de águas pluviais composto de calhas metálicas. A partir de inspeção visual realizada pela área de engenharia, foram observados problemas de estanqueidade e necessidade de substituição de parte das peças de madeira da estrutura que apresentam deformação excessiva ou desgaste. Ainda, algumas calhas podem apresentar corrosão e pontos de vazamento que precisarão ser reparados.	R\$ 380.000,00
Adequação das instalações elétricas e rede de dados	Para funcionamento inicial de algumas salas de aula e, principalmente, laboratórios de informática e setores administrativos, serão necessárias adequações nas instalações elétricas e rede de dados, de modo a permitir o funcionamento dos equipamentos.	R\$ 120.000,00
Correção de infiltrações e pontos de umidade ascensional	Algumas salas apresentam pontos de umidade ascensional, com proliferação de fungos (mofo). A proposta, neste primeiro momento, é de correção dos pontos de umidade mais críticos e dos ambientes que serão inicialmente utilizados. Para isso, serão necessárias impermeabilizações em alvenarias internas e externas.	R\$ 50.000,00

Reforma das instalações hidráulicas dos sanitários	A partir de inspeção visual realizada pela área de engenharia, foram observados pontos de infiltração, provavelmente provenientes dos sanitários do segundo pavimento. Ainda, deverão ser necessários reparos nas instalações hidráulicas dos sanitários do primeiro pavimento (que serão inicialmente utilizados).	R\$ 90.000,00
Manutenção das esquadrias	Algumas portas e janelas apresentam problemas para abertura e fechamento e correta vedação.	R\$ 40.000,00

É importante destacar que foi realizada apenas uma inspeção visual nos elementos aparentes da edificação. É possível que, com o início da utilização das instalações ou com o início dos reparos e retirada de elementos como forro, revestimentos, entre outros, verifique-se a necessidade de outras intervenções.

Ocorre que, apesar de não serem classificadas como urgentes e essenciais ao funcionamento, outras intervenções são importantes, pois visam a melhoria das condições de segurança, acessibilidade, estética e conforto da edificação. Para os ambientes que serão inicialmente utilizados, em especial, o primeiro pavimento, destaca-se:

Intervenção	Descrição e justificativa	Custo estimado
Adequação dos espaços para as atuais normativas da área de acessibilidade	Apesar de a edificação possuir alguns elementos mínimos exigidos nas normas de acessibilidade, em especial a ABNT NBR 9050 e ABNT-NBR 16.537, alguns ajustes serão necessários para plena adequação de todos os elementos às atuais normativas. Por exemplo, cita-se a instalação de corrimãos duplos, revisão dos pisos podotáteis e instalação de mapa tátil, sinalização, adequação do sanitário acessível, com a instalação de barras, entre outros elementos.	R\$ 90.000,00
Pintura interna e externa	Além da importância estética e de identidade visual da externa edificação, a pintura visa dar acabamento à superfície, dando-lhe proteção, proporcionando uniformidade às superfícies. Algumas patologias relacionadas à pintura existente foram verificadas durante a vistoria, dentre elas: aparecimento de bolhas, eflorescências, manchas, sujeira e descascamento. Para os reparos, considerou-se inicialmente a realização de pintura nos ambientes do primeiro pavimento e pintura externa de toda a edificação.	R\$ 80.000,00
Iluminação externa	Para garantir a segurança de toda a comunidade que utiliza o espaço, principalmente, os alunos, servidores e funcionários que atuam no turno noturno, será necessária a instalação de estrutura de iluminação externa.	R\$ 80.000,00

Instalação de circuito de câmeras de segurança	Para garantir a segurança de toda a comunidade que utiliza o espaço, será importante a instalação de câmeras de vigilância.	R\$ 50.000,00
Instalação de placas de identificação e sinalização	Inclui placas de identificação de salas, setores e sinalização de segurança para direcionamento e organização dos espaços.	R\$ 150.000,00
Climatização	A instalação de aparelhos de ar condicionado, bem como sistema de renovação de ar, visa melhorar o conforto térmico dos alunos e professores, levando a uma maior concentração e melhor desempenho nas aulas. Principalmente em uma cidade como Cataguases, que possui temperaturas médias bastante elevadas, investir em climatização em sala de aula e ambientes administrativos é um aspecto importante para priorizar tanto o bem-estar dos alunos e servidores quanto contribuir para a produtividade. Ademais, nos laboratórios de informática tal recurso é de extrema importância também para a adequada conservação dos equipamentos. Para cálculo do investimento inicial, foram considerados apenas alguns ambientes da edificação, ou seja, aqueles que serão inicialmente utilizados.	R\$ 290.000,00

Cumpramos destacar que, com a ampliação gradual do uso da edificação, bem como para garantir as condições de uso com qualidade, conforto e segurança para toda a comunidade acadêmica, outras intervenções serão necessárias nos próximos anos, dentre as principais, podemos citar:

- i) Plena adequação de todos os ambientes das edificações às normativas de acessibilidade, inclusive com a instalação de plataforma elevatória para acesso ao segundo pavimento;
- ii) Adequação das instalações elétricas de toda a edificação, inclusive com a possibilidade de construção de subestação de energia elétrica, para atender a expansão prevista;
- iii) Construção de Quadra Coberta e adequação dos espaços para funcionamento de Biblioteca e Refeitório para atendimento aos cursos integrados, principalmente, conforme consta nos Estudos Técnicos Preliminares;
- iv) Climatização de todos os ambientes, de modo a garantir o conforto térmico dos usuários;
- v) Instalação de Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas (SPDA);
- vi) Reforma dos sanitários, em especial, do segundo pavimento;
- vii) Correção de patologias, principalmente umidade e infiltrações, e pintura de todos os ambientes da edificação;
- viii) Reparo de forros e pisos danificados, entre outros.

5. Levantamento de Mercado

No que se refere ao levantamento de mercado, foi feita uma consulta à Secretaria de Patrimônio da União (SPIU), à Secretaria do Estado de Minas Gerais e à Prefeitura Municipal de Cataguases, a fim de verificar a disponibilidade de imóveis para doação com as características necessárias para funcionamento do campus (item 4 deste estudo).

Porém, tanto a União quanto o Estado de Minas Gerais e a Prefeitura de Cataguases - MG informaram que não há imóveis públicos disponíveis que atendam às necessidades descritas neste estudo. As respostas dos três entes públicos foram registradas, respectivamente, na Consulta Prévia MG 0149/2024, no Ofício SEE/SRE LEOPOLDINA nº. 22/2024 e no Ofício nº 0223/2024 /GPC - n.

Os ofícios destinados aos órgãos designados, bem como as negativas recebidas, estão disponíveis no Anexo 2 deste documento.

Diante do fato, foi lançado o EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2024 – IF Sudeste MG – Campus Avançado Cataguases (Processo nº 23223.001460/2024-11), com o objetivo de tornar pública a disposição do IF Sudeste Campus Avançado Cataguases em adquirir um imóvel para a instalação de sua sede. A divulgação do Edital resultou na seleção de um imóvel que atendeu aos critérios de seleção.

6. Descrição da solução como um todo

POSSÍVEIS SOLUÇÕES:

6.1) Reforma e adequação do Imóvel Atual

Foi verificado que o problema do imóvel atual é a limitação estrutural, especialmente porque o Campus Avançado Cataguases divide espaço com a Escola Estadual Manoel Inácio Peixoto, limitando-se ao 3º pavimento da Edificação Estadual, em imóvel cedido temporariamente, conforme documento de cessão de espaço (Anexo 3). Importante observar também as restrições a qualquer obra na edificação escolar, uma vez que se trata de um patrimônio histórico tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). A título de exemplo, pode-se citar a negativa ao projeto de climatização do Campus (Anexo 4).

6.2) Mudança para outro imóvel público:

Diante da negativa apresentada pelos órgãos públicos, SPIU, Secretaria do Estado de Minas Gerais e Prefeitura de Cataguases, aos ofícios encaminhados, tal solução torna-se inviável no momento (Anexo 2).

6.3) Construção de uma nova sede:

Considerando-se a necessidade urgente da aquisição, uma vez que, o Campus precisa de uma nova sede para abrigar os alunos para a abertura de dois cursos integrados já em 2025, não há tempo hábil para aguardar um processo de planejamento, aquisição de terreno e construção de uma nova unidade, inviabilizando a solução.

2.4) Locação de Imóvel

Seria uma possibilidade. Entretanto, em uma pesquisa no mercado imobiliário local (Anexo 5), não foi encontrado um imóvel que atenda aos critérios necessários para o funcionamento do campus. Além do mais, é preciso destacar que, ainda que existisse um imóvel disponível, esta hipótese pressupõe a disponibilidade financeira permanente por diversos anos, especialmente se considerarmos o possível alto valor da locação, tendo em vista a demanda do IF Sudeste MG- Campus Avançado Cataguases.

A modalidade de locação oriunda do chamado “built to suit” (a expressão é utilizada em referência a contratos de locação de bens imóveis urbanos, em que o locador investe dinheiro no imóvel, nele edificando ou por meio de reformas substanciais, sempre com vistas a atender às necessidades previamente identificadas pelo locatário) seria uma alternativa, desde que haja previsão de reversão do imóvel ao Governo Federal no final da locação, e seja analisado se o valor a ser pago pela locação e aquele a ser pago pela reversão do imóvel ao final seria vantajoso ao IF Sudeste MG - Campus Avançado Cataguases, observando também o referido no parágrafo anterior. Entretanto, a modalidade built to suit demanda a adequação e/ou construção de um prédio, ou seja, longo prazo para instalação e em razão da necessidade premente do IF Sudeste MG Campus Avançado Cataguases, não se mostra a solução mais adequada neste momento.

2.5) Aquisição de Imóvel construído

A opção de aquisição de um imóvel apresenta-se como a solução mais viável, uma vez que, no atual cenário, é a solução mais rápida e eficiente às necessidades do Campus Avançado Cataguases, tendo em vista a situação em que se encontram alocados os

alunos, docentes, servidores e terceirizados, em espaços exíguos, pouco adequados aos trabalhos diários da instituição.

Sendo que os alunos dos cursos integrados não terão espaço adequado para as atividades escolares, tendo em vista que o Termo de Cessão de uso firmado entre as partes, que permite a utilização do espaço, não possui acesso do IF Sudeste - Campus Avançado Cataguases às áreas de refeitório, quadras esportivas, áreas de convivência, biblioteca, entre outras.

Nesta hipótese somente é preciso atentar para o atendimento às características necessárias, esboçadas no presente estudo e se o valor da aquisição está de acordo com os parâmetros de mercado. Considerando tratar-se de imóvel a ser adquirido já construído, adaptações podem ser necessárias, entende-se, assim pertinente, que após a assinatura do contrato de compra ou documento hábil, o vendedor disponibilize arquiteto/engenheiro que ficará a frente da definição dos estudos dos Layouts e de sua aprovação junto ao IF Sudeste MG aos órgãos de licenciamento e aprovação. Não obstante, nada impede que, mediante tratativa prévia entre as partes, o vendedor disponibilize referidos profissionais já na fase de negociação do imóvel (sem nenhum custo adicional), de modo a dar agilidade a eventual projeto de adaptação/reforma, e para se ter uma estimativa mais aproximada do valor final a ser pago.

Justificativa de escolha da solução da aquisição de Imóvel construído

A aquisição de um imóvel já construído se apresenta como a solução mais vantajosa, tanto do ponto de vista jurídico quanto econômico, quando comparada com outras alternativas consideradas para resolver a situação do Campus Avançado Cataguases. A principal vantagem da aquisição é a rapidez com que o campus poderá ser reestruturado e expandido para atender às necessidades urgentes de abrigar os alunos e oferecer as condições adequadas para a implementação dos cursos integrados a partir de 2025, uma vez que a mudança para outro imóvel público, a reforma do imóvel atual ou a construção de uma nova sede demandam prazos longos que são incompatíveis com as exigências temporais da instituição.

A reforma e adequação do imóvel atual se mostram inviáveis devido às limitações estruturais, como a divisão do espaço com a Escola Estadual Manoel Inácio Peixoto e as restrições impostas por se tratar de um patrimônio histórico tombado, o que impossibilita qualquer intervenção significativa, como no caso da negativa do projeto de climatização. A mudança para outro imóvel público também foi descartada, uma vez que os órgãos competentes, como SPIU, a Secretaria do Estado de Minas Gerais e a Prefeitura de Cataguases, não autorizaram a cessão de espaços para a instalação do campus (Anexo 2). A construção de uma nova sede é igualmente inviável devido à urgência do processo, já que envolve um planejamento complexo, aquisição de terreno e tempo de obra que não seria compatível com a abertura iminente dos cursos.

A locação de imóvel, por sua vez, foi investigada no mercado imobiliário local, mas não foi encontrada nenhuma opção que atendesse aos critérios necessários, além de envolver um custo recorrente elevado e uma dependência financeira prolongada, o que tornaria essa alternativa insustentável a longo prazo, especialmente considerando a alta demanda de infraestrutura do campus. A modalidade de "built to suit" (locação com construção ou adaptação do imóvel para atender às necessidades específicas) também foi analisada, mas ela demandaria tempo para construção e adequação, o que é inviável dada a urgência da demanda.

Dessa forma, a aquisição de um imóvel já construído é a solução mais viável, pois não apenas garante a imediata disponibilização de espaço adequado para a expansão do campus, mas também permite o controle total sobre o patrimônio, sem a dependência de terceiros e com custos de manutenção previsíveis a longo prazo. Embora adaptações sejam necessárias, a rapidez na aquisição e as possibilidades de negociação direta com o vendedor para agilizar os processos de licenciamento e aprovação tornam essa solução a mais eficiente, garantindo o atendimento às necessidades emergenciais da instituição. A viabilidade econômica da aquisição também está garantida, pois o valor do imóvel está dentro dos parâmetros de mercado e as adaptações poderão ser realizadas de maneira ágil e com custos bem planejados. Portanto, a aquisição do imóvel é a solução mais vantajosa para o IF Sudeste MG - Campus Avançado Cataguases, garantindo a continuidade das atividades acadêmicas e a expansão da oferta de cursos em prazo compatível com as necessidades institucionais.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A estimativa das quantidades a serem contratadas é realizada com base nas memórias de cálculo e nos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala. No caso em questão, pretende-se adquirir um único imóvel que contemple todas as necessidades do campus, portanto, este item não se aplica ao tipo de contratação em questão.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 9.740.000,00

Visando à estimativa de valor para a aquisição, foi realizada uma pesquisa de mercado junto aos imóveis do município de Cataguases que possuíam características e a capacidade para sediar um Instituto Federal. Diante do fato, foi utilizado como referência, o valor de venda de um imóvel local, com as descrições próximas às necessidades do Campus.

Para esse procedimento foi delimitada a área de interesse do IF Sudeste MG - Campus Avançado Cataguases, levando em conta os parâmetros ora descritos neste Estudo Técnico Preliminar. O estudo tem como objetivo nortear o processo de seleção quanto à proposta mais vantajosa para a administração.

O valor total estimado desta contratação é de R\$ 9.740.000,00 (nove milhões, setecentos e quarenta mil reais).

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Acerca da possibilidade do parcelamento do objeto contratual, inciso VIII do artigo 18 da Lei 14.133 de 2021: o parcelamento do objeto é a análise relativa à divisão do objeto licitado em itens ou lotes, sempre que isso incorrer em potencial aumento da competitividade, sem afetar negativamente os aspectos técnicos, com economia de escala preservada. O parcelamento deve ser objeto de decisão da Administração motivada a partir de elementos técnicos, econômicos ou mesmo operacionais, resultantes de avaliação de cada caso, razão porque não há um critério automático e geral par tal decisão.

No caso específico, por tratar-se de AQUISIÇÃO DE IMÓVEL, o parcelamento do objeto, em via de regra não se aplica, pois seria tecnicamente inviável, por tratar-se da compra de um imóvel, sendo o parcelamento inapropriado e inexequível.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

A princípio não estão previstas outras contratações correlatas e/ou interdependentes, porém, podem ser necessárias outras contratações para realização de adaptações, melhoramentos, dentre outras necessidades para o bom funcionamento do campus.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O objeto da presente contratação consta do Plano Anual de Compras 2024 do IF Sudeste MG, conforme os dados abaixo descritos:

ID PCA no PNCP: 10723648000140-0-000001/2024

Data de publicação no PNCP: 19/05/2023

Id do item no PCA: 2746

Classe/Grupo: 9999

Identificador da Futura Contratação: 158123-253/2024

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Os principais benefícios a serem alcançados com a aquisição são:

Localização em perímetro urbano com capacidade construtiva para concentrar todos os setores do IF Sudeste MG Campus Avançado Cataguases no mesmo imóvel, garantindo a unicidade, a isonomia e o compartilhamento dos discentes, docentes, servidores, postos terceirizados e visitantes; adequação física visando a eficiência do serviço público; acessibilidade; mobilidade; infraestrutura, fatos que influenciam na qualidade dos serviços prestados e acessibilidade. Espera-se ainda a economicidade com a escolha da proposta mais vantajosa, além de isonomia.

Ademais, a aquisição da sede é condição indispensável ao efetivo atendimento das demandas do município e região por educação profissional e tecnológica, gratuita e de qualidade, em todos os seus níveis e modalidades, objetivos dos Institutos Federais de Educação, Ciência e Tecnologia, conforme disposições da Lei nº 11.892, de 29 de dezembro de 2008. A sede própria

do Campus Avançado Cataguases permitirá avançar no planejamento de oferta de cursos técnicos de nível médio integrados, cursos superiores e de tecnologia, cursos de Licenciatura e cursos de Pós-Graduação Stricto Sensu, bem como avançar no número de projetos de pesquisa, ensino e de extensão, que são importantes no enriquecimento do processo de ensino-aprendizagem dos alunos.

13. Providências a serem Adotadas

A equipe de planejamento está trabalhando para a criação do termo de referência e do chamamento público visando a resolução da necessidade proposta neste estudo técnico preliminar de forma eficaz.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A aquisição de uma edificação pronta minimiza os possíveis impactos ambientais, ainda sim, os serviços prestados deverão se pautar sempre no uso racional de recursos e equipamentos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental adotadas pelo IF Sudeste MG.

Em relação aos reparos e adequações necessárias ao imóvel serão as normativas da área de sustentabilidade ambiental, em especial o Guia Nacional de Licitações Sustentáveis e as seguintes diretrizes:

- Instalação de equipamentos para evitar o desperdício de água em sanitários, conforme Lei nº 13.647/2018;
- Especificação de vasos sanitários com caixa de descarga acoplada que possibilitam o uso de 3 ou 6 litros por descarga;
- Uso de torneiras de pressão ou com sensores de presença para acionamento automático;
- Utilização de aparelhos de ar condicionado que usam refrigerantes não agressivos à camada de ozônio;
- Priorizar a instalação de condicionadores de ar dotados de compressor com tecnologia "inverter";
- Utilização de lâmpadas e luminárias eficientes;
- Para os equipamentos e aparelhos consumidores de energia, que estejam regulamentados no Programa Brasileiro de Etiquetagem (PBE), especificar que os modelos dos bens fornecidos possuam Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE), nos termos da Instrução Normativa nº 2, de 4 de junho de 2014, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Ficou demonstrado ao longo do Estudo Técnico Preliminar que as instalações do Campus Avançado Cataguases são obsoletas, e já não atendem às necessidades operacionais da instituição e de acomodação das equipes.

Considerando todas as situações narradas, o tema foi submetido à Pró-reitoria de Administração e optou-se pela realização de chamamento público, de acordo com a Lei 14.133/2021, a fim de garantir ampla competitividade para encontrar a melhor solução imobiliária que atenda às necessidades da sede do IF Sudeste MG - Campus Avançado Cataguases nessa localidade.

Conclui-se que a solução de aquisição de imóvel construído é a mais vantajosa e adequada para a instalação da sede do IF Sudeste MG- Campus Avançado Cataguases.

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: ETP realizado à pedido da Direção Geral do Campus Avançado Cataguases.

MAIRA ALVES DE OLIVEIRA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 28/11/2024 às 17:20:23.

LEANDRO DA MOTTA BORGES

Membro da comissão de contratação