

Estudo Técnico Preliminar 3/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 48051.004240/2022-28

2. Descrição da necessidade

2.1 Atualmente, a ANM-PI ocupa imóvel locado com uma área de aproximadamente 1.223,51 m² de área construída. Não obstante, após vistoria realizada em 2022, a equipe técnica da CONINFRA/SGA identificou diversos problemas na edificação, conforme consta na Nota Técnica n. 4758 (doc. sei n. 7400184 processo sei n. 48421.700107/2017-83) a edificação apresenta diversos problemas, solicitando assim, a interdição parcial do imóvel.

2.2 Como a área do imóvel está superdimensionada e o proprietário não demonstrou intenção de realizar a recuperação dos problemas de infraestrutura constatados, torna-se necessário realizar busca por outro imóvel de locação, tendo em vista que as tratativas por outro órgão público gerenciadas pela logística local da ANM-PI não tiveram sucesso.

2.3 Conforme levantamento apresentado, a ANM-PI possui um total de 12 servidores/colaboradores distribuídos da seguinte forma:

LEVANTAMENTO	UNID.	QUANT.	AREA	QUANT.2
SERVIDORES PRESENCIAIS	M2	6	8	48,00
SERVIDORES EM TELETRABALHO	M2	1	4	4,00
SERVIDORES DESTERRITORIALIZADOS	M2	2	4,5	9,00
ESTAGIÁRIOS	M2	2	2,5	5,00
COLABORADORES	M2	0	2,5	-
GERENTE REGIONAL	M2	1	12	12,00

2.4 Considerando a urgência do caso e a preservação do interesse público, o presente estudo visa apresentar a melhor solução para a definição do futuro imóvel que abrigará as instalações da Gerência Regional da ANM - PI (GER-PI).

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
CONINFRA	KLEBER BOLÍVAR MENEGHEL VARGAS
SEAL-PI	THAIS MORAES MELO

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 Considerando a descrição da necessidade da contratação, listam-se, a seguir, os requisitos da contratação necessários e suficientes à escolha da solução:

REQUISITO	DESCRIÇÃO
1	Edificação que esteja com HABITE-SE regular.
2	Edificação que possua alvará aprovado pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Piauí
3	Possua elementos que garantam acessibilidade plena na edificação.
4	Que possua elementos que garantam a redução de consumo de energia, com lâmpadas tipo led.
5	A edificação deve ser do modelo preferencialmente compartilhado.
6	Caso não seja possível modelo compartilhado, pode ser utilizado dedicação exclusiva.
7	Dispor de área para estacionamento de viaturas oficiais.
8	Estar localizado em região que possua coleta de lixo regular.
9	Deve ser dada preferência para edificações que já possuam sistemas de climatização de baixo consumo de energia.

5. Levantamento de Mercado

5.1 O mercado imobiliário trabalha com opções de locação de galpões, residências exclusivas, imóveis exclusivos e prédios por área.

5.2 A gestão estratégica da ANM tem como objetivo buscar imóveis que apresentem redução de custos. Conforme modelos de mercado atualmente adotados, temos as seguintes modalidades de locação:

- **locação tradicional:** neste modelo, o espaço físico é locado sem serviços inclusos, sendo cada um desses serviços acessórios contratados independentemente.
- **locação com *facilities*** (modelo de condomínio): pode-se definir o termo *facilities* como a aplicação de um conjunto de mão-de-obra especializada em determinados serviços no âmbito de uma organização. Neste modelo, o locatário aluga não só o espaço físico, como serviços à sua operação, a exemplo de limpeza, administração predial, recepção, vigilância etc.; e
- **locação “*built to suit*”:** o termo *built to suit* é usado para referenciar contratos de locação nos quais o locador investe recursos monetários em um determinado imóvel com o fito de ajustá-lo às necessidades de um locatário específico. Isto é, o imóvel é customizado de acordo com as necessidades de um dado locatário. Em regra, tais contratos são atípicos (neles prevalecem as condições livremente pactuadas no contrato respectivo, e não os dispositivos da Lei 8.245/1991) e os valores pagos a título de aluguel incluem a amortização dos investimentos feitos pelo locador.
- **Locação *coworking*:** definida como aquela em que diversos profissionais e/ou organizações dividem uma mesma estrutura física. Além do espaço, podem ser compartilhados serviços acessórios às atividades administrativas, como limpeza, controle de acesso, telefonista etc. O objetivo é escolher a proposta mais vantajosa para a contratação de empresa de plataforma virtual para serviços de *coworking*, em sala privativa open office contendo área líquida e estações de trabalho compartilhadas para atendimento dos órgãos interessados, em sede habitual, e em qualquer ponto do território nacional que possua áreas *coworking* para atendimento sob demanda.

5.3 Para a solução de redução de custo, o compartilhamento, modelo *facilities* agregado ao modelo *built to suit*, conforme nota técnica apresentada pela CONINFRA, apresenta a solução mais viável, tendo em vista que a ANM não investirá recursos na estrutura e buscará um imóvel que seja mais vantajoso para sua locação.

5.4 No tocante ao modelo **coworking**, que oferecem vários serviços condominiais, de forma similar ao modelo **facilites**, há o risco de que os imóveis apresentados não atendam a necessidade específica ANM, como por exemplo o oferecimento de sala de atendimento ao cidadão e espaço para instalação de *link* exclusivo de internet da ANM, devido a alta padronização e inflexibilidade no mercado dessa área, gerando maiores dificuldades na obtenção e aceitação de propostas.

5.5 Quanto a **locação tradicional**, haveria a necessidade de realizações de reformas, no mínimo a montagem de divisórias, gerando diversos custos adicionais, como por exemplo na fiscalização de contrato, abertura de procedimento licitatório, entre outros.

5.6 Porém, há a eventual possibilidade de existir no mercado imobiliário de imóvel pronto e com planta adequada as necessidades da ANM o qual somente se conhecerá após a prospecção mobiliária, ou seja, realização de chamamento público.

5.7 Como a solução definitiva de mercado somente se dará com a realização do chamamento público, a ANM terá ideia de como está o mercado de locação imobiliária, quanto ao custo-benefício e modalidades de locação tradicionais, com facilites, built to suit e coworking, ao final da obtenção de propostas.

5.8 A ANM, como um todo irá adotar a guarda externa de processos, para a economicidade de custos, melhor conservação dos processos físicos, e digitalização do acervo.

5.9 Após o resultado do chamamento público, a Comissão Especial terá como meta apresentar todos os custos envolvidos direta e indiretamente em um processo de locação, independentemente da modalidade a ser adotada (*tradicional, com facilities, Built to Suit e coworking*), incluindo, no mínimo, a análise dos seguintes itens:

Definição de metodologia de seleção adequada considerando ao menos:

- Demonstração de custo-benefício favorável no tocante à contratação de serviços condominiais inclusos nos contratos de locação imobiliária, quando aplicável;

Conteúdo mínimo dos editais de chamamento público, e seus anexos, além de boas práticas para a divulgação de tais documentos:

O TCU orienta que seja adotada a figura de chamamento público para escolha de imóveis.

- O chamamento público não é obrigatório, porém, deve ser disseminado no âmbito do governo federal, tendo em vista os bons resultados obtidos. Trata-se, de fato, de um mecanismo para prospecção de mercado, cujo intuito é identificar os imóveis que atendam às necessidades da APF. É dizer, a permissão da utilização do chamamento público como mecanismo de prospecção de mercado, a fim de identificar os imóveis elegíveis que preencham às necessidades da União, com atendimento aos princípios da impessoalidade, moralidade e publicidade.

Definição acerca do momento em que o laudo de avaliação patrimonial do imóvel a ser locado será exigido, bem como o responsável por sua contratação:

- O TCU orienta que, para análise do imóvel a ser preterido, deverá ser emitido laudo de avaliação por profissional devidamente habilitado. Conforme a Instrução Normativa da Secretaria do Patrimônio a União n. 02/2017, artigo 7, relata que:

Art. 7º As avaliações dos imóveis da União e de seu interesse poderão, a critério do órgão central da SPU ou das suas superintendências, ser realizadas:

I - pela Caixa Econômica Federal-CAIXA, mediante contrato específico ou determinação em lei;

II - por particulares habilitados, mediante celebração de contratos e convênios, observados no que couber a legislação de licitação pública;

III - por profissional devidamente habilitado com registro ativo no CREA ou no CAU; e

IV - pela unidade militar interessada, nos casos de imóveis da União entregues ou cedidos sob quaisquer regimes às Forças Armadas, não cabendo à SPU homologá-las;

e

V - pelas unidades gestoras, devidamente registradas nos sistemas corporativos da SPU, não cabendo esta homologá-las.

(grifos nossos).

- Analisar a conveniência e a oportunidade de adotar medidas voltadas à otimização do uso de imóveis disponíveis da Administração Pública Federal, estejam eles desocupados, ocupados parcialmente ou ociosos, aproveitando, assim, melhor o patrimônio imobiliário da União: Neste ponto, o TCU orienta que deve ser analisada a viabilidade em se compartilhar edificações, com vistas a realização de rateio dos custos, visando assim, maior economicidade dos recursos públicos. A ANM, através do Manual de Padronização de ocupação de ambientes regulamentou o critério de escolha de imóvel e qual a taxa de ocupação máxima por servidor.

5.10 O levantamento de mercado consiste na análise das alternativas possíveis para atender às necessidades da Administração. Nesse cenário, a Administração Pública dispõe das seguintes soluções:

Solução 1: Compartilhamento de imóvel com outros órgãos - não foi encontrado imóvel disponível para ocupação conforme ofícios que constam no processo sei n. . 48077.000019/2022-11, 48077.000018/2023-49

Solução 2: Construção de imóvel para a ANM: situação inviável tendo em vista que a ANM não possui edificação para reformar, o atual prédio é locado.

Solução 3: Locação de Imóvel adaptado às necessidades da ANM de uso exclusivo.

Solução 4: Locação de imóvel adaptado às necessidades da ANM de uso compartilhado.

Solução 5: Locação de imóvel sem adaptações, cabendo a ANM executar as intervenções.

5.11 Feitas essas considerações, as soluções aventadas serão comparadas entre si, levando em consideração os requisitos da contratação determinado no tópico anterior desde documento.

REQUISITO	DESCRIÇÃO	SOLUÇÃO 1	SOLUÇÃO 2	SOLUÇÃO 3	SOLUÇÃO 4	SOLUÇÃO 5
1	Existe disponibilidade do perfil?	0	0	1	1	1
2	Possui acessibilidade?	0	0	1	1	0
3	Cumpre normas de climatização?	0	0	1	1	0
4	Cumpre com questão de taxa de luminância?	0	0	1	1	0
5	Sistema elétrico está em conformidade?	0	0	1	1	0
6	Possui contrato built to suit ?	0	0	1	1	0
7	Possui contrato com facilites?	0	0	0	0	0
PONTUAÇÃO		0	0	6	6	0

5.12 Conforme demonstrado acima, as soluções 03 e 04 foram que possuem maior pontuação, comprovando-se como a melhor para atender a demanda de instalações físicas para GER-PI desempenhar a sua finalidade.

5.13 No decorrer do chamamento público a empresa SADY IMÓVEIS EIRELI, CNPJ nº 27.911.909/0001-58; solicitou previamente a avaliação de duas propostas junto a CONINFRA, com o objetivo de se apresentar a melhor proposta.

5.14 O chamamento público, conforme preconizado acima, foi realizado conforme ata SEI 10707022, havendo apenas um interessado, com uma única proposta formalizada, SADY IMÓVEIS EIRELI, CNPJ nº 27.911.909/0001-58, a qual possui poderes para assinar contratos de locação.

5.15 Restou a ANM avaliar a proposta apresentada.

JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

5.16 A escolha do imóvel deu-se para **PROPOSTA - EMPRESA SADY IMOVEIS EIRELI**.

5.17 Pela proposta , foi apresentado o seguinte escopo:

área útil de locação: 199,77m²

área privativa de salas: 126,27m²;

estacionamento: 73,50m²

preço de locação: : R\$ 23.866,56 (Vinte e três mil, oitocentos e sessenta e seis reais, cinquenta e seis centavos), já incluso:

Área de Locação: 199,77m² = R\$ 21.940,74;

Valor do IPTU/TAXAS/mês: R\$ 142,57;

Valor Mensal do Condomínio: R\$ 1.783,25, sendo incluso os seguintes serviços ora prestados: energia das áreas comuns, vigilância permanente, portaria, serviços de limpeza, manutenções preventivas e corretivas dos elevadores e escadas rolantes;

Valor Anual da Locação: R\$ 286.398,72/ano;

Valor do metro quadrado mensal (com condomínio, iptu e taxas): R\$ 119,47/m²

5.18 Está incluso na proposta a adaptação do layout, conforme extrato do texto da proposta SEI 10700169.

"4.2 Estão inclusos na presente proposta:

4.2.1 Os serviços de climatização das salas, que serão entregues de acordo com o layout, devidamente aprovado, já contemplados novos splits de acordo com as necessidades requeridas pelo espaço e uso da ANM GER-PI;"

5.19 Tendo em vista a vantajosidade da proposta apresentada e diminuição do custo administrativo para gestão de contrato, a equipe de planejamento entrou em contrato com a única empresa interessada, consultando sobre a possibilidade de vigência de contrato para 05 anos.

5.20 Havendo a concordância da empresa, a ANM assinará contrato de cinco anos, com sucessivas prorrogações, atendendo-se assim ao Princípio da Eficiência e Razoabilidade Administrativa.

6. Descrição da solução como um todo

6.1 Após a assinatura do contrato, o Locador fará as adaptações, conforme proposta em layout, em até 90 dias.

6.2 Estão inclusos na adaptação de layout, sem custo adicional, inclusive: os serviços de climatização das salas, que serão entregues de acordo com o layout, devidamente aprovado, já contemplados novos splits fornecidos pela CONTRATADA, de acordo com as necessidades requeridas pelo espaço e uso da ANM GER-PI.

DAS MANUTENÇÕES PREDIAIS:

6.3 A LOCADORA manterá, durante a vigência do contrato, todas as condições de manutenções prediais, exceto mal uso, para garantir o uso pacífico do imóvel e condições de habitabilidade, tais como:

- a) manutenções de sistema de ar condicionado (preventivo e corretivo);
- b) sistemas elétricos (fios, tomadas, interruptores, iluminação e quadros de distribuições);
- c) sistema de detecção e combate a incêndio e detecção de fumaça);
- d) instalações hidro-sanitários (torneiras, ralos, pias e bacias sanitárias); e) pintura de paredes, forros e portas.

O valor mensal a ser pago, contará da entrega do imóvel.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1 O modelo de contratação trará como responsabilidade do locador preparar toda a infraestrutura para recepcionar as possíveis futuras instalações da ANM-GR/PI, inclusive fornecimento de splits.

7.2 Igualmente a CONTRATADA assumirá a responsabilidade da seguinte manutenção das áreas privativas:

- a) manutenções de sistema de ar condicionado (preventivo e corretivo);
- b) sistemas elétricos (fios, tomadas, interruptores, iluminação e quadros de distribuições);
- c) sistema de detecção e combate a incêndio e detecção de fumaça);
- d) instalações hidro-sanitários (torneiras, ralos, pias e bacias sanitárias);
- e) pintura de paredes, forros e portas.

7.3 A área a ser locada é de 199,77m², na Avenida Universitária, 750, Bairro Fátima, Teresina/PI, Edifício DIAMOND CENTER, Salas n.º: 1412, 1413 e 1414 do 13º (décimo terceiro) Pavimento da Torre Office, com seis vagas cobertas.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 1.431.993,60

8.1 Preço Mensal: R\$ 23.866,56 (Vinte e três mil, oitocentos e sessenta e seis reais, cinquenta e seis centavos), sendo:

O Valor da Locação/m² de área útil (199,77m²) é R\$ 119,47/m², sendo:

- Área de Locação: 199,77m² = R\$ 21.940,74;
- Valor do IPTU/TAXAS/mês: R\$ 142,57;
- Valor Mensal do Condomínio: R\$ 1.783,25, sendo incluso os seguintes serviços ora
- prestados: energia das áreas comuns, vigilância permanente, portaria, serviços de limpeza,
- manutenções preventivas e corretivas dos elevadores e escadas rolantes;

8.2 Valor Anual estimado: R\$ 286.398,72/ano;

8.3 Valor estimado do contrato, com vigência de 05 anos em R\$ 1.431.993,60.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1 No caso em questão, trata-se da locação de um único imóvel para atender às necessidades essenciais de instalações físicas da GER-PI. Portanto, não é necessário considerar a possibilidade de parcelamento da contratação, uma vez que apenas um espaço físico está sendo demandado.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 Estima-se que para a atender completamente a demanda de instalação físicas da GER-PI deverão ser realizadas as seguintes contratações complementares:

- Aquisição de mobiliário adequado (mesas, cadeiras e armários);
- Contratação de empresa para realizar mudança de bens da ANM o prédio antigo para o futuro prédio;

- Realização de contratação de empresa para realizar reparos do prédio antigo ocupado pela ANM, processo 48051.005975 /2023-50;
- Realizar a entrega definitiva do antigo imóvel locado pela ANM;
- Realizar cancelamento de contrato de vigilância presencial no antigo prédio da ANM.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1 Considerando o planejamento estratégico da ANM, que prevê adequação dos espaços físicos das unidades regionais da ANM, torna-se necessário a mudança predial com o objetivo de cumprimento de normas de ergonomia e acessibilidade.

11.2 A contratação consta registrada no Plano Anual de Contratações:

- 1) PNCP:29406625000130-0-000001/2024;
- 2) DFD 07/2024;
- 3) Contratação: 323102-8/2024
- 4) Classe/Gestão: 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO;
- 5) Objeto:: Destinação nova sede GER/PI (nova locação);

12. Aspectos de sustentabilidade

12.1 Deverão ser apresentados na proposta, todos os aspectos de sustentabilidade, da edificação, para apreciações e conhecimento, que tenham com premissas:

- redução do consumo de água;
- sistemas de iluminação com maior eficiência energética, através de utilização de iluminação com lâmpadas led;
- sistema de climatização com maior eficiência de consumo;
- assegurar a disponibilidade e gestão sustentável da água e saneamento para todos;
- assegurar o acesso confiável, sustentável, moderno e a preço acessível à energia para todos;
- utilização de sensores de movimento em áreas de pouco trânsito - corredores ou áreas de uso comum.

12.2 O modelo de contratação trará como responsabilidade do locador preparar toda a infraestrutura para recepcionar as possíveis futuras instalações da ANM. Entende-se como preparo de infraestrutura:

- rede elétrica e lógica devidamente instalada;
- rede de climatização, inclusive equipamentos de refrigeração devidamente instalados;
- sistema de monitoramento de segurança (cerca elétrica, alarme e concertina) devidamente instalados;
- dispor de equipamentos de combate a incêndio;
- possuir as seguintes documentações:
 - HABITE-SE;
 - Alvará de funcionamento;
 - Alvará do Corpo de Bombeiros Militar.

13. Dos requisitos mínimos do imóvel

13.1 ARQUITETURA

- Edifício de alto padrão construtivo com destinação primordial para o uso corporativo.
- Deverá ser disponibilizado balcão com capacidade de abrigar no mínimo 01 (um) recepcionista.
- Ter pé direito nos locais de permanência prolongada de, no mínimo, 2,40m ou maior se exigido pela legislação local, e nos demais ambientes de acordo com o Código de Obras do Município.
- As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.
- O piso das áreas operacionais deverá ser de alta qualidade de haja flexibilidade para mudanças de Layouts ou futuras adaptações. Não serão aceitas propostas em que as edificações possuam pisos de carpete ou que não permitam lavagem.
- Caso possível, para as lajes, devem ser observadas as sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com as adotadas no projeto estrutural.
- As paredes nas áreas molhadas, deverão ser integralmente revestidas com cerâmica ou outro material que resista a umidade. Nos demais ambientes poderão ser pintadas com tinta lavável dos tipos PVA, acrílicas, lisas, em cores claras (preferencialmente branca) de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura.
- Os forros poderão ser em gesso em placas, gesso acartonado, tetos em laje pintada ou outros tipos, com acabamento em cor clara (branca, preferencialmente).
- Os ambientes serão definidos em sua maioria por meio de divisórias de madeiras ou de gesso (nas seguintes categorias: gesso; drywall; mdf, vidro temperado ou laminado). As divisórias serão possuir acabamento de alto padrão sendo em laminado melamínico (ou material similarmente resistente e durável), com características de isolamento contra fogo, na cor a ser definida pela administração do Órgão. Divisórias de salas deverão possuir miolo em lâ de rocha ou outra tecnologia de modo a melhorar o isolamento acústico. A título de exemplo geral, as divisórias entre salas contíguas serão do tipo painel cego e as divisórias entre salas e circulação ou halls serão do tipo painel cego/painel vidros. Maiores detalhes serão definidos pela ANM na elaboração do layout.
- Serão aceitas divisões de ambientes ocorridas por fechamento de alvenaria com acabamento em reboco e pintura.
- Deve ter possibilidade de portaria de acesso e ter adequação à NBR 9050/2021 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, contando com rampas, piso tátil, sanitários acessíveis, entre outros.
- Pré-disposição para instalação de sistema de controle de acesso ou sistema de controle de acesso já instalado.
- Caso a edificação não seja térrea, a mesma deve dispor de circulação vertical com elevadores acessíveis em número suficiente para atendimento ao transporte diário de uma população fixa de aproximadamente **12(doze) pessoas**, dimensionados de acordo com as normas NBR 207/1999 e NBR 13.994/2000 da ABNT. O número mínimo de elevadores será de **uma unidade**.
- Identificação na fachada interna do prédio com a logomarca da ANM (Agência Nacional de Mineração).
- Sinalização em vias de acesso ao prédio com indicação para a ANM.
- Ambiente para implantação de coleta seletiva de lixo gerado na edificação.
- O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas a ANM, por meio de relógio medidor.
- Sinalização em todas as áreas administrativas e comuns (salas, escadas, elevadores, extintores, garagem, copa, banheiros, etc.) que serão especificadas de acordo com layout.
- Possibilidade de dispor de Auditório de uso compartilhado, com infraestrutura de áudio e multimídia.
- Caso a empresa interessada em participar do certame dispor de prédio, o mesmo deverá conter:
 - escadas enclausuradas e pressurizadas, com iluminação de emergência, portas tipo corta-fogo, sinalização e comunicação visual;
 - Pavimentos tipo dotados de vãos livres, permitindo flexibilidade de layout.
- A edificação deve Possuir de **03 (três) vagas cobertas para estacionamento para as viaturas oficiais** e vagas para o Gerente e chefes de setores da ANM, contando com portão eletrônico e sinalização horizontal. Conforme Lei, deve haver ainda 5% das vagas para pessoas com deficiência (01 vaga) e 2% (1 vaga) de vaga para idoso, **totalizando 06 (seis) vagas em estacionamento coberto**.
- A edificação deverá possuir prumadas de sanitários, uma masculina e outra feminina com acessibilidade segundo a ABNT NBR 9050/2015, com alto padrão de acabamento, além de copa;
- O imóvel deve apresentar iluminação natural e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas, conforme parâmetros mínimos dispostos na legislação. Além disso, para garantir níveis satisfatórios de economia da edificação, pode ser apresentada a Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Procel Edifica ou atender aos requisitos mínimos abaixo discriminados:
- Utilização de luminárias e lâmpadas LED (ou tecnologia superior) com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente, possuindo ainda sensor de presença nos locais de uso temporário.
- Possuir sistema de ar condicionado nos locais necessários que garantam o conforto térmico mínimo de 22° Celsius nos ambientes de trabalho técnico e que estejam enquadrados dentro de níveis de eficiência energética conforme a Norma da

American Society of Heating, Refrigerating and Air-conditioning ANSI/ASHRAE/IESNA Standard 100-1995 (ASHRAE 100), a qual estabelece padrões mínimos de eficiência para equipamentos de refrigeração. Atender ainda à norma ABNT NBR 6401 - Instalações centrais de ar-condicionado para conforto - Parâmetros básicos de projeto.

- Possuir torneiras de lavatórios do tipo temporizadoras ou com sensores e torneiras de pias com aerador.
- Possuir sistema de segurança contra incêndio e pânico, incluindo: detecção, alarme e combate a incêndio, cumprindo todas as exigências mínimas e aprovados conforme requerido pelo Corpo de Bombeiros Militar.
- Possuir ambiente de vigilância para controle de acesso de entrada e saída de veículos e pessoas.
- Possuir reservatórios de água com capacidade de reserva total, suficiente para atendimento do consumo médio diário de água de três dias para população do prédio.
- A edificação deverá possuir HABITE-SE bem como demais documentações que autorizem o funcionamento da edificação em conformidade com as normas da prefeitura municipal de Teresina-PIO.

13.2 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E HIDROSSANITÁRIAS:

- As instalações deverão ser executadas de acordo com as normas atualizadas da ABNT (NBR 5626 – Instalação predial de água fria; NBR 8160 – Sistemas prediais de esgoto sanitário Projeto e Execução e normas afins), além de premissas destas Especificações. Todos os materiais a serem utilizados e todos os procedimentos adotados na execução das instalações, obedecerão rigorosamente às normas pertinentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações. Deverão ser previstos:
 - Banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo exigências do Código de Obras da Cidade, inclusive os de acessibilidade;
 - Espelhos, papeléis de papel higiênico, papeléis de papel toalha, saboneteiras, tampas dos vasos sanitários, duchas e chuveiros;
 - Lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos de mármore ou granito;
 - Balcão para copa em aço inox, granito ou mármore, com comprimento mínimo de 1,20m, apoiado em armário de madeira revestido em fórmica para a copa;

13.3 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

- A partir do programa de necessidades e do Layout, aprovado pela ANM, deverão ser elaborados e executados os projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação e tomadas da rede comum (TUGs), bem como os projetos do sistema de cabeamento lógico estruturado e seus componentes.
- b) As Instalações Elétricas de Baixa Tensão (Iluminação e Tomadas) deverão ser executadas de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e pelas repartições públicas locais competentes, bem como, as prescrições das normas da ABNT, em particular:
 - NBR-5.410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão;
 - NBR-5.413 - Iluminância de Interiores;
 - NBR-6880 e NBR-7288.
- A instalação deverá contemplar no mínimo os seguintes itens:
 - Circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;
 - As distribuições dos circuitos elétricos devem estar nos quadros de distribuição dedicados para cada andar conforme a necessidade e demanda. Apresenta-se com circuitos dedicados para iluminação, tomadas gerais e o sistema de resfriamento;
 - Circuitos estabilizados para computadores e servidores;
 - Aterramento, compatível com os circuitos previstos;
 - Circuitos de iluminação de emergência;
 - Circuitos para instalações dos aparelhos de ar condicionado;
 - Sistema de proteção contra descargas atmosférica (SPDA);
 - Os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, tomadas para aparelhos de ar condicionado e tomadas para rede lógica, deverão ser independentes entre si.
- **A quantidade mínima de tomadas deve ser de 02 (duas) tomadas por estação de trabalho mais 1 (uma) tomada de uso geral para cada cinco estações de trabalho.**
- Deverá ser previsto disjuntores tipo DR, de acordo com as exigências da Norma NBR 5410.
- A carga a ser prevista para a copa deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira/freezer, cafeteira e forno de microondas.
- O nível de iluminamento deverá ser no mínimo de 500LUX nos locais destinados aos servidores das unidades, e para os outros locais conforme Norma NBR 5413.
- O imóvel deverá ter um sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis, microcomputadores e central telefônica, apresentando resistência máxima de 5ohms e deverão ser interligados com a malha de terra do sistema de força.
- No dimensionamento do sistema elétrico deverá estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento).

- As instalações elétricas poderão ser embutidas, podendo em alguns locais serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC (sistema Moldura ou Evolutiva da PIAL ou similar).
- Automação Predial com instalações preventivas e de combate a incêndio, iluminação de emergência, controle de acesso e CFTV, interligados à sala de Supervisão Predial.

13.4 SISTEMA DE CABEAMENTO ESTRUTURADO:

- Os projetos e a execução do cabeamento estruturado (Dados/Voz) serão elaborados e executados de acordo com as normas da ABNT, e normas oficialmente recomendadas de outras entidades, como as seguintes:
- NBR 14565 – Procedimento básico para elaboração de projetos de cabeamento de telecomunicações para rede interna estruturada;
 - ANSI/EIA/TIA TR-42.7.1 – *Cooper Cabling System Workgroup – Category 6 – draft 10*;
 - ANSI/TIA/EIA-568B.2-1 (*Balanced Twisted Pair Cabling Components*) Categoria 6;
 - ANSI/EIA/TIA-568B – *Commercial Building Telecommunications Cabling Standard*;
 - ANSI/EIA/TIA – 568A e
 - EIA/TIA-569-A – *Commercial Building Standard telecommunications Pethways and spaces*; e outras.
- A instalação deverá contemplar no mínimo os seguintes itens:
 - O Cabeamento Estruturado deverá prover o compartilhamento de informações e de recursos de telecomunicações, atendendo caixas distribuídas, sendo que cada caixa contenha dois pontos (dados/voz ou dados /dados);
 - A quantidade de pontos para computadores, telefone, impressoras, copiadora, em cada ambiente será de definida em layout.
 - As novas instalações deverão prever, em cada estação de trabalho, **01(uma) tomada modelo RJ-45**, para alimentação dos computadores. Lembra-se que impressoras e copiadoras não podem ser ligadas em pontos de tomada estabilizadas.
 - A rede deverá ser projetada para trafegar Voz/IP – Dados/Voz - ATM/Gigabit Ethernet/Fast-Ethernet/Ethernet - Vídeo conferência.
- *Backbone* Óptico: deverá preferencialmente ser previsto cabeamento óptico (*backbone*) promovendo a interligação entre os switches da camada de distribuição instalados na sala de Informática e os diversos switches.
- Deverá ser prevista interligação da central telefônica com o quadro principal de telefonia, através de cabo RJ-45 propiciando a conexão;
- O cabeamento lógico horizontal se enquadra entre os patch panels e as tomadas lógicas.
- Os Armários de Telecomunicação (*Rack*) terão como função principal acomodar de forma organizada e segura os componentes de concentração do cabeamento horizontal e equipamentos como os switches e etc. Caso já existam os armários, devem ser apresentadas suas características. Deverão ser disponibilizados espaços físicos para salas técnicas no andar para rack com patch panels de 48 portas.
- O Cabeamento Horizontal deverá ser constituído por cabos do tipo UTP (Unshielded Twisted Pairs), assegurando velocidades de transmissão de Gigabit Ethernet e ATM 622 Mbps, aderentes às normas EIA/TIA TSB 36 ISO/IEC 11801, Categoria 6 (mínimo). A distância máxima entre o ponto de instalação do equipamento ativo e o ponto de saída para estações de trabalho será de, no máximo, 50 metros;
- Todo cabeamento deverá ser lançado em eletrocalhas sob os pisos elevados ou sobre os forros modulares rebaixados ou em canaletas de PVC (Sistema Moldura, Evolutiva ou Rodapé da PIAL ou similar) sobrepostos às paredes e divisórias. Estes não poderão percorrer os mesmos dutos, calhas e prateleiras dos cabos de energia elétrica.
- Todo ponto de saída deverá ter, preferencialmente, no mínimo, **uma posição de saída de informação** (lógica/lógica ou lógica/voz), com exceção dos pontos das copiadoras, impressoras e copas. Cada posição de saída deverá ser equipada com uma tomada do tipo RJ-45;
- Todas as tomadas, patch panel, cabos, plugues, patch cord, line cord e os demais equipamentos especificados deverão certificados e ser categoria 6 (mínimo);
- O cabeamento deverá estar identificados (com referência aos pontos lógica/lógica e lógica/voz) nos pontos de saída, cabos, patch panel, dutos, canaletas, etc.;
- A sala de informática e as salas técnicas para *racks* deverão ser climatizadas 24 horas por dia, com sistema redundante;
- A instalação deverá ser tecnicamente expansível de até 25%, de maneira a se evitar arranjos e adaptações precárias quando do surgimento de necessidades futuras.

13.5 SISTEMA DE TELECOMUNICAÇÃO:

- Deverá ser relatado como estão dispostas as instalações para telecomunicações do edifício, devendo ser disponibilizada, no mínimo, uma sala/datacenter adequado à destinação de instalação da central telefônica e demais equipamentos técnicos das empresas contratadas de telefonia, Internet e comunicação de dados.

13.6 SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO:

- O sistema de climatização do edifício deve ser por sistema de ar-condicionado central ou outro que trabalhe com climatização por andares ou grandes ambientes, por se assemelhar ao tipo de climatização já existente no atual edifício da ANM e ainda porque é o tipo mais eficiente no uso de energia elétrica.
- A seguir são apresentados os tipos de climatização que serão aceitos para caracterização do edifício:
 - - Sistema de água gelada com fan coil;
 - - Sistema de termo-acumulação;
 - - Sistema de volume variável (ou VAV);
 - - Sistema self-contained;
 - - Sistema fluxo refrigerante variável (VRF);
 - Sistema split;

13.7 SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO:

- O projeto e a execução dos serviços deverão seguir as Normas da ABNT e as determinações do Corpo de Bombeiros Militar.
- Salienta-se que a edificação deve apresentar Documentação do Corpo de Bombeiros Militar que ateste a eficácia de prevenção e combate à incêndio.
- Os principais componentes a serem considerados no sistema são:
 - Central de incêndio convencional;
 - Detectores de fumaça, do tipo termovelocimétrico, caso a legislação do CBM-RO exija;
 - Acionadores sonoro-manuais, do tipo “quebra vidro”;
 - Avisador sonoro, tipo sirene;
 - Sinalização de emergência;
 - Extintores de acordo com o tipo de fogo;
 - Rede de Sprinklers, caso o CBM-RO exija;
 - Rede de hidrantes.
- Destacam-se como os principais sistemas de proteção ativa, segundo a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que devem ser obedecidas:
 - NBR – 9441: sistema de detecção e alarme automáticos de incêndio;
 - NBR – 10898: sistema de iluminação de emergência;
 - NBR – 13434: sinalização de segurança contra incêndio e pânico;
 - NBR – 9441: sistema de alarme manual de incêndio (botões);
 - NBR – 10897: sistemas de extinção automática de incêndio (chuveiros automáticos – sprinklers, e outros sistemas especiais de água ou gases);
 - NBR – 5667: sistema de hidrantes;
 - NBR – 12693: sistemas de proteção por extintores de incêndio;
 - NBR – 11742: portas corta-fogo para saída de emergência;
 - NBR – 9077: rotas de fuga;
 - NBR – 5419: sistema de proteção contra descargas atmosféricas (para raios.);
 - NBR – 11715: extintores de incêndio com carga de água;
 - NBR – 11861: mangueira de incêndio - Requisitos e métodos de ensaio;
 - NBR – 12779: mangueira de incêndio - Inspeção, manutenção e cuidados;
 - NBR-13714: Sistemas de hidrantes e de mangotinhos para combate a incêndio;
 - NBR – 14276: Brigada de incêndio.
- Além das normas citadas, deve ser obedecida também a Norma Regulamentadora NR 23 – Proteção Contra Incêndios. O atendimento a essas normas, juntamente com as instruções técnicas do Corpo de Bombeiros Militar, são os recursos indicados para assegurar que, inicialmente, a concepção de projeto da edificação apresente potencial preventivo.

13.8 LOCALIZAÇÃO

- A localização do imóvel é uma das partes mais relevantes do projeto de instalação, considerando que, manter a auto estima dos servidores é condição essencial ao atingimento das metas institucionais.
- O local em boas condições de conservação, de fácil acesso aos usuários (próximos a terminais de ônibus, metrô, restaurantes, etc.), vem agregar produtividade as atividades, considerando que o servidor realizará suas necessidades rotineiras sem o consumo de grande energia em seus deslocamentos;
- Preferencialmente, o transporte público deve ser eficiente, com linhas disponíveis para a maioria dos bairros e a menos de 400m do ponto de ônibus;
- Serão avaliados a segurança básica dos servidores nos trajetos trabalho-ponto de ônibus mais próximos, sob o ponto de vista de segurança pública da região. Uma vez que não seria razoável interditar o Edifício alegando risco a vida do servidor e expô-lo a riscos ainda maiores.

14. Comprovação da in. de prédios públicos

14.1 Emitidas declarações de indisponibilidade de imóvel pela SPU, conforme declarações 9747144 e 9747147.

15. Comprovação da inviabilidade de comparti

15.1 Compartilhamento de imóvel com outros órgãos - não foi encontrado imóvel disponível para ocupação conforme ofícios que constam no processo sei n. 48077.000019/2022-11, 48077.000018/2023-49.

15.2 Conforme Ofícios enviados, houveram negativas ou falta de resposta, presumindo-se assim o desinteresse ou impossibilidade técnica das áreas.

16. Estimativa de área mínima

16.1 Conforme Nota técnica 10852325, a área privativa deverá ser no mínimo, 190,80m².

16.2 Assim a proposta apresentada, atende as necessidades da Administração Pública, pela metragem oferecida de 199,77m².

17. Justificativa do modelo da locação

17.1 Conforme levantamento de mercado, a escolha da solução recaiu para o modelo *built to suit*, cuja proposta SEI 10700169 contempla a adequação de layout, entregando para a ANM, em pronto uso.

17.2 Devido ao desinteresse manifesto do mercado, participando da concorrência pública, apenas um interessado **SADY IMOVEIS EIRELI**, resta inequívoca a hipótese de inexigibilidade de licitação.

18. Estimativa do custo total de ocupação

18.1 Valor anual estimado de R\$ 286.398,72.

18.2 Locação é *built to suit*, não havendo custo de adaptação custeado pela ANM.

18.3 Não haverá custo de desmobilização e tampouco restituição.

18.4 Fica o valor estimado para cinco de vigência de contrato em R\$ 1.431.993,60.

19. Da não realização do processo licitat

19.1 Não se aplica, pelo custo administrativo envolvido e por sua inviabilidade.

19.2 Conforme Nota Técnica 10852325, o imóvel ofertado pelo único interessado atende as necessidades da ANM.

19.3 A contratação será por meio de inexigibilidade de licitação pela Lei 14.133/2021:

" 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."

19.4 O imóvel escolhido atende de maneira as necessidades mínimas da Administração, não onerando sem causa a Entidade Pública, adotando-se o Princípio da Eficiência Administrativa.

19.5 Dado o aparecimento de um único interessado em chamamento público, inócua seria a realização de licitação, o que geraria prejuízo ao Erário, atendendo-se plenamente o requisito da inviabilidade de competição.

20. Lei Complementar nº 101, de 2000

20.1 Conforme informações repassadas, atualmente a regional tem o seguinte gasto anual, no atual prédio locado, constante do processo 48421.700107/2017-83, sendo uma casa de três pavimentos, sem serviços de condomínio com área de construção total de 886,96 m², dotado de pavimento térreo e dois andares

- Locação predial: R\$ 220.284,96;
- Vigilância presencial armada: R\$ 289.901,52;
- Limpeza e conservação: R\$ 63.749,98;
- Gasto com consumo de água: R\$ 14.928,00;
- Gasto com consumo de energia: R\$ 21.262,34;
- **GASTO TOTAL ANUAL atual: R\$ 610.126,80**

20.2 Dada a realidade do teletrabalho e falta de concurso público, a atual metragem é superior a necessidade da Administração Pública, além disso a vigilância atual é onerosa para a ANM, por ser prédio de uso exclusivo pela ANM.

20.3 A futura locação, com área privativa de 199,77m² a ser processada por inexigibilidade de licitação, incluso condomínio (vigilância e limpeza da área comum) e IPTU será de R\$ Valor Anual da Locação: R\$ 286.398,72/ano.

20.4 Em estimativa de gastos, para se manter a infraestrutura do futuro prédio a ser locado, considerando a existência de de condomínio, e redução de área proporcional, obtemos:

- Locação predial: R\$ 286.398,72
- Vigilância presencial armada: R\$ 0,00 (incluso no condomínio);
- Limpeza e conservação: R\$ 14.662,49
- Gasto com consumo de água: R\$ 3.433,44
- Gasto com consumo de energia: R\$ 4.890,33
- **GASTO TOTAL ANUAL PRETENDIDO: R\$ 309.384,98**

20.5 Havendo redução do gasto público, não haverá impacto orçamentário e financeiro para a ANM, traduzindo-se em economia de recursos públicos.;

21. Providências a serem Adotadas

21.1 confecção de nova minuta de contrato de acordo com a Lei 14.133/2021

21.2 envio para análise jurídica da inexigibilidade

21.3 reconhecimento da inexigibilidade de licitação e assinatura de contrato

21.4 procedimentos de mudança de mobiliário e de link de internet

22. Benefícios a serem alcançados com a contratação

22.1 Com o prosseguimento da contratação, a ANM atenderá as necessidades ocupacionais da ANM-GR/PI, eliminando assim, os riscos ocupacionais existentes, além de ocupação de imóvel que atenda as necessidades da gerência regional, sob os seguintes aspectos:

- acessibilidade;
- espaço ocupacional;
- redes elétricas, hidráulicas e hidrossanitárias em conformidade;
- rede lógica devidamente instalada; e
- requisitos legais (habite-se; alvará de funcionamento e alvará do CBM).

23. Possíveis Impactos Ambientais

23.1 Com a otimização do espaço ocupacional, a ANM permitirá uma redução de consumo de água, tendo em vista que irá dispor de uma área menor para realizar limpeza e conservação, ocasionando assim, um melhor racionamento de recursos hídricos.

23.2 Com relação a economia de energia, instalações elétricas normatizadas possuem um melhor desempenho funcional, garantindo assim, a economicidade de energia elétrica para a edificação.

19. 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](#).

VITOR JACKSON XAVIER FILHO

integrante administrativo



Assinou eletronicamente em 12/01/2024 às 11:10:20.

KLEBER BOLIVAR MENEGHEL VARGAS

integrante requisitante



Assinou eletronicamente em 12/01/2024 às 11:41:37.

ROGERIO PINHEIRO MAGALHAES CARVALHO

integrante técnico



Assinou eletronicamente em 16/01/2024 às 11:16:15.

24. Declaração de Viabilidade

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

24.1. Justificativa da Viabilidade

Contratação vantajosa para ANM, nos sentidos econômicos e administrativos, possibilitando dotar a sede da Regional de Piauí, em local com gasto eficiente de recursos.

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - NT.pdf (992.29 KB)
- Anexo II - Declaracao_de_Indisponibilidade_de_Imoveis.pdf (51.23 KB)
- Anexo III - Declaracao_de_Indisponibilidade_de_Imoveis__1_.pdf (52.2 KB)

Anexo I - NT.pdf

**AGÊNCIA NACIONAL DE MINERAÇÃO (ANM)****NOTA TÉCNICA SEI Nº 130/2024-CONINFRA/SGA-ANM/DIRC****PROCESSO Nº 48051.004240/2022-28**

INTERESSADO: SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA, GERÊNCIA REGIONAL DA ANM NO ESTADO DO PIAUÍ

1. ASSUNTO

1.1. ANÁLISE DE LOCAÇÃO DE SALAS COMERCIAIS ANM PI

2. INTRODUÇÃO

2.1. O presente documento visa analisar as propostas apresentadas pelo Chamamento Público corrido na ANM em Teresina-PI com a intenção de verificar os imóveis disponíveis para locação predial.

2.2. Conforme informado pela chefe da logística local, senhora Thais Moraes Melo, apenas uma empresa consagrou-se interessada em participar deste procedimento. Neste sentido será analisada a proposta técnica apresentada.

3. ANÁLISE**3.1. DA REFERÊNCIA**

3.1.1. Conforme consta no Estudo Técnico Preliminar (doc. sei n. 8434043) a área necessária para a ANM no modelo compartilhado foi distribuída da seguinte forma:

DIMENSÕES IDEAIS PARA OCUPAÇÃO - ANM PI (OCUPAÇÃO COMPARTILHADA)				
LEVANTAMENTO	UNID.	QUANT.	AREA	QUANT.2
SERVIDORES PRESENCIAIS	M2	6	8	48,00
SERVIDORES EM TELETRABALHO	M2	1	4	4,00
SERVIDORES DESTERRITORIALIZADOS	M2	2	4,5	9,00
ESTAGIÁRIOS	M2	2	2,5	5,00
COLABORADORES	M2	0	2,5	-
GERENTE REGIONAL	M2	1	12	12,00
BENS APREENDIDOS	M2	0	25	-
ÁREA DE DESCANSO	M2	1	12	12,00
COPA/REFEITÓRIO	M2	1	12	12,00
DEPÓSITO/ALMOXARIFADO	M2	1	6	6,00
ATENDIMENTO AO CIDADÃO	M2	1	12	12,00
VAGAS DE GARAGEM	M2	3	12,5	37,50
USO COMUM (CORREDORES)	M2	-	-	30,80
RECEPÇÃO PRIVATIVA/SALA DE ESPERA	M2	1	12	12,00
SALA DO CPD (SERVIDOR)	M2	1	4	4,00
AUDITÓRIO	M2	0	25	-
BANHEIROS	M2	0	12	-
SALA DE FORÇA TAREFA	M2	2	12	24,00
ÁREA TOTAL	M2			228,30
ÁREA TOTAL SEM GARAGEM	M2			190,80

3.1.2. Pelo escopo, temos como a necessidade de obtermos uma área privativa de, no mínimo, 190,80m².

3.2. DA PROPOSTA 01 - EMPRESA SADY IMOVEIS EIRELI

3.2.1. Pela proposta , foi apresentado o seguinte escopo:

- I - área útil de locação: 327,76m²
- II - área privativa de salas: 234,51m²;
- III - estacionamento: 73,50m²
- IV - **preço total de locação: R\$ 39.262,96 (trinta e nove mil, duzentos e sessenta e dois reais, noventa e seis centavos) já incluso:**
 - a) Área de Locação: 327,76m² = R\$ 35.997,88;
 - b) Valor do IPTU/TAXAS/mês: R\$ 253,67;
 - c) Valor Mensal do Condomínio: R\$3.011,41, sendo incluso os seguintes serviços ora prestados: energia das áreas comuns, vigilância permanente, portaria, serviços de limpeza, manutenções preventivas e corretivas dos elevadores e escadas rolantes;
 - d) **Valor Anual da Locação: R\$ 471.155,53/ano;**
 - e) **Valor do metro quadrado mensal (com condomínio, iptu e taxas): R\$ 119,79/m²**

3.3. PROPOSTA 02 - EMPRESA SADY IMOVEIS EIRELI

3.3.1. Pela proposta , foi apresentado o seguinte escopo:

- I - área útil de locação: 199,77m²
- II - área privativa de salas: 126,27m²;
- III - estacionamento: 73,50m²
- IV - **preço de locação: : R\$ 23.866,56 (Vinte e três mil, oitocentos e sessenta e seis reais, cinquenta e seis centavos), já incluso:**
 - a) Área de Locação: 199,77m² = R\$ 21.940,74;
 - b) Valor do IPTU/TAXAS/mês: R\$ 142,57;
 - c) Valor Mensal do Condomínio: R\$ 1.783,25, sendo incluso os seguintes serviços ora prestados: energia das áreas comuns, vigilância permanente, portaria, serviços de limpeza, manutenções preventivas e corretivas dos elevadores e escadas rolantes;
 - d) **Valor Anual da Locação: R\$ 286.398,72/ano;**
 - e) **Valor do metro quadrado mensal (com condomínio, iptu e taxas): R\$ 119,47/m²**

3.4. DO CUSTO DO METRO QUADRADO EM TERESINA-PI

3.4.1. Foi realizado pesquisas no setor imobiliário de Teresina-PI. Inicialmente, encontrou-se grande dificuldade em identificar imóvel com características semelhantes. Neste sentido, o que foi procurado é ao menos imóveis que trabalhem na condição de ponto comercial, não sendo possível a metragem idêntica do objeto buscado, chegando ao seguinte resultado:

3.4.2. AMOSTRA 01:

- I - IMOBILIÁRIA: METRÓPOLE
- II - EDIFÍCIO: PRIME
- III - LINK: <https://www.imobiliariametropole.com.br/imovel/edif-prime-bairro-joquei/4137>
- IV - ÁREA: 20,00M² PRIVATIVO
- V - CUSTO: R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) fora IPTU E CONDOMÍNIO.
- VI - **CUSTO/M²: 200R\$/M²;**
- VII - FOTO:



3.4.3.

AMOSTRA 02:

- I - IMOBILIÁRIA: CREDIT IMÓVEIS
- II - EDIFÍCIO: DIAMOND CENTER
- III - LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-loja-salao-5-quartos-fatima-teresina-pi-75m2-id-2664979494/>
- IV - ÁREA: 75,00M² PRIVATIVO
- V - CUSTO: R\$ 6.000,00 (seis mil reais) fora IPTU E CONDOMÍNIO.
- VI - CUSTO/M²: 80R\$/M²;
- VII - FOTO:



3.4.4.

AMOSTRA 03:

- I - IMOBILIÁRIA: DANTAS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
- II - EDIFÍCIO: NÃO INFORMADO
- III - LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-loja-salao-fatima-teresina-pi-100m2-id-2651403963/>
- IV - ÁREA: 100,00M² PRIVATIVO
- V - CUSTO: R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) fora IPTU E CONDOMÍNIO.
- VI - CUSTO/M²: 160R\$/M²;
- VII - FOTO:



3.4.5. Com base nas amostras, temos que a média do custo por metro quadrado é de **146 R\$/M² (cento e quarenta e seis reais por metro quadrado)**.

4. **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

4.1. Com base nas informações apresentadas, a proposta que melhor atende as necessidades da ANM é a PROPOSTA 02, na qual oferece uma área útil de locação de 199,77m² (cento e noventa e nove vírgula setenta e sete metros quadrados) e uma área privativa de salas de 126,27m² (cento e vinte e seis vírgula vinte e sete metros quadrados).

4.2. Com relação ao custo por metro quadrado apresentado, o mesmo se encontra dentro dos parâmetros encontrados na amostragem realizada.

5. **RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA ANÁLISE**

Kleber Bolívar Meneghel Vargas
Analista Administrativo - Eng. Civil e de Segurança do Trabalho
Especialista em Engenharia de Produção e Gerenciamento de Projetos
SIAPE 1808862 - CREA MS 10.203/D



Documento assinado eletronicamente por **Kleber Bolivar Meneghel Vargas, Coordenador Nacional de Infraestrutura**, em 08/01/2024, às 17:43, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site www.gov.br/anm/pt-br/autenticidade, informando o código verificador **10852325** e o código CRC **58280499**.

Anexo II - Declaracao_de_Indisponibilidade_de_Imoveis.pdf



Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria de Patrimônio da União

DECLARAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE

Consulta Prévia No: PI-0021/2023	Data da solicitação da Consulta Prévia: 19/06/2023
Código de Verificação: add2e3b6-1deb-421e-a5c2-3da5e53f9c6b	
Data de Emissão Declaração de Indisponibilidade: 18/10/2023	
Validade da Declaração de Indisponibilidade: 18/10/2024	
Resultado da Consulta Prévia: Não existem imóveis no Patrimônio da União disponíveis com as características solicitadas	

Orgão/Entidade Requerente

Administração: Indireta	CNPJ: 29.406.625/0001-30
Esfera: Federal	Endereço: SBN QUADRA 2 EDIFÍCIO CNC III, BLOCO N,
Poder: Executivo	CEP: 70.040-020
Entidade/Orgão: AGENCIA NACIONAL DE MINERACAO -	Estado: DF
	Município: Brasília

DADOS DA SOLICITAÇÃO

Finalidade

Tema: Administração Pública Uso: Sede/unidade administrativa
Política/programa governamental: Outro

Característica solicitadas do imóvel

País: Brasil	Área do Terreno: 0 até 0
Estado: PI	Área Construída: 240 até 340
Município: Teresina	Observações: de 240,00m² a 380m² de área construída;
Zona: Urbana	- que tenha HABITE-SE, alvará do CBM-PI e acessibilidade;
Localização:	- vagas para 3 viaturas.
Tipo Imóvel: Prédio, Sala	Nº de servidores: 12

Justificativa / fundamentação

Descrição do uso proposto: Utilização para Sede da ANM no Estado do Piauí
Justificativa: Atualmente, utilizando imóvel locado de terceiros

A aceitação desta declaração está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço
<https://sisrei.economia.gov.br/>

Declaração emitida com base na Portaria MP/SPU nº 318, de 18/12/2014.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

**Anexo III -
Declaracao_de_Indisponibilidade_de_Imoveis__1_.pdf**



Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria de Patrimônio da União

DECLARAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE

Consulta Prévia No: PI-0028/2023	Data da solicitação da Consulta Prévia: 19/07/2023
Código de Verificação: e0b50bd9-e268-4c76-865b-d0125fc9c783	
Data de Emissão Declaração de Indisponibilidade: 18/10/2023	
Validade da Declaração de Indisponibilidade: 18/10/2024	
Resultado da Consulta Prévia: Não existem imóveis no Patrimônio da União disponíveis com as características solicitadas	

Orgão/Entidade Requerente

Administração: Indireta	CNPJ: 29.406.625/0001-30
Esfera: Federal	Endereço: SBN QUADRA 2 EDIFÍCIO CNC III, BLOCO N,
Poder: Executivo	CEP: 70.040-020
Entidade/Orgão: AGENCIA NACIONAL DE MINERACAO -	Estado: DF
	Município: Brasília

DADOS DA SOLICITAÇÃO

Finalidade

Tema: Administração Pública Uso: Sede/unidade administrativa
Política/programa governamental:

Característica solicitadas do imóvel

País: Brasil	Área do Terreno: 50 até 100
Estado: PI	Área Construída: 100 até 200
Município: Teresina	Observações: Imóveis preferencialmente com salas disponíveis de
Zona: Urbana	aprox. 100 m² para 8 servidores e pelo menos 4 vagas de garagem.
Localização: Centro e Zona Leste de Teresina.	Nº de servidores: 8
Tipo Imóvel: Prédio, Sala	

Justificativa / fundamentação

Descrição do uso proposto: O imóvel deverá atender as necessidades da Gerência da Agência Nacional de Mineração no Piauí - ANM-PI - no que se refere às funções de fomento, fiscalização e arrecadação da atividade mineradora do estado, para acolher servidores, no desempenho de suas atribuições, e atendimento do público em geral.

Justificativa: O atual imóvel locado pela GER-PI não atende às necessidades do órgão, além de apresentar vários problemas de infiltrações, rachaduras, que comprometem a salubridade e integridade dos servidores e demais colaboradores. Trata-se de um imóvel antigo, adaptado para funcionar como órgão público, localizado no centro de Teresina, que possui três andares, mas apenas dois são utilizados, apresentando portanto uma grande área subutilizada. Além disso, não observa a legislação atual no que se refere às regras de acessibilidade de portadores de deficiência ou pessoas com mobilidade reduzida, conforme a Lei 10.098, de 19 de dezembro de 2000. A estrutura atual da ANM-PI inviabiliza a elaboração e aprovação do Plano de Prevenção e Proteção de Combate a Incêndio (PPCI) perante o Corpo de Bombeiros local. Em tratativas com a proprietária do imóvel, não se chegou a nenhum acordo, já que não há iniciativa da locadora em realizar nenhuma reforma no imóvel.

A aceitação desta declaração está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço
<https://sisrei.economia.gov.br/>

Declaração emitida com base na Portaria MP/SPU nº 318, de 18/12/2014.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.