

Estudo Técnico Preliminar 16/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 2024.07.026

2. Descrição da necessidade

2.1. O Conselho Regional dos Técnicos Industriais (CRT-03) é a entidade responsável pela regulamentação e fiscalização do exercício profissional dos técnicos industriais na região. Para garantir a eficiência na prestação de serviços e atendimento à população, faz-se necessária a locação de um imóvel/sala comercial que atenda a demanda crescente por serviços e facilidades administrativas do escritório descentralizado localizado em Aracaju-SE. Tal demanda justifica-se pelo(a).

2.1.1. Crescimento da Demanda por serviços:

Aumentar a necessidade um espaço físico adequado para atender o número crescente de profissionais registrados, bem como a busca de serviços relacionados à regulamentação e à orientação profissional.

2.1.2. Melhoria na Infraestrutura:

A atual estrutura do CRT-03 pode não estar adequadas as necessidades operacionais. A busca por um novo local visa garantir que o espaço tenha as condições necessárias para receber colaboradores, profissionais registrados e o público em geral, com infraestrutura adequada e acessibilidade.

2.1.3. Encerramento do Contrato:

Em razão do encerramento do contrato atualmente vigente, fez-se a necessidade da realização de um novo processo para locação de sala para as dependências do escritório descentralizado de Sergipe.

2.2. Diante dos fatos, a locação de um imóvel/sala comercial se configura como uma necessidade urgente e estratégica para o CRT-03. Essa ação não apenas facilitará o atendimento às demandas atuais, mas também permitirá o crescimento sustentável das atividades da entidade, promovendo um ambiente mais eficiente e acolhedor para os colabores e técnicos industriais.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Gerência Geral	Solange Evangelista de Albuquerque

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

- 4.1. Devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis.
- 4.2. A contratada deverá observar, no que couber, os termos consoantes ao Art. 5º da Instrução Critérios de Sustentabilidade Normativa nº 1, de 19 de janeiro de 2010, bem como, instituir a Política de resíduos Sólidos (Lei nº12.305/2010), e atender ao Decreto nº 7.746/2012 e suas alterações para promoção do desenvolvimento nacional sustentável.
- 4.3. A contratada deverá estar adequada aos termos do art. 7º, inciso XI da Lei nº 12.305, de 02 de agosto de 2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos) que trata sobre as aquisições e contratações governamentais, deve ser dada prioridade para produtos reciclados e recicláveis e para bens, serviços e obras que considerem critérios

compatíveis com padrões de consumo social e ambientalmente sustentáveis, devendo o material utilizado ser de excelente qualidade.

4.4. Portanto, o fornecimento pela contratada deverá pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos, bem como a geração excessiva de resíduos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental adotadas pela contratante.

4.5. Nesse mesmo tocante, a contratada no encerramento contratual, conforme necessidade da contratante, deverá realizar o descarte dos equipamentos de forma adequada, obedecendo aos procedimentos de logística reversa.

Subcontratação

4.6. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

Garantia

4.7. Não haverá exigência da garantia da contratação.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Para resolver a questão da necessidade em questão é necessário realizar o levantamento de alternativas:

- 5.1.1. Compra de Imóvel;
- 5.1.2. Espaço Compartilhado;
- 5.1.3. Escritório Virtual;
- 5.1.4. Locação.

Compra de Imóvel

5.2. A compra de um imóvel pode oferecer estabilidade a longo prazo e eliminar o pagamento contínuo de aluguel. No entanto, requer um investimento inicial significativo e pode envolver custos adicionais como manutenção e seguro. A valorização ou desvalorização do imóvel também deve ser considerada.

Espaço Compartilhado (Coworking)

5.3. Esta opção oferece flexibilidade em termos de tamanho do espaço e localização, além de serviços compartilhados como internet, recepção e limpeza. No entanto, pode ser menos adequada para necessidades específicas do Conselho, como privacidade, controle de acesso e personalização do espaço. Por essa razão, não é uma alternativa viável para uma entidade pública

Escritório Virtual

5.4. Esta opção é adequada para organizações que não precisam de um espaço físico permanente e preferem minimizar custos fixos. No entanto, pode não oferecer um ambiente de trabalho físico para reuniões presenciais e interações com membros e colaboradores, além do não atendimento presencial aos técnicos industriais.

Locação

5.5. A locação oferece flexibilidade no sentido de escolha do tamanho do espaço e localização, permitindo ao Conselho adaptar-se às suas necessidades específicas sem o compromisso de uma compra.

5.6. Comparada à compra de um imóvel, a locação requer um investimento inicial muito menor, preservando o capital da entidade para outras necessidades operacionais ou estratégicas.

5.7. Ao optar pela locação, o Conselho evita responsabilidades associadas à propriedade, manutenção estrutural e seguro contra danos.

5.8. A locação proporciona acesso rápido ao espaço necessário, permitindo que o Conselho estabeleça rapidamente suas operações no novo local sem os atrasos associados à compra de um imóvel.

5.9. Portanto, considerando a flexibilidade, os custos controláveis e a capacidade de adaptação às necessidades específicas da entidade, a locação de um imóvel para o escritório descentralizado em Aracaju/SE é a solução mais viável para o Conselho Regional dos Técnicos Industriais da 3ª Região neste contexto.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. A solução proposta é a locação de uma sala comercial situado no Condomínio Horizonte Jardins, sala 515, situada na Avenida Dr. José Machado de Souza, nº 120, Bairro Jardins, Aracaju/SE, com área total de aproximadamente 58m² para funcionamento do Escritório Descentralizado de Aracaju-SE, para atendimento ao público. Salientando também que o Conselho Regional dos Técnicos Industriais da 3ª Região não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa abrigar os serviços e atividades realizados pelo Escritório Descentralizado do Estado de Sergipe, sendo a escolha do imóvel ambicionado por ser um imóvel na área que atende as necessidades do Conselho e sua adequada localização para as partes interessadas (colaboradores e técnicos industriais) acessarem.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Locação de sala comercial para o escritório descentralizado de Aracaju/SE pelo período de 12 meses.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 43.815,96

8.1. O valor estimado anual da contratação é de R\$ 43815,96.(quarenta e três mil oitocentos e quinze reais e noventa e seis centavos).

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Considerando o objeto em questão, não se faz necessário o parcelamento da contratação.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Contratações Correlatas

10.1. 2024.07.025 - Locação Alagoas

10.2. 2024.08.040 - Locação Paraíba

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A contratação pretendida não está prevista no Plano de Contratações Anual.

12. Análise de Riscos

12.1. Ao proceder com a locação de um imóvel para o escritório descentralizado do CRT-03 em Aracaju-SE, é importante considerar alguns riscos potenciais que podem surgir durante o processo. Esses riscos podem impactar tanto a viabilidade financeira quanto a operacionalidade do novo espaço espaço. Aqui estão alguns dos principais riscos a serem considerados:

12.1.1. Riscos de Despesas Inesperadas:

Podem ocorrer despesas não previstas, como reparos não identificados durante a vistoria inicial do imóvel ou aumentos imprevistos no custos de manutenção. Isso pode comprometer o orçamento planejado para a locação.

12.1.2. Riscos da Inadimplência do Locador:

O locador pode enfrentar dificuldades financeiras ou administrativas que o levem à inadimplência quanto ao pagamento de impostos ou taxas relacionadas ao imóvel, o que pode afetar a continuidade da locação.

12.1.3. Riscos de Atrasos na Entrega do Imóvel:

O imóvel pode não ser entregue conforme o cronograma acordado, o que pode impactar a programação de mudança e a inauguração do escritório, afetando as operações do CRT-03.

12.1.4. Risco de Insatisfação dos Colaboradores:

Se o novo espaço não atender às expectativas de conforto, segurança ou funcionalidade dos colaboradores, pode haver impacto na moral e na produtividade da equipe.

12.1.5. Risco de Localização Inadequada:

A localização do imóvel pode não ser estratégica quanto inicialmente previsto, impactando a acessibilidade para os técnicos industriais e para o público em geral.

12.2. Mitigação de riscos:

12.2.1. Realizar uma diligência prévia completa antes da assinatura do contrato, incluindo inspeções técnicas detalhadas e revisão minuciosa das condições legais do imóvel.

12.2.2. Incluir cláusulas contratuais que estabeleçam responsabilidades claras para ambas as partes, especialmente em relação a reparos e manutenções.

12.2.3. Manter uma reserva financeira para lidar com despesas imprevistas durante o período de locação.

12.2.4. Monitorar regularmente o cumprimento das obrigações contratuais pelo locador e estar preparado para agir rapidamente em caso de inadimplência.

12.2.5. Promover uma comunicação aberta e transparente com os colaboradores para gerenciar expectativas e resolver eventuais problemas relacionados ao novo espaço.

12.2.6. Ao reconhecer e mitigar esses riscos potenciais, o CRT-03 poderá maximizar os benefícios da locação do imóvel em João Pessoa-PB enquanto minimiza possíveis impactos adversos nas suas operações e finanças.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

13.1. Alguns benefícios podem ser citados com a locação do novo espaço:

13.1.1. Redução de Custos Operacionais:

Um espaço adequado pode resultar em economia com serviços de manutenção, energia e outros custos relacionados ao funcionamento do escritório. Imóveis com infraestrutura moderna podem oferecer melhor

eficiência energética e menores gastos em manutenção, permitindo que recursos sejam alocados para outras atividades essenciais.

13.1.2. Melhoria na comunicação Interna:

Um ambiente estruturado favorece a interação entre equipes, com espaços designados para reuniões e colaboração. Isso fortalece o trabalho em equipe, facilita a troca de informações e contribui para um fluxo de trabalho mais eficiente.

13.1.3. Ambiente de Trabalho Atraente:

Um espaço moderno e confortável pode aumentar a satisfação dos colaboradores, resultando em maior produtividade e retenção de talentos. Um ambiente agradável pode motivar a equipe a se engajar mais na causa da entidade pública.

13.1.4. Capacidade de Crescimento:

A locação de um imóvel melhor permite que o CRT-03 se adapte ao crescimento da demanda por serviços. Isso facilita a inclusão de novas equipes e serviços.

13.1.5. Melhoria na Visibilidade:

Um local bem posicionado não só atrai mais profissionais, mas também fortalece a imagem institucional do CRT-03. A maior visibilidade pode resultar em um aumento no número de registros e na participação em eventos e iniciativas.

13.2. Esses benefícios ajudam a fortalecer a missão do CRT-03, promovendo um ambiente propício para o crescimento profissional e institucional.

14. Providências a serem Adotadas

14.1. Para a celebração do contrato de locação do imóvel/sala comercial para o escritório descentralizado do CRT-03 em Aracaju-SE algumas providências administrativas devem ser adotadas:

14.1.1. Busca e Seleção do local:

Iniciar a busca por imóveis que atendam aos critérios estabelecidos, como localização adequada, tamanho, infraestrutura e conformidade com as normas de segurança e acessibilidade.

14.1.2. Visitas Técnicas e Avaliação do Imóvel:

Realização de visitas técnicas ao imóvel selecionado para avaliar suas condições estruturais, funcionalidades e conformidades com as necessidades elencadas pelo CRT-03.

14.1.3. Negociação de Termos Contratuais:

Iniciar negociações com os proprietários ou representantes dos imóveis escolhidos, discutindo detalhe como prazo de locação, condições de pagamento, cláusulas de rescisão e eventuais adaptações necessárias no imóvel.

14.1.4. Elaboração e Revisão do Contrato de Locação:

Após a escolha do imóvel, elaborar o contrato de locação com base nas negociações, garantindo que todos os termos e condições acordados estejam documentados de forma clara e juridicamente válida, respaldando o Conselho em caso de qualquer tipo de eventualidade.

14.1.5. Preparação para a Mudança:

Organizar os preparativos necessários para a mudança para o novo espaço, incluindo logística e transporte, instalação de mobiliários e equipamentos da antiga instalação, comunicação da mudança aos stakeholders (colaboradores e técnicos industriais) com antecedência.

14.1.6. Capacitação para Fiscal do Contrato:

Capacitar e informar o colaborador responsável pela fiscalização do cumprimento do contrato de locação, garantindo que todas as cláusulas e condições acordadas sejam respeitadas pelo locador e pelo CRT-03.

14.2. Ao adotar essas providências de maneira planejada, o CRT-03 assegura não apenas a escolha adequada do imóvel para o escritório descentralizado, mas também uma transição satisfatória para o novo ambiente organizacional. A capacitação do colaborador para fiscalização contratual é essencial para garantir que a locação seja bem sucedida e atenda plenamente às necessidades da entidade.

15. Possíveis Impactos Ambientais

15.1. A locação de um imóvel para o escritório descentralizado do CRT-03 em Aracaju pode apresentar alguns impactos ambientais potenciais, assim como oportunidades para implementação de medidas mitigadoras. Abaixo estão alguns desses impactos e medidas correspondentes:

15.1.1. Consumo de Energia e Água:

15.1.1.1 Impacto: Utilização intensiva de energia elétrica e água.

Medidas Mitigadoras:

- a) Implementação de práticas simples de eficiência energética, como uso de lâmpadas de LED, equipamentos com menor consumo energético e sensores de presença para iluminação.
- b) Instalação de dispositivos economizadores de água, como torneiras com sensor de fluxo e descargas de baixo consumo.

15.1.2. Geração de Resíduos

15.1.2.1. Impacto: Produção de resíduos sólidos (papel, plástico, etc).

Medidas mitigadoras:

- a) Implementação, sem ônus desproporcional, de um programa de gestão de resíduos sólidos, com separação na fonte e destinação adequada para reciclagem.
- b) Minimização do uso de papel através da digitalização de documentos de utilização usual e adoção de práticas de escritório sem papel sempre que possível.

15.1.3. Qualidade do Ar Interno:

15.1.3.1. Impacto: Possíveis problemas de qualidade do ar interno devido ao uso de produtos de limpeza

Medida Mitigadora:

- a) Uso de produtos de limpeza ecologicamente corretos e com baixo impacto ambiental.

15.2. A orientação dos funcionários também é medida essencial para manter o devido controle.

15.3. Ao adotar estas medidas, o Conselho Regional dos Técnicos Industriais da 3ª Região pode não apenas mitigar os impactos ambientais associados à locação do escritório em Aracaju/SE, mas também promover práticas sustentáveis que contribuem para a conservação ambiental e a responsabilidade social da organização.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

16.1. A contratação é viável visto a essencialidade do objeto além da disponibilidade de dotação orçamentária para contratação.

17. 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](#).

LUIZ CAETANO JANSEN PEREIRA DA SILVA JUNIOR

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 16/10/2024 às 14:03:00.