

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL****CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA - CONFEA****ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

Processo: 00.001790/2024-26

Tipo de Processo: Aquisição/Contratação: Bens ou Serviços (Inclusive Licitações)

Assunto: Aluguel de imóvel

Interessado: Conselho Federal de Engenharia e Agronomia

I - NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Em janeiro de 2024 foi iniciado no Confea o novo mandato para o período 2024-2026. O plano político eleito tem, dentre outros, os seguintes objetivos principais: a) a transformação digital dos serviços prestados pelo Sistema Confea/Crea; b) o desenvolvimento regional, a partir do alinhamento de ações dos Creas e das entidades para a melhoria do atendimento a profissionais e empresas, observada a vocação das regiões, suas características e necessidades; c) alinhamento com Creas parceiros no desenvolvimento sustentável do Sistema Confea/Crea/Mútua; d) Treinamento/desenvolvimento de colaboradores do Sistema Confea/Crea/Mútua; e, e) Criação da Representação Estadual do Confea.

Para adequar-se a estes objetivos, uma nova estrutura organizacional foi aprovada, tendo também como diferencial a reorganização de finalidades de suas unidades organizacionais para viabilizar o modelo de gestão que, baseado em resultados, utilizará métodos e ferramentas de inovação.

Da análise do organograma e das finalidades da Estrutura Organizacional observamos as seguintes diretrizes que impactam a movimentação de pessoas e a infraestrutura física para adequada execução das atividades do Confea:

- Para atendimento da descentralização da gestão das ações do Confea nas regiões, voltados à coordenação de programas, ao acompanhamento efetivo das parcerias e ao suporte aos Creas está prevista a lotação de empregados do Confea em 5 (Cinco) estados – sendo um em cada região geográfica - como representantes regionais;

- Para aplicação de metodologias disruptivas, delineamento de problemas, ideação e desenvolvimento de protótipos está prevista a implantação de um laboratório de inovação denominado “Confea X” em ambiente externo às instalações físicas da sede do Conselho Federal.

Como exposto acima, o desejo de descentralização de gestão das ações do Confea, nas regiões do país, foi iniciado com a aprovação da nova estrutura organizacional do Confea, situação estas que já ocorreu no Confea no passado recente tratado no processo 0193/2015. Deve-se ressaltar, inclusive, que muitos estados da federação possuem escritórios de representação nesses moldes, pelos quais a Administração Pública. sem criar uma nova entidade, apenas subdivide competências administrativas às suas unidades.

A estrutura organizacional do Confea contempla o processo de divisão do trabalho e a alocação de responsabilidades, atualmente subdivididas em Plenário, Comissões Permanentes, Comitê de

Avaliação e Articulação, Conselho de Comunicação e Marketing, Comissões Especiais, Conselho Diretor, Presidência, Ouvidoria, Auditoria, dentre outras.

Assim, um escritório de representação possuiria natureza jurídica de unidade organizacional, face o fenômeno jurídico da desconcentração administrativa pelo qual a entidade da Administração, encarregada de executar um ou mais serviços, distribui competências, no âmbito de sua própria estrutura, a fim de tornar mais ágil e eficiente a prestação dos serviços, sem a criação de novos órgãos autônomos.

Diante destas diretrizes e considerando o desenvolvimento de programas de desenvolvimento em parceria com municípios, bem como a adoção de instrumentos de inovação na gestão, o Crea-SP se colocou à disposição para promover o desenvolvimento de ações regionais conjuntas, em forma de testes, bem como de implementar as ideias prototipadas de modo a avaliar sua aplicabilidade às demais organizações do Sistema.

Neste sentido, dispor de um espaço físico em local próximo à sede do Crea-SP se mostra oportuno na medida em que:

- Sediando a Representação Sudeste do Confea, facilitará o deslocamento para reuniões dos representantes regionais com os demais funcionários dos Creas e Confea;

- Sediando o laboratório de inovação Confea X, facilitará o deslocamento para a ideação, cocriação e teste de protótipos de serviços no Crea-SP.

Assim considerando o interesse na atual gestão e considerando que a qualidade de vida e a produtividade daqueles que desempenham suas atividades em determinado imóvel estão atreladas ao ambiente de trabalho que esse proporciona, entende-se demonstrado a necessidade de obtenção de imóvel adequado às necessidades da gestão do Confea.

II - PLANEJAMENTO DO ÓRGÃO

Com a aprovação da Portaria nº 78/2024, de 16/01/2024, o Confea instituiu sua nova Estrutura Organizacional e assim definiu:

Art. 32. As Gerências Regionais têm por finalidade desenvolver e coordenar programas de parceria e ações de relacionamento entre o Confea e os Creas voltadas ao desenvolvimento regionalizado das ações institucionais do Sistema Confea/Crea, organizadas da seguinte forma:

I - Gerência Regional Norte-Nordeste - GER-N/NE; e

II - Gerência Regional Centro-Sul-Sudeste - GER-CO/S/SE.

Parágrafo único. Para alcance da sua finalidade as Gerências Regionais dispõem da seguinte estrutura:

I - Representação Regional Norte - REPR-N;

II - Representação Regional Nordeste - REPR-NE;

III - Representação Regional Centro-Oeste - REPR-CO; IV - Representação Regional Sudeste - REPR-SE; e V - Representação Regional Sul - REPR-S.

Art. 33. As Representações Regionais - REPRs têm por finalidade coordenar e executar *in loco* as ações de relacionamento e fiscalizar as parcerias celebradas entre o Confea e os Creas da respectiva região geopolítica.

Assim, houve a criação das representações nas regiões do Brasil com a finalidade de coordenar e executar *in loco* as ações de relacionamento e fiscalizar as parcerias celebradas entre o Confea e os Creas da respectiva região.

III - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Empreitada por preço unitário, com pagamento mensal;

O critério de julgamento das propostas será o menor preço mensal

O prazo de vigência da locação será de 30 (trinta) meses podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente.

A edificação deverá comportar a estrutura administrativa mínima do Confea assim como dos colaboradores dos regionais que estejam participando efetivamente dos projetos específicos.

O imóvel deverá estar em um raio aproximado de 1 (um) km dos seguintes pontos de interesse e facilidades:

- Sede Crea/SP;
- Metrô;
- Hotéis; restaurantes; bancos; mercados

Justificativa: Após reuniões e definições internas, assim como estabelecido pelo Crea/SP, disposto a apoiar o Confea no desenvolvimento das atividades do "Confea X", obteve-se parâmetros da definição de localização.

Adicionalmente o Regional afirma não possuir imóvel disponível para acomodar as pessoas/funcionários no desempenho das atividades de interesse deste Federal incluindo aquelas relacionadas ao escritório de representação da região sudeste:

Cumprimentando-os cordialmente o Crea-SP vem por meio deste enaltecer, novamente, a proposta em vértice. Ato contínuo, esclarecemos que o Crea-SP não possui, infelizmente, instalações adequadas para acomodar os eventuais funcionários deste Federal ou mesmo para desenvolver as atividades pretendidas.

Desta forma, não poderá dispor de espaço e infraestrutura para sediar a eventual instalação de escritório de representação Sudeste do CONFEA.

Não obstante, este Conselho possui aptidão para através de empresa contratada por este Regional, realizar adaptações em imóvel que porventura, seja escolhido pelo Federal para desenvolver suas atividades nesta Capital de São Paulo.

Ainda em complementação à parceria, importante citar as recomendações do Regional:

Em complemento ao e-mail pretérito, informo que é recomendado que a eventual instalação de escritório de representação do Confea, nesta Capital, seja sediado próximo a vias urbanas providas de serviço público de transporte regular como: metrô e ônibus, ao mesmo tempo em que possa viabilizar fácil acesso às vias de saída da capital como a Marginal do Rio Pinheiros.

Ao mesmo tempo é salutar que tal localidade seja próximo à unidade administrativa principal do Crea-SP o qual está estabelecido no número 1059, da Av. Brigadeiro Faria Lima. Neste aspecto, em sendo possível, é ideal que o escritório seja estabelecido neste logradouro.

A partir das demandas de atividades a serem exercidas no espaço, a serem validadas pelos envolvidos no uso, foram identificadas as seguintes necessidades de ambientes para a demanda:

- 1) Área para trabalho individual
- 2) Área para realização de reuniões em equipe e discussões de projetos
- 3) Área restrita para tomada de decisões e reuniões individualizadas

Ainda de modo complementar as necessidades faz-se necessário o dimensionamento das seguintes áreas:

4) Áreas de apoio: As áreas de apoio são áreas úteis que dão suporte às áreas de escritório, tais como sanitários, vestiários, depósitos voltados à atividade administrativa e à manutenção predial

5) Infraestrutura: Trata-se de áreas voltadas à implementação de infraestrutura necessárias ao funcionamento da edificação, tais como sala de nobreak, sala de ar condicionado, rack e abrigo de resíduos.

6) Circulação: Áreas voltadas ao deslocamento horizontal de pessoas que conectam os ambientes

7) Área de espera: A área de espera necessária para cada órgão poderá variar conforme especificidades do serviço oferecido e duração média do atendimento, de forma que os índices apresentados são sugestões que devem ser ajustadas à realidade.

8) Espaço de convivência e multiuso – ambiente voltado à convivência e ao diálogo, que propicia interação, treinamentos, workshops, além de destinar-se às práticas institucionais de valorização e qualidade de vida no trabalho. Área necessária para o desempenho de atividades colaborativas adequadas e propícias à inovação de processos.

O imóvel, de modo similar ao ambiente de trabalho do Confea, deverá ainda:

- Apresentar bom estado de conservação das instalações
- Atender às Normas de Acessibilidade e do Corpo de Bombeiros.
- Possuir instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias dentro dos padrões construtivos atuais e adequados às NBRs, ou passível de adaptação para atender às referidas normas.
- Possibilitar o atendimento de requisitos de conforto, funcionalidade, segurança e praticidade.
- Oferecer oportunidade de criação de espaços adequados, dentro de suas instalações (salas de reunião, treinamentos, etc), mesmo que de forma esporádica, voltados à realização de atividades tais como workshops, capacitações, cursos, treinamentos, atividades laborais, bem como ações conjuntas diversas com demais entidades do Confea.

Considerando que a sede do Confea é localizada em Brasília e que somente estarão atuando na cidade de São Paulo uma parcela de nossos funcionários, entende-se viável que o imóvel pretendido conte com as seguintes facilidades:

- 1) Serviços de operação e manutenção;
- 2) Serviço de limpeza de áreas comuns;
- 3) Serviço de administração predial;
- 4) Serviço de recepção;
- 5) Serviço de vigilância, controle de acesso, monitoramento, etc.

Tais facilidades reduzem o custo operacional, redução de contratações de manutenção e operação e melhoram a segurança dos envolvidos.

IV - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Com base no quantitativo de pessoal, inicialmente estimado e informado para a elaboração deste, que estarão atuando nas demandas estabelecidas, e no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Federal direta, autárquica e fundacional, foram estipuladas as áreas mínimas necessárias para cada ambiente.

O citado manual traz:

Para ampliar a eficácia do ambiente de trabalho, porém, além da qualidade ambiental, é necessário que as despesas voltadas à manutenção, locação, aquisição, construção e adequação de imóveis sejam compatíveis com as atividades laborativas neles desenvolvidas. No caso de instituições públicas, a otimização de despesas envolve ainda questões de responsabilidade fiscal no que tange à aplicação de recursos públicos em imóveis. Diante dessa percepção, nasce a proposta da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020, e este Manual, que instrui a sua aplicação.

O referido manual traz alguns parâmetros de cálculo, sendo eles:

ÁREAS A PARTIR DA POPULAÇÃO PRINCIPAL

A **Área de Escritório mínima** resultará da multiplicação da População Principal do(s) órgão(s) pelo Índice de Ocupação de escritório mínimo de 7m² (sete metros quadrados).

A **Área de Escritório máxima** resultará da multiplicação da População Principal do(s) órgão(s) pelo Índice de Ocupação de escritório máximo de 9m² (nove metros quadrados).

A **Área de Apoio mínima** resultará da multiplicação da População Principal do(s) órgão(s) por 2m² (dois metros quadrados).

A **Área de Apoio máxima** resultará da multiplicação da População Principal do(s) órgão(s) por 3m² (três metros quadrados).



Recomenda-se no dimensionamento de salas de reunião considerar a área de 2,5m² por lugar à mesa, incluída a circulação.

Área Sala de Reunião = 2,5 m² x nº de pessoas que a sala comporta

ÁREAS DE ESCRITÓRIO NÃO CONFINADAS

Estações de trabalho utilizadas por secretárias ou recepcionistas, entre outros, costumam estar dispostas em áreas de espera, hall de entrada e demais áreas de circulação. Para a contabilização de Áreas de Escritório não confinadas por vedações verticais, contidas em ambientes classificados como Áreas Técnicas de circulação, contabilizam-se 5m² por posto de trabalho.

Limites sugeridos para criação de escritório fechado para o trabalho individual e de uso exclusivo (sala de chefia), conforme cargo ou função:

- I. Servidores com DAS ou FCPE 6 = até 30m².
- II. Servidores com DAS ou FCPE 5 = até 25m².
- III. Chefes de gabinete, chefes de unidades descentralizadas, chefes das áreas jurídicas das unidades vinculadas e chefes de equipes compostas por 20 ou mais ocupantes de posto de trabalho equivalente ao integral = até 20m².

Assim, de modo melhor calcularmos a área do imóvel necessário ao desempenho das atividades listadas, de modo nortearmos as pesquisas de mercado, estimou-se que o imóvel deverá conter as seguintes parcelas:

Ambiente	Cálculo	Área necessária (m²)
Escritórios abertos trabalho individualizado	10pessoas x 8m²	80
Sala de reuniões	20pessoas x 2,5m²	50
Gabinete	Sugestão manual	30
Banheiro privativo	Sugestão: 2mx3m	6
Área de espera/recepção	4atendim x 1,5m²	6

Banheiros masculino, feminino e com acessibilidade	10pessoas x 3m ²	30
Área de convivência de equipe/multiuso	20pessoas x 2,5	50
Refeitório e copa	20pessoas x 2m ²	40
Áreas de circulação	10pessoas x 5m ²	50
Área para sala técnica e infraestrutura e Almoxarifado	Sugestão	25
Área de Serviço	Sugestão	4
	Total	371 m²

V - LEVANTAMENTO DO MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO E SOLUÇÃO A CONTRATAR

Para melhor atender as necessidades do Confea analisou-se as alternativas possíveis de soluções, procedendo-se à análise de contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com o objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração.

Para a demanda, trazida ao nosso conhecimento, identifica-se somente duas soluções de mercado, sendo imóvel próprio ou imóvel locado.

A respeito da primeira opção é indispensável citar que o Confea não possui nenhum imóvel fora da cidade de Brasília e os trâmites de aquisição de um imóvel em São Paulo torna-se moroso, burocrático e com um grande investimento financeiro.

Indispensável analisar também que, com a aquisição de um móvel, a Administração pública assume todos os custos dele decorrentes, sendo manutenção, reformas, administração, dentre outros.

Para a segunda solução de mercado, ou seja, locação de imóvel identificamos alguns modelos, sendo:

1. **Locação de imóvel sem adequações**

Neste modelo, o imóvel é locado com a estrutura física que se encontra conforme inicialmente ofertado pelo proprietário, para posteriormente, após firmado contrato de locação do imóvel, serem realizadas, pelo interessado, as adequações requeridas para atender às necessidades.

Algumas considerações acerca deste modelo:

- Dificuldade em encontrar imóveis que atendam a todos os requisitos necessários, sem necessidade de reforma;
- Reforma executada durante o período de vigência do contrato, tendo mensalmente os custos de locação, sem possibilidade de ocupação do imóvel;
- Eventual necessidade de reversão às características originais do imóvel, quando da sua entrega, incidindo em custos adicionais;

2. **Locação de imóvel sob medida (built to suit)**

Built to suit retrata uma forma de locação personalizada, em uma tradução livre, significa “construído para adequar/servir”. Essa personalização do imóvel diz respeito tanto à construção como à reforma substancial, surgida pela encomenda do futuro locatário. Modelo de locação de longo prazo onde o imóvel é construído/reformado especificamente para as necessidades, sendo encomendada a construção ou uma reforma do imóvel, para posteriormente, alugá-lo.

Algumas considerações acerca deste modelo:

- Imóvel já entregue atendendo às especificações técnicas solicitadas;

- Recebimento do imóvel posterior à realização das adequações móvel contratado já adequado às necessidades gerando assim tempo de espera alto.

- Alto custo de locação
- Pouca oferta de mercado

3. **Locação de imóvel tipo laje corporativa com facilities**

O imóvel é locado de modo propiciar a instalação de escritório amplo de alto padrão concebido ou reformado especificamente para atender empresas de grande porte ou mesmo órgãos públicos que precisam de infra-estrutura, boa localização e tecnologia de ponta para acomodar funcionários em suas instalações.

Em geral as obras são realizadas pelo interessado na locação e podem ser negociadas no valor e carência da locação.

Algumas considerações acerca deste modelo:

- Escritório atendendo completamente as necessidades;
- Aluguel negociável com o prazo de adequação
- Facilidade de comercialização face a tendência de mercado
- Muita oferta de mercado
- O espaço físico contempla os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; reduzindo assim custos internos.

Da solução escolhida:

Face ao levantamento, análises e requisitos mínimos levantados e tratados neste Estudo, assim como a tendência de comercialização/locação temos que a solução mais adequada ao Confea é a Locação de imóvel com facilities.

Avaliando-se o presente estudo técnico preliminar – ETP verifica-se que para atender ao programa de necessidades estipulado, o Confea necessitaria de um imóvel com área aproximada de 370,00 m², contendo possibilidade de implantação de:

- a) 1 (um) ambiente de escritórios abertos para abrigar 10 estações de trabalho
- b) 1 (uma) sala de reuniões de equipe para 20 pessoas
- c) 1 (um) gabinete com banheiro privativo;
- d) 1 (um) almoxarifado
- e) Banheiros masculino, feminino e com acessibilidade
- f) Área de espera/recepção
- g) Área de convivência de equipe
- h) Refeitório e copa
- i) Áreas de circulação
- j) Área para sala técnica e infraestrutura
- k) Área de serviço

O imóvel deverá ainda:

- Possuir bom estado de conservação das instalações
- Possuir localização adequada;
- Atender às Normas de Acessibilidade e do Corpo de Bombeiros.

- Possuir instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias dentro dos padrões construtivos atuais e adequados às NBRs, ou passível de adaptação para atender às referidas normas.
- Possibilitar o atendimento de requisitos de conforto, funcionalidade, segurança e praticidade.
- Serviços de operação e manutenção;
- Serviço de limpeza de áreas comuns;
- Serviço de administração predial;
- Serviço de recepção;
- Serviço de vigilância, controle de acesso, monitoramento, etc.
- Garagem
- Possuir projetos arquitetônicos e de instalações atualizados

A especificação das características necessárias levou em consideração a ideia de se obter um projeto integrado, em que Confea, Creas e demais colaboradores/profissionais estejam juntos, no mesmo espaço, promovendo troca de experiências e compartilhando ideias, em um ambiente que fomenta bons projetos.

O espaço deve ser favorável e contribuir com a modernização das áreas administrativas, de atendimento e de apoio.

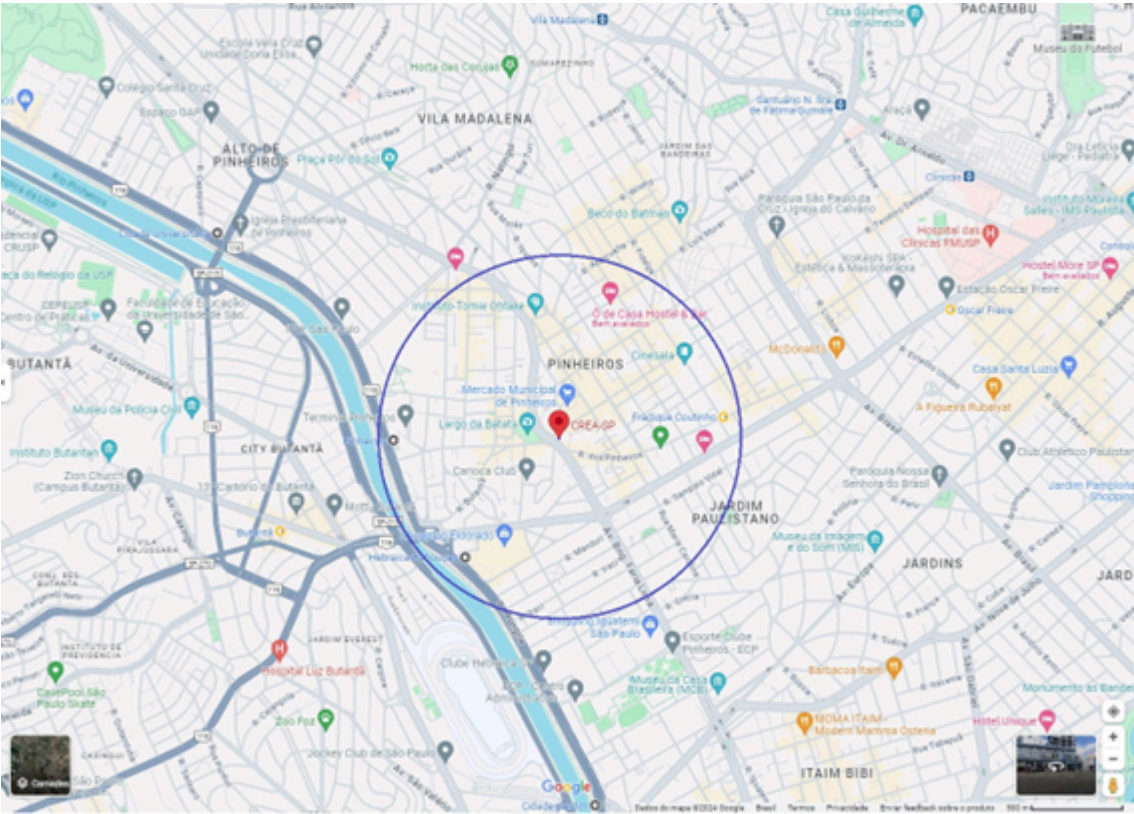
Por se tratar de um ambiente com características específicas e que deverá permitir e conter espaços privativos para reuniões e tomadas de decisão; espaços de trabalho compartilhados; Espaços flexíveis que possam ser organizados para abrigar uma diversidade de atividades, com mobiliários híbridos e móveis, facilitando a mudança de disposição e layout; temos que a escolha de um imóvel, tipo laje corporativa, com área aproximada de 370,00m², para realização de reforma seja a opção que melhor se adapta ao Confea.

VI - ESTIMATIVA DE PREÇOS OU PREÇOS REFERENCIAIS

Para a pesquisa de preços levou-se em consideração, conforme sugerido pelo Regional que está apoiando as iniciativas (0926360), os seguintes critérios:

- Imóvel em edifício com facilities (operação, segurança, manutenção e etc);
- Proximidade de transporte público incluindo o metrô;
- Fácil acesso às vias de saída da capital;
- Próximo a sede principal do Crea/SP.

A partir dos critérios sugeridos pelo regional que apoiará a demanda, iniciou-se a pesquisa de imóveis disponíveis ao raio de 1km da sede do Regional, atendendo assim a alguns dos outros critérios citados:



Realizou-se inicialmente pesquisa de imóveis em sites de locação com boas avaliações. Abaixo um resumo das informações iniciais obtidas:

Imóvel /localização	Metragem	Distância foco – máximo 1km	Aluguel/m2 R\$
Av Faria Lima, 1338	910m²	350m	176,64
Av Rebouças, 3136	370m²	650m	135,00
Av Faria Lima, 3311	398,02m²	2,5km	201,01
Av. Rebouças, 2970	730m²	650m	160,00
Rua Hungria, 1312	350m²	1,6km	170,00
Valor médio			168,53/m²

Assim, estima-se para o presente aluguel, um valor mensal estimado de R\$ 62.356,10 (370 x 168,53).

Importante citar que o valor será determinado pelo tamanho exato do imóvel a ser alugada, assim como pelo valor de condomínio do imóvel.

Entende-se pertinente a realização de chamamento público para a melhor definição de valores e ofertas.

VIII - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não se aplica ao objeto pretendido pois trata-se de contratação com item único.

IX - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS DISPONÍVEIS

Instalação do laboratório de inovação Confea X, facilitando o deslocamento para a ideação, cocriação e teste de protótipos de serviços no Crea-SP e assim atender de forma eficiente a sociedade e o profissional.

Assegurar a qualidade de vida e a produtividade dos colaboradores envolvidos

Atuar na região sudeste através da representação regional contida na nova estrutura.

Desenvolvimento regional, a partir do alinhamento de ações dos Creas e das entidades para a melhoria do atendimento a profissionais e empresas, observada a vocação das regiões, suas características e necessidades

X - PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO ÓRGÃO

Estudo de parceria para reforma e adaptação do ambiente

XI - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Pagamento de condomínio do imóvel.

Realização de convênio com o Regional citado para a viabilizar de adequação do imóvel.

XII - DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Com base nos elementos técnicos anteriores, declara-se viável a locação de imóvel de terceiros para abrigar as atividades do Confea na cidade de São Paulo, cabendo a unidade competente a avaliação dos termos e justificativas aqui apresentadas.



Documento assinado eletronicamente por **Gerusa de Paula Vaz, Gerente de Infraestrutura**, em 27/03/2024, às 08:54, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, § 3º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.confea.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0924667** e o código CRC **96CAB191**.