

Estudo Técnico Preliminar 51/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 03629.000412/2024-36

2. Descrição da necessidade

Locação imóvel para funcionamento da agência de pesquisa do IBGE no município de Morro do Chapéu-Bahia. A nova locação possui o objetivo de suprir a ausência de espaço para abrir a agência do IBGE no município que necessitou ser fechada no ano de 2023. O espaço busca melhor adequação ao ao PGD, bem como solucionar problemas existente no município atual.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Superintendente do IBGE na Bahia	André Luiz de Ferreira Urpia

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A futura contratação terá como objeto a locação de imóvel (tipo residencial/comercial) com aproximadamente 40 m² de área útil total, com 01 vaga de garagem para veículo oficial, comportando uma média de 04 postos de trabalho, atendendo servidores efetivos e temporários.

Contratação que atenda aos requisitos constantes na IN.DE/CRM nº5/2024 que estabelece procedimentos para locação de bens imóveis, Portaria ME nº 5.168, DE 14/05/2021 que dispõe sobre medidas de racionalização de gastos, Portaria Conjunta ME nº 28 /2021 que trata da ocupação dos imóveis.

A contratação segue os requisitos abaixo:

- Economicidade com custo da locação superior a locação atual e redução na cesta de custo total;
- Observância de até 9m² de área útil para o trabalho individual, comportando todos os servidores no formato do PGD, garagem para veículo oficial;
- Área de 40 m² para instalação de 04 estações de trabalho;
- Regularidade fiscal do locador;
- Apresentação da documentação exigida do locador e do imóvel, demonstrando estar habilitado para a formalização do contrato;
- Acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida; Local de fácil acesso a informantes, como também área atendida por transporte público;

5. Levantamento de Mercado

Foi realizada pesquisa de mercado em sites imobiliários de abrangência nacional, com pesquisas tomando como referência todo município de **Morro do Chapéu - BA**, sempre atendendo as necessidades básicas de locomoção, transporte público, segurança e bem estar dos servidores, a partir da qual foram obtidos os orçamentos em anexo.

Considerando o disposto na Portaria SPU/ME nº 2.509, de 18/03/2022 e na Portaria SE/ME nº 4.569, de 17/05/2022 que dispõe sobre procedimentos para uso compartilhado de edifícios públicos e, conforme IN.DE/CRM nº5/2024, diversas reuniões têm sido realizadas na tentativa de busca por compartilhamento com representante do SPU, intermediando com diversos órgãos.

Ofícios foram encaminhados nas esferas federais, estaduais e municipais, mas não há disponibilidade de espaço conforme autos processuais. Sobre a consulta aos entes públicos, conforme IN.DE/CRM nº5/2024, observa-se que a Secretaria de Patrimônio da União através do sistema SISREI, não dispõe de imóvel conforme formalização através de declaração.

Para a realização da Pesquisa de Preços foram observados os procedimentos constantes na IN.DE/CRM nº5/2024, considerando imóveis semelhantes ao pretendido no mercado local, com no mínimo 3 (três) propostas.

6. Descrição da solução como um todo

1. O imóvel a ser locado deverá atender às seguintes condições:

- Certidão regular de Registro junto ao FGTS
- CRS;
- Certidão negativa de débitos junto ao INSS
- CND;
- Certidão negativa quanto à Dívida Ativa da União da Civil e do Administrador da empresa que assinará o contrato;
- Prova de regularidade com a Fazenda Federal da União da Civil e do Administrador da empresa que assinará o contrato;
- Certidão de ônus reais livre de embaraços (Registro de imóveis);
- Certidão da Vara Cível da Civil e do Administrador da empresa que assinará o contrato;
- Declaração de inexistência de fatos impeditivos, assim como de comprimento do disposto no Art 7º, inciso XXXIII da CF da Civil e do Administrador da empresa que assinará o contrato (anexo);
- Declaração de que não é servidor ou dirigente do órgão locatário, bem como não possuir qualquer vínculo matrimonial, de companheirismo ou de parentesco, até o terceiro grau, como servidor do IBGE;
- Comprovação por Escritura Pública competente, de que o locador é o proprietário ou está na posse dos direitos de uso;
- Documento de consulta de imóveis para cessão/compartilhamento no âmbito Federal, Estadual e Municipal, confirmando a indisponibilidade para a formalização da locação;
- Pesquisa de Preço para aferição da vantajosidade das adesões;
- Proposta de Locação com descrições da área total e de escritório do imóvel, conforme orientações que constam no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento do ME. Certidões apresentadas e juntados aos autos para comprovar a regularidade fiscal e trabalhista; Certidão de Ônus Real expedida pelo Registro Geral de Imóveis, encontrando-se livre de embaraços;

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Imóvel contendo aproximadamente 40 m² de área útil, com 01 vaga de garagem para veículo oficial.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 150.000,00

O custo máximo estimado da contratação é de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) de aluguel ao mês, conforme Mapa de Estimativa de Preços em anexo, totalizando R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) para o período de sessenta meses.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Tendo em vista que se trata de locação de imóvel, desnecessário o parcelamento do objeto licitado.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Nos moldes já existentes no contrato anterior - processo administrativo 0020881.00000034/2021-81 (cessão), temos contratações de:

- 1- Serviços de conservação e limpeza;
- 2- Energia elétrica;
- 3- Internet;
- 4- Telefonia;
- 5- Água;

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

CONTRATAÇÃO DE IMÓVEL COM ESPAÇO ADEQUADO AOS NOVOS PADRÕES DE TRABALHO DO PGD, COM ÁREAS REDUZIDAS.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Após análise aprofundada acerca da contratação, conclui-se que dentro da realidade atual e disponibilidade de imóvel na região, a proposta apresenta-se como opção viável, inclusive por agregar segurança, qualidade nas instalações laborais e melhor adequação ao PGD.

Com a contratação, pretende-se os benefícios conforme relacionados abaixo:

Permitirá o atendimento das demandas da SES/BA-IBGE, em relação às atividades inerentes ao apoio e à gestão administrativa;

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 e, o imóvel em questão atende os padrões de ocupação e dimensionamento dos imóveis na administração pública federal (Portaria Conjunta ME nº 28/2021);

No caso de instituições pública, a otimização de despesas envolve ainda questões de responsabilidade fiscal no que tange à aplicação de recursos públicos em imóveis e a contratação proposta atende o critério de economicidade de menor preço em comparação ao imóvel atual e dentre os pesquisados;

Locação de um imóvel em localização de fácil acesso por transporte público, que garanta a segurança dos equipamentos de TIC e viaturas do IBGE, com o tamanho adequado à realização das atividades da agência, atendendo aos critérios legais de acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida, apresentando melhor custo-benefício para a Administração.

13. Providências a serem Adotadas

Pesquisa de Preços;

Obtenção e verificação da documentação referente ao imóvel a ser contratado em conformidade com Leis, Decretos, Portarias, Ordens de Serviço, Instruções Normativas;

Abertura de processo nos sistemas administrativos SDA- Compras e anexar os documentos no processo digital SDA;

Registrar os atos no SIDEDEC, para publicação na Imprensa Oficial, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data da ratificação, como condição para a eficácia dos atos, de acordo com o disposto na Lei nº 14.133/21;

Formalizar o Contrato, colhendo a assinatura do Locador, com firma reconhecida;

Mudança de endereço dos serviços essenciais: energia elétrica, link de internet e demais;

Devolução das chaves do imóvel antigo;

Validar os dados cadastrados no DAS/Imóveis e ativar o imóvel;

Cadastrar o imóvel no SPUnet e encerrar o RIP do imóvel desocupado;

Vincular a UORG ao endereço do imóvel, assim que ocorrer a ocupação; Inativar o código do imóvel que foi desocupado no Sistema de Bens Imóveis (SDA /Imóveis);

Registrar extrato do Contrato no SICON, até o quinto dia útil do mês subsequente a sua assinatura, para publicação na Imprensa Oficial, em cumprimento ao disposto na Lei nº 14.133/;

Pagar as parcelas devidas pelo Gestor Administrativo.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Diante da natureza da contratação, não se vislumbram impactos ambientais relevantes.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA AGÊNCIA DE PESQUISA NO MUNICÍPIO DE MORRO DO CHAPÉU- BA, COM AS METAS DO PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO, ADEQUAÇÃO DAS INSTALAÇÕES FÍSICAS, PROMOVENDO QUALIDADE E CONDIÇÕES DE TRABALHO AOS SERVIDORES QUE DESENVOLVEM AS ATIVIDADES TÉCNICAS DO LOCAL.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

ANDERSON SAMPAIO BARBOSA

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 22/07/2024 às 15:25:55.

