

# Estudo Técnico Preliminar 13/2024

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 03626.000302/2024-02

## 2. Descrição da necessidade

No dia 18 de Agosto de 2022 foi assinado o termo de cessão realizado entre o IBGE (cessionário) e a União (cedente). O referido termo tem por objeto a cessão do imóvel localizado à Rua Major Codeceira, 121, Santo Amaro, Recife/PE, onde se instalará a sede da SES/PE.

O imóvel cedido, no contexto atual, em que alguns servidores estão em teletrabalho integral e outros no híbrido, comporta todos os servidores, no entanto, não possui espaço suficiente para a guarda de materiais, processos e documentos dos setores que compõem a SES/PE.

A contratação de imóvel anexo ao local onde se instalará a nova sede da SES/PE tem por objetivo a guarda de materiais de consulta diária e, caso haja sobra de espaço, pode ser levada em consideração a possibilidade de o imóvel a ser alugado servir como agência de algum município do IBGE em PE ou servir como base para a instalação de algum setor do IBGE, na hipótese de mudança na configuração do atual cenário de modalidade de trabalho.

## 3. Área requisitante

| Área Requisitante | Responsável                     |
|-------------------|---------------------------------|
| SES/PE-GRM        | Enildo Meira de Oliveira Júnior |

## 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O imóvel deve se localizar a, no máximo, 10 (dez) metros de distância do imóvel onde se instalará a sede da SES/PE, deve dispor de área útil mínima de 110 m², sendo destes, ao menos 62,51 m² para instalação de estações de trabalho, somados a, pelo menos, 50 m² distribuídos entre banheiros, refeitório, área para armazenamento de materiais e equipamentos, além de ambiente para realização de reuniões e treinamentos. Também deverá comportar no mínimo 4 (quatro) vagas de garagem para a guarda das viaturas oficiais. Em atendimento à Portaria Interministerial 323/2020, deve garantir o trânsito de pessoas com necessidades especiais, com acesso por rampa ou elevador, e ao menos 01 (um) banheiro acessível.

Sabe-se que a regra em relação à locação de imóveis envolve a realização de chamamento público e a consulta de disponibilidade de imóveis na Prefeitura, no estado, na União e no INSS

(compartilhamento de espaço), porém, na contratação em questão, tais exigências são dispensáveis, tendo em vista que existe apenas um imóvel disponível que atenda às exigências referentes à distância em relação ao prédio onde se instalará a nova sede da SES/PE (distância mínima 10 metros, quantidade de salas -mínimo de 4-, quantidade de vagas de garagem -4 vagas no mínimo).

Diante do exposto, fica claro que se trata de uma localização estratégica, enquadrada, conforme o art. 74, inciso V, da lei 14.133/2021, como inexigibilidade (aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha).

Para termos certeza da dispensa do chamamento público em relação à contratação em questão, consultamos a CRM e anexamos a resposta à consulta ao processo (flhs. 2-12).

Com relação às consultas de disponibilidade de imóveis, elas não foram realizadas porque, mesmo que exista algum imóvel disponível, ele não atenderá ao requisito da proximidade em relação ao prédio onde se instalará a nova sede.

## 5. Levantamento de Mercado

Foi realizada uma pesquisa de preços com o objetivo de encontrar o valor médio de imóveis próximos ao local onde será instalada a nova sede. Foi encontrada apenas uma opção (destacada em amarelo na tabela abaixo) com todos os requisitos solicitados, no entanto, selecionamos dois imóveis (um no mesmo bairro e outro em um bairro vizinho) que possuíam padrão similar, apenas para utilizar como parâmetro de valor de mercado, são eles:

| Endereço                                                  | Área (m²) | Valor do aluguel (mensal) | valor do IPTU  | Valor total         |
|-----------------------------------------------------------|-----------|---------------------------|----------------|---------------------|
| R. da Aurora, 777, Santo Amaro, Recife/PE, CEP: 50040-090 | 200       | R\$ 10.00,00              | incluso        | R\$ 10.000,00       |
| Avenida João de Barros, 805 - Boa Vista, Recife - PE      | 190       | R\$ 9.190,00              | R\$ 690,00     | R\$ 9.880,00        |
| <b>R. Major Codeceira, 114, Santo Amaro, Recife/PE</b>    | 112,51    | <b>R\$ 8.950,00</b>       | <b>incluso</b> | <b>R\$ 8.950,00</b> |

Dentre os imóveis pesquisado, o que possui o menor valor e o que atendeu plenamente aos requisitos como proximidade, área, divisão de salas, foi o imóvel localizado na rua **R. Major Codeceira, 114, Santo Amaro, Recife/PE**.

## 6. Descrição da solução como um todo

Locação de 1 (um) imóvel, em conformidade com a IN SEGES/ME 103/2022, combinada com a IN/DE/CRM 03 /2022, nos termos da Lei 14.133/2021, para , a princípio, a guarda de materiais e, posteriormente, caso seja necessário, servir como agência de algum município do IBGE em Pernambuco.

É importante mencionar que o imóvel possui 5 salas, sendo 4 (as salas de número 1,2,4 e 5) delas disponibilizadas para ocupação pela Superintendência Estadual do IBGE em Pernambuco. As salas possuem consumo de água e energia individualizados.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Locação de 1 (um) imóvel, na modalidade tradicional, pelo período de 60 meses, prorrogáveis por iguais e sucessivos períodos de 12 meses, mediante comprovação anual da vantajosidade econômica para a Administração, respeitando o limite máximo de 10 anos, nos termos do Art. 9, § 1º da Portaria SEGES/ME 103/2022.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R\$):** 537.000,00

Valor estimado para o período de 60 (Sessenta) meses: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil), resultantes de um aluguel mensal de R\$ 8.950,00 (oito mil, novecentos e cinquenta reais), o valor do IPTU não será cobrado à parte.

Para chegarmos a esse valor, consideramos o valor do único imóvel cujas características atendem às necessidades da SES/PE (distância de até 10 metros em relação ao imóvel onde se instalará a nova sede, área útil mínima de 110 m<sup>2</sup>, mínimo de 4 salas) no entanto, foi realizada uma pesquisa de mercado para analisar se o valor de aluguel está de acordo com o valor de mercado.

Com relação ao consumo de água e energia, as faturas atuais do imóvel que abrigará a nova sede da SES/PE não servem como parâmetro, visto que o imóvel objeto desta contratação servirá, a princípio, para a armazenagem de materiais, possuindo, assim, finalidade diversa do imóvel onde se instalará a sede da SES/PE, dessa forma, estimar o consumo de água e energia utilizando as contas do local onde se instalará a nova sede resultaria em um valor superestimado de consumo.

## 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Por se tratar de locação de imóvel, não se aplica

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Será necessária a realização dos seguintes serviços:

- Instalação de ar-condicionados
- Raparo de infiltração nas paredes e teto (gesso)
- Troca de sifão no banheiro
- Manutenção e reparo na central de telefonia e dados
- Pintura das paredes e teto
- Instalação de câmeras de segurança
- Limpeza geral e pesada.

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

As despesas decorrentes da contratação, correrão à conta da Classificação Funcional Programática 04.122.0032.2000.0001, Elemento de Despesa: 3390.36-15, Locação de Imóvel de Pessoa Física, Fonte 1000, Plano Interno INFRA, conforme previsto no Sigestão. Previsto no PCA 2024. DFD 18/ 2024 do PGC 2024.

## 12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação de imóvel próximo ao local da sede diminui diversos custos, são eles:

1- Custo com movimentação de servidores até o local de guarda desses materiais, visto que quanto mais próximo for o local de guarda dos materiais, menos tempo os servidores irão perder para realizar essa atividade e, conseqüentemente, terão mais tempo para se dedicar a outras atividades, impactando diretamente na produtividade. É importante mencionar que os materiais que serão guardados no imóvel são de uso frequente da GRM, GRH, GRH e SSI.

Além disso, a contratação de um imóvel mais distante com a finalidade de guarda de materiais traria custo com combustível, pois haveria a necessidade diária de utilização de veículos do IBGE quando houvesse a necessidade de utilização desses materiais, afetando, assim, no uso dos veículos na atividade-fim da SES/PE.

2- Custo com segurança, já que não será necessário realizar uma contratação específica para o serviço de segurança, pois poderia ser utilizado o mesmo contrato de serviço de segurança utilizado na imóvel que será instalada a sede da SES/PE.

### 13. Providências a serem Adotadas

- Instrução de processo administrativo;
- Realização de processo licitatório, na modalidade adequada, nos termos da Lei 14.133 /2021;
- Celebração de contrato;
- Mudança de endereço dos serviços essenciais: água e coleta de esgoto, energia elétrica, link de internet e vigilância eletrônica;

### 14. Possíveis Impactos Ambientais

A presente contratação não implica impactos ambientais.

### 15. Declaração de Viabilidade

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

#### 15.1. Justificativa da Viabilidade

O imóvel localizado na Rua Major Codeceira, 114, Santo Amaro, Recie/PE foi identificado pela SES/PE como a opção mais viável, devido à sua proximidade ao imóvel onde se instalará a nova sede, área, infraestrutura, divisão e disposição das salas, além da quantidade de vagas de garagem.

### 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](#).

**BIANCA GOMES FEITOSA BERNARDINO DA SILVA**

Membro da comissão de contratação