



Governo do Distrito Federal
Administração Regional de Água Quente - RA XXXV

Comissão Especial de Locação de Imóvel

Estudo Técnico Preliminar - RA-AQ/GAB/CELI

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – RA-XXXV

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e urgência da locação de edificação para abrigar da nova Sede desta Administração Regional e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

Um planejamento bem elaborado propicia contratações potencialmente mais eficientes, posto que a realização de estudos previamente delineados conduz ao conhecimento de novas modelagens/metodologias ofertadas pelo mercado, resultado na melhor qualidade do gasto e em uma gestão eficiente dos recursos públicos.

Neste contexto, o presente documento apresenta os estudos técnicos preliminares que visam assegurar a viabilidade (técnica e econômica) da contratação pretendida e o levantamento dos elementos essenciais que servirão para compor o Projeto Básico.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda, ora em análise, refere-se ao processo nº 04041-00000151/2024-54, que tem como objeto a locação de imóvel, destinado ao funcionamento da Sede desta Administração Regional, visto que, conforme documento acostado aos autos, Ofício Nº 2540/2024 - SEGOV/SECID (138023063), o Governo do Distrito Federal não possui no momento edificação disponível para abrigar a mencionada Sede.

O pleito se justifica ainda, pelo fato da atual sede da Administração de Água Quente – RA-AQ XXXV, desde a criação deste Órgão no ano de 2022, estar locada, a título precário.

Não bastasse o aspecto originário, as informações dos relatórios anexos do Processo 04041-00000151/2024-54 – Laudo Técnico de Vistoria (136603643), Análise Técnico-Administrativa - Diagnóstico do ambiente de trabalho nas edificações que compõem a Sede Administrativa de Água Quente (138432820) e Análise de Riscos a que está exposto o complexo administrativo da RA de Água Quente a partir do Laudo Técnico de Vistoria e da Análise Técnico-Administrativa - Diagnóstico do Ambiente de suas edificações (138432565), convergem para uma situação insustentável pelos riscos que descrevem e a que estão expostos seus servidores. Além da descontinuidade do contrato por parte do Locador, anexos ao processo SEI nº 04041-00000150/2024-18, documento nº 138999611, foi emitido um Termo Aditivo (138997986) objetivando a prorrogação do prazo de vigência contratual por mais 90 (noventa) dias, com base no inciso II, art. 57 da Lei 8.666/93.

Diante do exposto, resta caracterizada a insustentabilidade da manutenção da sede desta Administração

Regional na atual edificação pelos riscos diagnosticados, aos quais estão expostos os servidores e contribuintes, bem como pelas irregularidades constatadas pelo laudo supracitado.

A locação assenta sua viabilidade em decorrência da urgência de relocação da Sede desta RA-AQ, aliada à vantagem de, no período locatício, dispensar o erário das despesas inerentes à manutenção predial, haja vista que esta Administração Regional goza atualmente da cessão de uso concedida pela Administração Regional do Recanto das Emas.

A nova Sede deve vislumbrar um ambiente saudável e adequado aos servidores e contribuintes, que atenda aos padrões legais de acessibilidade, conforto termo-acústico, ergonomia, estacionamento e demais legislações pertinentes, permitindo à Administração ampliar a qualidade do atendimento hoje dispensado ao cidadão de Água Quente, tendo como finalidade a maior eficácia e eficiência dos serviços prestados à comunidade.

Ainda como vantagem, é possível citar a melhoria na execução dos processos a cargo da Administração Regional pela reorganização e redistribuição dos servidores, habilitadas pela conformidade do novo ambiente, condições laborativas adequadas e com menor risco.

Desta feita, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a manutenção da referida locação, para dar continuidade aos serviços e atividades realizadas pela mencionada unidade básica de saúde.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

REQUISITOS TÉCNICOS

Quanto às instalações prediais, a edificação deverá apresentar:

1. Instalações elétrica, lógica, telefônica, hidráulica em funcionamento e em perfeito estado com as características a seguir:

a) A instalação elétrica deverá estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e atender às prescrições das normas da ABNT, em particular a NBR – 5.410 (Instalações Elétricas de Baixa Tensão); a NBR — ISO/CIE8995-1:2013 (Iluminância de Interiores), a NM280 (Condutores de cabos isolados — Características) e NBR 7288 (Cabos de potência com isolamento sólida extrusada de cloreto de polivinila (PVC) ou polietileno (PE) para tensões de 1 kV a 6 kV); NR 10;

b) A edificação, deverá disponibilizar os pontos de rede já em funcionamento, a rede, se já instalada, deverá ter capacidade de transmissão mínima de 100 mbps;

c) Estas conexões lógicas deverão permitir a ligação entre um ambiente de Centro de Dados (Datacenter) onde estarão os servidores e todos os demais ambientes da Administração.

2. Instalações hidrossanitárias em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, entupimento, trinca ou quebra, devendo ainda estar equipadas por: lavatórios com ou sem colunas, janela de ventilação ou sistema de exaustão nos banheiros, divisórias e portas em perfeito estado de conservação, no caso de banheiros com baias;

3. Sanitário (s) adaptado (s) para Pessoas com Deficiência (PCD), conforme as especificações descritas na Norma ABNT NBR 9050:2015;

4. Caixa d'água dimensionada para a ocupação prevista para a edificação, considerando servidores e visitantes, em perfeitas condições de uso, inclusive com realização de limpeza antes da instalação da Administração Regional, no caso da limpeza não ter sido efetuada em período inferior a (6) seis meses;

5. Todos os materiais utilizados e todos os procedimentos adotados na execução nas instalações deverão

obedecer rigorosamente às normas da ABNT, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações.

6. O fornecimento de energia elétrica pela NEOENERGIA deverá ser com conta individualizada correspondente à área locada, em fatura emitida pela concessionária.

7. O fornecimento de água e serviço de esgoto pela CAESB deverá acontecer com conta individualizada correspondente à área locada, em fatura emitida pela concessionária;

8. Caso as instalações elétricas ou de rede apresentem algum defeito que venha causar prejuízo aos equipamentos ou ocasionarem multas e tarifas adicionais junto à concessionária, estes custos correrão por conta do LOCADOR.

Ao suprir as necessidades físicas e materiais, este órgão poderá cumprir com seu dever institucional, com eficiência e eficácia, oferecendo à sociedade do Distrito Federal um serviço de qualidade reconhecida, com o melhor aproveitamento possível dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, observando as políticas públicas e, principalmente, primando pelo interesse público.

REQUISITOS LEGAIS

A contratada deverá preencher todos os requisitos de regularidade jurídica, fiscal, técnica e econômico-financeira, previstos na Lei nº 14.133/21.

No que se refere à modalidade de licitação, deve ser observado o disposto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 - Lei de Licitações e Contratos Administrativos, que dispõe sobre a Inexigibilidade de Licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Decreto nº 44.330/2023 que regulamenta a Lei nº 14.133/2021.

Artigo 51 a 57 da Lei nº 8.425/9, que dispõe sobre a locação de imóveis urbanos e legislações correlatas.

Ainda, aplica-se ao Locador, no que couber, as especificações técnicas contidas nos seguintes normativos:

- Lei Distrital n.º 6.138/2018, de 26/04/2018 e alterações; Decreto nº 43.056, de 03 de março de 2022 – Dispõem sobre o Código de Edificações do Distrito Federal - COE/DF.
- Lei Distrital n.º 2.747, de 20 de julho de 2001 - Define infrações e penalidades a serem aplicadas no caso de descumprimento das normas referentes à segurança contra incêndio e pânico no âmbito do DF.
- Lei n.º 4.770, de 22 de fevereiro de 2012 e Decreto n.º 21.361, de 20 de julho de 2000 – Regulamento contra incêndio e pânico do DF; Decreto n.º 23.154, de agosto de 2002 – Infrações e penalidades pelo descumprimento das normas referentes à segurança contra incêndio e pânico; Portaria 1/2002 – CBMDF, de 15 de janeiro de 2002 – Exigências de sistemas de proteção contra incêndios e pânico das edificações do Distrito Federal.
- Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 8 – Edificações.
- Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 10 – Segurança em instalações e serviços em eletricidade.
- Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 17 – Ergonomia.
- Portaria 3.214, de 08 de junho de 1978 – NR 24 – Condições sanitárias e de confronto nos locais de trabalho.
- Portaria n.º 3.523/GM, de 28 de agosto de 1998; Resolução – RE n.º 176, de 24 de outubro de 2000.
- Outras normas que porventura estejam previstas no ordenamento jurídico e alterações posteriores.

REQUISITOS CONTRATUAIS

O presente Estudo Técnico Preliminar foi instruído nos termos dos artigos 51, art. 72 e art. 74 inciso V, da Lei n. 14.133/2021, se cabível, Decreto n. 33.788/2012 e artigo 51 a 57 da Lei n. 8.425/91 e o Decreto nº 44.330/2023, legislações correlatas.

O contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período;

O detalhamento dos termos contratuais serão discriminados no Projeto Básico.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado executado mediante pesquisas de preços praticados no mercado imobiliário de Brasília, em sítios eletrônicos, e os valores médios serão discriminados em documento a parte, como parâmetro de análise.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Foi designada uma comissão especial para locação do imóvel, a fim de elaborar alternativas viáveis e práticas, desde os trâmites contratuais até a efetivação da locação do imóvel.

Posteriormente, será designada uma comissão competente para execução do contrato com o objetivo de alcançar os resultados pretendidos em termos de economicidade e melhor aproveitamento dos recursos públicos.

5. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

Não se aplica, em virtude das características da contratação.

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

De acordo com as pesquisas dos preços praticados no mercado imobiliário de Brasília, que será acostado ao processo em documento próprio.

7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não se aplica, em virtude das características da contratação.

8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS INTERDEPENDENTES

Serão necessárias as contratações de:

- Empresa especializada em transporte de mudanças a fim de transferir todo o acervo existente da atual instalação para o novo endereço da sede da Administração Regional;
- Será necessária a aquisição de mobiliário;
- Por fim, faz-se necessária a efetivação de aditivo contratual das empresas de limpeza e vigilância.

- Essas contratações serão realizadas em processo específico.

9. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL (REVISAR)

Conforme preceitua o Decreto nº 32.598/2010 e a Portaria nº 135, de 26 de julho de 2016, publicada no DODF de 28/07/2016, a presente despesa classificar-se-á a conta do Programa de Trabalho 04.128.8205.8517.0055 - Manutenção dos Serviços Administrativos Gerais - Aluguel da Sede – Recanto das Emas.

Natureza de Despesa 33.90.39, Fonte 100, oriunda de emenda parlamentar, através de recurso extraordinário.

Conforme informações constantes no QDD, a dotação orçamentária será mediante crédito extraordinário, garantido por Emenda Parlamentar para fazer face à contratação da locação esta contida na Lei Orçamentária Anual de 2024, Lei nº 7.377, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2023.

Unidade Gestora: 19117, Gestão: 001, Unidade Orçamentária: 09117 – ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DO RECANTO DAS EMAS.

Modalidade: Global.

Ressalta-se que a programação orçamentária para atender a despesa no exercício de 2024 está prevista no Projeto de Lei Orçamentária Anual, Programa de Trabalho 04.128.8205.8517.0055, Natureza de Despesa 33.90.39, Fonte 100.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Conforme citado no **Item 4** do presente Estudo Técnico Preliminar, foi designada uma comissão especial para locação do imóvel, a fim de elaborar alternativas viáveis e práticas, desde os trâmites contratuais até a efetivação da locação do imóvel.

O estudo visa conferir eficácia, funcionalidade e atenção aos preceitos legais, em prol da entrega de maior conforto laboral, visando um melhor desempenho nos resultados.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

A comissão especial para locação do imóvel deve elaborar um projeto básico nos termos dos artigos 51, art. 72 e art. 74 inciso V, da Lei n. 14.133/2021, Decreto n. 33.788/2012 e artigo 51 a 57 da Lei n. 8.425/91, Decreto de nº 44.330/2023 e legislações correlatas, constando todas informações referentes às exigências do imóvel a ser locado e orientações quanto à modalidade licitatória e forma para conduzi-la.

Deverá ser feita publicação oficial de Aviso de Procura de Imóveis.

A proposta deverá ser entregue pessoalmente pelo interessado no certame, na atual Sede da Administração Regional de Água Quente - RA XXXV, em envelope fechado e lacrado, endereçado à Comissão de Especial de Locação de Imóvel da Administração Regional de Água Quente - RA XXXV ou por e-mail, para celi.aq@aguaquente.df.gov.br.

Estando em conformidade com os preceitos legais, os imóveis serão vistoriados e avaliados em conformidade com ficha de avaliação constante no projeto Básico, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica, em virtude das características da contratação.

13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução se mostra possível legal, tecnicamente, justificada e necessária.

Posto isto, declara-se ser viável, pautando-se nos elementos acima descritos.



Documento assinado eletronicamente por **MAYRA DOS SANTOS CAVALCANTI - Matr.1715150-3, Presidente da Comissão.**, em 22/04/2024, às 17:00, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **CARLOS HENRIQUE MARTINS LEÃO - Matr.1715156-2, Chefe da Assessoria Técnica**, em 23/04/2024, às 11:00, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **IGHOR LIMA RODRIGUES - Matr.1716817-1, Chefe da Assessoria de Planejamento**, em 24/04/2024, às 09:06, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **139066713** código CRC= **B06D548A**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
STH AGUA QUENTE QD 01 LT 27 DF 280 - Bairro Água Quente - CEP -
Telefone(s):
Sítio