

Estudo Técnico Preliminar 329/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 147.00008727/2024-38

2. Descrição da necessidade

Locação de imóvel tipo "Galpão" para atender o Instituto de Assistência Médica ao Servidor Público Estadual - IAMSPE, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste documento.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
NÚCLEO DE PATRIMÔNIO	MIGUEL FERNANDES PEREIRA

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A proponente deverá apresentar as seguintes documentações mínimas para habilitação:

- cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;
- cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união se o locador for pessoa física;
- se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas e Certidão Negativa de Débito Estadual ;
- cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;
- contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a imobiliária, se for o caso;
- Contrato Social da imobiliária, se for o caso;
- declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica, relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis),
- Prova de Regularidade perante a Fazenda municipal, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (imposto sobre a transmissão de bens imóveis).

O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

ITEM	REQUISITO
1.1	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total.
1.2	Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado.
1.3	O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários.

1.4	O imóvel deve possuir área total acima de 1500 m ² (hum mil e quinhentos metros quadrado).
1.5	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do habite-se.
1.6	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.
1.7	Imóvel deve atender a Lei nº 113, de 20 de Agosto de 1985 - Dispõe sobre as construções no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, e dá outras providências, e ao Código de Obras do Município de São Paulo - Lei nº 529, de 21 de dezembro de 1999.
1.8	O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: a) ENEL Distribuidora de Energia;⁶ b) concessionárias de telefonia; c) Companhia de Águas e Esgotos de SABESP; d) Serviço de limpeza urbana municipal.
1.9	O imóvel deve ser de uso exclusivo do Instituto de Assistência Médica ao Servidor Público Estadual, podendo ser composto de uma ou mais edificações.
1.10	A área ofertada para locação ao Instituto deve apresentar vãos livres, e os locais de permanência prolongada em consonância com o Código de Obras do Município de São Paulo - Lei nº 529, de 21 de dezembro de 1999.
1.11	O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.
1.12	O imóvel deve estar localizado em área próxima ao Instituto de Assistência ao Servidor Público Estadual - IAMSPE.
1.13	O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular do município de São Paulo.
1.14	No imóvel não deve haver compartilhamento de áreas destinadas a outros fins (residências, <i>shopping</i> , supermercados, hotéis ou outros).
1.15	Declaração que concluirá as adequações necessárias (se houver) no prazo de 60 dias, a contar da data da assinatura do contrato.
1.16	Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
1.17	Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU
1.18	Certidão negativa de débito com a Secretaria Municipal de Fazenda do Município de São Paulo/SP.
1.19	Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.

Além disso, de modo a permitir a análise dos empreendimentos ofertados pelos proponentes, as propostas deverão conter os seguintes requisitos mínimos, considerando o prazo definitivo para ocupação do imóvel.

ITEM	REQUISITOS
2.1	O imóvel deve possuir área destinada aos trabalhos que serão realizados pelos funcionários do IAMSPE, referente a guarda de materiais como: moobiliários/ equipamentos e outro, pertencentes ao Instituto.
2.2	As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintados com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras.
2.3	O piso de toda área útil deve ser revestido com cerâmica ou outro material resistente à umidade.
2.4	As esquadilhas devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.
2.5	As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.
2.6	As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR.
2.7	O imóvel deve possuir medição individual de energia por meio de relógio medidor.
2.8	O imóvel deve apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas
2.9	O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.
2.10	O imóvel deve contar com projeto e sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

A lista acima não é exaustiva, podendo o proponente incluir outras características, em especial as de cunho ambiental, tais como as que possibilitam economia de recursos naturais, que não agredam o meio ambiente e que reduzam o consumo de energia elétrica e água por meio de sistemas alternativos.

5. Levantamento de Mercado

Será realizada uma estimativa de valor pelo Núcleo de Patrimônio da Instituição, visando uma análise das propostas e escolha da melhor alternativa.

6. Descrição da solução como um todo

Locação de imóvel para guarda de mobiliários e equipamentos de propriedade o Instituto de Assistência Médica ao Servidor Público Estadual - IAMSPE, com área total acima de 1.200 m².

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A área necessária para guarda dos bens pertencentes ao IAMSPE deve conter no mínimo 1.200m² (hum mil e duzentos metros quadrados), e será somente para guarda de materiais.:

DESCRIÇÃO	QNT	UND
Área mínima para guarda de bens "vão livre"	1200	m2
ÁREA MÍNIMA DO IMÓVEL	1200	m2

A área necessária para atendimento ao Instituto de Assistência Médica ao Servidor Público Estadual.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Conforme pesquisa realizada por este Instituto, conforme anexos, o valor estimado para este tipo de imóvel é de R\$ 34.266,36 (trinta e quatro mil, duzentos e sessenta e seis reais e trinta e seis centavos).

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

O objeto da contratação deve ser entregue de maneira unificada, para o melhor gerenciamento dos serviços prestados, buscando minimizar os riscos de eventuais prejuízos à administração.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há Contratações correlatas.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A locação de imóvel para atender o Instituto de Assistência Médica ao Servidor Público Estadual - IAMSPE, possui alinhamento com o Plano de Contratações Anual 2024.

12. Resultados Pretendidos

Com a referida contratação se pretende realizar a instalação de um Depósito para guarda de bens pertencentes ao Instituto de Assistência Médica ao Servidor Público Estadual - IAMSPE.

Considerando que o Instituto não dispõe de espaço para guarda desses bens, a locação será muito útil para não sobrecarregar as áreas do hospital, como: Almoxarifado, Hotlaria, Engenharia Clínica e Núcleo de Patrimônio.

13. Providências a serem Adotadas

Não há providências a serem adotadas previamente à celebração do contrato.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A execução do objeto será realizada de acordo com os critérios de sustentabilidade ambiental contidos no Art. 5º da Instrução Normativa nº 01, de 19 de janeiro de 2010, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão – SLTI/MPOG e no Decreto nº 7.746, de 05 de junho de 2012, da Casa Civil da Presidência da República, no que couber.

A CONTRATADA deverá adotar procedimentos de Sustentabilidade Ambiental, se comprometendo a atender a legislação que dispõe sobre o assunto, com boas práticas na prestação dos serviços a serem desempenhadas por intermédio de seus profissionais nas atividades diárias:

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

A locação do referido galpão é viável por ser o melhor custo-benefício em atender as necessidades do Iamspe com relação a espaço de guarda de bens, além de ser o mais próximo e a de melhor acessibilidade que visitamos.

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](#).

MIGUEL FERNANDES PEREIRA

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 16/09/2024 às 14:47:58.

EDINALVA MARIA PEREIRA

Equipe de apoio

SERGIO ANTONIO TOZETI JUNIOR

Equipe de apoio

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - APR. DE IMÓVEIS LOC (INSTITUTO DE ASSISTENCIA MEDICA AO SERVIDOR PUBLICO ESTADUAL) 16-05.pdf (3.24 MB)
- Anexo II - APR. DE IMÓVEL LOC (RDS APRESENTA) Avenida Dona Ruyce Ferraz Alvim, 360.pdf (1.35 MB)

**Anexo I - APR. DE IMÓVEIS LOC (INSTITUTO DE
ASSISTENCIA MEDICA AO SERVIDOR PUBLICO
ESTADUAL) 16-05.pdf**



RDS®
CONSULTORIA DE IMÓVEIS
CRECI 30093-J



APRESENTAÇÃO DE IMÓVEIS - LOCAÇÃO.

*material de divulgação confeccionado exclusivamente à empresa **INSTITUTO DE ASSISTENCIA MEDICA AO SERVIDOR PUBLICO ESTADUAL.**

rdsconsultoriadeimoveis.com.br
(11) 2668-2030 /  (11) 97424-2030.
Avenida Antônio Piranga, 649/655 - Centro
CEP: 09911-160 – Diadema/SP.



CARACTERÍSTICAS:

 **01** – ENDEREÇO: Avenida Lico Maia, 49.
Conceição – Diadema/SP – Código: 902.



A/T: 1.250,00m².



A/C: 1.200,00m².



Pé Direito: 6 metros.



Energia: Trifásica.

- Valor de Locação: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).
- Valor de IPTU: R\$ 2.917,91 (dois mil e novecentos e dezessete reais e noventa e um centavos) por mês.



RDS

CONSULTORIA DE IMÓVEIS

CRECI 30093-J





RDS[®]
CONSULTORIA DE IMÓVEIS
CRECI 30093-J





RDS[®]
CONSULTORIA DE IMÓVEIS
CRECI 30093-J





RDS[®]
CONSTRUTORA DE IMÓVEIS
CRECI 30093-J





RDS[®]
CONSULTORIA DE IMÓVEIS
CRECI 30093-J





RDS
CONSULTORIA DE IMÓVEIS
CRECI 30093





RDS[®]
CONSULTORIA DE IMÓVEIS
CRECI 30093-J



• GALPÃO INDUSTRIAL



CARACTERÍSTICAS:

 **02** – ENDEREÇO: Avenida Dom Pedro I, 1320.
Conceição – Diadema/SP – Código: 3372.



A/T: 1.250,00m².



A/C: 1.175,04m².

- Valor de Locação: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).
- Valor de IPTU: R\$ 3.250,00 (três mil e duzentos e cinquenta reais) por mês, aproximadamente.



RDS
IMMOBILIARIA E SERVIZI
CREDITIZI





RDS[®]
CORRETORA DE IMOVEIS
CRECI 30093-J

VASTEC





RDS[®]
CONSULTORIA DE IMÓVEIS
CRECI 30093-J





RDS[®]
CONSULTORIA DE IMOVEIS
CRECI 50093-J





RDS[®]
CONSULTORIA DE IMOVEIS
CRECI 30093-J





RDS[®]
CONSULTORIA DE IMOVEIS
CRECI 30093-J



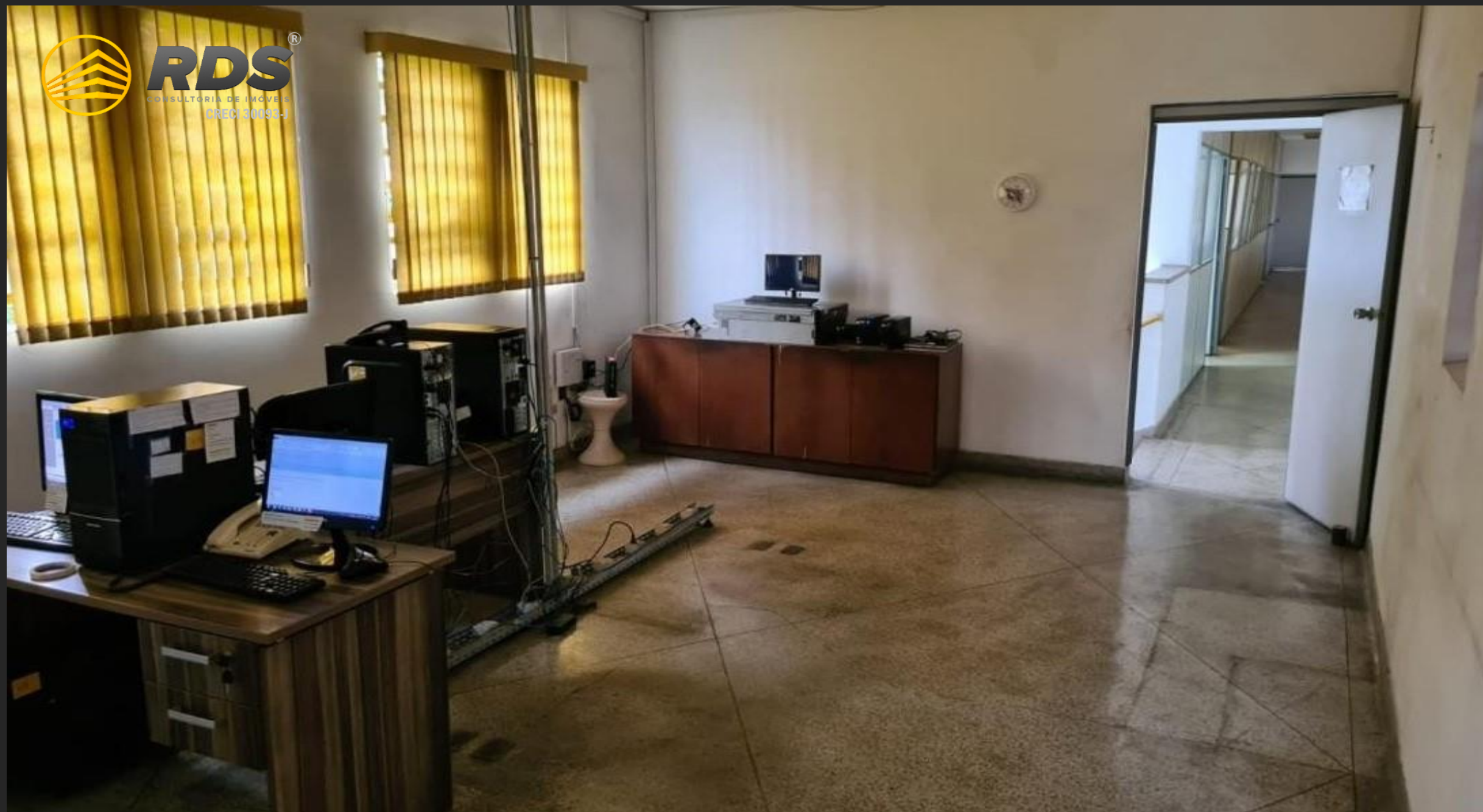


RDS[®]
CONSULTORIA DE IMÓVEIS
CRECI 30093-J





RDS[®]
CONSULTORIA DE IMÓVEIS
CRECI 30093-J





RDS[®]
CONSULTORIA DE IMÓVEIS
CRECI 30093-J





RDS[®]
CONSULTORIA DE IMOVEIS
CRECI 30093-J





CARACTERÍSTICAS:

📍 03 – ENDEREÇO: Rua Doutor Nogueira Martins , 706.
Saúde – São Paulo /SP – Código: 2505.



A/T: 500,00m².



A/C: 1.562,00m².

✓ Garagem coberta no Sub- Solo com 10 (dez) vagas

- Valor de Locação: R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais).
- Valor de IPTU: R\$ 7.266,36 (sete mil e duzentos e sessenta e seis reais e trinta e seis centavos) por mês.



RDS[®]

CRECI 30093-J







RDS[®]
CONSULTORIA DE IMOVEIS
CRECI 30093-J





RDS[®]
CORPORACIÓN
CRECI 30093-J





RDS[®]
CONSEIL EN IMMOBILIER
CRECI 30093-J





RDS[®]
CONSULTORIA DE IMÓVEIS
CRECI 30093-J





RDS[®]
CONSULTORIA DE IMÓVEIS
CRECI 30093-J





RDS[®]
CONSULTORIA DE IMÓVEIS
CRECI 30093-J





RDS[®]
CONSULTORIA DE IMÓVEIS
CRECI 30093-J





RDS[®]
CONSULTORIA DE INOVAÇÃO
CRECI 30093-J





RDS[®]
CONSULTORIA DE IMÓVEIS
CRECI 30093-J



SERVIÇOS RDS.



COMERCIAL



EM CONDOMÍNIO



INDUSTRIAL



TERRENO



RDS

CONSULTORIA DE IMÓVEIS

CRECI 30093-J

Qualquer dúvida estou à disposição!

👤 Edson Roberto

✉️ edson@rdsconsultoriadeimoveis.com.br

📞 (11) 95922-8884

**Anexo II - APR. DE IMÓVEL LOC (RDS APRESENTA)
Avenida Dona Ruyce Ferraz Alvim, 360.pdf**



APRESENTAÇÃO DE IMÓVEL - LOCAÇÃO.

*material de divulgação confeccionado exclusivamente pela **RDS CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.**

rdsconsultoriadeimoveis.com.br
(11) 2668-2030 /  (11) 97424-2030.
Avenida Antônio Piranga, 649/655 - Centro
CEP: 09911-160 – Diadema/SP.



CARACTERÍSTICAS:

 **ENDEREÇO:** Avenida Dona Ruyce Ferraz Alvim, 360.
Vila Nogueira – Diadema/SP – Código: 2133.



A/T: 1.018,00m².



A/C: 1.394,44 m².



Pé Direito: 12 metros.



Energia: Trifásica.

- Valor de Locação: R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais).
- Valor de IPTU: R\$ 3.562,63 (três mil e quinhentos e sessenta e dois reais e sessenta e três centavos) por mês..



RDS[®]

CRECI 30093-1





RDS[®]
CONSULTORIA DE IMÓVEIS
CRECI 34033-J





RDS[®]
CONSULTORIA DE IMOVEIS
CRECI 30093-J





RDS[®]
CONSULTORIA DE IMÓVEIS
CRECI 30093-J





RDS[®]
CONSULTORIA DE IMC
CRECI 30093-J





RDS[®]
CONSULTORIA DE IMÓVEIS
CRECI 300/13-J



SERVIÇOS RDS.



COMERCIAL



EM CONDOMÍNIO



INDUSTRIAL



TERRENO



RDS

CONSULTORIA DE IMÓVEIS

CRECI 30093-J

Qualquer dúvida estou à disposição!

👤 Edson Roberto

✉️ edson@rdsconsultoriadeimoveis.com.br

📞 (11) 95922-8884