



SECRETARIA DE ESTADO DE PLANEJAMENTO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

Processo nº 0088.016743.00036/2024-66

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando a LEI COMPLEMENTAR Nº 419, DE 15 DEZEMBRO DE 2022, que estabeleceu a criação da Secretaria Estadual de Planejamento – SEPLAN e suas áreas de competência, a motivação se dá pela necessidade de garantir espaços físicos, que possam oferecer estrutura para implantação de suas ações, em especial a DIRETORIA DE CAPTAÇÃO E MONITORAMENTO DE RECURSOS – DIRCAM.

Apesar da SEPLAN estar, atualmente, funcionando em prédio próprio do Governo do Estado do Acre, neste imóvel as ações encontram-se limitadas, por não haver espaço compatível para atender às demandas de desenvolvimento das atividades da Administração Pública atribuídas a essa Secretaria e alocação dos servidores que compõem o quadro.

Diante, dessa realidade, especialmente considerando os desafios enfrentados pela DIRCAM, a locação de um Imóvel justifica-se, para servir o atendimento das operações de crédito e contratos com organismos internacionais e agência governamentais, convênios e contratos de repasse relacionados à política de desenvolvimento socioeconômico. Cujas características e com os possíveis ajustes, atenderá esta demanda.

Essa medida permitirá à SEPLAN dedicar-se de forma efetiva na execução de suas atividades, fortalecendo suas capacidades e contribuindo para a excelência na execução de suas atribuições, em conformidade com a legislação aplicável. Uma vez que proporcionará maior comodidade de espaço físico.

Atualmente a Secretaria de Estado de Planejamento - SEPLAN, ocupa 5 (cinco) salas do 1º andar, 7 (sete) salas no 3º andar e 12 (salas) do 4º andar do Palácio das Secretarias, prédio aonde também estão alocadas a Secretaria de Estado de Administração – SEAD e Secretaria de Estado de Justiça e Segurança Pública – SEJUSP. De forma que, apenas parte da estrutura predial pode ser utilizada para atender as atividades laborais da SEPLAN, e nem tão adequadamente, como se passa a enfatizar agora:

Ocorre que, grande parte do espaço destinado presentemente a SEPLAN, encontra-se ocupado pela Diretoria de Captação e Monitoramento de Recursos – Dircam, especificamente todas as salas disponibilizadas do 3º andar, sendo a estrutura física atual insuficiente para acomodar as demais Diretorias e setores que compõem Organograma da Secretaria de Planejamento.

Sopesando que o Estado do Acre carece de imóveis próprios e não titularizada propriedade de nenhum imóvel, com características análogas as necessidades atuais dessa Secretaria de Estado, na cidade de Rio Branco, conforme consultado através do processo Sei 0088.016743.00043/2024-68 e informado pelo Despacho nº 160/2024/SEAD -DIGBI (0010507259). Aliado a isso, temos que a essencialidade dos serviços prestados no prédio encarece, sem laivo de dúvidas, a locação pretendida pela Administração, porquanto haverá de assegurar o continuísmo dos serviços, bem como, irretorquivelmente, garantirá a otimização da gestão desta secretaria.

2. ÁREAS REQUISITANTES

SETOR REQUISITANTE	RESPONSÁVEIS
Diretoria de Administração e Finanças (DIRAF)	Déborah Vasconcelos de Araújo
Diretoria de Captação e Monitoramento de Recursos (DIRCAM)	Alexandre de Souza Tostes

3. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida está prevista no item 3.3 (Serviço continuado) do Plano de Contratação Anual - PCA/2024 - da Secretaria de Estado do Planejamento do Estado do Acre, a saber: "Aluguel de salas comerciais - Rio Branco/Acre".

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A locação de imóvel se justifica pela necessidade de ter um local para o funcionamento da

DIRETORIA DE CAPTAÇÃO E MONITORAMENTO DE RECURSOS – DIRCAM, responsável pelo atendimento das operações de crédito e contratos com organismos internacionais e agência governamentais, convênios e contratos de repasse relacionados à política de desenvolvimento socioeconômico. O imóvel a ser escolhido deverá atender as necessidades elencadas na Justificativa nº 18 (0010371972) e no Programa de Necessidades (0010417842) elaborado pela DIRCAM e, em atenção ao preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente, conforme documentos contidos nos autos deste processo administrativo. Frisa-se ainda que o imóvel deverá possuir espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da demanda da diretoria em questão, além de manter o padrão estrutural definido pela SEPLAN no prédio sede.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Consiste na prospecção e análise das 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 aos critérios de vantajosidade para a Administração sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Assim, em pesquisa sobre o tema, observou-se que em matéria de soluções para o caso em tela, além da possibilidade de aquisição de imóvel próprio há a possibilidade de locação. Para instruir a etapa futura de pesquisa de mercado dos imóveis disponíveis e a definição de qual solução será escolhida, elencam-se abaixo alguns pontos relativos a cada possibilidade:

5.1. Soluções Encontradas

5.1.1. Aquisição

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

- Imóvel já entregue atendendo às especificações técnicas solicitadas;
- Alto custo de investimento;
- Longo Período de tempo para entrega do objeto;
- Necessidade de elaboração de projetos arquitetônico, complementares e orçamento estimativo por equipe Engenharia.

5.1.2. Locação

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, um vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. 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, se necessário, serem realizadas, pela SEPLAN, as adequações requeridas para atender às necessidades da sede.

- Dificuldade em encontrar imóveis que atendam a todos os requisitos necessários, sem necessidade de reforma;
- Necessidade de elaboração de projetos e orçamento estimativo da reforma por equipe de Engenharia, caso haja a necessidade de adequação do espaço físico;
- Eventual necessidade de reversão às características originais do imóvel, quando da sua entrega, incidindo em custos adicionais.
- Imóvel contratado já adequado às necessidades da SEPLAN, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato

5.2. Solução escolhida:

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel, destinado ao funcionamento da DIRETORIA DE CAPTAÇÃO E MONITORAMENTO DE RECURSOS – DIRCAM, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que é inviável a competição, uma vez que o imóvel deverá atender características únicas de instalações e de localização necessárias a sua escolha.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Com base no quantitativo de pessoal informado 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, conforme Programa de Necessidades (0010417842), chegando-se área total estimada do imóvel de 795,00 m², para atender a metragem de espaço físico necessário para o funcionamento da Diretoria de Captação e Monitoramento de Recursos – DIRCAM., conforme abaixo:

ITEM	ESPAÇO	ÁREA NECESSÁRIA
1	SALA GABINETE	7,00m²
2	SALA DE APOIO AO GABINETE	7,00m²
3	SALA DIRCAM	7,00m²
4	SALA NUCAM / ASSAC	21,00m²
5	SALA DECAR	21,00m²
6	SALA DECONF	105,00m²
7	SALA DECONE	35,00m²
8	SALA DEPGIF	63,00m²
9	SALA DEPGGM	84,00m²
10	SALA DEPGSP	126,00m²
11	SALA DEEIP	21,00m²
12	SALA FUNDO AMAZÔNIA	49,00m²
13	SALA PROAMP	84,00m²

14	SALA DE REUNIÃO	28,00m²
15	SALA PARA TREINAMENTO	60,00m²
16	SALA DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO	24,00m²
17	COPA	15,00m²
18	DÉPOSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA	6,00m²
19	BANHEIROS	20,00m²
20	DEPÓSITO	6,00m²
21	ALMOXARIFADO	6,00m²
TOTAL:		795,00m²

Diante da necessidade de ocupação de um novo espaço físico é imprescindível que este disponha de espaço físico satisfatório, área mínima construída de 800m² (oitocentos metros quadrados), 10 (dez) vagas de estacionamento e boas condições estruturais.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para fins de comparação objetiva do preço de mercado realizou-se pesquisa de mercado para identificação dos imóveis disponíveis para venda.

Tendo em vista a pesquisa realizada, a locação de um imóvel nos moldes da necessidade da SEPLAN gira em torno de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) mensal.

Cabe ressaltar que os preços foram levantados junto a Corretores e Imobiliárias da cidade de Rio Branco/AC, para fins de comparação dos modelos de locação e estimativa de custos, sendo que os preços realmente ofertados serão levantados em etapa futura de pesquisa de mercado e avaliação imobiliária realizada pelo departamento competente.

IMÓVEIS COMERCIAIS PARA ALUGUEL			
Pesquisa	Endereço	Área (m²)	Valor de Aluguel mensal(R\$)
ALESSANDO NUBILE - CORRETOR DE IMÓVEIS (0010520094)	Avenida Ceará, nº 1820, Bairro Centro, Rio Branco/AC	840,00m²	R\$ 22.000,00 mais IPTU

JOANA ROYSAL - CORRETORA DE IMÓVEIS (0010520073)	Rua Minas Gerais, s/n, Bairro Ivete Vargas, Rio Branco/AC	560,00m ²	R\$ 25.000,00 mais IPTU
HOOUSE IMOBILIARIA (0010520346) https://www.hoouse.com.br/imovel/predio-de-913-m-quinze-rio-branco/PR0016-HOOV?from=rent	Via Chico Mendes, Bairro Quinze, Rio Branco/AC	912,00m ²	R\$ 35.000,000
HOOUSE IMOBILIARIA (0010520507) https://www.hoouse.com.br/imovel/predio-de-1-000-m-centro-rio-branco/PR0019-HOOV?from=rent	Rua Floriano Peixoto, Bairro Centro, Rio Branco/AC	1.000,00m ²	R\$ 30.000,00
IMOBILIÁRIA FORTALEZA (0010520685)	Rua Pernambuco, nº 487, Bairro Bosque, Rio Branco/AC	843,00m ²	R\$ 45.000,00

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso, acompanhada das justificativas técnica e econômica da escolha do tipo de solução.

O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

- Área construída total mínima de 800m² (oitocentos metros quadrados);
- Estar localizado próximo ou na região central da cidade de Rio Branco, onde esta localizada atualmente a sede da SEPLAN;
- O edifício deverá localizar-se em local de fácil acesso servido de pavimentação, serviço postal e deverá estar atendido pela rede de transporte público e coleta de lixo regular do município de Rio Branco-AC;
- A edificação deverá apresentar soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza e segurança, bem como a estabilidade, a segurança, a higiene, a salubridade e o conforto ambiental, térmico e acústico da edificação, assegurados pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas;
- O edifício deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou normas Federais, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas, saneamento, de telefonia e do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Acre, bem como apresentar o respectivo Habite-se.
- Possibilitar adequada acessibilidade, atendendo as disposições previstas na NBR 9050 e Lei nº 10.098, de 2000;
- Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;
- Escadas e/ou rampas (caso tenha) com largura igual ou superior a 1,20 m, com corrimãos instalados, sinalização e iluminação de emergência;
- Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança

da estrutura;

k) Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;

l) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;

m) Elevadores, caso houver, em perfeito estado de conservação, apresentando condições plenamente seguras de utilização em concordância com normas da ABNT e laudo do técnico responsável;

n) Para imóveis com mais de um pavimento, passa a ser obrigatória disponibilização de elevador de manejo de carga.

o) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;

p) Deverá o sistema elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;

q) A recarga dos extintores, checagem das mangueiras e todas as medidas necessárias para manutenção dos padrões de segurança exigidos pelos órgãos de segurança ficarão a cargo da empresa LOCADORA, incluindo a renovação anual do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel;

r) Número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irão ocupar o imóvel;

s) Dispor de Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), conforme normas pertinentes da ABNT e adequadas às necessidades das instalações elétricas, telefônicas e lógica, bem como manutenção dos equipamentos pertinentes por conta da LOCADORA;

t) Contemplar ou apresentar suporte para atender aos seguintes requisitos de Tecnologia da Informação: Cabeamento (gigabit) horizontal/vertical certificado; e Rede elétrica trifásica 380Volts e estabilizada;

u) Dispor de espaço para veículos oficiais e para servidores/público em número não inferior a 10 (dez) vagas;

v) No mínimo uma copa, equipada com pias, torneiras, tomadas de energia (110V/220V), com espaço suficiente para a colocação de 1 geladeira, de 1 forno de micro-ondas e de mesas para refeição de servidores e prestadores de serviço;

w) No mínimo um DML, equipado com tanque e torneira, com espaço suficiente para guarda de insumos de limpeza.

x) Banheiros divididos por sexo e com atendimento as Normas de Acessibilidade.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

10. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

Garantir o desempenho das atividades institucionais da SEPLAN, em especial a DIRCAM, conforme disposto no item 1 deste Estudo.

Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;

Ampliar a área atual da sede da SEPLAN em Rio Branco, conforme as informações apontadas na Justificativa nº18 (0010371972).

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

Esta contratação é realizada de maneira autônoma, sem qualquer vínculo com outras contratações para que seus efeitos sejam válidos.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

Dependendo do imóvel locado, conforme decisão a ser instruída posteriormente, caberá:

- À SEPLAN, deverá providenciar, se necessário, execução das reformas e adaptações no imóvel, proceder com as contratações referentes à mudança, recebimento e instalação dos equipamentos e mobiliários, entre outros;
- À SEPLAN, deverá providenciar, se necessário, a ligação da rede de fibra óptica do estado para a execução de serviços que se utilizam de internet;

• À LOCADORA, realizar as adequações que se fizerem necessárias, ao atendimento da demanda, no imóvel anteriormente à ocupação, sem custos para a SEPLAN.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não há impactos ambientais resultantes da contratação.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Esta técnico declara **viável** esta contratação.

15. JUSTIFICATIVA DA VIABILIDADE

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

- A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
- Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Considerando os pontos listados acima, esta equipe declara **viável** esta contratação.

16. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO

Ketlyn Fernanda Reda Oliveira Silva
Chefe do Núcleo de Serviços Gerais e Transporte - NUCSG
Portaria SEPLAN nº 16 - 07 de fevereiro de 2024



Documento assinado eletronicamente por **KETLYN FERNANDA REDA OLIVEIRA SILVA, Chefe de Núcleo**, em 10/04/2024, às 08:43, conforme horário oficial do Acre, com fundamento no art. 11, § 3º, da [Instrução Normativa Conjunta SGA/CGE nº 001, de 22 de fevereiro de 2018](#)



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://www.sei.ac.gov.br/autenticidade>, informando o código verificador **0010417873** e o código CRC **536DED05**.