

Estudo Técnico Preliminar 6/2022

1. Informações Básicas

Número do processo:

2. Descrição da necessidade

LOCAÇÃO DE IMÓVEL REITORIA

Com vistas a suprir os requisitos necessários à locação de um imóvel para a Reitoria, faz-se necessário a contratação de empresa autorizada para proceder com avaliação locatícia de imóvel localizado na Rua Aristarco Lopes, 240, Esquina com a Rua Pacífico da Luz, Centro, no Município de Petrolina-PE, matrícula nº 42.738 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Petrolina-PE.

A presente contratação está alinhada ao Objetivo Estratégico 05 (O05) - Adequar a infraestrutura acadêmica, administrativa e tecnológica, presente no Plano de Desenvolvimento Institucional 2019-2023.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Pró-Reitoria de Desenvolvimento Institucional	Alexandre Roberto De Souza Correia

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A contratada deverá realizar a avaliação locatícia do imóvel para precisar o valor de mercado para locação do mesmo e emitir um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM);

O PTAM deverá contemplar todos os itens exigidos pela Resolução Nº 1.066/2007 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) e pelas demais normas cabíveis ao objeto contratado;

O PTAM deverá ter apresentação homogênea, não se aceitando anotações posteriores de forma manuscrita;

Todas as páginas do PTAM deverão ser rubricadas e/ou assinadas pelo responsável;

O responsável pela avaliação deverá apresentar documentação comprobatória que possui o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI);

Para a elaboração do PTAM será exigida a realização de vistoria do imóvel pelo responsável da contratada. A vistoria consiste em atividade para constatação local dos fatos, mediante observações criteriosas sobre o bem imóvel, nos elementos e condições que o constituem ou influenciam; O prazo de entrega do serviço é de 10 dias, contados a partir da emissão da Nota de Empenho.

5. Levantamento de Mercado

Foi realizada consulta a Secretaria de Patrimônio da União (SPU) para que fosse verificado se a União dispunha de algum imóvel que pudesse comportar a Reitoria do IFSertãoPE, foi recebida resposta negativa da SPU quanto a essa demanda (documento anexo ao processo).

Diante disso, a solução possível passa a ser a alocação de um imóvel privado para comportar a reitoria.

Portanto, justifica-se a contratação de empresa autorizada, conforme documento de formalização da demanda, para proceder com avaliação locatícia de imóvel por haver necessidade de avaliação prévia tanto à celebração quanto à renovação de um contrato de Locação de Imóvel para se instalar qualquer órgão da Administração Pública, visando orientar essa no sentido de estabelecer um parâmetro de preço ideal, qual seja aquele praticado no mercado. Para realização da avaliação locatícia foi levantado como opções de mercado a contratação da Caixa Econômica Federal ou de imobiliárias locais (tais como: Metro² Soluções Imobiliárias, Nardini e Santos Ltda, Vicente Imobiliária Ltda, Plana Corretora de Imóveis Ltda, dentre outras presentes na região).

6. Descrição da solução como um todo

Contratação de empresa autorizada para proceder com avaliação locatícia de imóvel que emitirá Parecer Técnico de Avaliação de Mercadoológica (PTAM) conforme a Resolução N°1.066/2007 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) e demais normas cabíveis. Para emissão do PTAM será exigida a realização de vistoria do imóvel.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Elaboração de 1 Parecer Técnico de Avaliação de Mercadoológica de imóvel urbano situado na cidade de Petrolina-PE.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 1.153,34

Foi elaborada essa estimativa de valor da contratação, com base nos requisitos e justificativas elencadas neste estudo técnico preliminar bem como na análise do valor da contratação presente no processo nº 23600.001861.2017-06 realizado em 2017 pelo o IFSertãoPE para contratação do mesmo serviço acrescido da variação do IPCA de Janeiro 2017 até Dezembro de 2021, calculada através de ferramenta disponibilizada pelo Banco Central do Brasil, conforme imagem abaixo e relatório anexado a este estudo:

Dados básicos da correção pelo IPCA (IBGE)	
Dados informados	
Data inicial	01/2017
Data final	12/2021
Valor nominal	R\$ 900,00 (REAL)
Dados calculados	
Índice de correção no período	1,28149180
Valor percentual correspondente	28,149180 %
Valor corrigido na data final	R\$ 1.153,34 (REAL)
Fazer nova pesquisa Imprimir	

Item	Descrição	UND	Qtd	Valor da Contratação
1	Avaliação locatícia de imóvel situado no endereço Rua Aristarco Lopes, s/n, Esquina com a Rua Pacífico da Luz, Centro, no Município de Petrolina-PE, matrícula nº 42.738 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Petrolina-PE.	UN	1	R\$ 1.153,34

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não se aplica por se tratar da contratação de um único item.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

A partir da contratação do serviço de Avaliação locatícia do imóvel em questão será possível viabilizar a realização de um futuro processo para locação de imóvel para a reitoria do IFSertãoPE.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação está alinhada ao Objetivo Estratégico 05 (O05) - Adequar a infraestrutura acadêmica, administrativa e tecnológica, presente no Plano de Desenvolvimento Institucional 2019-2023.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Obter, mediante análise técnica de empresa especializada, um parâmetro de preço ideal, praticado pelo mercado imobiliário local, que venha a subsidiar uma futura contratação de locação de imóvel.

13. Providências a serem Adotadas

Designação de servidor para acompanhar o representante da empresa no momento da realização da Avaliação locatícia de imóvel.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Não se aplica ao objeto da contratação.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Com base no conteúdo apresentado neste Estudo Técnico Preliminar, a equipe de planejamento da contratação considera viável e necessária a contratação de empresa para realização de avaliação locatícia de imóvel, visto que

justifica-se a contratação do serviço por haver necessidade de avaliação prévia tanto à celebração quanto à renovação de um contrato de Locação de Imóvel para se instalar qualquer órgão da Administração Pública, visando orientar essa no sentido de estabelecer um parâmetro de preço ideal, qual seja aquele praticado no mercado. Sendo o objeto tecnicamente possível de ser contratado e viável financeiramente, quanto aos seus custos de contratação, para a Administração Pública.

16. Responsáveis

De acordo.

ELZA MARIA DE CARVALHO

Pedagoga

De acordo.

SILVANI TEONILIA DE CARVALHO CRUZ

Assistente em Administração

De acordo.

KLEMMERSON AMARIZ GOMES

Chefe do Departamento de Organização Administrativa e Planejamento Estratégico

Aprovo este ETP por concluir que os elementos técnicos apresentados resultam na viabilidade da contratação.

JEAN CARLOS COELHO ALENCAR

Pró-Reitor de Orçamento e Administração

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 - Declaração de Indisponibilidade.pdf (51.72 KB)
- Anexo II - Cálculo IPCA.pdf (51.07 KB)

Anexo I - Declaração de Indisponibilidade.pdf



Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria de Patrimônio da União

DECLARAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE

Consulta Prévia No: PE-0033/2021	Data da solicitação da Consulta Prévia: 07/06/2021
Código de Verificação: 3c29e288-0df4-4805-8688-165515f6b473	
Data de Emissão Declaração de Indisponibilidade: 29/06/2021	
Validade da Declaração de Indisponibilidade: 29/06/2022	
Resultado da Consulta Prévia: Não existem imóveis no Patrimônio da União disponíveis com as características solicitadas	

Orgão/Entidade Requerente

Administração: Indireta	CNPJ: 10.830.301/0001-04
Esfera: Federal	Endereço: Rua Aristarco Lopes, 240, Centro, Petrolina-PE
Poder: Executivo	CEP: 56.302-100
Entidade/Orgão: INSTITUTO FEDERAL DE EDUCACAO,	Estado: PE
	Município: Petrolina

DADOS DA SOLICITAÇÃO

Finalidade

Tema: Administração Pública Uso: Sede/unidade administrativa
Política/programa governamental:

Característica solicitadas do imóvel

País: Brasil	Área do Terreno: 0 até 0
Estado: PE	Área Construída: 2800 até 4000
Município: Petrolina	Observações: Precisa de equipamentos de acessibilidade previstos, como por exemplo o acesso de cadeirantes.
Zona: Urbana	Nº de servidores: 135
Localização:	
Tipo Imóvel: Prédio	

Justificativa / fundamentação

Descrição do uso proposto: A instituição está buscando um imóvel para dar continuidade às atividades da reitoria do Instituto Federal do Sertão Pernambucano (IFSertãoPE).

Justificativa: As instalações atuais da reitoria do IFSertãoPE tem uma área construída de 2.800m². Visto que está dimensionada para 225 pessoas (atualmente 135 servidores efetivos e 25 terceirizados/estagiários) o que atende ao indicador de pelo menos 9m² de área construída por pessoa (Art. 3 do DECRETO No 7.689, 2/mar/2012)

Memória de cálculo do dimensionamento:

a portaria MEC 246/2016 regulamenta em 160 servidores a unidade.

Orientação Normativa MPOG ON 02 (24/06/2016) que regulamenta em até 20% para estagiários.

Computando um igual número de terceirizados, podemos considerar uma população fixa de 225 pessoas (sem considerar eventuais visitantes).

A aceitação desta declaração está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço
<https://sisrei-hom.spu.planejamento.gov.br/>

Declaração emitida com base na Portaria MP/SPU nº 318, de 18/12/2014.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Anexo II - Cálculo IPCA.pdf

**Calculadora do cidadão**Acesso público
19/01/2022 - 12:07

[CALFW0302]

Início → Calculadora do cidadão → Correção de valores

Resultado da Correção pelo IPCA (IBGE)**Dados básicos da correção pelo IPCA (IBGE)****Dados informados**

Data inicial	01/2017
Data final	12/2021
Valor nominal	R\$ 900,00 (REAL)

Dados calculados

Índice de correção no período	1,28149180
Valor percentual correspondente	28,149180 %
Valor corrigido na data final	R\$ 1.153,34 (REAL)

*O cálculo da correção de valores pelo IGP-M foi atualizado e está mais preciso. Saiba mais clicando [aqui](#).