

Estudo Técnico Preliminar 18/2022

1. Informações Básicas

Número do processo:

2. Descrição da necessidade

A reitoria do IFSertãoPE não dispõe de prédio próprio para desempenho de suas atividades, deste fato decorre a necessidade de um imóvel que proporcione um espaço único e adequado para acomodar todos os servidores lotados na Reitoria, como também aos visitantes de outras unidades e o público em geral, sendo de fundamental importância para o bom andamento de todas as atividades desenvolvidas.

Portanto, se faz necessária a Locação de Imóvel para o Espaço Administrativo da Reitoria, capaz de comportar sua estrutura organizacional bem como receber em condições adequadas o público externo.

3. Área requisitante

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

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Locação de Imóvel para o Espaço Administrativo da Reitoria, capaz de comportar sua estrutura organizacional bem como receber em condições adequadas o público externo.

Atualmente a reitoria do IFSertãoPE está instalada no imóvel situado no endereço 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.

O imóvel em questão está situado no endereço 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, sendo utilizado como prédio da reitoria do IFSertãoPE desde 2019.

O imóvel fica localizado no centro da cidade, o que facilita o acesso da sociedade aos serviços ofertados pela reitoria. Há no local estacionamento de veículos para atender as necessidades do público-alvo, bem como dos veículos institucionais, inclusive aqueles em trânsito (da Reitoria e dos Campi); e que o imóvel conta com rampas, garantindo a acessibilidade a todos os cômodos dos seus três pavimentos (térreo, primeiro e segundo pavimento).

Visto que a reitoria possui aproximadamente 140 servidores lotados (dados da Plataforma Nilo Peçanha 2022, ano base 2021), considerando a Orientação Normativa MPOG ON 02 (24/06/2016) que regulamenta o acréscimo em até 20% para estagiários, acrescentando em igual número o quantitativo de terceirizados, podemos considerar uma população de 200 pessoas. Conforme o Art. 3º do Decreto Nº 7.689, de 2/mar/2012, na locação de imóvel deverá ser observada a área média de até 9m² de área útil para o trabalho individual de cada pessoa; O imóvel possui uma área construída de pouco mais de 2.800 m², o que representaria aproximadamente 14m² por pessoa, atendendo as exigências mencionadas com uma margem de segurança de 55%, o que garante a possibilidade de expansão do quadro de servidores.

Outro fato favorável é que toda a unidade institucional fica alocada em um único imóvel, evitando alguns problemas de logística, comunicação, segurança e manutenção predial, vivenciados antes de 2019 quando a reitoria ficava alojada em dois imóveis distintos no centro de Petrolina.

De acordo com a área demandante a justificativa para contratação deste imóvel se dá devido o mesmo ser o atual prédio da reitoria, logo o local atende as necessidades institucionais e sua manutenção evitaria custos de mudança do mobiliário e instalações para outro imóvel, bem como os custo de realizar adaptações estruturais para comportar adequadamente os setores e servidores, bem como receber o público externo.

Essa justificativa se ampara em avaliações da Diretoria Executiva, do Departamento de Obras e Engenharia, da Diretoria de Gestão de Tecnologia da Informação do IFSertãoPE (anexas ao processo) que atestam respectivamente que o imóvel atende às necessidades institucionais, que a estrutura física e elétrica do prédio está em perfeitas condições de atender às necessidades institucionais e estrutura lógica está em perfeitas condições de atender às necessidades institucionais (respectivos documentos anexados ao processo).

Durante toda a vigência do contrato, o locador deverá se responsabilizar por quaisquer adaptações ou alterações estruturais necessárias ao imóvel para atender às normas legais vigentes.

O imóvel deverá atender às normas técnicas de segurança aplicáveis.

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.

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

Diante desse cenário, a solução mais viável, com base nos pareceres das áreas competentes (Diretoria Executiva, Departamento de Obras e Engenharia e Diretoria de Gestão de Tecnologia da Informação do IFSertãoPE) anexados ao Documento de Formalização da Demanda (DFD), passa a ser manutenção da locação do atual imóvel onde a reitoria está em funcionamento, visto que esta opção atenderia às necessidades institucionais e evitaria custos de mudança do mobiliário e instalações para outro imóvel, bem como os custo de realizar adaptações estruturais para comportar adequadamente os setores e servidores, bem como receber o público externo (documentação dos setores anexa ao DFD).

A tabela a seguir lista os valores empregados na última mudança de imóvel e na realização de adequações estruturais diversas no imóvel em questão:

| PROCESSO | OBJETO | VALOR |
|-------------------|--|---------------|
| 23600001242201894 | Contratação de transportadora para traslado de bens móveis para o novo prédio da reitoria do IF Sertão - PE | R\$ 14.800,00 |
| 23600001206201821 | Contratação de empresa especializada para realizar a mudança da infraestrutura da rede de fibra ótica da reitoria, na Rua Coronel Amorim para o novo prédio na rua Aristarco Lopes | R\$ 2.806,50 |
| 23600001368201869 | Contratação de empresa especializada em serviço de instalação e desinstalação de ar condicionado para adaptação do novo prédio da reitoria do IF Sertão-PE | R\$ 17.540,00 |

| | | |
|-----------------------------------|---|----------------|
| 23600002487201758 | Locação de imóvel-espço administrativo da reitoria (Adequações estruturais presentes no processo) | R\$ 398.567,94 |
| 23600000094201971 | Contratação de Empresa de Engenharia responsável pela Manutenção Predial do IF SERTÃO-PE | R\$ 258.399,07 |
| 23302000377202011 | Comunicação Visual | R\$ 71.196,00 |
| Valor Total R\$ 763.309,51 | | |

6. Descrição da solução como um todo

Locação de imóvel situado no endereço 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.

Visto que a reitoria possui aproximadamente 140 servidores lotados (dados da Plataforma Nilo Peçanha 2022, ano base 2021), considerando a Orientação Normativa MPOG ON 02 (24/06/2016) que regulamenta o acréscimo em até 20% para estagiários, acrescendo em igual número o quantitativo de terceirizados, podemos considerar uma população de 200 pessoas. Conforme o Art. 3º do Decreto Nº 7.689, de 2/mar/2012, na locação de imóvel deverá ser observada a área média de até 9m² de área útil para o trabalho individual de cada pessoa; O imóvel possui uma área construída de pouco mais de 2.800 m², o que representaria aproximadamente 14m² por pessoa, atendendo as exigências mencionadas com uma margem de segurança de 55%, o que garante a possibilidade de expansão do quadro de servidores.

O imóvel é bem localizado e possui local de estacionamento de veículos para atender as necessidades do público-alvo, espaço para a guarda dos veículos institucionais e para o estacionamento de veículos oficiais em trânsito (tanto os da Reitoria como dos campi do IF Sertão PE), conta ainda com rampa, garantindo a acessibilidade a todos os cômodos dos seus três pavimentos (térreo, primeiro e segundo pavimento).

Quanto a parte estrutural, o imóvel comporta atualmente todos os setores e servidores lotados na reitoria, já dispendo de estrutura elétrica, lógica e hidráulica suficiente para atender as necessidades institucionais vigentes.

Outro fato favorável é que toda a unidade institucional fica alocada em um único imóvel, evitando alguns problemas de logística, comunicação, segurança e manutenção predial, vivenciados antes de 2019 quando a reitoria ficava alojada em dois imóveis distintos no centro de Petrolina.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Locação de 1(um) imóvel capaz de comportar a estrutura organizacional da reitoria.

Uma contratação similar foi realizada mediante o processo nº 23600.0002487/2017-58.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 641.163,60

De acordo com o Laudo técnico de avaliação de mercado realizado por empresa especializada contratada mediante o processo nº 23302.000784.2021-18, o valor mensal de mercado para pagamento da locação do imóvel é de R\$ 53.430,30, portanto o valor anual estimado é de R\$ 641.163,60.

| Item | Descrição | UND | Qtd | Valor Mensal | Valor Anual |
|------|---|-----|-----|---------------|----------------|
| 1 | Locação 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 Registo de Imóveis da Comarca de Petrolina-PE. | UN | 1 | R\$ 53.430,30 | R\$ 641.163,60 |

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

Para tornar possível a locação do imóvel foi realizado previamente a contratação de um serviço de avaliação de imóvel com vistas a fundamentar a estipulação de valores de mercado para a locação, mediante o processo nº 23302.000784.2021-18.

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

Ofertar as condições propícias ao desenvolvimento das atividades pelos servidores e colaboradores, bem como o adequado acolhimento do público externo.

13. Providências a serem Adotadas

Designar, previamente, servidores capacitados para realizar a fiscalização do contrato a ser firmado.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Não se aplica ao objeto em questão.

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 locação de um imóvel para abrigar a reitoria do IFSertãoPE. Como a Reitoria não dispõe de prédio próprio para desempenho de suas atividades, deste fato decorre a necessidade de um imóvel que proporcione um espaço único e adequado para acomodar todos os servidores lotados na unidade, como também aos visitantes de outras unidades e o público em geral, sendo de fundamental importância para o bom andamento de todas as atividades desenvolvidas. Sendo o objeto tecnicamente possível de ser contratado, entretanto, recomenda-se que para contratação do prédio situado no endereço 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 (atual prédio locado pela reitoria do IFSertãoPE) sejam implementadas as medidas corretivas presentes no Parecer Técnico nº 01/2022 (anexo ao Documento de Formalização da Demanda), emitido pela Coordenação de Qualidade de Vida, Saúde e Segurança do Trabalho. Ressalta-se que as medidas corretivas de responsabilidade do proprietário do imóvel devem ser custeadas por ele para que a contratação seja considerada viável financeiramente.

16. Responsáveis

De acordo.

KLEMMERSON AMARIZ GOMES
CHEFE DO DEP DE ORG ADMINISTRATIVA E PL EST REIT

De acordo.

ELZA MARIA DE CARVALHO
Pedagoga

De acordo.

SILVANI TEONILIA DE CARVALHO CRUZ
Assistente em Administração