

Estudo Técnico Preliminar 40/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 9079609110000274.000061/2024-4

2. Descrição da necessidade

A necessidade da contratação decorre da busca por uma solução temporária que garanta o pleno funcionamento da sede do CRCDF enquanto são conduzidos os estudos para avaliar a viabilidade de aquisição de uma nova sede ou a reforma do imóvel atualmente ocupado. Essa necessidade surge em virtude da notificação do Corpo de Bombeiros do Distrito Federal (CBMDF), formalizada no processo SEI 9079609110000274.000061/2024-43, que exige adequações no sistema de combate a incêndio da sede atual, com prazo para resposta até 28/01/2025.

A contratação é essencial para evitar a descontinuidade das atividades institucionais do CRCDF, mitigando riscos de segurança e garantindo um ambiente adequado para colaboradores e usuários. A locação de imóvel permitirá ao CRCDF manter suas operações enquanto cumpre as obrigações legais e desenvolve o planejamento necessário para decisões futuras sobre sua sede definitiva.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Coordenação Administrativa	David Domingos de Souza

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Os requisitos mínimos e desejáveis para a locação do imóvel são definidos com base nas necessidades operacionais do CRCDF e seguem as diretrizes estabelecidas no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais. Os principais requisitos incluem:

- **Área total do imóvel:** Adequada para acomodar a população principal do CRCDF, conforme o programa de necessidades definido no Projeto Básico (PB).
- **Localização:** De fácil acesso para os colaboradores e usuários, preferencialmente com proximidade a serviços de transporte público, estacionamentos e infraestrutura urbana essencial.
- **Infraestrutura do imóvel:**
 - Conformidade com as normas de acessibilidade (NBR 9050);
 - Sistemas de segurança e combate a incêndio adequados, conforme legislação vigente;
 - Instalações elétricas, hidráulicas e de TI compatíveis com as necessidades operacionais do CRCDF.
- **Flexibilidade para adaptação:** Possibilidade de realizar ajustes mínimos para atender às necessidades específicas do CRCDF.
- **Sustentabilidade:** Preferência por imóveis que incorporem práticas sustentáveis, como eficiência energética e logística reversa.

Para garantir o atendimento às atividades-fim, buscando sempre a excelência na prestação dos serviços à sociedade, bem como a qualidade de vida dos empregados, conselheiros e demais usuários do estabelecimento, serão propostos no Projeto Básico, além dos requisitos mínimos obrigatórios, requisitos desejáveis. Estes, apesar de não obrigatórios, são frequentemente subjetivos, como percepção de segurança, facilidade de acesso e mobilidade, percepção das áreas comuns, disponibilidade de estacionamentos e presença de comércio locais.

A esses requisitos serão atribuídos pesos que, ao passarem por análise e pontuação de membros de uma comissão, auxiliarão na identificação do imóvel mais adequado para atender às necessidades do CRCDF de forma eficiente e estratégica.

Adicionalmente, os demais requisitos técnicos serão detalhados no memorial descritivo, no projeto executivo e no programa de necessidades anexos ao processo, que servirão como referência para a avaliação técnica e operacional dos imóveis propostos.

5. Levantamento de Mercado

O levantamento de mercado será realizado por meio de chamamento público, conforme a Instrução Normativa nº 103/2022, com o objetivo de identificar imóveis disponíveis no Distrito Federal que atendam aos requisitos técnicos e operacionais do CRCDF. Este procedimento permitirá analisar as alternativas de locação disponíveis, comparando suas vantagens e desvantagens, conforme segue:

Alternativas Consideradas

1. Aquisição de imóvel

- **Vantagens:** Possibilidade de investimento em imóvel próprio, eliminando custos recorrentes de aluguel.
- **Desvantagens:** Processo incompatível com o prazo disponível, dada a necessidade de estudos prévios sobre a reforma da sede atual e a aquisição de nova sede.
- **Conclusão:** Alternativa descartada pela inviabilidade de execução no tempo necessário e pela necessidade de definir previamente a melhor solução entre reforma ou aquisição.

2. Locação tradicional (sem BTS)

- **Vantagens:** Pode apresentar custo inicial inferior.
- **Desvantagens:** Ineficiência operacional devido à necessidade de múltiplas contratações para adaptação do imóvel e aquisição de mobiliário, o que contradiz a natureza temporária da solução. Além disso, o esforço administrativo adicional compromete a celeridade do processo.
- **Conclusão:** Alternativa descartada pela falta de eficiência e pela incompatibilidade com a urgência da situação.

3. Locação na modalidade build to suit (BTS)

- **Vantagens:**
 - Celeridade no processo de adaptação, com os custos das melhorias diluídos no valor do aluguel;
 - Mitigação de custos de adaptação e desmobilização ao término do contrato;
 - Atendimento pleno às necessidades temporárias do CRCDF.
- **Desvantagens:** Pode apresentar custo superior à locação tradicional, especialmente devido às adaptações.
- **Conclusão:** Alternativa viável, pela maior eficiência operacional e alinhamento com a natureza temporária da locação.

4. Locação com facilities

- **Vantagens:**
 - Simplificação dos processos administrativos, com a inclusão de serviços complementares no contrato;
 - Redução da carga operacional sobre o quadro de pessoal do CRCDF.
- **Desvantagens:** Pode restringir a competitividade do chamamento público.
- **Conclusão:** Considerada desejável, mas não obrigatória, sendo a decisão final condicionada à resposta do mercado imobiliário.

Solução Escolhida

A solução mais adequada para atender às necessidades do CRCDF é a locação na modalidade build to suit (BTS), com ou sem facilities, dependendo das propostas recebidas no chamamento público. Esta solução combina celeridade e eficiência operacional, além de possibilitar a adequação do imóvel às especificações técnicas de forma temporária e alinhada ao interesse público.

Inaplicabilidade da Disposição Relativa a Imóveis Públicos

"Considerando a natureza jurídica do Conselho Regional de Contabilidade do Distrito Federal (CRCDF) como autarquia especial com autonomia administrativa e financeira, não se aplica ao CRCDF a disposição prevista no art. 5º, inciso I, da Instrução

Normativa SEGES/ME nº 103/2022, que determina a comprovação da inexistência de imóveis públicos disponíveis para atender às necessidades do objeto contratual.

Os Conselhos de Fiscalização Profissional, como o CRCDF, integram a administração pública indireta e possuem um regime jurídico sui generis, fundamentado na auto-organização, autonomia e na ausência de vínculo orçamentário direto com a administração pública direta. Esse enquadramento lhes confere características peculiares, diferenciando-os de órgãos típicos da administração pública, que têm direito prioritário ao uso de imóveis pertencentes à União ou à cessão de bens públicos.

6. Descrição da solução como um todo

A solução consiste na locação de um imóvel na modalidade build to suit (BTS), com ou sem facilities, para abrigar temporariamente a sede do CRCDF. Esta solução foi selecionada por oferecer celeridade na adequação do espaço às necessidades do CRCDF e eficiência operacional, considerando a natureza temporária da contratação.

O imóvel deverá atender aos requisitos técnicos e operacionais descritos no Projeto Básico (PB), no programa de necessidades e no memorial descritivo, incluindo:

- **Dimensão e layout adequados** para acomodar a população principal do CRCDF, conforme o Manual de Racionalização;
- **Infraestrutura compatível** com as normas de segurança, acessibilidade, instalações elétricas e hidráulicas, e conectividade de TI;
- **Proximidade a serviços essenciais**, como transporte público, estacionamentos e comércios locais;
- **Possibilidade de adaptação rápida**, assegurando que o imóvel esteja pronto para uso dentro do prazo necessário.

Adicionalmente, a opção por facilities será avaliada com base nas respostas do mercado imobiliário. Embora não seja obrigatória, a inclusão de facilities é desejável, pois pode reduzir a carga administrativa do CRCDF e otimizar os processos operacionais.

Essa solução será implementada a partir do chamamento público, que permitirá identificar imóveis disponíveis no mercado e selecionar aquele que melhor atenda às especificações do CRCDF.

O imóvel locado servirá como sede temporária enquanto são conduzidos os estudos de vantajosidade para a reforma da sede atual ou a aquisição de uma nova sede, em alinhamento com as diretrizes estratégicas do CRCDF e as obrigações legais.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

As especificações relacionadas às metragens, áreas funcionais e demais características físicas do imóvel estão detalhadas no Programa de Necessidades, no Projeto Executivo e nos documentos técnicos constantes no processo. Essas informações refletem as demandas operacionais do CRCDF e servirão de base para a avaliação e escolha do imóvel mais adequado por meio do chamamento público.

Quanto à vigência contratual, considerando o caráter temporário da contratação e o objetivo de assegurar a continuidade das operações institucionais enquanto são desenvolvidos estudos para definição da sede definitiva, estima-se uma duração contratual entre 3 (três) e 5 (cinco) anos. Este intervalo permitirá a diluição proporcional dos custos de adaptação do imóvel, considerando a metodologia **Built-to-Suit (BTS)** e a vantajosidade aferida durante o processo de análise das propostas. A definição exata do prazo será fundamentada na avaliação das condições de mercado e da proposta mais vantajosa para o CRCDF.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 1,00

A estimativa do valor da contratação será definida com base nas respostas ao chamamento público, considerando a diversidade do mercado imobiliário do Distrito Federal e as características específicas do imóvel a ser locado.

Por se tratar de uma locação na modalidade build to suit (BTS), os custos relacionados a adaptações e adequações necessárias ao imóvel serão incluídos no valor das parcelas de aluguel. Este modelo de contratação permite maior celeridade no processo e mitiga custos de restituição e adaptação ao término do contrato.

Os valores finais dependerão das propostas recebidas no chamamento público e serão analisados quanto à vantajosidade e à conformidade com os parâmetros de mercado. A estimativa inicial abrange:

- Custo mensal do aluguel;
- Custos diretos e indiretos associados à ocupação;
- Eventuais custos de adaptação e desmobilização, sujeitos à avaliação das condições do imóvel selecionado.

Caso mais de um imóvel atenda à necessidade do CRCDF, o detalhamento final do valor da contratação será ainda submetido à aprovação no processo licitatório, garantindo-se a melhor relação custo-benefício para o CRCDF.

Devido às restrições do sistema eletrônico utilizado para elaboração e tramitação deste Estudo Técnico Preliminar (ETP), não é possível prosseguir com o registro de uma estimativa de valor da contratação igual a zero. Dessa forma, para viabilizar o andamento do processo, foi inserido o valor simbólico de R\$ 1,00 (um real) no campo correspondente.

Esclarece-se que este valor não reflete a estimativa real da contratação, que será apurada com base nas propostas recebidas no chamamento público e na avaliação técnica e financeira subsequente, garantindo a escolha da opção mais vantajosa para a Administração. A definição do valor final será devidamente documentada e fundamentada em conformidade com a legislação aplicável

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A contratação será realizada de forma unificada, sem parcelamento, considerando que o objeto principal é a locação de um imóvel para abrigar temporariamente a sede do CRCDF. Este modelo de contratação garante maior eficiência administrativa, uma vez que:

1. **Natureza indivisível do objeto:** A locação do imóvel é uma solução única que deve atender integralmente às necessidades do CRCDF em termos de espaço, infraestrutura e localização.
2. **Celeridade e economicidade:** O parcelamento da contratação demandaria múltiplos processos para adaptação, aquisição de mobiliário e serviços complementares, o que contradiz o objetivo de garantir agilidade na solução temporária e aumentaria os custos administrativos.
3. **Gestão centralizada:** Um único contrato possibilita maior controle e supervisão do imóvel locado, assegurando que todas as condições previstas no Projeto Básico sejam atendidas de forma integrada.

Portanto, a não divisão do objeto da contratação é a alternativa mais adequada, otimizando o processo e assegurando o atendimento pleno às demandas do CRCDF.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Para garantir o pleno funcionamento da nova sede temporária do CRCDF, poderão ser necessárias contratações complementares e interdependentes à locação do imóvel. Essas contratações estão relacionadas à infraestrutura predial e a serviços essenciais, incluindo:

1. **Serviços de Infraestrutura Básica:**
 - Contratação de fornecimento de água e esgoto;
 - Contratação de fornecimento de energia elétrica;
 - Contratação de serviço de link dedicado de internet.
2. **Serviços Operacionais:**
 - Serviços de limpeza e copeiragem;
 - Serviços de manutenção predial diversa;
 - Serviços de segurança patrimonial, quando aplicável.
3. **Serviços Relacionados à Medicina do Trabalho:**

- Adequação do contrato de medicina do trabalho, se necessário, para que o local de homologação de atestados e atendimento médico esteja próximo à nova sede.

Essas contratações serão planejadas e executadas conforme a necessidade e em alinhamento com o cronograma de ocupação do imóvel locado. O objetivo é assegurar que a nova sede esteja plenamente funcional, promovendo eficiência e continuidade nas atividades do CRCDF.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação está prevista no Plano Anual de Contratações (PAC) do CRCDF para o ano de 2025, sob o item nº 09, contemplando a locação de imóvel para funcionamento da sede. Esta previsão reflete o alinhamento estratégico do CRCDF em garantir a continuidade das suas operações administrativas e atender às obrigações legais decorrentes da notificação do Corpo de Bombeiros do Distrito Federal (CBMDF).

O PAC estabelece diretrizes para aquisições e contratações necessárias ao cumprimento das finalidades institucionais, incluindo a adaptação às condições operacionais exigidas pela legislação. A locação temporária do imóvel está em conformidade com essas diretrizes e apoia a realização dos estudos necessários para definir a solução definitiva para a sede do CRCDF.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Com a locação de um imóvel na modalidade build to suit (BTS), o CRCDF pretende alcançar os seguintes resultados:

1. **Continuidade Operacional:** Garantir a manutenção das atividades institucionais em um ambiente seguro, funcional e adequado às normas vigentes, enquanto são conduzidos estudos para definir a solução definitiva para a sede.
2. **Atendimento às Exigências Legais:** Cumprir as determinações do Corpo de Bombeiros do Distrito Federal (CBMDF) e mitigar riscos associados à segurança dos colaboradores e usuários da sede.
3. **Celeridade e Eficiência:** Implementar uma solução temporária que ofereça agilidade na adequação do espaço e elimine a necessidade de múltiplos contratos e processos administrativos.
4. **Otimização de Recursos:** Promover o uso racional dos recursos financeiros, humanos e materiais por meio de um contrato unificado, especialmente no caso de inclusão de facilities.
5. **Bem-Estar e Qualidade de Vida:** Proporcionar um ambiente adequado para colaboradores, conselheiros e usuários do CRCDF, priorizando funcionalidade, conforto e acesso a serviços essenciais.

13. Providências a serem Adotadas

Antes da celebração do contrato de locação, o CRCDF adotará as seguintes providências para assegurar a regularidade, a eficiência e a conformidade do processo:

1. **Realização do Chamamento Público:**
 - Identificar imóveis disponíveis no mercado imobiliário do Distrito Federal que atendam aos requisitos técnicos, operacionais e estratégicos estabelecidos no Projeto Básico (PB).
2. **Avaliação Técnica das Propostas:**
 - Constituir uma comissão de análise para avaliação das propostas recebidas, atribuindo pontuações conforme os critérios previamente definidos, incluindo requisitos obrigatórios e desejáveis.
3. **Verificação de Regularidade Jurídica e Fiscal do Imóvel e do Proponente:**
 - Analisar a documentação dos proponentes e do imóvel, assegurando conformidade com as exigências legais e regulamentares.
4. **Elaboração e Aprovação do Contrato:**

- Redigir o contrato com base no modelo aprovado pelo CRCDF, assegurando a inclusão de todas as cláusulas necessárias para a garantia dos direitos e deveres das partes.

5. Planejamento da Mobilização:

- Elaborar o plano de mobilização para transferência das atividades para o novo imóvel, minimizando impactos na continuidade dos serviços prestados pelo CRCDF.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Durante a implementação da nova sede temporária do CRCDF, poderão surgir impactos ambientais relacionados ao uso e ocupação do imóvel. Para mitigá-los, serão adotadas as seguintes medidas:

1. Eficiência Energética:

- Preferência por imóveis que incorporem sistemas de iluminação e climatização de baixo consumo energético;
- Incentivo ao uso de fontes renováveis de energia, quando viável.

2. Gestão de Resíduos:

- Implantação de práticas de logística reversa para a destinação correta de resíduos sólidos gerados nas operações do CRCDF;
- Contratação de serviços especializados para reciclagem de materiais descartados.

3. Consumo Consciente de Recursos Naturais:

- Uso racional de água por meio de dispositivos economizadores e práticas de conscientização entre os usuários do imóvel;
- Implementação de sistemas de reuso de água, se disponíveis no imóvel locado.

4. Sustentabilidade no Design do Espaço:

- Adequação dos ambientes internos para maximizar a iluminação e ventilação naturais, reduzindo a dependência de recursos artificiais.

Essas medidas estão em conformidade com as diretrizes ambientais descritas no Projeto Básico (PB) e no formulário de avaliação objetiva. O CRCDF assegura que a operação na nova sede seguirá princípios de sustentabilidade, minimizando os impactos ambientais e promovendo a responsabilidade ambiental em suas atividades.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

A locação de imóvel na modalidade build to suit (BTS), com ou sem facilities, apresenta-se como a solução mais adequada para atender às necessidades do CRCDF, considerando a natureza temporária da contratação e as exigências decorrentes da notificação do Corpo de Bombeiros do Distrito Federal (CBMDF).

Esta modalidade garante celeridade, eficiência e alinhamento com os objetivos estratégicos do CRCDF, permitindo:

- A continuidade das atividades administrativas em um ambiente seguro, funcional e adequado às normas vigentes;
- A mitigação de custos e esforços relacionados à adaptação e restituição do imóvel;
- A simplificação dos processos administrativos e operacionais, especialmente no caso de inclusão de facilities, conforme a resposta do mercado.

Além disso, a solução é tecnicamente viável e economicamente vantajosa, alinhando-se ao interesse público ao assegurar a prestação eficiente dos serviços à sociedade. A contratação foi prevista no Plano Anual de Contratações (PAC) do CRCDF e será conduzida com observância rigorosa aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

Com base no exposto, conclui-se que a locação na modalidade BTS, conforme proposta, atende de maneira eficaz às necessidades institucionais do CRCDF e possibilita a execução das medidas planejadas com segurança e eficiência.

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](#).

GUILHERME DE VASCONCELLOS ARAGAO

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 26/12/2024 às 14:39:01.