

Estudo Técnico Preliminar 8/2024

1. Informações Básicas

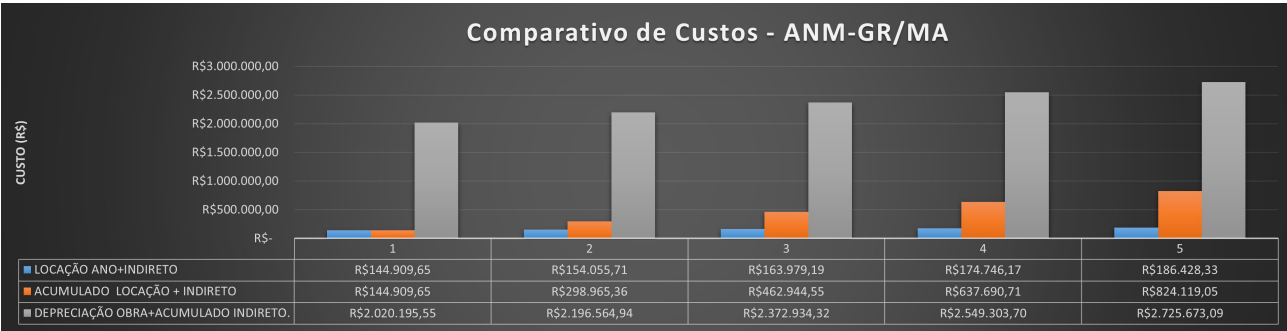
Número do processo: 48051.000376/2024-21

2. Descrição da necessidade

Atualmente, a ANM-MA ocupa imóvel cedido pela SPU com uma área construída de aproximadamente 662 m². Não obstante, após vistoria realizada em 2022, a equipe técnica da CONINFRA/SGA identificou diversos problemas na edificação, causando riscos aos servidores que ocupam o imóvel, conforme consta no relatório fotográfico SEI 11215796 - ANEXO 01.

Neste sentido, foi realizado estudo de viabilidade para verificar quais opções seriam melhores para se adotar no prédio da ANM-MA, sendo elas: realização de reforma ou locação de imóvel.

Com base nos dados fornecidos pela regional, chegaram-se aos custos previstos na planilha SEI 11215848, - ANEXO 02, resumidos no gráfico a seguir.



Considerando o gráfico acima, ficou definido que é economicamente viável a ANM partir para locação de um imóvel.

Conforme levantamento apresentado, a ANM-GR/MA possui um total de 14 servidores/colaboradores distribuídos da seguinte forma:

LEVANTAMENTO	UNID.	QUANT.
SERVIDORES PRESENCIAIS (9m²/servidor)	M2	6
SERVIDORES EM TELETRABALHO (4,5m²/servidor)	M2	0
SERVIDORES DESTERRITORIALIZADOS (4,5m²/servidor)	M2	2
ESTAGIÁRIOS	M2	2
COLABORADORES	M2	3
GERENTE REGIONAL	M2	1
TOTAL		14

Considerando a urgência do caso e a preservação do interesse público, o presente estudo visa apresentar a melhor solução para a definição do futuro imóvel que abrigará as instalações da Gerência Regional da ANM/MA (GER-MA).

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
CONINFRA	KLEBER BOLÍVAR MENEGHEL VARGAS
SEAL-PI	THAIS MORAES MELO

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Considerando a descrição da necessidade da contratação, listam-se, a seguir, os requisitos da contratação necessários e suficientes à escolha da solução:

REQUISITO	DESCRIÇÃO
1	Edificação que esteja com HABITE-SE regular.
2	Edificação que possua alvará aprovado pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Maranhão
3	Possua elementos que garantam acessibilidade plena na edificação.
4	Que possua elementos que garantam a redução de consumo de energia, com lâmpadas tipo LED.
5	A edificação deve ser do modelo preferencialmente compartilhado.
6	Caso não seja possível modelo compartilhado, pode ser utilizado dedicação exclusiva.
7	Dispor de área para estacionamento de viaturas oficiais.
8	Estar localizado em região que possua coleta de lixo regular.
9	Deve ser dada preferência para edificações que já possuam sistemas de climatização de baixo consumo c

5. Levantamento de Mercado

O mercado imobiliário trabalha com opções de locação de galpões, residências exclusivas, imóveis exclusivos e prédios por área.

A gestão estratégica da ANM tem como objetivo buscar imóveis que apresentem redução de custos. Conforme modelos de mercado atualmente adotados, temos as seguintes modalidades de locação:

- **locação tradicional:** neste modelo, o espaço físico é locado sem serviços inclusos, sendo cada um desses serviços acessórios contratados independentemente;
- **locação com *facilities*** (modelo de condomínio): pode-se definir o termo *facilities* como a aplicação de um conjunto de mão-de-obra especializada em determinados serviços no âmbito de uma organização. Neste modelo, o locatário aluga não só o espaço físico, como serviços à sua operação, a exemplo de limpeza, administração predial, recepção, vigilância etc.; e
- **locação “*built to suit*”:** o termo *built to suit* é usado para referenciar contratos de locação nos quais o locador investe recursos monetários em um determinado imóvel com o fito de ajustá-lo às necessidades de um locatário específico. Isto é, o imóvel é customizado de acordo com as necessidades de um dado locatário. Em regra, tais contratos são atípicos (neles prevalecem as condições livremente pactuadas no contrato respectivo, e não os dispositivos da Lei 8.245/1991) e os valores pagos a título de aluguel incluem a amortização dos investimentos feitos pelo locador.
- **Locação *coworking*:** definida como aquela em que diversos profissionais e/ou organizações dividem uma mesma estrutura física. Além do espaço, podem ser compartilhados serviços acessórios às atividades administrativas, como limpeza, controle de acesso, telefonista etc. O objetivo é escolher a proposta mais vantajosa para a contratação de empresa de plataforma virtual para serviços de *coworking*, em sala privativa open office contendo área líquida e estações de trabalho compartilhadas para atendimento dos órgãos interessados, em sede habitual, e em qualquer ponto do território nacional que possua áreas *coworking* para atendimento sob demanda.

Para a solução de redução de custo, o compartilhamento, modelo **facilites** agregado ao modelo **built to suit**, se apresenta a solução mais viável, tendo em vista que a ANM não investirá recursos na estrutura e buscará um imóvel que seja mais vantajoso para sua locação.

No tocante ao modelo **coworking**, que oferece vários serviços condominiais, de forma similar ao modelo **facilites**, há o risco de que os imóveis apresentados não atendam a necessidade específica ANM, como por exemplo o oferecimento de sala de atendimento ao cidadão e espaço para instalação de *link* exclusivo de internet da ANM, devido a alta padronização e inflexibilidade no mercado dessa área, gerando maiores dificuldades na obtenção e aceitação de propostas.

Quanto a **locação tradicional**, haveria a necessidade de realizações de reformas, no mínimo a montagem de divisórias, gerando diversos custos adicionais, como por exemplo na fiscalização de contrato, abertura de procedimento licitatório, entre outros.

Porém, há a eventual possibilidade de existir no mercado imobiliário de imóvel pronto e com planta adequada as necessidades da ANM o qual somente se conhecerá após a prospecção mobiliária, ou seja, realização de chamamento público.

Como a solução definitiva de mercado somente se dará com a realização do chamamento público, a ANM terá ideia de como está o mercado de locação imobiliária, quanto ao custo-benefício e modalidades de locação tradicionais, com *facilites*, *built to suit* e *coworking*, ao final da obtenção de propostas.

A ANM, como um todo irá adotar a guarda externa de processos, para a economicidade de custos, melhor conservação dos processos físicos, e digitalização do acervo.

Após o resultado do chamamento público, a Comissão Especial terá como meta apresentar todos os custos envolvidos direta e indiretamente em um processo de locação, independentemente da modalidade a ser adotada (tradicional, *com facilites*, *Built to Suit* e *coworking*), incluindo, no mínimo, a análise dos seguintes itens:

Definição de metodologia de seleção adequada considerando ao menos:

- Demonstração de custo-benefício favorável no tocante à contratação de serviços condominiais inclusos nos contratos de locação imobiliária, quando aplicável;

Conteúdo mínimo dos editais de chamamento público, e seus anexos, além de boas práticas para a divulgação de tais documentos:

O TCU orienta que seja adotada a figura de chamamento público para escolha de imóveis.

- O chamamento público não é obrigatório, porém, deve ser disseminado no âmbito do governo federal, tendo em vista os bons resultados obtidos. Trata-se, de fato, de um mecanismo para prospecção de mercado, cujo intuito é identificar os imóveis que atendam às necessidades da APF. É dizer, a permissão da utilização do chamamento público como mecanismo de prospecção de mercado, a fim de identificar os imóveis elegíveis que preencham às necessidades da União, com atendimento aos princípios da impessoalidade, moralidade e publicidade.

Definição acerca do momento em que o laudo de avaliação patrimonial do imóvel a ser locado será exigido, bem como o responsável por sua contratação:

- O TCU orienta que, para análise do imóvel a ser preterido, deverá ser emitido laudo de avaliação por profissional devidamente habilitado. Conforme a Instrução Normativa da Secretaria do Patrimônio a União n. 02/2017, artigo 7, relata que:

Art. 7º As avaliações dos imóveis da União e de seu interesse poderão, a critério do órgão central da SPU ou das suas superintendências, ser realizadas:

I - pela Caixa Econômica Federal - CAIXA, mediante contrato específico ou determinação em lei;

II - por particulares habilitados, mediante celebração de contratos e convênios, observados no que couber a legislação de licitação pública;

III - por profissional devidamente habilitado com registro ativo no CREA ou no CAU; e

IV - pela unidade militar interessada, nos casos de imóveis da União entregues ou cedidos sob

quaisquer regimes às Forças Armadas, não cabendo à SPU homologá-las; e
V - pelas unidades gestoras, devidamente registradas nos sistemas corporativos da SPU, não cabendo esta homologá-las.

- Analisar a conveniência e a oportunidade de adotar medidas voltadas à otimização do uso de imóveis disponíveis da Administração Pública Federal, estejam eles desocupados, ocupados parcialmente ou ociosos, aproveitando, assim, melhor o patrimônio imobiliário da União: Neste ponto, o TCU orienta que deve ser analisada a viabilidade em se compartilhar edificações, com vistas a realização de rateio dos custos, visando assim, maior economicidade dos recursos públicos. A ANM, através do Manual de Padronização de ocupação de ambientes regulamentou o critério de escolha de imóvel e qual a taxa de ocupação máxima por servidor.

O levantamento de mercado consiste na análise das alternativas possíveis para atender às necessidades da Administração. Nesse cenário, a Administração Pública dispõe das seguintes soluções:

Solução 1: Compartilhamento de imóvel com outros órgãos: não foi encontrado imóvel disponível para ocupação conforme ofícios que constam no processo SEI 48051.000866/2023-46;

Solução 2: Construção de imóvel para a ANM: situação inviável tendo em vista que a ANM não possui edificação para reformar, o atual prédio é locado;

Solução 3: Locação de Imóvel adaptado às necessidades da ANM de uso exclusivo (*built to suit*);

Solução 4: Locação de imóvel adaptado às necessidades da ANM de uso compartilhado (*built to suit*);

Solução 5: Locação de imóvel sem adaptações, cabendo a ANM executar as intervenções (tradicional).

Feitas essas considerações, as soluções aventadas serão comparadas entre si, levando em consideração os requisitos da contratação determinado no tópico anterior deste documento.

REQUISITO	DESCRIÇÃO	SOL. 1	SOL. 2	SOL. 3	SOL. 4	SOL. 5
1	Existe disponibilidade do perfil?	0	0	1	1	1
2	Possui acessibilidade?	0	0	1	1	0
3	Cumprir normas de climatização?	0	0	1	1	0
4	Cumprir com questão de taxa de luminância?	0	0	1	1	0
5	Sistema elétrico está em conformidade?	0	0	1	1	0
6	Possui contrato <i>built to suit</i> ?	0	0	1	1	0
7	Possui contrato com <i>facilities</i> ?	0	0	0	0	0
PONTUAÇÃO		0	0	6	6	1

Conforme demonstrado acima, as soluções 03 e 04 foram que possuem maior pontuação, considerando a grande semelhança entre as duas. A decisão final quanto a melhor escolha será evidenciada após chamamento público de imóvel para atender a demanda de instalações físicas para GER-MA desempenhar a sua finalidade.

JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

Atualmente a Gerência Regional da ANM em São Luís ocupa imóvel locado. Não obstante, como já informado, além de o imóvel não cumprir com os pré-requisitos de acessibilidade e normas de combate a incêndio, o imóvel está superdimensionado, ocasionando uma alta taxa de ocupação.

Considerando uma edificação exclusiva, a GER/MA necessita de **239,20 m²** (exclusive garagem), e se for considerada edificação de uso compartilhado serão necessários **184,20 m²** (exclusive garagem). As tabelas abaixo detalham melhor a ocupação ideal para as duas situações para a ANM/MA.

Tabela 01 - Ocupação de edificação exclusiva

DIMENSÕES IDEAIS PARA OCUPAÇÃO - ANM MA (OCUPAÇÃO EXCLUSIVA)				
LEVANTAMENTO	UNID.	QUANT.	AREA	QUANT.2
SERVIDORES PRESENCIAIS (9m ² /servidor)	M2	6	9	54,00
SERVIDORES EM TELETRABALHO (4,5m ² /servidor)	M2	0	4,5	-
SERVIDORES DESTERRITORIALIZADOS (4,5m ² /servidor)	M2	2	4,5	9,00
ESTAGIÁRIOS	M2	2	2,5	5,00
COLABORADORES	M2	3	2,5	7,50
GERENTE REGIONAL	M2	1	12	12,00
BENS APREENDIDOS	M2	0	25	-
ÁREA DE DESCANSO	M2	1	12	12,00
COPA/REFEITÓRIO	M2	1	12	12,00
DEPÓSITO/ALMOXARIFADO	M2	1	6	6,00
ATENDIMENTO AO CIDADÃO	M2	1	12	12,00
VAGAS DE GARAGEM	M2	2	12,5	25,00
USO COMUM (CORREDORES)	M2	-	-	29,70
RECEPÇÃO PRIVATIVA/SALA DE ESPERA	M2	1	12	12,00
SALA DO CPD (SERVIDOR)	M2	1	4	4,00
AUDITÓRIO	M2	1	25	25,00
BANHEIROS	M2	2	15	30,00
SALA DE FORÇA TAREFA	M2	1	9	9,00
ÁREA TOTAL	M2			264,20
ÁREA TOTAL SEM GARAGEM	M2			239,20

Tabela 02 - edificação com uso compartilhado.

DIMENSÕES IDEAIS PARA OCUPAÇÃO - ANM MA (OCUPAÇÃO COMPARTILHADA)				
LEVANTAMENTO	UNID.	QUANT.	AREA	QUANT.2
SERVIDORES PRESENCIAIS (9m²/servidor)	M2	6	9	54,00
SERVIDORES EM TELETRABALHO (4,5m²/servidor)	M2	0	4,5	-
SERVIDORES DESTERRITORIALIZADOS (4,5m²/servidor)	M2	2	4,5	9,00
ESTAGIÁRIOS	M2	2	2,5	5,00
COLABORADORES	M2	3	2,5	7,50
GERENTE REGIONAL	M2	1	12	12,00
BENS APREENDIDOS	M2	0	25	-
ÁREA DE DESCANSO	M2	1	12	12,00
COPA/REFEITÓRIO	M2	1	12	12,00
DEPÓSITO/ALMOXARIFADO	M2	1	6	6,00
ATENDIMENTO AO CIDADÃO	M2	1	12	12,00
VAGAS DE GARAGEM	M2	2	12,5	25,00
USO COMUM (CORREDORES)	M2	-	-	29,70
RECEPÇÃO PRIVATIVA/SALA DE ESPERA	M2	1	12	12,00
SALA DO CPD (SERVIDOR)	M2	1	4	4,00
AUDITÓRIO	M2	0	25	-
BANHEIROS	M2	0	15	-
SALA DE FORÇA TAREFA	M2	1	9	9,00
ÁREA TOTAL	M2			209,20
ÁREA TOTAL SEM GARAGEM	M2			184,20

6. Descrição da solução como um todo

Considerando as opções apresentadas no levantamento de mercado, verificou-se a existência de possibilidades de imóveis disponíveis em São Luís-M. Neste sentido, os imóveis a serem captados deverão possuir as seguintes diretrizes:

- Imóvel de modelo condominial;
- Sistema com recepção para cadastramento de ingresso e direcionamento para o andar da ANM; e
- Cumprir os requisitos previstos no item das Especificações Técnicas.

O detalhamento da solução a ser encontrada será definido no Termo de Referência.

A especificação do objeto e os critérios para aferição dos padrões de desempenho e qualidade almejados serão definidos com maior detalhamento no Termo de Referência.

Conforme IN SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022, a vigência do contrato é de até 35 (trinta e cinco) anos, nos contratos de locação *Built to Suit* (BTS) com investimento, quando implicar a elaboração de benfeitorias permanentes, realizadas exclusivamente às expensas do contratado, que serão revertidas ao patrimônio da Administração ao término do contrato.

O critério de seleção do chamamento público será o atendimento aos requisitos estipulados pela Administração no Termo de Referência.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

O objeto tem como meta buscar imóvel para locação no primeiro momento da forma compartilhada, conforme especificações trazidas no Programa de Necessidades.

Caso o mercado imobiliário não possua o referido imóvel, a opção será buscar imóveis com ocupação exclusiva.

As tabelas abaixo detalham melhor a ocupação ideal para as duas situação para a ANM/MA:

Tabela 01 - Ocupação de edificação exclusiva

DIMENSÕES IDEAIS PARA OCUPAÇÃO - ANM MA (OCUPAÇÃO EXCLUSIVA)				
LEVANTAMENTO	UNID.	QUANT.	AREA	QUANT.2
SERVIDORES PRESENCIAIS (9m²/servidor)	M2	6	9	54,00
SERVIDORES EM TELETRABALHO (4,5m²/servidor)	M2	0	4,5	-
SERVIDORES DESTERRITORIALIZADOS (4,5m²/servidor)	M2	2	4,5	9,00
ESTAGIÁRIOS	M2	2	2,5	5,00
COLABORADORES	M2	3	2,5	7,50
GERENTE REGIONAL	M2	1	12	12,00
BENS APREENDIDOS	M2	0	25	-
ÁREA DE DESCANSO	M2	1	12	12,00
COPA/REFEITÓRIO	M2	1	12	12,00
DEPÓSITO/ALMOXARIFADO	M2	1	6	6,00
ATENDIMENTO AO CIDADÃO	M2	1	12	12,00
VAGAS DE GARAGEM	M2	2	12,5	25,00
USO COMUM (CORREDORES)	M2	-	-	29,70
RECEPÇÃO PRIVATIVA/SALA DE ESPERA	M2	1	12	12,00
SALA DO CPD (SERVIDOR)	M2	1	4	4,00
AUDITÓRIO	M2	1	25	25,00
BANHEIROS	M2	2	15	30,00
SALA DE FORÇA TAREFA	M2	1	9	9,00
ÁREA TOTAL	M2			264,20
ÁREA TOTAL SEM GARAGEM	M2			239,20

Tabela 02 - Edificação com uso compartilhado.

DIMENSÕES IDEAIS PARA OCUPAÇÃO - ANM MA (OCUPAÇÃO COMPARTILHADA)				
LEVANTAMENTO	UNID.	QUANT.	AREA	QUANT.2
SERVIDORES PRESENCIAIS (9m²/servidor)	M2	6	9	54,00
SERVIDORES EM TELETRABALHO (4,5m²/servidor)	M2	0	4,5	-
SERVIDORES DESTERRITORIALIZADOS (4,5m²/servidor)	M2	2	4,5	9,00
ESTAGIÁRIOS	M2	2	2,5	5,00
COLABORADORES	M2	3	2,5	7,50
GERENTE REGIONAL	M2	1	12	12,00
BENS APREENDIDOS	M2	0	25	-
ÁREA DE DESCANSO	M2	1	12	12,00
COPA/REFEITÓRIO	M2	1	12	12,00
DEPÓSITO/ALMOXARIFADO	M2	1	6	6,00
ATENDIMENTO AO CIDADÃO	M2	1	12	12,00
VAGAS DE GARAGEM	M2	2	12,5	25,00
USO COMUM (CORREDORES)	M2	-	-	29,70
RECEPÇÃO PRIVATIVA/SALA DE ESPERA	M2	1	12	12,00
SALA DO CPD (SERVIDOR)	M2	1	4	4,00
AUDITÓRIO	M2	0	25	-
BANHEIROS	M2	0	15	-
SALA DE FORÇA TAREFA	M2	1	9	9,00
ÁREA TOTAL	M2			209,20
ÁREA TOTAL SEM GARAGEM	M2			184,20

O modelo de contratação trará como responsabilidade do locador preparar toda a infraestrutura para receber as possíveis futuras instalações da ANM/MA.

Entende-se como preparo de infraestrutura:




- Rede elétrica e lógica devidamente instalada;
- Rede de climatização, inclusive equipamentos de refrigeração devidamente instalados;
- Sistema de monitoramento de segurança (cerca elétrica, alarme e concertina) devidamente instalados;
- Dispor de equipamentos de combate a incêndio;
- Possuir as seguintes documentações:
 - HABITE-SE;
 - Alvará de funcionamento;
 - Alvará do Corpo de Bombeiros Militar do Estado.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 1.095.000,00

Para se alcançar um valor referencial, buscou-se no mercado imobiliário imóveis condizentes com a busca da ANM/MA, vide resultado abaixo:

IMÓVEL	VALOR MENSAL (5 SALAS)	VALOR ANUAL (R\$)	CUSTO/M² (R\$)	ÁREA TOTAL (M²)

<div><div><div>Super Destaque</div><div></div></div><div><div>Calhau, São Luis</div><div>Avenida dos Holandeses</div><div><div><div><div></div><div>HABITAR PRIME - ALUGA EDF. SPACE HOME - CALHAU</div><div>Ponto comercial com 40m², com projetados. para uso imediato, perfeito para seu negocio. R\$2.500,00/mês</div></div></div><div><div><div>40 m²</div><div>1</div><div>1</div></div></div><div><div>R\$ 2.500/mês</div><div>Telefone</div><div>Me</div></div></div></div></div>	R\$ 12.500,00	R\$ 150.000,00	R\$ 750,00/M²	200
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-loja-salao-calhau-sao-luis-ma-40m2-id-2584546583/				
<div><div><div></div><div></div></div><div><div>Jardim Renascença, São Luis</div><div>Loja na pracinha da lagoa 55 metros quadrados Mezanino R\$ 6.000,00 Contato: Fale conosco -</div><div><div><div>55 m²</div></div></div><div><div>R\$ 6.000/mês</div><div>Telefone</div><div>M</div></div></div></div>	R\$ 30.000,00	R\$ 360.000,00	R\$ 1.309,10/m²	275
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-loja-salao-jardim-renascenca-sao-luis-55m2-id-2641558065/				
<div><div><div>Destaque</div><div></div></div><div><div>Turu, São Luis</div><div>Avenida São Luis Rei de França</div><div><div><div><div></div><div>LOCAÇÃO - LOJA 02 - AV. SÃO LUIS REI DE FRANÇA - TURUK</div><div>Loja térreo com Ampla Visibilidade; > Banheiro privativo; > 36 m² de área; > Pé...</div></div></div><div><div><div>36 m²</div><div>22</div></div></div><div><div>R\$ 2.450/mês</div><div>Telefone</div><div>M</div></div></div></div></div>	R\$ 12.250,00	R\$ 147.000,00	R\$ 816,67/m²	180
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-loja-salao-turu-sao-luis-36m2-id-2682996393/				

A adoção de 05 (cinco) salas visa atender as especificidades em termos de tamanho da ANM/MA.

Extraí-se da tabela acima as seguintes informações:

- Custo Mensal Médio: R\$ 18.250,00
- Valor Anual Médio: R\$ 219.000,00
- Custo Médio Por Metro Quadrado: R\$ 958,59/m²

O valor estimado do contrato, com vigência de 05 (cinco) anos é de: R\$ 1.095.000,00, que será melhorada com a coleta dos preços constantes nas propostas do chamamento público a ser realizado.

Não serão admitidas propostas com valores superiores ao valor de referência da ANM.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

No caso em questão, trata-se da locação de um único imóvel para atender às necessidades essenciais de instalações físicas da GER-MA. Portanto, não é necessário considerar a possibilidade de parcelamento da contratação, uma vez que apenas um espaço físico está sendo demandado.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Estima-se que para a atender completamente a demanda de instalação físicas da GER/MA deverão ser realizadas as seguintes contratações complementares:

- Aquisição de mobiliário adequado (mesas, cadeiras e armários);
- Contratação de empresa para realizar mudança de bens da ANM o prédio antigo para o futuro prédio;
- Realização de contratação de empresa para realizar reparos do prédio antigo ocupado pela ANM;
- Realizar a entrega definitiva do antigo imóvel locado pela ANM à SPU;
- Realizar cancelamento de contrato de vigilância presencial no antigo prédio da ANM/MA.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Considerando o planejamento estratégico da ANM, que prevê adequação dos espaços físicos das unidades regionais da ANM, torna-se necessário a mudança predial com o objetivo de cumprimento de normas de ergonomia e acessibilidade.

A contratação consta registrada no Plano Anual de Contratações:

- DFD 05/2024;
- Contratação: 323102-7/2024;
- Classe/Gestão: 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO;
- Item 106;
- Data da inclusão: 10/01/2024.

12. Aspectos de sustentabilidade

Deverão ser apresentados na proposta, todos os aspectos de sustentabilidade, da edificação, para apreciações e conhecimento, que tenham como premissas:

- Redução do consumo de água;
- Sistemas de iluminação com maior eficiência energética, através de utilização de iluminação com lâmpadas LED;
- Sistema de climatização com maior eficiência de consumo;
- Assegurar a disponibilidade e gestão sustentável da água e saneamento para todos;
- Assegurar o acesso confiável, sustentável, moderno e a preço acessível à energia para todos;
- Utilização de sensores de movimento em áreas de pouco trânsito - corredores ou áreas de uso comum.

O modelo de contratação trará como responsabilidade do locador preparar toda a infraestrutura para recepcionar as possíveis futuras instalações da ANM. Entende-se como preparo de infraestrutura:

- Rede elétrica e lógica devidamente instalada;
- Rede de climatização, inclusive equipamentos de refrigeração devidamente instalados;
- Sistema de monitoramento de segurança (cerca elétrica, alarme e concertina) devidamente instalados;
- Dispor de equipamentos de combate a incêndio;
- Possuir as seguintes documentações:
 - HABITE-SE;
 - Alvará de funcionamento;
 - Alvará do Corpo de Bombeiros Militar.
 - Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico – PPCI, protocolizado perante o Corpo de Bombeiros;

13. Especificações técnicas

ARQUITETURA

- Edifício de alto padrão construtivo com destinação primordial para o uso corporativo.
- Deverá ser disponibilizado balcão com capacidade de abrigar no mínimo 01 (um) recepcionista.
- Ter pé direito nos locais de permanência prolongada de, no mínimo, 2,40m ou maior se exigido pela legislação local, e nos demais ambientes de acordo com o Código de Obras do Município.
- As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.
- O piso das áreas operacionais deverá ser de alta qualidade de haja flexibilidade para mudanças de Layouts ou futuras adaptações. Não serão aceitas propostas em que as edificações possuam pisos de carpete ou que não permitam lavagem.
- Caso possível, para as lajes, devem ser observadas as sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com as adotadas no projeto estrutural.
- As paredes nas áreas molhadas, deverão ser integralmente revestidas com cerâmica ou outro material que resista a umidade. Nos demais ambientes poderão ser pintadas com tinta lavável dos tipos PVA, acrílicas, lisas, em cores claras (preferencialmente branca) de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura.
- Os forros poderão ser em gesso em placas, gesso acartonado, tetos em laje pintada ou outros tipos, com acabamento em cor clara (branca, preferencialmente).
- Os ambientes serão definidos em sua maioria por meio de divisórias de madeiras ou de gesso (nas seguintes categorias: gesso; *drywall*; mpdf, vidro temperado ou laminado). As divisórias serão possuir acabamento de alto padrão sendo em laminado melamínico (ou material similarmente resistente e durável), com características de isolamento contra fogo, na cor a ser definida pela administração do Órgão. Divisórias de salas deverão possuir miolo em lâ de rocha ou outra tecnologia de modo a melhorar o isolamento acústico. A título de exemplo geral, as divisórias entre salas contíguas serão do tipo painel cego e as divisórias entre salas e circulação ou halls serão do tipo painel cego/painel vidros. Maiores detalhes serão definidos pela ANM na elaboração do layout.
- Serão aceitas divisões de ambientes ocorridas por fechamento de alvenaria com acabamento em reboco e pintura.
- Deve ter possibilidade de portaria de acesso e ter adequação à NBR 9050/2021 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, contando com rampas, piso tátil, sanitários acessíveis, entre outros.
- Pré-disposição para instalação de sistema de controle de acesso ou sistema de controle de acesso já instalado.
- Caso a edificação não seja térrea, a mesma deve dispor de circulação vertical com elevadores acessíveis em número suficiente para atendimento ao transporte diário de uma população fixa de aproximadamente **14 (quatorze) pessoas**, dimensionados de acordo com as normas NBR 207/1999 e NBR 13.994/2000 da ABNT. O número mínimo de elevadores será de **uma unidade**.
- Identificação na fachada interna do prédio com a logomarca da ANM (Agência Nacional de Mineração).
- Sinalização em vias de acesso ao prédio com indicação para a ANM.
- Ambiente para implantação de coleta seletiva de lixo gerado na edificação.
- O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas a ANM, por meio de relógio medidor.
- Sinalização em todas as áreas administrativas e comuns (salas, escadas, elevadores, extintores, garagem, copa, banheiros, etc.) que serão especificadas de acordo com layout.
- Possibilidade de dispor de Auditório de uso compartilhado, com infraestrutura de áudio e multimídia.
- Caso a empresa interessada em participar do certame dispor de prédio, o mesmo deverá conter:
- escadas enclausuradas e pressurizadas, com iluminação de emergência, portas tipo corta-fogo, sinalização e comunicação visual;
- Pavimentos tipo dotados de vãos livres, permitindo flexibilidade de layout.
- A edificação deve Possuir de **03 (três) vagas cobertas para estacionamento para as viaturas oficiais** e vagas para o Gerente e chefes de setores da ANM, contando com portão eletrônico e sinalização horizontal. Conforme Lei, deve haver ainda 5% das vagas para pessoas com deficiência (01 vaga) e 2% (1 vaga) de vaga para idoso, **totalizando 05 (cinco) vagas em estacionamento coberto**.
- A edificação deverá possuir prumadas de sanitários, uma masculina e outra feminina com acessibilidade segundo a ABNT NBR 9050/2015, com alto padrão de acabamento, além de copa;
- O imóvel deve apresentar iluminação natural e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas, conforme parâmetros mínimos dispostos na legislação. Além disso, para garantir níveis satisfatórios de economia da edificação, pode ser apresentada a Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Procel Edifica ou atender aos requisitos mínimos abaixo discriminados:
- Utilização de luminárias e lâmpadas LED (ou tecnologia superior) com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente, possuindo ainda sensor de presença nos locais de uso temporário.
- Possuir sistema de ar condicionado nos locais necessários que garantam o conforto térmico mínimo de 22° Celsius nos ambientes de trabalho técnico e que estejam enquadrados dentro de níveis de eficiência energética conforme a Norma da American Society of Heating, Refrigerating and Air-conditioning ANSI/ASHRAE/IESNA Standard 100-1995 (ASHRAE

100), a qual estabelece padrões mínimos de eficiência para equipamentos de refrigeração. Atender ainda à norma ABNT NBR 6401 - Instalações centrais de ar-condicionado para conforto - Parâmetros básicos de projeto.

- Possuir torneiras de lavatórios do tipo temporizadoras ou com sensores e torneiras de pias com aerador.
- Possuir sistema de segurança contra incêndio e pânico, incluindo: detecção, alarme e combate a incêndio, cumprindo todas as exigências mínimas e aprovados conforme requerido pelo Corpo de Bombeiros Militar.
- Possuir ambiente de vigilância para controle de acesso de entrada e saída de veículos e pessoas.
- Possuir reservatórios de água com capacidade de reserva total, suficiente para atendimento do consumo médio diário de água de três dias para população do prédio.
- A edificação deverá possuir HABITE-SE bem como demais documentações que autorizem o funcionamento da edificação em conformidade com as normas da prefeitura municipal de Teresina-PIO.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E HIDROSSANITÁRIAS:

- As instalações deverão ser executadas de acordo com as normas atualizadas da ABNT (NBR 5626 – Instalação predial de água fria; NBR 8160 – Sistemas prediais de esgoto sanitário Projeto e Execução e normas afins), além de premissas destas Especificações. Todos os materiais a serem utilizados e todos os procedimentos adotados na execução das instalações, obedecerão rigorosamente às normas pertinentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações. Deverão ser previstos:
 - Banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo exigências do Código de Obras da Cidade, inclusive os de acessibilidade;
 - Espelhos, papeleiras de papel higiênico, papeleiras de papel toalha, saboneteiras, tampas dos vasos sanitários, duchas e chuveiros;
 - Lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos de mármore ou granito;
 - Balcão para copa em aço inox, granito ou mármore, com comprimento mínimo de 1,20m, apoiado em armário de madeira revestido em fórmica para a copa;

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

- A partir do Programa de Necessidades (SEI 11295149) e do Layout, aprovado pela ANM, deverão ser elaborados e executados os projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação e tomadas da rede comum (TUGs), bem como os projetos do sistema de cabeamento lógico estruturado e seus componentes.
- b) As Instalações Elétricas de Baixa Tensão (Iluminação e Tomadas) deverão ser executadas de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e pelas repartições públicas locais competentes, bem como, as prescrições das normas da ABNT, em particular:
 - NBR-5.410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão;
 - NBR-5.413 - Iluminância de Interiores;
 - NBR-6880 e NBR-7288.
- A instalação deverá contemplar no mínimo os seguintes itens:
 - Circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;
 - As distribuições dos circuitos elétricos devem estar nos quadros de distribuição dedicados para cada andar conforme a necessidade e demanda. Apresenta-se com circuitos dedicados para iluminação, tomadas gerais e o sistema de resfriamento;
 - Circuitos estabilizados para computadores e servidores;
 - Aterramento, compatível com os circuitos previstos;
 - Circuitos de iluminação de emergência;
 - Circuitos para instalações dos aparelhos de ar condicionado;
 - Sistema de proteção contra descargas atmosférica (SPDA);
 - Os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, tomadas para aparelhos de ar condicionado e tomadas para rede lógica, deverão ser independentes entre si.
- **A quantidade mínima de tomadas deve ser de 02 (duas) tomadas por estação de trabalho mais 1 (uma) tomada de uso geral para cada cinco estações de trabalho.**
- Deverá ser previsto disjuntores tipo DR, de acordo com as exigências da Norma NBR 5410.
- A carga a ser prevista para a copa deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira/freezer, cafeteira e forno de microondas.
- O nível de iluminamento deverá ser no mínimo de 500LUX nos locais destinados aos servidores das unidades, e para os outros locais conforme Norma NBR 5413.
- O imóvel deverá ter um sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis, microcomputadores e central telefônica, apresentando resistência máxima de 5ohms e deverão ser interligados com a malha de terra do sistema de força.
- No dimensionamento do sistema elétrico deverá estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento).
- As instalações elétricas poderão ser embutidas, podendo em alguns locais serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC (sistema Moldura ou Evolutiva da PIAL ou similar).

- Automação Predial com instalações preventivas e de combate a incêndio, iluminação de emergência, controle de acesso e CFTV, interligados à sala de Supervisão Predial.

SISTEMA DE CABEAMENTO ESTRUTURADO:

- Os projetos e a execução do cabeamento estruturado (Dados/Voz) serão elaborados e executados de acordo com as normas da ABNT, e normas oficialmente recomendadas de outras entidades, como as seguintes:
- NBR 14565 – Procedimento básico para elaboração de projetos de cabeamento de telecomunicações para rede interna estruturada;
 - ANSI/EIA/TIA TR-42.7.1 – *Cooper Cabling System Workgroup – Category 6 – draft 10*;
 - ANSI/TIA/EIA-568B.2-1 (*Balanced Twisted Pair Cabling Components*) Categoria 6;
 - ANSI/EIA/TIA-568B – *Commercial Building Telecommunications Cabling Standard*;
 - ANSI/EIA/TIA – 568A e,
 - EIA/TIA-569-A – *Commercial Building Standard telecommunications Pethways and spaces*; e outras.
- A instalação deverá contemplar no mínimo os seguintes itens:
 - O Cabeamento Estruturado deverá prover o compartilhamento de informações e de recursos de telecomunicações, atendendo caixas distribuídas, sendo que cada caixa contenha dois pontos (dados/voz ou dados /dados);
 - A quantidade de pontos para computadores, telefone, impressoras, copiadora, em cada ambiente será de definida em layout.
 - As novas instalações deverão prever, em cada estação de trabalho, **01(uma) tomada modelo RJ-45**, para alimentação dos computadores. Lembra-se que impressoras e copiadoras não podem ser ligadas em pontos de tomada estabilizadas.
 - A rede deverá ser projetada para trafegar Voz/IP – Dados/Voz - ATM/Gigabit Ethernet/Fast-Ethernet/Ethernet - Vídeo conferência.
- *Backbone* Óptico: deverá preferencialmente ser previsto cabeamento óptico (*backbone*) promovendo a interligação entre os switches da camada de distribuição instalados na sala de Informática e os diversos switches.
- Deverá ser prevista interligação da central telefônica com o quadro principal de telefonia, através de cabo RJ-45 propiciando a conexão;
- O cabeamento lógico horizontal se enquadra entre os patch panels e as tomadas lógicas.
- Os Armários de Telecomunicação (*Rack*) terão como função principal acomodar de forma organizada e segura os componentes de concentração do cabeamento horizontal e equipamentos como os switches e etc. Caso já existam os armários, devem ser apresentadas suas características. Deverão ser disponibilizados espaços físicos para salas técnicas no andar para rack com patch panels de 48 portas.
- O Cabeamento Horizontal deverá ser constituído por cabos do tipo UTP (Unshielded Twisted Pairs), assegurando velocidades de transmissão de Gigabit Ethernet e ATM 622 Mbps, aderentes às normas EIA/TIA TSB 36 ISO/IEC 11801, Categoria 6 (mínimo). A distância máxima entre o ponto de instalação do equipamento ativo e o ponto de saída para estações de trabalho será de, no máximo, 50 metros;
- Todo cabeamento deverá ser lançado em eletrocalhas sob os pisos elevados ou sobre os forros modulares rebaixados ou em canaletas de PVC (Sistema Moldura, Evolutiva ou Rodapé da PIAL ou similar) sobrepostos às paredes e divisórias. Estes não poderão percorrer os mesmos dutos, calhas e prateleiras dos cabos de energia elétrica.
- Todo ponto de saída deverá ter, preferencialmente, no mínimo, **uma posição de saída de informação** (lógica/lógica ou lógica/voz), com exceção dos pontos das copiadoras, impressoras e copas. Cada posição de saída deverá ser equipada com uma tomada do tipo RJ-45;
- Todas as tomadas, patch panel, cabos, plugues, patch cord, line cord e os demais equipamentos especificados deverão ser certificados e ser categoria 6 (mínimo);
- O cabeamento deverá estar identificados (com referência aos pontos lógica/lógica e lógica/voz) nos pontos de saída, cabos, patch panel, dutos, canaletas, etc.;
- A sala de informática e as salas técnicas para *racks* deverão ser climatizadas 24 horas por dia, com sistema redundante;
- A instalação deverá ser tecnicamente expansível de até 25%, de maneira a se evitar arranjos e adaptações precárias quando do surgimento de necessidades futuras.

SISTEMA DE TELECOMUNICAÇÃO:

- Deverá ser relatado como estão dispostas as instalações para telecomunicações do edifício, devendo ser disponibilizada, no mínimo, uma sala/datacenter adequado à destinação de instalação da central telefônica e demais equipamentos técnicos das empresas contratadas de telefonia, Internet e comunicação de dados.

SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO:

- O sistema de climatização do edifício deve ser por sistema de ar-condicionado central ou outro que trabalhe com climatização por andares ou grandes ambientes, por se assemelhar ao tipo de climatização já existente no atual edifício da ANM e ainda porque é o tipo mais eficiente no uso de energia elétrica. O sistema de climatização deve atender aos

requisitos especificados na NR 17, nos quais dizem respeito a faixa de temperatura efetiva para ambientes de desenvolvimento de atividades intelectuais.

- A seguir são apresentados os tipos de climatização que serão aceitos para caracterização do edifício:
 - Sistema de água gelada com *fan coil*;
 - Sistema de termo-acumulação;
 - Sistema de volume variável (ou VAV);
 - Sistema *self-contained*;
 - Sistema fluxo refrigerante variável (VRF);
 - Sistema split;

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO:

- O projeto e a execução dos serviços deverão seguir as Normas da ABNT e as determinações do Corpo de Bombeiros Militar.
- Salienta-se que a edificação deve apresentar Documentação do Corpo de Bombeiros Militar que ateste a eficácia de prevenção e combate à incêndio.
- Os principais componentes a serem considerados no sistema são:
 - Central de incêndio convencional;
 - Detectores de fumaça, do tipo termovelocimétrico, caso a legislação do CBM-RO exija;
 - Acionadores sonoro-manuais, do tipo “quebra vidro”;
 - Avisador sonoro, tipo sirene;
 - Sinalização de emergência;
 - Extintores de acordo com o tipo de fogo;
 - Rede de Sprinklers, caso o CBM-RO exija;
 - Rede de hidrantes.
- Destacam-se como os principais sistemas de proteção ativa, segundo a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que devem ser obedecidas:
 - NBR – 9441: sistema de detecção e alarme automáticos de incêndio;
 - NBR – 10898: sistema de iluminação de emergência;
 - NBR – 13434: sinalização de segurança contra incêndio e pânico;
 - NBR – 9441: sistema de alarme manual de incêndio (botoeiras);
 - NBR – 10897: sistemas de extinção automática de incêndio (chuveiros automáticos – sprinklers, e outros sistemas especiais de água ou gases);
 - NBR – 5667: sistema de hidrantes;
 - NBR – 12693: sistemas de proteção por extintores de incêndio;
 - NBR – 11742: portas corta-fogo para saída de emergência;
 - NBR – 9077: rotas de fuga;
 - NBR – 5419: sistema de proteção contra descargas atmosféricas (para raios.);
 - NBR – 11715: extintores de incêndio com carga de água;
 - NBR – 11861: mangueira de incêndio - Requisitos e métodos de ensaio;
 - NBR – 12779: mangueira de incêndio - Inspeção, manutenção e cuidados;
 - NBR-13714: Sistemas de hidrantes e de mangotinhos para combate a incêndio;
 - NBR – 14276: Brigada de incêndio.
- Além das normas citadas, deve ser obedecida também a Norma Regulamentadora NR 23 – Proteção Contra Incêndios. O atendimento a essas normas, juntamente com as instruções técnicas do Corpo de Bombeiros Militar, são os recursos indicados para assegurar que, inicialmente, a concepção de projeto da edificação apresente potencial preventivo.

LOCALIZAÇÃO

- A localização do imóvel é uma das partes mais relevantes do projeto de instalação, considerando que, manter a auto estima dos servidores é condição essencial ao atingimento das metas institucionais.
- O local em boas condições de conservação, de fácil acesso aos usuários (próximos a terminais de ônibus, metrô, restaurantes, etc.), vem agregar produtividade as atividades, considerando que o servidor realizará suas necessidades rotineiras sem o consumo de grande energia em seus deslocamentos;
- Preferencialmente, o transporte público deve ser eficiente, com linhas disponíveis para a maioria dos bairros e a menos de 400m do ponto de ônibus;
- Serão avaliadas a segurança básica dos servidores nos trajetos trabalho-ponto de ônibus mais próximos, sob o ponto de vista de segurança pública da região. Uma vez que não seria razoável interditar o Edifício alegando risco a vida do servidor e expô-lo a riscos ainda maiores.

14. Declaração de indisponibilidade

Emitida declarações de indisponibilidade de imóveis, conforme descrições abaixo:

Comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

- Declaração de indisponibilidade de imóveis pela SPU, SEI n.º 11216306 - ANEXO 03;

Comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal.

- Negativa da CGU ao pedido de compartilhamento feito pela ANM, SEI n.º 11241380 - ANEXO 04;
- Negativa do Ministério da Economia (SPU) ao pedido de compartilhamento feito pela ANM, SEI n.º 11241453-ANEXO 05;
- Relatório GER.ANM/MA no qual informa indisponibilidade de compartilhamento com IBAMA e INCRA, SEI n.º 11241471 - ANEXO 06.

15. Lei Complementar nº 101, de 2000

A avaliação quanto ao impacto orçamentário será realizado após o chamamento público.

16. Providências a serem Adotadas

Os procedimentos a serem executados pelo Chamamento Público deverão seguir os ditames pré-estabelecidos na Instrução Normativa ANM Nº 7, de 24 de janeiro de 2023.

17. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Com a realização do chamamento público, a ANM conseguirá obter uma análise crítica do mercado imobiliário e os valores propostos.

O objetivo é permitir encontrar um imóvel que atenda as necessidades ocupacionais da ANM-GR/MA, eliminando assim, os riscos ocupacionais existentes, além de ocupação de imóvel que atenda as necessidades da gerência regional, sob os seguintes aspectos:

- Acessibilidade;
- Espaço ocupacional;
- Redes elétricas, hidráulicas e hidrossanitárias em conformidade;
- Rede lógica devidamente instalada; e
- Requisitos legais (habite-se; alvará de funcionamento e alvará do CBM-MA).

18. Possíveis Impactos Ambientais

Com a otimização do espaço ocupacional, a ANM permitirá uma redução de consumo de água, tendo em vista que irá dispor de uma área menor para realizar limpeza e conservação, ocasionando assim, um melhor racionamento de recursos hídricos.

Com relação a economia de energia, instalações elétricas normatizadas possuem um melhor desempenho funcional, garantindo assim, a economicidade de energia elétrica para a edificação.

19. Declaração de Viabilidade


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

19.1. Justificativa da Viabilidade

Considerando os artefatos apresentados no estudo técnico preliminar, verificou-se pela viabilidade de realização do chamamento público.

20. 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](#).

Documento assinado digitalmente
 **KLEBER BOLIVAR MENEGHEL VARGAS**
Data: 07/02/2024 08:36:26-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

KLEBER BOLIVAR MENEGHEL VARGAS

Integrante Requisitante - Líder

ROGERIO PINHEIRO MAGALHAES CARVALHO

Integrante Técnico



Assinou eletronicamente em 06/02/2024 às 22:53:31.

JOSE IAGO PEREIRA DOS SANTOS

Integrante Administrativo



Assinou eletronicamente em 06/02/2024 às 16:13:45.

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 - ANEXO 01-RELAT. FOTOGRAFICO SEI 11215796.pdf (5.12 MB)
- Anexo II - ANEXO 02-REFORMA_X_LOCACAO ANM-MA SEI 11215848.xlsx (23.22 KB)
- Anexo III - ANEXO 03-DECLARAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE DE IMOVEIS SPU SEI 11216306.pdf (52.55 KB)
- Anexo IV - ANEXO 04-OFICIO 2120736 NEGATIVA COMPARTILHAMENTO CGU SEI 11241380.pdf (219.97 KB)
- Anexo V - ANEXO 05-OFICIO 233480 NEGATIVA COMPARTILHAMENTO SPU SEI 11241453.pdf (59.18 KB)
- Anexo VI - ANEXO 06-RELATORIO GER-MA SEI 11241471.pdf (320.05 KB)

**Anexo I - ANEXO 01-RELAT. FOTOGRAFICO SEI
11215796.pdf**















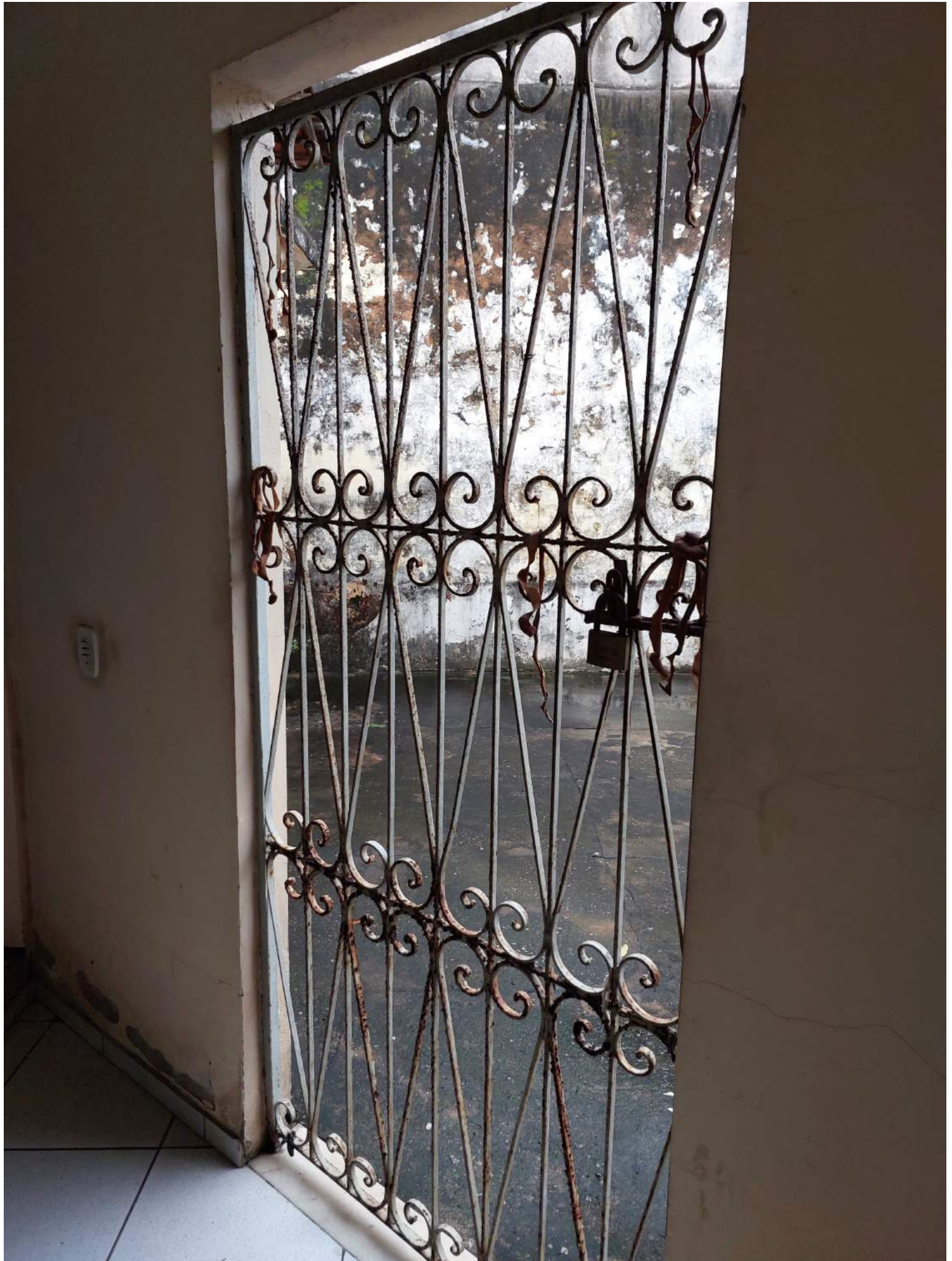






WC CADEIRANTE























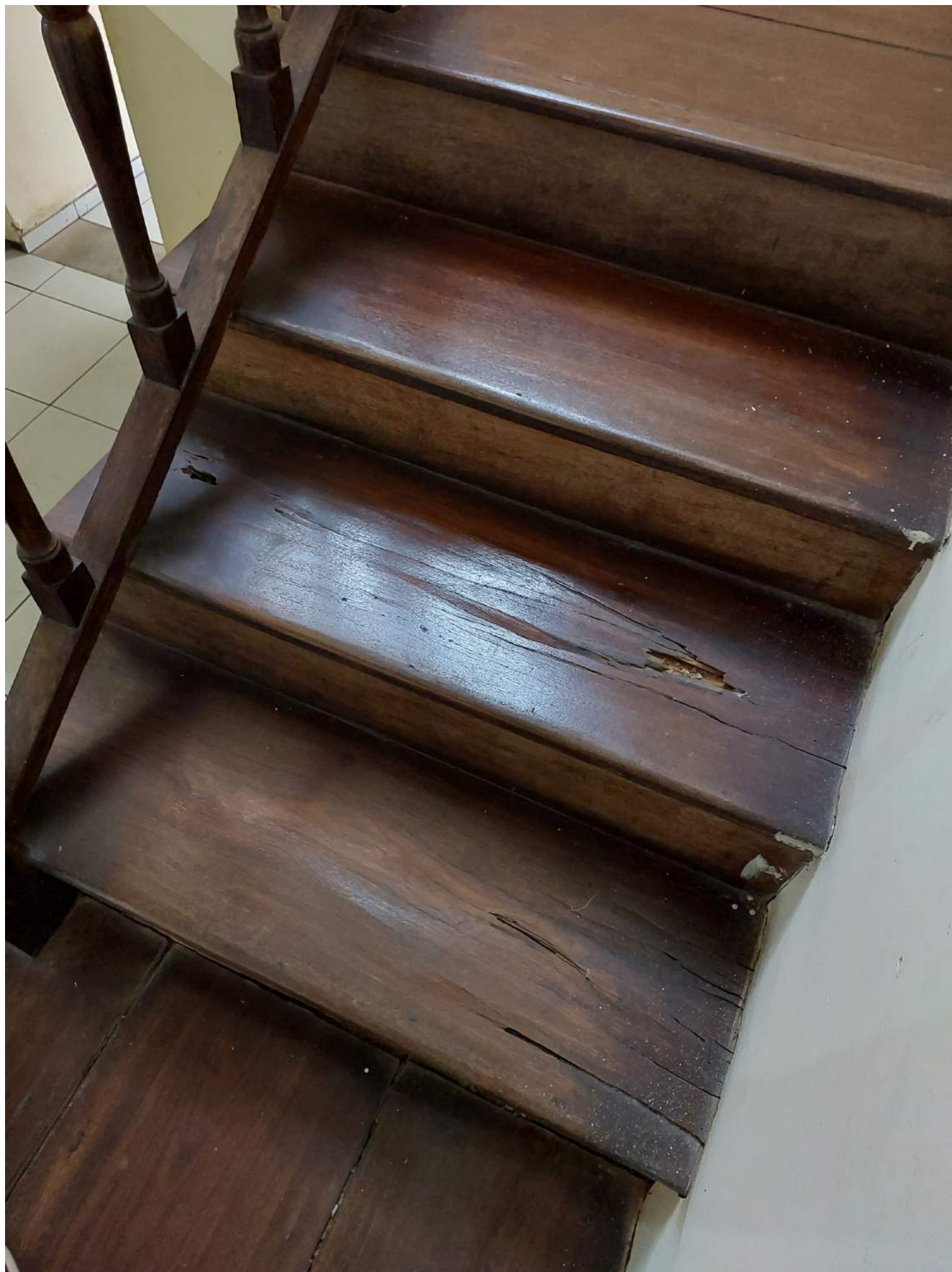




























**Anexo III - ANEXO 03-DECLARAÇÃO DE
INDISPONIBILIDADE DE IMOVEIS SPU SEI 11216306.
pdf**



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

DECLARAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE

Consulta Prévia No: MA-0023/2023	Data da solicitação da Consulta Prévia: 18/05/2023
Código de Verificação: b4845127-4938-438b-bfa3-d7ce25bc86f3	
Data de Emissão Declaração de Indisponibilidade: 24/05/2023	
Validade da Declaração de Indisponibilidade: 24/05/2024	
Resultado da Consulta Prévia: Não existem imóveis no Patrimônio da União disponíveis com as características solicitadas	

Orgão/Entidade Requerente

Administração: Indireta	CNPJ: 29.406.625/0001-30
Esfera: Federal	Endereço: SBN QUADRA 2 EDIFÍCIO CNC III, BLOCO N,
Poder: Executivo	CEP: 70.040-020
Entidade/Orgão: AGENCIA NACIONAL DE MINERACAO -	Estado: DF
	Município: Brasília

DADOS DA SOLICITAÇÃO

Finalidade

Tema: Administração Pública

Uso: Sede/unidade administrativa

Política/programa governamental:

Característica solicitadas do imóvel

País: Brasil	Área do Terreno: 200 até 232
Estado: MA	Área Construída: 190 até 207
Município: São Luís	Observações: O imóvel poderá ser utilizado com exclusividade, sendo preferível o compartilhamento com outros órgão públicos.
Zona: Urbana	Além da área demandada, o imóvel deverá apresentar os ainda, no mínimo, os seguintes pré-requisitos: a) ter facilidade de acesso bem como transporte coletivo; b) dispor de restaurantes nas proximidades; c) dotar de disponibilidade de rede de fibra óptica na região; d) cumprir com os normativos de ergonomia e segurança do trabalho; dispor de 2 (duas) vagas de garagem.
Localização: Área urbana do município de São Luís/MA, preferencialmente em bairros com boa infraestrutura e geral.	Nº de servidores: 10
Tipo Imóvel: Prédio, Sala	

Justificativa / fundamentação

Descrição do uso proposto: Imóvel deverá servir como sede da GERÊNCIA DA AGÊNCIA NACIONAL DE MINERAÇÃO NO MARANHÃO - GER.ANM/MA.

Justificativa: Conforme a matriz de risco produzida da Coordenação Nacional de Infraestrutura (CONINFRA) da ANM, a edificação possui diversos pontos de risco na edificação, demandando, entre outros, a) intervenções nos sistemas de elétrica, lógica e climatização; b) necessidade de repintura de toda a edificação; c) necessidade de recuperação do telhado (diversas infiltrações); d) necessidade de reparo de infiltrações em alvenarias.

Elaborado estudo para identificar a viabilidade de realização reforma predial da edificação, anexado a processo específico, comprovou-se a inviabilidade.

Ademais, verificou-se que a taxa e ocupação não está em conformidade, pois a população fixa da edificação é de 16 (dezesesseis) metros quadrados por servidor, estando totalmente fora das normas de taxa de ocupação.

Com base nos argumentos apresentados, verificou-se que a edificação cedida pela SPU para a ANM-MA não cumpre os pré-requisitos de engenharia, sendo necessário um alto investimento para sua recuperação.

A aceitação desta declaração está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço

<https://sisrei.economia.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 IV - ANEXO 04-OFICIO 2120736 NEGATIVA
COMPARTILHAMENTO CGU SEI 11241380.pdf**



CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO
Controladoria Regional da União no Estado do Maranhão
Avenida dos Holandeses, Lotes 8, 9 e 10 - Quadra K - Bairro Olho D'Água - São Luís/MA, CEP 65.065-180
Telefone: (98) 3311-3476 / (98) 3311-3452 - www.cgu.gov.br -

OFÍCIO Nº 19211/2021/GAB-MA/MARANHÃO/CGU

São Luís, 29 de setembro de 2021.

Ao Senhor
THYAGO DE SOUSA RIBEIRO
Gerente Regional Substituto
Agência Nacional de Mineração (ANM) - GER-ANM-MA
Rua Rio Branco, nº 365, - Bairro Centro
CEP 65020-490 – São Luís/MA

Assunto: **Resposta ao Ofício nº 30981/2021/GER-MA/ANM.**

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 00209.100241/2021-54.

Senhor Gerente,

1. Cumprimentando-o cordialmente, reporto-me ao ofício acima referenciado, de 20/09/2021, por meio do qual essa Gerência informou o interesse no compartilhamento de área no edifício sede da CGU, com o rateio de despesas.
2. Sobre o assunto, informo que, no presente momento, o edifício sede da CGU não possui espaço disponível para compartilhamento. A edificação foi inicialmente projetada para utilização exclusiva da CGU. Entretanto, com a mudança do cenário do serviço público ao longo da obra, restaram duas áreas disponíveis para compartilhamento, as quais já se encontram ocupadas por dois órgãos federais.

Atenciosamente,



Documento assinado eletronicamente por **LEYLANE MARIA DA SILVA, Superintendente da Controladoria Regional da União no Estado do Maranhão**, em 29/09/2021, às 14:31, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <https://sei.cgu.gov.br/conferir>

informando o código verificador 2120736 e o código CRC 243725AA

**Anexo V - ANEXO 05-OFICIO 233480 NEGATIVA
COMPARTILHAMENTO SPU SEI 11241453.pdf**



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados
Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União
Superintendência do Patrimônio da União no Maranhão
Coordenação
Núcleo de Destinação Patrimonial

OFÍCIO SEI Nº 233480/2022/ME

São Luís, 25 de agosto de 2022.

À Sua Senhoria,
Thyago de Sousa Ribeiro
Gerente Regional
Agência Nacional de Mineração (ANM)
Rua Rio Branco, nº 365, Bairro Centro
São Luís - MA, CEP 65020-490

Assunto: Resposta ao Ofício nº 16658/2022/GER-MA/ANM.

Referência: Ao responder este Ofício, favor indicar expressamente o Processo nº 19739.140631/2021-05.

Senhor Gerente Regional,

1. Em referência ao Ofício em epígrafe, que trata de manifestação dessa Agência Nacional de Mineração (ANM) em obter o compartilhamento de fração de área no Edifício-Sede do Ministério da Economia, 6º Andar, Setor C, solicitando Autorização de Uso do Espaço, informo sobre a **impossibilidade de prosseguimento do pleito**, em razão de existir processo tramitando nesta Superintendência, para utilização do mesmo espaço por outro Órgão da administração pública federal.
2. Registro ainda que, esta Superintendência procedeu à verificação de ambas as solicitações, restando identificadas algumas especificidades quanto às necessidades do outro órgão demandante, quais sejam:
 - a) Não possuir imóvel próprio em São Luís/MA;
 - b) Situação de urgência para desocupação de espaço compartilhado com o INCRA;
 - c) Data de formalização da solicitação de compartilhamento do imóvel anterior à da ANM.
3. Por fim, havendo interesse em proceder à reversão do imóvel utilizado por essa Agência, aguardamos manifestação.

Anexos:

I - Ofício nº 16658/2022/GER-MA/ANM (SEI nº 23943838);

Atenciosamente,

Documento assinado eletronicamente

FRANKLIN JORGE SILVA DOS SANTOS

Superintendente do Patrimônio da União no Maranhão

Portaria SEDDM nº 5.056/2022



Documento assinado eletronicamente por **Franklin Jorge Silva dos Santos, Superintendente**, em 26/08/2022, às 09:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.economia.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **27557629** e o código CRC **FA557FE7**.

Rua Oswaldo Cruz, 1618, Ed. Sede Órgãos Regionais do ME, 6º andar - Bairro Canto da Fabril

CEP 65020-251 - São Luís/MA

(98) 3218-7072 - e-mail spuma@economia.gov.br

**Anexo VI - ANEXO 06-RELATORIO GER-MA SEI
11241471.pdf**



Ministério de Minas e Energia

Relatório

Processo nº 48078.000039/2020-10

RELATÓRIO DA GER.ANM/MA:**DA ATUAL SITUAÇÃO DO IMÓVEL SEDE DA GER.ANM/MA E DA POSSIBILIDADE DA MUDANÇA PARA IMÓVEL LOCADO EM REGIME DE COMPARTILHAMENTO DE DESPESAS (CONDOMÍNIO)****1. INFORMAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL**

Trata-se de Imóvel próprio, oriundo de CONTRATO DE DOAÇÃO COM ENCARGO, autorizado em 2010 e celebrado em maio de 2012, entre a UNIÃO FEDERAL, através da Secretaria de Patrimônio da União – SPU, e o extinto DEPARTAMENTO NACIONAL DE PRODUÇÃO MINERAL- SUPERINTENDÊNCIA DO MARANHÃO — DNPM/MA, conforme provam os documentos anexados (SEI nº [1412141](#)).

O imóvel é antigo, cuja origem remeteria aos séculos XVIII ou XIX, que juntamente com outros localizados naquela região da cidade, foram tombados pelo Governo do Estado do Maranhão, através do Departamento de Patrimônio Histórico Artístico e Paisagístico (DPHAP).

Cumprе destacar que qualquer tipo de alteração no prédio, notadamente na fachada, não pode ser realizada sem o conhecimento e autorização/aprovação do citado órgão, o que torna ainda mais complexa a realização de uma eventual reforma.

O prédio encontra-se situado na Rua Rio Branco, nº 365, no Centro da cidade de São Luís - MA, registrado sob a Matrícula nº 17.230, Livro 2-CM, fls. 004, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Luís – MA.

O imóvel possui uma área total de **662,03m²**, com perímetro de 164,16m, conforme descrito no citado contrato de doação e detalhado nas plantas do imóvel anexadas, as quais lavradas em 2008 pela Divisão de Engenharia do então DNPM (SEI nº [1412150](#)).

1.1. DEMAIS CARACTERÍSTICAS

Trata-se de um prédio constituído de 02 (dois) pavimentos, com duas escadas de madeira que permitem o acesso ao pavimento superior, conforme discriminado abaixo:

a.1) no piso inferior: um terraço de entrada (atual sala de recepção); sala de protocolo (desativada); sala do núcleo de pesquisa e aproveitamento da mineração - NPFAM; sala de arquivo permanente; sala anexa do núcleo de pesquisa e aproveitamento da mineração - NPFAM (antiga sala de controle de áreas); sala de almoxarifado; sala do Núcleo de Arrecadação e CFEM (a ser desativada quando do retorno da pandemia); copa/cozinha; 3 banheiros;

Em decorrência de aposentadoria de servidores, aliado a necessidade de racionalização de custos de manutenção, notadamente energia elétrica, das 6 salas outrora utilizadas no piso inferior, hodiernamente apenas as salas da recepção e do núcleo de pesquisa e aproveitamento da mineração - NPFAM permanecerão ativas, esta, doravante, passará a comportar o serviço do Núcleo de Arrecadação e CFEM.

a.2) no piso superior: sala de star/living (onde funciona a biblioteca), sala do setor financeiro (SEOFI-MA), sala do Núcleo de Administração; sala do gabinete; sala de reunião (secretaria gabinete); 3 banheiros;

Em decorrência de aposentadoria de servidores, aliado a necessidade de otimizar os custos de manutenção, notadamente energia, das 4 salas outrora utilizadas no piso superior, hodiernamente apenas a sala da administração e setor financeiro permanecem ativas.

a.3) garagem murada e parcialmente coberta, fazendo fundo com a Rua das Hortas.

Ainda a despeito da garagem, a entrada e saída de veículos é operacionalmente problemática, notadamente em horário comercial, onde o fluxo de pessoas e veículos na rua de acesso é intenso e tendo por agravante o estacionamento em frente à garagem o que impede completamente a entrada/saída dos veículos/viaturas.

Apesar das recorrentes notificações à municipalidade ao longo dos anos, o problema persiste, as vezes tornando impossível a entrada ou retirada das viaturas, gerando atrasos ou mesmo comprometendo as atividades que demandem a utilização dos veículos.

2. DO ARQUIVO

A unidade possui um **arquivo permanente**, disposto em sala única, sendo composto de 14 estantes de aço, com 5 prateleiras cada, medindo aproximadamente 1,83cm x largura 92cm x profundidade 30cm. Cada prateleira comporta seis (06) caixas arquivos, possuindo a unidade atualmente 420 caixas arquivos.

A Gerência dispõe igualmente de **arquivo corrente**, localizado fisicamente na sala do núcleo de pesquisa e aproveitamento da mineração - NPFAM, sendo composto de 17 estantes em aço, com 5 prateleiras cada, medindo aproximadamente 1,83cm x largura 92cm x profundidade 30cm. Cada prateleira comporta seis (06) caixas arquivos, possuindo a unidade atualmente 510 caixas no arquivo corrente.

Desde a implantação do SEI e protocolo digital todos os documentos e processos gerados na ANM são totalmente eletrônicos, ademais, vários processos físicos ativos estão sendo objeto de digitalização.

Por fim, sabe-se que está em andamento projeto com vistas à digitalização de processos físicos mais antigos, nesse diapasão, os documentos do arquivo permanente poderão ser contemplados, o que futuramente dispensará o armazenamento físico, consequentemente liberando espaço e diminuindo custos.

2.1. DA FORMA DE GESTÃO DO ARQUIVO EM CASO DE LOCAÇÃO

Demonstrada a vantajosidade da locação de imóvel e até que o ocorra a total digitalização dos processos, observado o cumprimento do prazo para desfazimento dos documentos físicos, a comissão instituída para o chamamento público deve considerar a viabilidade de locação de espaços para o arquivo, observando as seguintes possibilidades:

- 1) armazenamento do arquivo no mesmo prédio em que será disponibilizado;
- 2) armazenamento do arquivo em empresas especializadas na gestão e armazenamento de arquivos;

Como resultado, verificar o comparativo demonstrando qual processo será mais econômico para a ANM.

3. DOS VEÍCULOS

A unidade possui atualmente 2 (dois) veículos, ambos do FORD RANGER ANO/MODELO 2010/2010, as quais estão em bom estado de conservação.

Cumpre destacar que está programada, ainda para exercício 2020, a entrega de uma nova viatura (Pick UP), oriunda do processo de contratação efetivado em 2019, de modo que a unidade passará ao total de 3 (três) veículos, conforme detalhado no quadro abaixo.

FROTA	
Viaturas	2
Aquisições	1

Desfazimento	0
Total Previsto	3

Dessa forma, quando da locação do imóvel, deverá haver a disponibilidade de 9 (nove) vagas de garagem **(sujeita a negociação)**, conforme discriminado a seguir:

- a) 3 (três) vagas cobertas para estacionamento das viaturas oficiais;
- b) 1 (uma) vaga destinada ao Gerente Regional;
- c) 1 (uma) vaga destinada ao Chefe do Núcleo de Administração;
- d) 1 (uma) vaga destinada ao Chefe do Núcleo de Pesquisa e Aproveitamento da Mineração - NPFAM;
- e) 1 (uma) vaga destinada a servidor;
- f) 1 (uma) vaga destinada às pessoas com deficiência;
- g) 1 vagas para idoso;

4. DOS EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA

Além dos notebooks e computadores do tipo desktop, os equipamentos de informática são os seguintes:

- a) No-break SMS de 5 kva;
- b) 2 (dois) servidores de rede;
- c) 1 (uma) central telefônica;
- d) 7 SWITCHES de Rede de 2 (2), 4 (1), 8 (2), 24 (1) e 48 (1) portas;
- e) 1 Rack sala do servidor com aproximadamente 45CM (C) X 53CM (L)

5. DA MOBÍLIA

Além dos móveis antigos que possivelmente serão objeto de desfazimento, há na unidade 06 (seis) mesas organizacionais em L e duas mesas retangulares com as dimensões 1600cmx1600cmx740mm e 1400cmx600cmx740cm respectivamente que poderiam ser aproveitadas na pretensa instalação das dependências da ANM-MA e poltronas em ótimo estado de conservação e também armários e escaninhos organizacionais.

6. EXPECTATIVA DE CRESCIMENTO POPULACIONAL

Hodiernamente a unidade possui apenas 10 (dez) servidores e 1 (um) empregado público (anistiado), totalizando **11 (onze) agentes**, além de 3 (três) terceirizados, sendo um servente de limpeza, um vigilante por turno e uma recepcionista, no total de 14 pessoas.

Há, todavia, a expectativa de aposentadoria de 3 (três) servidores até 2021, outrossim, há um indicativo de pedido de remoção de 1 servidor e nenhuma perspectiva de acréscimo decorrente de movimentação da portaria 193, conforme detalhado no quadro abaixo.

QUANTIDADE DE PESSOAL	
Servidores	10
Empregado público (anistiado)	1
Terceirizados	3
Expectativa de aposentadoria até 2021 (-)	3
Expectativa de remoção (-)	1
Expectativa de movimentação Portaria 193	0
TOTAL PREVISTO PARA 2021	10

7. DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. Do relatório da Divisão de Engenharia/DGADM de 2015

Em maio de 2015, a servidora MARIANA MARTINO CALDEIRA, então Chefe da Divisão de Engenharia/DGADM, esteve na então Superintendência do DNPM no Maranhão com vistas a realização a vistoria e relatório sobre a situação do imóvel (SEI nº 1412211).

A mesma constatou a necessidade da execução de serviços de manutenções corretivas e preventivas, devido a desgastes provocados naturalmente pela ação do tempo e também pela utilização das instalações pelos usuários.

Destacou que o estado de conservação do prédio era precário, especialmente porque no decorrer dos anos após sua reforma (executada no ano de 2010), não foram realizadas as devidas manutenções preventivas nem mesmo as preditivas e corretivas.

Que, sob o ponto de vista funcional, as instalações apresentavam problemas, sendo visíveis os sinais de desgaste.

Indicou a necessidade da realização de um trabalho de manutenção e recuperação, o que evitaria que o desgaste se acentuasse com maior celeridade ao longo do tempo, resultando, provavelmente, em gastos vultosos para a sua coibição.

Recomendou a contratação de uma empresa que realize manutenção predial de forma que haja acompanhamento e cuidado periódico com o estado físico do edifício para que não se chegue a este nível calamitoso de desgaste.

Observou que a DENGGE já possuía um Termo de Referência referente a este objeto com o objetivo de que seja implantado em todas as Superintendências do DNPM no Brasil, entretanto, até aquele momento, não foi possível implantar em nem uma Superintendência sequer, pois não haviam recursos financeiros.

Que a DENGGE aguardaria o posicionamento da Administração do DNPM para a definição de prioridades orçamentárias, para assim poder dar andamento aos serviços necessários na Superintendência/MA, descritos no relatório.

7.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL 2020

Cumprindo inicialmente pontuar, a despeito do relatório de 2015, que não foi efetuada qualquer tipo de reforma no imóvel, razão pela qual não houve grande mudança.

O imóvel ainda demanda a realização de reparos de maior monta na parte elétrica, logística, telefonia, hidráulica, hidrossanitário, telhado, piso, cisterna, pintura, garagem, etc..

A Administração local, ao longo dos anos, tem promovido a realização de reparos pontuais, a exemplo de retiradas de goteiras, deixando o mesmo em condições satisfatórias de uso.

Conforme a Instrução Normativa SAF n. 07, de 08 de março de 2019 (SEI nº 1412220), a o grau de risco da edificação em questão foi classificado como moderado, não tendo sido, salvo melhor juízo, efetuado levantamento de custos e a contratação de empresa para elaboração de Projeto Básico da reforma do prédio, tendo sido priorizada a reforma de outras unidades, dada a limitação orçamentária.

7.3. LIMITAÇÃO LEGAL À REFORMA (IMÓVEL TOMBADO)

Conforme salientado anteriormente, trata-se de imóvel tombado, dessa forma, qualquer tipo de alteração no prédio, notadamente na fachada, não pode ser realizada sem o conhecimento e autorização/aprovação do órgão estadual responsável pela gestão do patrimônio histórico, circunstância que torna ainda mais complexa a realização de uma eventual reforma.

8. CUSTOS: IMÓVEL PRÓPRIO VS ALUGADO

Em 2010, ainda sob o nome do extinto DNPM, esta Gerência, já situada no prédio em questão, contava com um total de 22 (vinte e dois) servidores, contudo, nos últimos dez anos, a mesma foi severamente impactada com a redução de 50 % (cinquenta por cento) do seu quadro de funcionários, resultante de remoções, aposentadoria e até falecimento de servidor. Hodiernamente a unidade possui apenas 10 (dez) servidores e 1 (um) empregado público (anistiado), totalizando **11 (onze) agentes**, sendo que 3 (três) já

informaram em breve pretendem formalizar pedido de aposentadoria, o que diminuirá o quadro para apenas 8 (oito).

Nesse contexto, verifica-se que o espaço do imóvel se tornou demasiadamente grande para o total de agentes, contudo, isso não implicou em redimensionamento do preço de serviços terceirizados, a exemplo dos serviços de limpeza, vigilância armada, dedetização, recarga de extintores e recepção, cujo critério de contratação não observa, a priori, diretamente o número de servidores, estando mais relacionado às dimensões do prédio.

Considerando a disponibilidade de mercado e a possibilidade de ocupação de espaço menor, dado o número relativamente pequeno de servidores, pretende-se, com a locação predial, diminuir ou eliminar alguns dos custos elencados acima, a exemplo do serviço de vigilância armada, que deverá estar, salvo melhor entendimento, incluído no valor do condômino, assim como fornecimento de água, dedetização, recarga de extintores nas área comuns e serviço de recepção.

A eliminação dos custos assinalados com a locação de imóvel possivelmente resultará na diminuição considerável do valor mensalmente dispendido pela unidade, quando comparado aos gastos suportados com imóvel próprio, nesse diapasão, foi efetuado levantamento preliminar, onde estima-se, superficialmente, uma economia mensal de aproximadamente R\$10.000,00 (dez mil reais), conforme tabela comparativa abaixo.

DESPESAS COM PRÉDIO PRÓPRIO VS DESPESAS COM LOCAÇÃO PREDIAL

TABELA A: DESPESA ATUAL COM MANUTENÇÃO DA GER.ANM/MA			
Serviço		Valo Mensal (SISPLAN)	Valor anual
Vigilância Armada (Orgânica) c/ 2 postos de 24hs (4 empregados)		15.826,00	189.158,00
Energia elétrica		3.000,00	36.000,00
Água e esgoto		350,00	4.200,00
Recepção		3.151,00	37.812,00
Limpeza e conservação		3.882,00	46.584,00
Manutenção de ar condicionado		1.700,00	20.400,00
Telefonia Fixa		1.229,00	14.748,00
Água Mineral		200,00	2.400,0
Dedetização		250,00	3.000,00
Manutenção predial (Pintura, serviço de reparo de telhado, etc)		1.500,00	18.000,00
TOTAL		31.088,00	369.902,00

TABELA B: CENÁRIO DE DESPESAS DA GER.ANM/MA COM A LOCAÇÃO PREDIAL

Serviço	Valo Mensal (ESTIMATIVO)	Valor Anual
Locação de Salas Comerciais	12.000,00*	144.000,00
Vigilância Armada (Orgânica) c/ 2 postos de 24hs (4 empregados)	SUPRESSÃO	SUPRESSÃO
Energia elétrica	2.500,00**	30.000,00
Água e esgoto	SUPRESSÃO	SUPRESSÃO
Recepção	SUPRESSÃO***	SUPRESSÃO
Limpeza e Conservação	3.882,00	46.584,00
Manutenção de ar condicionado	1.700,00	20.400,00
Telefonia fixa	1.229,00	14.748,00
Água mineral	200,00	2.400,0
Dedetização	250,00	3.000,00
Manutenção predial	SUPRESSÃO****	SUPRESSÃO
TOTAL	21.761,00	258.732,00

TABELA A		TABELA B		DIFERENÇA (TABELA A – TABELA B)	
MENSAL	ANUAL	MENSAL	ANUAL	MENSAL	ANUAL
31.088,00	369.902,00	21.761,00	258.732,00	9.327,00 (REDUÇÃO)	111.170,00 (REDUÇÃO)

*: Estimativa de preço a maior. Inclui custos com condomínio (vigilância orgânica e eletrônica [áreas comuns], água, limpeza [áreas comuns]), IPTU, custos com plano/projeto de disposição das salas [layout], etc;

** : Estima-se uma redução em torno de 30% da despesa com energia elétrica;

***: O prédio deverá dispor de uma recepção principal com controle físico de acesso e identificação de visitantes, sendo dispensado a recepção nas dependências da GER.ANM/MA;

****: Serão de responsabilidade do Locador os serviços de pintura externa, reparos decorrente de infiltração, obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel, etc.

Não se pode olvidar, contudo, que somente será possível ter a dimensão real da redução de custos e consequente prova da viabilidade econômica, com a realização de pesquisa de preços junto ao mercado imobiliário, diga-se, após a lavra do parecer técnico da DINFRA, com a definição do perfil do tipo de locação a ser demandado para a GER.ANM/MA.

Ainda a despeito do tipo de locação, pretende-se, conforme se desprende das considerações destacadas, que a DINFRA indique, a priori, o modelo de intitulado de *“facilites”*, agregado ao modelo *“bul to suit”*, a exemplo da experiência adotada na Gerência da ANM do Paraná.

Mister destacar que a GER.ANM/MA efetuou contatos com outros órgão da Administração Pública Federal com vistas a possibilidade de compartilhamento do espaço, tendo efetuado, no início deste ano, visita ao INCRA e sondado o IBAMA, porém sem sucesso, todas as salas estão ocupadas ou reservadas.

Elaborado o parecer técnico pela DINFRA, a SPU será notificada a fim de que informe se dispõe de imóvel compatível com demandado pela GER.ANM/MA.

Não obstante, além da compatibilidade com a atual realidade da GER.ANM/MA, que demanda o uso de espaço menor, a locação de salas em edifícios comerciais é a opção que, a priori, deve se apresentar como mais viável a despeito da proposta de diminuição de custos, mormente diante da possibilidade do compartilhamento de despesas com maior número de proprietários/locatários, a exemplo do que se observou na GER.ANM/SE.

8.1. LIMITAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Além dos aspectos salientados e diante do cenário de austeridade econômica, mormente após a pandemia do novo coronavírus, o Governo Federal tem recorrentemente imposto uma sequência de contingenciamentos aos órgãos e entidades da Administração Pública Federal, a exemplo da ANM.

Dessa forma, torna-se imperativo e urgente a busca de alternativas para redução dos custos de manutenção, nesse contexto, a locação predial, ante a possibilidade de compartilhamento de custos, tem se apresentado como uma alternativa economicamente viável à Administração Pública, em detrimento de gastos com obras, reformas e manutenção de prédios próprios, tendo sido uma prática bastante difundida nos últimos anos.

9. DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL EM CASO DE MUDANÇA

De acordo com art. 2º da Portaria n. 30, de 23 de fevereiro de 2010, da Secretaria de Patrimônio da União – SPU (SEI nº 1412141, pag. 4), a autorização de doação do imóvel em questão, da União em favor do então DNPM, teve como **encargo** a sua destinação à Instalação da Sede do referida Autarquia.

Dessa forma, estabelece o art. 5º que a **doação será nula**, independentemente de ato especial, sem direito o donatário a qualquer indenização, entre outros, **se houver renúncia ou se o mesmo deixar de exercer as suas atividades específicas ou se for extinto**.

Dessa forma, vislumbra-se, juridicamente, a possibilidade de renúncia ao imóvel, que então seria devolvido à União, através de da Secretaria de Patrimônio da União.

Constatada a viabilidade técnica e econômica da locação de imóvel e após o retorno das atividades presenciais, será requerida reunião com o Superintendente da SPU no Maranhão para tratar do assunto.

10. DO PARECER DA DINFRA

É imperiosa a manifestação da DINFRA, com vistas a realização de estudo técnico para verificar, comparativamente a manutenção de prédio próprio, a **viabilidade da locação um imóvel** em regime de compartilhamento de custos, tais como despesas de limpeza e conservação, vigilância armada, recepção, entre outros.

O aludido parecer deve estabelecer, segundo as diretrizes definidas na Instrução Normativa Nº 06-2019/SAF (SEI nº 1412212), os parâmetros técnicos a permitir a captação de informações junto ao mercado imobiliário para verificar imóveis com preços mais competitivos para locação.

A eventual contratação será precedida da realização de Chamamento Público, conforme os moldes apresentados no Acórdão do Tribunal de Contas da União n. 1479, de 26 de junho de 2019.

11. CONCLUSÃO

Procedido ao levantamento das informações atinentes ao imóvel e dados conexos, a constatação da viabilidade da locação de salas comerciais para futura instalação da GER.ANM/MA, em face de imóvel próprio hodiernamente utilizado, depende da captação de informações, notadamente preço, junto ao mercado imobiliário, desde que observados os parâmetros técnicos a serem definidos pela DINFRA, cuja manifestação é condição necessária para o prosseguimento da instrução processual.



Documento assinado eletronicamente por **Erasmio Dellys Medeiros Bezerra, Chefe de Núcleo, Substituto**, em 10/06/2020, às 15:37, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 1º, do art. 6º, do Decreto nº8.539/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site www.gov.br/anm/pt-br/autenticidade, informando o código verificador **1412228** e o código CRC **49A51324**.