

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

# **AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PARA FUTURA SEDE DO CREF22/ES**

### **Equipe Técnica**

Suellen da Silva Torres

Kaniny da Silva Dantas Vianez

Rhaniellen Oliveira Castro

Wagner Felipe Correa Alves

## 1. Informações Básicas

- 1.1. A contratação pretendida tem por objetivo atender as necessidades do Conselho Regional de Educação Física da 22ª Região – CREF 22/ES, de modo a atender suas atribuições finalísticas de atendimento ao profissional e empresas inscritas, fiscalização, orientação e representação institucional;
- 1.2. Este estudo técnico preliminar visa a aquisição de imóvel comercial na cidade de Vitória – ES, para abrigar a futura sede deste Conselho, apontando a melhor solução para a administração pública, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação;
- 1.3. O estudo também traz algumas considerações sobre as regras, que poderão subsidiar a elaboração do Termo de Referência.

## 2. Descrição da necessidade

- 2.1. O Conselho Regional de Educação Física da 22ª Região Espírito Santo - CREF22/ES se emancipou do CREF1 em 2023 e, desde então, tem operado em salas alugadas. Com o crescimento das demandas institucionais e a necessidade de ampliação do quadro de colaboradores, tornou-se essencial a aquisição de um imóvel próprio para abrigar a nova sede da entidade;
- 2.2. O CREF22/ES, desde o início das suas atividades em 2023, vem funcionando em imóvel alugado de terceiro, que atualmente está situado em salas comerciais no Ed. Century Tower, no bairro Santa Lúcia, inicialmente cedidas pelo CONFEF;
- 2.3. Com o crescimento das rotinas e atividades internas, com isso foi necessária a realização de novas contratações para suprir as demandas, com isso, faz necessária a locação de mais uma sala no mesmo prédio para desafogar os ambientes internos do CREF22/ES;
- 2.4. A atual estrutura, baseada em locações temporárias, apresenta limitações que impactam diretamente na eficiência administrativa e na prestação de serviços aos profissionais registrados. Além disso, eventos institucionais, como plenárias e atividades relacionadas à missão do Conselho, frequentemente necessitam da locação de espaços externos, gerando custos adicionais e dificultando a logística organizacional;
- 2.5. Dessa forma, a aquisição de uma sede própria permitirá:
  - Maior estabilidade e autonomia na administração do espaço físico;
  - Redução de custos a longo prazo, eliminando despesas com aluguel e locações eventuais;
  - Melhor estrutura para atendimento aos profissionais registrados, colaboradores e conselheiros;
  - Otimização da gestão dos recursos financeiros do Conselho;
  - Espaço adequado para a realização de plenárias e eventos institucionais sem necessidade de contratações externas;
  - Valorização patrimonial do Conselho, garantindo um ativo imobiliário estratégico para seu funcionamento.
- 2.6. Portanto, a compra de um imóvel para a nova sede do CREF22/ES é uma medida essencial para garantir a sustentabilidade institucional, melhorar a qualidade dos serviços prestados e fortalecer a representatividade do Conselho no Estado do Espírito Santo;
- 2.7. A decisão pela compra de um imóvel no mercado privado apresenta **vantagens econômicas**. Em primeiro lugar, evita a interrupção das atividades essenciais do CREF22/ES como a realização das

plenárias e demais eventos oferecidos por este conselho, que atualmente geram custos adicionais e transtornos. Além disso, ao optar pelo chamamento público, a instituição garante a obtenção da proposta mais vantajosa, promovendo uma comparação justa entre ofertas e assegurando a **economicidade** do processo. A flexibilidade contratual também evita gastos desnecessários caso a reforma da sede seja concluída antes do previsto.

### 3. Área requisitante

| Área Requisitante | Responsável    |
|-------------------|----------------|
| Gerente Geral     | Suellen Torres |

### 4. Descrição da solução como um todo

- 4.1. Para atender adequadamente às necessidades do CREF22/ES, o imóvel a ser adquirido deve possuir as seguintes características:
  - 4.1.1. Localização estratégica, de fácil acesso para os profissionais registrados e colaboradores;
  - 4.1.2. Infraestrutura adequada para abrigar todos os setores administrativos, salas de atendimento e áreas de convivência;
  - 4.1.3. Espaço suficiente para realização de plenárias, reuniões e eventos institucionais;
  - 4.1.4. Condições estruturais que garantam segurança, acessibilidade e conforto aos usuários;
  - 4.1.5. Possibilidade de expansão futura, caso necessário;
  - 4.1.6. Possuir aproximadamente 840 m<sup>2</sup>;
  - 4.1.7. Possuir 6 vagas de garagem no mínimo;
  - 4.1.8. O imóvel deverá ser na cidade de Vitória – ES,
  - 4.1.9. Regularização documental para viabilizar a aquisição sem entraves jurídicos.
- 4.2. O espaço será utilizado para abrigar a futura sede do CREF22/ES, sendo essencial que o ambiente seja protegido contra fatores de risco, como umidade e pragas, que possam comprometer a integridade dos bens e dos colaboradores, e também contra a invasão de terceiros que possam causar algum tipo de dano ou até mesmo roubo de bens do CREF22/ES;
- 4.3. O imóvel deve contar com **portaria eletrônica ou presencial, 24 horas por dia**, de forma ininterrupta, a fim de garantir a segurança. Adicionalmente, são desejáveis outros mecanismos de segurança, como sistemas de alarme e controle de acesso.
- 4.4. Preferência por imóveis que utilizem iluminação de baixo consumo (LED) e possuam ventilação natural, para reduzir o uso de sistemas de climatização artificial;
- 4.5. Desejável que o imóvel deve disponha de mecanismos adequados para a coleta e separação de resíduos, de acordo com as normas locais;
- 4.6. O imóvel deve estar localizado em uma área com fácil acesso a serviços essenciais, como transporte público, segurança local e infraestrutura adequada para atender às demandas do CREF22/ES;
- 4.7. O imóvel deve possuir uma boa vida útil e estar em boas condições de conservação, com benfeitorias que garantam a preservação dos bens e o bom funcionamento das atividades administrativas;
- 4.8. Considerar as particularidades do mercado imobiliário de Vitória – ES, como disponibilidade de imóveis com as características desejadas e preços compatíveis com o orçamento do CREF22/ES.

## 5. Levantamento de Mercado

- 5.1. O CREF22/ES realizou consultas e diálogos transparentes com potenciais contratadas, visando coletar contribuições e sugestões sobre as condições e especificações dos imóveis. Este processo incluiu reuniões com representantes do setor imobiliário e com possíveis fornecedores, com o intuito de obter um entendimento aprofundado das opções disponíveis no mercado.
- 5.2. Após a realização das etapas acima, constatou-se que a quantidade de fornecedores aptos a atender às especificações do CREF22/ES é restrita, porém há imóveis disponíveis no mercado que atendem aos requisitos detalhados.

## 6. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

- 6.1. Os quantitativos estimados totais foram estabelecidos com base no quantitativo individual encaminhados por cada uma das unidades do Instituto;
- 6.2. O detalhamento das quantidades por unidade participante encontram-se dispostas no Termo de Referência.

| Nº | DESCRIÇÃO           | VALOR ESTIMADO      |
|----|---------------------|---------------------|
| 1  | Aquisição do Imóvel | R\$ 1.895.000,00    |
| 2  | Condomínio          | R\$ 12.000,00 (mês) |
| 3  | IPTU                | R\$ 20.000,00 (ano) |
| 4  | Taxa de Marinha     | R\$ 12.000,00 (ano) |

## 7. Estimativa do Valor da Contratação

- 7.1. O valor global estimado da aquisição é de **R\$ 1.895.000,00 (Um milhão, oitocentos e noventa e cinco mil reais)**.
- 7.2. Os valores unitários estimados foram obtidos através da previsão orçamentária do CREF22/ES.

## 8. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

- 8.1. Paralelo a este processo será confeccionado processo de contratação de empresa especializada para realizar os seguintes serviços:
  - Contratação de avaliação imobiliária com a Caixa Econômica Federal e de 02 profissionais registrados no CRECI;
  - Contratação de um avaliador para emissão de laudo estrutural e infraestrutura;
  - Projeto completo de arquitetura (Projeto executivo de arquitetura e de Interiores, Maquetes Eletrônicas 3D, Projeto Luminotécnico, Projeto de sinalização e comunicação Visual, Memorial Descritivo dos Serviços Técnicos, Planilha Orçamentária, Cronograma Físico-Financeiro, Gerenciamento e Compatibilização dos Projetos);
  - Projetos complementares: Prevenção e Combate a Incêndio, Hidrossanitário, Redes Elétricas, Cabeamento Estruturado (Voz e Dados), Segurança (Alarme e CFTV), Ar Condicionado/Exaustão (Climatização);
  - Mudança e transporte dos mobiliários.

## 9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

- 9.1. A presente contratação encontra-se prevista na proposta orçamentária anual do Conselho de

Regional de Educação Física 22ª Região Espírito Santo.

#### **10. Possíveis Impactos Ambientais**

- 10.1. Com relação a sustentabilidade ambiental, recomenda-se selecionar materiais com baixo impacto ambiental e baixo consumo de energia, materiais reciclados ou recicláveis, com otimização dos produtos ou das técnicas, de forma a obter maior eficiência no uso de energia e menor desperdício de materiais, otimização dos sistemas de distribuição e logística, para redução do consumo de energia de transporte, redução dos impactos ambientais durante o uso das técnicas de construção (maior eficiência de energia ou uso de energia ambientalmente compatível)

#### **11. Declaração de Viabilidade**

- 11.1. Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação;
- 11.2. Recomenda-se a utilização da Chamamento Público para a melhor e mais vantajosa contratação;

#### **12. Responsáveis**

- 12.1. 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](#).

Vitória (ES), 24 de fevereiro de 2025.

**Suellen da Silva Torres**  
Gerente Geral

**Kaniny da Silva Dantas Vianez**  
Gerente de Relacionamento

**Rhaniellen Oliveira Castro**  
Coord. Administrativa

**Wagner Felipe Correa Alves**  
Fiscal de Postura

**MAPA DE RISCO**

O objeto desta Chamada Pública constitui-se na verificação da existência de imóveis à venda que apresentem as características mínimas necessárias descritas neste documento, para abrigar a futura sede do Conselho Regional de Educação Física da 22ª Região Espírito Santo CREF22/ES.

| Fase               | Interna  |           |          |
|--------------------|--|-----------|----------|
| Situação           | Equívocos nas especificações técnicas - requisitos para contratação insuficientes e/ou desnecessários.   |           |          |
| Probabilidade      | ( ) Baixa  | (X) Média | ( ) Alta |
| Impacto            | ( ) Baixo  | ( ) Médio | (X) Alto |
| Plano de mitigação | Diálogo entre áreas envolvidas. Equipe de trabalho da área técnica para definição dos requisitos envolvida em todo o processo de planejamento e elaboração de Termo de Referência e Estudo Técnico Preliminar. |           |          |

| Fase               | Interna   |           |          |
|--------------------|---|-----------|----------|
| Situação           | Equívocos nos quantitativos estimados                     |           |          |
| Probabilidade      | ( ) Baixa   | (X) Média | ( ) Alta |
| Impacto            | ( ) Baixo   | (X) Médio | ( ) Alto |
| Plano de mitigação | Quantitativos estimados em conjunto com áreas correlatas. |           |          |

| Fase               | Interna   |           |          |
|--------------------|---|-----------|----------|
| Situação           | Atrasos na contratação decorrentes de atraso na tramitação do processo administrativo |           |          |
| Probabilidade      | ( ) Baixa   | (X) Média | ( ) Alta |
| Impacto            | ( ) Baixo   | (X) Médio | ( ) Alto |
| Plano de mitigação | Acompanhamento do processo e apoio às áreas envolvidas.                               |           |          |

| Fase               | Externa  |           |          |
|--------------------|--|-----------|----------|
| Situação           | Impugnação e recursos no percurso do processo licitatório, ocasionando atrasos                             |           |          |
| Probabilidade      | ( ) Baixa  | (X) Média | ( ) Alta |
| Impacto            | ( ) Baixo  | (X) Médio | ( ) Alto |
| Plano de mitigação | Elaboração dos termos e editais da licitação com equipe das áreas de Planejamento, licitações e contratos. |           |          |

| Fase               | Execução   |           |          |
|--------------------|--|-----------|----------|
| Situação           | Inexecução total ou parcial do contrato  |           |          |
| Probabilidade      | ( ) Baixa  | (X) Média | ( ) Alta |
| Impacto            | ( ) Baixo  | ( ) Médio | (X) Alto |
| Plano de mitigação | Previsão contratual de Instrumento de Mensuração de Resultado verificado pela fiscalização, com aplicação de glosas e sanções administrativas. Análise de alternativas para chamamento dos próximos colocados. |           |          |