

Estudo Técnico Preliminar 76/2023

1. Informações Básicas

Número do processo: 23096.063628/2023-02

2. Objeto

Este estudo tem por objetivo apresentar a viabilidade para a contratação do serviço de locação de imóveis residenciais (apartamentos) para atender as necessidades do Programa de Residência Médica e do Programa de Assessoria para Assuntos Internacionais da Universidade Federal de Campina Grande (UFCG), campus Sede.

3. Descrição da necessidade

3.1. Programa de Residência Médica

Considerando o recente crescimento da demanda referente ao fornecimento de moradia aos médicos residentes vinculados à Universidade Federal de Campina Grande (UFCG), faz-se necessário proceder à contratação de espaços que atendam à demanda citada por meio da locação de unidades residenciais, pois a UFCG não dispõe de espaço próprio para essa finalidade.

Trata-se de um pedido fundamentado no art. 4º, da Lei ° 6.932/1981, o qual garante, durante todo o período de residência, o fornecimento de moradia ao médico vinculado ao programa. O tema, inclusive, tem sido objeto de apreciação e consequente reconhecimento do direito dos requerentes, por parte do Superior Tribunal de Justiça (STJ), bem como da Turma Nacional de Uniformização (TNU).

"Art. 4º Ao médico-residente é assegurado [...]

[...]

§ 5º A instituição de saúde responsável por programas de residência médica oferecerá ao médico-residente, durante todo o período de residência:

I - condições adequadas para repouso e higiene pessoal durante os plantões;

II - alimentação; e

III - **moradia**, conforme estabelecido em regulamento". (*in verbis*)

3.2. Programa de Assessoria para Assuntos Internacionais

A Assessoria Internacional da UFCG mantém Acordos de Cooperação com Universidades e Institutos de Pesquisa de vários países.

Assim sendo, ocasionalmente, os imóveis locados pela UFCG poderão ser utilizados pelos intercambistas do Programa de Assessoria para Assuntos Internacionais, com a finalidade de promover o acolhimento aos estrangeiros.

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria de Planejamento e Orçamento (SEPLAN)	Vinícius Farias Moreira

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

Para que a contratação em tela seja suprida, é preciso que a Contratada atenda a todas as exigências impostas pela instituição Contratante, dentro do prazo previsto e ofertando serviços de qualidade.

5.1. Da Qualificação

A contratada deverá possuir capacidade técnica e experiência comprovadas nos serviços abrangidos pelo objeto deste estudo.

De acordo com o Art. 11. do Decreto nº 11.878/2024, que dispõe sobre o procedimento auxiliar de credenciamento para a contratação de bens e serviços, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, "Para habilitação como credenciado, serão exigidos os documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do interessado de realizar o objeto da contratação, nos termos do disposto nos art. 62 ao art. 70 da Lei nº 14.133, de 2021.

Parágrafo único. A documentação exigida para fins de habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira, **desde que previsto no edital**, poderá ser substituída por registro no SICAF". (*in verbis* - grifo nosso)

5.2. Da Modalidade da Licitação

Considerando que será necessário realizar a contratação dos serviços conforme forem demandados pelos usuários do Programa de Residência Médica e do Programa de Assessoria para Assuntos Internacionais, a equipe de planejamento considera viável e eficaz a realização de um credenciamento como procedimento auxiliar, nos termos do Decreto nº 11.878/2024, visando chamar, por meio de edital, os interessados em prestar os serviços para que, preenchidos os requisitos necessários, se credenciem junto à UFCG para executar o objeto quando convocados.

E, conforme for surgindo a demanda, sugere-se que sejam realizadas contratações diretas com os credenciados, que estejam devidamente habilitados e possuam imóveis disponíveis para locação, conforme as características indicadas no Termo de Referência, e que sejam aprovados por meio de vistoria técnica realizada pela Contratante.

Hipóteses legais:

1) Para o credenciamento: Art. 79, inciso II, da Lei 14.133/2021 e Decreto nº 11.878/2024.

De acordo com o artigo 6º do Decreto nº 11.878/2024:

"A escolha pela contratação por credenciamento deverá ser motivada durante a fase preparatória e atender, em especial:

I - aos pressupostos para enquadramento na contratação direta, por inexigibilidade, conforme previsto no inciso IV do **caput** do art. 74 da Lei nº 14.133, de 2021; e

II - à necessidade de designação da comissão de contratação como responsável pelo exame e julgamento dos documentos de habilitação, nos termos do disposto no § 1º do art. 5º do Decreto nº 11.246, de 27 de outubro de 2022." (*in verbis*)

Quanto à previsão de enquadramento da contratação no procedimento auxiliar de credenciamento, a Lei nº 14.133/2021 traz o seguinte:

"Art. 79. O credenciamento poderá ser usado nas seguintes hipóteses de contratação:

I - paralela e não excludente: caso em que é viável e vantajosa para a Administração a realização de contratações simultâneas em condições padronizadas;

II - com seleção a critério de terceiros: caso em que a seleção do contratado está a cargo do beneficiário direto da prestação;

III - em mercados fluidos: caso em que a flutuação constante do valor da prestação e das condições de contratação inviabiliza a seleção de agente por meio de processo de licitação". (*in verbis*, grifo nosso)

Dessa forma, a equipe de planejamento sugere que, para esta contratação, seja utilizada a hipótese do inciso II, destacado acima, pois isso possibilitará que os imóveis dos interessados credenciados sejam escolhidos pelos beneficiários do serviço, ou seja pelos médicos residentes do HUAC e os intercambistas presentes na UFCG, que necessitem e forem aptos a receber o benefício de moradia.

Vale destacar que o valor pago pelo serviço deverá ser definido pela Administração, nos termos do Art. 79, parágrafo único, inciso III, da Lei nº 14.133/2021:

"Parágrafo único. Os procedimentos de credenciamento serão definidos em regulamento, observadas as seguintes regras:

(...)

III - o edital de chamamento de interessados deverá prever as condições padronizadas de contratação e, nas hipóteses dos incisos I e II do **caput** deste artigo, deverá definir o valor da contratação;" (*in verbis*)

2) Para a Contratação Direta: Art. 74, incisos IV e V, da Lei 14.133/2021.

Dessa forma, sugere-se que a contratação seja realizada por meio de inexigibilidade de licitação, uma vez preenchidos os requisitos contidos nos incisos IV e V do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

"Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha." (*in verbis*)

Quanto à inexigibilidade de licitação, vale destacar o que orienta o Art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021:

"5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela." (*in verbis*)

Quanto ao inciso I, a avaliação prévia dos imóveis deverá ser realizada por servidor competente, antes da formalização dos contratos.

No que compete ao inciso II, informa-se que, pela peculiaridade do objeto, não existem imóveis públicos vagos que atendam aos requisitos desta contratação, conforme consulta à SPU, anexa ao processo.

E quanto ao inciso III, considerando que será realizado um credenciamento dos interessados, em que os participantes estarão devidamente habilitados e cientes das características dos imóveis e dos valores que serão pagos por eles, acredita-se que essa premissa será atendida e será conferida nos termos do inciso I.

5.3. Da Natureza do Serviço

Conforme Acórdão do TCU nº 132/2008¹, o que caracteriza o caráter contínuo de um determinado serviço é sua essencialidade para assegurar a integridade do patrimônio público de forma rotineira e permanente, ou para manter o funcionamento das atividades finalísticas do ente administrativo, de modo que sua interrupção possa comprometer a prestação de um serviço público ou o cumprimento da missão institucional. Dessa forma, constata-se que o serviço objeto deste estudo é de natureza continuada.

Diante da natureza de execução, ainda é possível defini-lo como serviço comum, podendo ser definido por meio do edital, como preconiza o artigo 14 da Instrução Normativa nº 05/2017:

"Os serviços considerados comuns são aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade possam ser objetivamente definidos pelo ato convocatório, por meio de especificações usuais do mercado". (*in verbis*)

¹Disponível em: <https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:tribunal.contas.uniao;camara.2:acordao:2008-02-12;132>.

5.4. Requisitos Necessários ao Atendimento da Necessidade

5.4.1 O serviço deve contemplar a locação de imóveis residenciais (apartamentos) sob demanda, contendo, no mínimo, as seguintes características:

- a) Estar localizado no município de Campina Grande - PB, preferencialmente, nas proximidades do Hospital Universitário Alcides Carneiro (HUAC) ou do campus sede da UFCG;
- b) Ter uma área de aproximadamente 65m², podendo variar cerca de 10% para menos;
- c) Possuir, no mínimo, os seguintes cômodos em sua composição: 01 sala, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 banheiro, 02 quartos;
- d) Conter os seguintes móveis por ambiente: Sala (01 Sofá, 01 mesa para alimentação com 4 cadeiras); Cozinha (01 Geladeira, 01 fogão com botijão ou gás encanado, 01 armário); Quartos (02 camas de solteiro com colchão em cada dormitório, 01 guarda-roupa em cada dormitório).

5.4.2 Os imóveis a serem alugados deverão atender também aos seguintes requisitos:

- O imóvel deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.
- As instalações hidrossanitárias deverão estar de acordo com o previsto na legislação. Devendo ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. Bem como, as louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas.
- Os imóveis deverão estar em perfeitas condições de uso, com "habite-se" até a data do recebimento das chaves.
- O imóvel deverá ter ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura.
- O teto, o piso e as paredes deverão ser ausentes de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras.
- Janelas e portas deverão estar em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras.

- Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel.
- Deverá os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel estar em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais.
- Os número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos deverão ser compatíveis com o quantitativo de pessoas que irão ocupar o imóvel.

5.5. Da Duração do Contrato

O presente estudo trabalha com a hipótese de existir termo de contrato, cuja vigência será de 01 (um) ano, podendo ser prorrogado por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

O contrato a ser firmado entre a UFCG e a empresa locadora de imóveis obedecerá, no que couber, a Lei nº 8.245/1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

6. Levantamento de Mercado

O levantamento de mercado foi realizado através de:

6.1. Painel de Preços

Não foram localizadas contratações similares no Painel de Preços do Governo Federal. Foram localizadas apenas contratações de locação de imóveis para outras finalidades.

6.2. Consulta de fornecedores no mercado

Averiguou-se pelo CATSER do serviço (4316 - locação de imóvel) no SICAF, a existência de fornecedores que executam o serviço de locação de imóveis na cidade de Campina Grande - PB, para comprovar a viabilidade de competição. A referida consulta está anexa aos autos do processo.

A pesquisa demonstrou uma satisfatória quantidade de fornecedores, indicando a viabilidade de competição, entretanto, não se pode afirmar se alguns dos imóveis pertencentes a esses fornecedores são mobiliados ou não.

6.3. Consulta com imobiliárias, corretores e sítios eletrônicos

Para dar amplitude e mais segurança ao levantamento de mercado, realizou-se pesquisa junto a imobiliárias e corretores de imóveis locais, por meio de e-mail, mas não foram obtidas respostas.

Dessa forma, pesquisou-se diretamente nos sítios eletrônicos especializados em locação de imóveis, sendo possível constatar a existência de imóveis disponíveis para locação, com as características muito próximas do objeto desta contratação, na cidade de Campina Grande - PB. Os valores dos imóveis localizados foram utilizados para a pesquisa de preços (anexa ao processo).

7. Descrição da solução como um todo

A equipe de planejamento identificou 02 (duas) soluções de mercado para o atendimento da demanda, conforme explicitado no quadro a seguir:

SOLUÇÃO 01	A própria UFCG oferecer a residência aos estudantes em suas dependências físicas.	Esta solução não foi escolhida, pelo fato de que a UFCG não possui espaços adequados para funcionarem como residência, que contenham os cômodos e mobília necessários à habitação e estejam disponíveis para acomodar os estudantes.
	Locação de unidades residenciais, conforme as	Esta solução foi escolhida tendo em vista a

SOLUÇÃO 02	necessidades do Programa de Residência Médica e do Programa da Assessoria para Assuntos Internacionais.	indisponibilidade de espaços na UFCG, conforme descrito na solução 1, não restando outra opção viável para o atendimento da demanda.
-------------------	---	--

Diante das soluções apontadas no quadro acima, a Solução 2 (locação de imóveis residenciais) foi escolhida a melhor solução para atendimento da presente demanda.

Modelo de Locação

Quanto ao **modelo de locação** adotado para esta contratação, informa-se que será adotado o modelo de locação com *facilities*, descrito no inciso II do Artigo 3º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, como segue:

"Art. 3º Os órgãos e as entidades poderão firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

II - locação com *facilities*: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e

III - locação built to suit – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991". (*in verbis*)

Justificamos a escolha pelo **modelo de locação com *facilities***, considerando que, pela natureza do objeto (locação de imóveis residenciais, sendo apartamentos mobiliados), a locação contemplará os serviços condominiais para operação e manutenção dos espaços comuns do prédio em que o apartamento estiver localizado. Inclusive a pesquisa de preços da contratação já contempla o valor da locação, incluindo a taxa de condomínio.

O artigo 5º da IN SEGES/ME nº 103/2022 apresenta alguns **elementos que devem constar no Estudo Técnico Preliminar**. Entretanto, nem todos se aplicam a esta contratação, considerando que se trata de locação de imóveis residenciais (apartamentos mobiliados) e não de locação de imóvel para atendimento ao público ou para funcionamento de atividades administrativas.

Dessa forma, informa-se o seguinte em relação a cada inciso desse artigo:

I – Foi realizada consulta à Secretaria do Patrimônio da União (SPU) acerca da existência de imóvel público disponível na cidade de Campina Grande - PB (doc SEI nº 4402306 e nº 4402485), sendo constatado que não existem imóveis públicos que atendam à necessidade da UFCG (doc SEI nº 4463763), dessa forma sugere-se que seja realizado o credenciamento (chamamento público) para a prospecção do mercado imobiliário;

II – É inviável fazer compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal, pois o objeto desta contratação trata-se de imóvel residencial mobiliado;

III – Pela natureza da contratação, foi escolhido o modelo de locação mais adequado. Conforme especificado acima, será adotado o modelo de locação com *facilities*;

IV – As características físicas necessárias para atendimento da demanda foram colocadas em tópico específico deste Estudo, conforme solicitado pelo setor demandante no Documento de Formalização da Demanda (doc SEI nº 4221097);

V – A estimativa de área mínima foi determinada conforme solicitado pelo setor demandante, para atender quatro residentes por apartamento;

VI – Pela natureza desta contratação, não são aplicáveis as alíneas “a) custos de desmobilização; b) custo de restituição do imóvel, quanto for o caso; e d) custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários”. No que tange à alínea c) “custo mensal de locação, incluindo os custos diretos e indiretos;” foi estimado o valor do custo mensal da locação, incluindo o preço da taxa de condomínio;

VII - A descrição da necessidade de contratação de serviço já foi colocada em item específico deste Estudo;

VIII - Não se aplica neste momento.

Da adoção do catálogo eletrônico de padronização

De acordo com a Lei 14.133/21, temos:

"Art. 19. Os órgãos da Administração com competências regulamentares relativas às atividades de administração de materiais, de obras e serviços e de licitações e contratos deverão:

II - criar catálogo eletrônico de padronização de compras, serviços e obras, admitida a adoção do catálogo do Poder Executivo federal por todos os entes federativos;

§ 1º O catálogo referido no inciso II do caput deste artigo poderá ser utilizado em licitações cujo critério de julgamento seja o de menor preço ou o de maior desconto e conterá toda a documentação e os procedimentos próprios da fase interna de licitações, assim como as especificações dos respectivos objetos, conforme disposto em regulamento.

§ 2º A não utilização do catálogo eletrônico de padronização de que trata o inciso II do caput ou dos modelos de minutas de que trata o inciso IV do caput deste artigo deverá ser justificada por escrito e anexada ao respectivo processo licitatório." (in verbis)

Dessa forma, foi consultado o catálogo encontrado no endereço eletrônico: <https://www.gov.br/pncp/pt-br/catalogo-eletronico-de-padronizacao/itens-padronizados>, sendo constatado que os itens catalogados não tem relação com a contratação em tela, assim justificamos a não adoção do referido catálogo eletrônico.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Inicialmente, informa-se que não é possível realizar a memória de cálculo para este processo, tendo em vista ser a primeira vez que se contrata a prestação do serviço objeto desta contratação.

Destaca-se que, atualmente, encontram-se matriculados 66 médicos residentes, distribuídos em **07 programas de residência médica**. Há previsão de início das atividades de mais dois programas em 2024, com duas vagas por ano de residência (Radiologia e Diagnóstico por Imagem – 03 anos e Pneumologia – 02 anos).

Caso todas as vagas ofertadas em 2024 sejam preenchidas, podemos chegar ao seguinte cenário: 74 profissionais residentes matriculados em 2024, 78 em 2025 e 80 em 2026.

Considerando que existem médicos residentes que são naturais de Campina Grande ou já possuem moradia fixa na cidade; que existe a possibilidade de outros estudantes optarem por custear a moradia do seu bolso; e que esta contratação é uma iniciativa pioneira da UFCG, o setor demandante, juntamente com a equipe de planejamento, optou por iniciar com uma demanda reduzida, a fim de avaliar a adesão dos alunos que queiram acessar ao benefício de moradia ofertada pela Universidade.

Quanto ao **Programa de Assessoria para Assuntos Internacionais**, não se pode ainda estimar a demanda de utilização de imóveis para essa finalidade.

O quadro abaixo discrimina as quantidades provisionadas para os primeiros 12 meses da contratação:

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE	QUANTIDADE
1	Locação de imóvel residencial (apartamento) com, no mínimo, as seguintes características: a) Estar localizado no município de Campina Grande - PB, preferencialmente, nas proximidades do Hospital Universitário Alcides Carneiro (HUAC) ou do campus sede da UFCG; b) Ter uma área de aproximadamente 65m ² , podendo variar cerca de 10% (para mais ou para menos); c) Possuir, no mínimo, os seguintes cômodos em sua composição: 01 sala, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 banheiro, 02 quartos; d) Conter os seguintes móveis por ambiente: Sala (01 Sofá, 01 mesa para alimentação com 4 cadeiras); Cozinha (01 Geladeira, 01 fogão com botijão ou gás encanado, 01 armário); Quartos (02 camas de solteiro com colchão em cada dormitório, 01 guarda-roupa em cada dormitório).	4316	Serviço	1
2	Locação de imóvel residencial (apartamento) com, no mínimo, as seguintes características: a) Estar localizado no município de Campina Grande - PB, preferencialmente, nas proximidades do Hospital Universitário Alcides Carneiro (HUAC) ou do campus sede da UFCG; b) Ter uma área de aproximadamente 65m ² , podendo variar cerca de 10% (para mais ou para menos); c) Possuir, no mínimo, os seguintes cômodos em sua composição: 01 sala, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 banheiro, 02 quartos; d) Conter os seguintes móveis por ambiente: Sala (01 Sofá, 01 mesa para alimentação com 4 cadeiras); Cozinha (01 Geladeira, 01 fogão com botijão ou gás encanado, 01 armário); Quartos (02 camas de solteiro com colchão em cada dormitório, 01 guarda-roupa em cada dormitório).	4316	Serviço	1
	Locação de imóvel residencial (apartamento) com, no mínimo, as seguintes características: a) Estar localizado no município de Campina Grande - PB, preferencialmente, nas proximidades do Hospital Universitário Alcides Carneiro (HUAC) ou do campus sede da UFCG; b) Ter uma área de aproximadamente 65m ² , podendo variar cerca de 10% (para mais ou para menos); c) Possuir, no mínimo,			

3	os seguintes cômodos em sua composição: 01 sala, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 banheiro, 02 quartos; d) Conter os seguintes móveis por ambiente: Sala (01 Sofá, 01 mesa para alimentação com 4 cadeiras); Cozinha (01 Geladeira, 01 fogão com botijão ou gás encanado, 01 armário); Quartos (02 camas de solteiro com colchão em cada dormitório, 01 guarda-roupa em cada dormitório).	4316	Serviço	1
4	Locação de imóvel residencial (apartamento) com, no mínimo, as seguintes características: a) Estar localizado no município de Campina Grande - PB, preferencialmente, nas proximidades do Hospital Universitário Alcides Carneiro (HUAC) ou do campus sede da UFCG; b) Ter uma área de aproximadamente 65m², podendo variar cerca de 10% (para mais ou para menos); c) Possuir, no mínimo, os seguintes cômodos em sua composição: 01 sala, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 banheiro, 02 quartos; d) Conter os seguintes móveis por ambiente: Sala (01 Sofá, 01 mesa para alimentação com 4 cadeiras); Cozinha (01 Geladeira, 01 fogão com botijão ou gás encanado, 01 armário); Quartos (02 camas de solteiro com colchão em cada dormitório, 01 guarda-roupa em cada dormitório).	4316	Serviço	1
TOTAL				4

Os imóveis serão locados sob demanda, conforme as necessidades dos programas citados acima. Sendo distribuídos entre residência feminina e residência masculina.

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 82.623,84

9.1. Pesquisa de Preços

Não foram encontrados preços de imóveis com as características desejadas no painel de preços do governo federal.

Dessa forma, para chegar ao valor estimado para esta contratação, realizou-se pesquisa de preços junto a corretores de imóveis e imobiliárias da cidade de Campina Grande, bem como em sítios eletrônicos especializados em locação de imóveis com a finalidade de identificar a existência de imóveis mobiliados com as características desejadas para esta contratação.

Não foram obtidas respostas aos e-mails enviados aos corretores e imobiliárias dentro do prazo estipulado. Assim sendo, os preços foram extraídos dos sítios eletrônicos especializados em locação de imóveis na cidade de Campina Grande - PB.

Os preços coletados englobaram o valor do aluguel e o valor do condomínio.

Entre os preços obtidos, foram selecionados três, condizentes com o preço praticado no mercado, que conduziram ao preço de referência para a contratação, no valor de **R\$ 6.885,32** (seis mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e trinta e dois centavos) mensais e **R\$ 82.623,84** (oitenta e dois mil, seiscentos e vinte e três reais e oitenta e quatro centavos) anuais, conforme quadro abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO MENSAL

1	<p>Locação de imóvel residencial (apartamento) com, no mínimo, as seguintes características: a) Estar localizado no município de Campina Grande - PB, preferencialmente, nas proximidades do Hospital Universitário Alcides Carneiro (HUAC) ou do campus sede da UFCG; b) Ter uma área de aproximadamente 65m², podendo variar cerca de 10% (para mais ou para menos); c) Possuir, no mínimo, os seguintes cômodos em sua composição: 01 sala, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 banheiro, 02 quartos; d) Conter os seguintes móveis por ambiente: Sala (01 Sofá, 01 mesa para alimentação com 4 cadeiras); Cozinha (01 Geladeira, 01 fogão com botijão ou gás encanado, 01 armário); Quartos (02 camas de solteiro com colchão em cada dormitório, 01 guarda-roupa em cada dormitório).</p>	4316	Serviço	1	R\$ 1.721,33
2	<p>Locação de imóvel residencial (apartamento) com, no mínimo, as seguintes características: a) Estar localizado no município de Campina Grande - PB, preferencialmente, nas proximidades do Hospital Universitário Alcides Carneiro (HUAC) ou do campus sede da UFCG; b) Ter uma área de aproximadamente 65m², podendo variar cerca de 10% (para mais ou para menos); c) Possuir, no mínimo, os seguintes cômodos em sua composição: 01 sala, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 banheiro, 02 quartos; d) Conter os seguintes móveis por ambiente: Sala (01 Sofá, 01 mesa para alimentação com 4 cadeiras); Cozinha (01 Geladeira, 01 fogão com botijão ou gás encanado, 01 armário); Quartos (02 camas de solteiro com colchão em cada dormitório, 01 guarda-roupa em cada dormitório).</p>	4316	Serviço	1	R\$ 1.721,33
3	<p>Locação de imóvel residencial (apartamento) com, no mínimo, as seguintes características: a) Estar localizado no município de Campina Grande - PB, preferencialmente, nas proximidades do Hospital Universitário Alcides Carneiro (HUAC) ou do campus sede da UFCG; b) Ter uma área de aproximadamente 65m², podendo variar cerca de 10% (para mais ou para menos); c) Possuir, no mínimo, os seguintes cômodos em sua composição: 01 sala, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 banheiro, 02 quartos; d) Conter os seguintes móveis por ambiente: Sala (01 Sofá, 01 mesa para alimentação com 4 cadeiras); Cozinha (01 Geladeira, 01 fogão com botijão ou gás encanado, 01 armário); Quartos (02 camas de solteiro com colchão em cada dormitório, 01 guarda-roupa em cada dormitório).</p>	4316	Serviço	1	R\$ 1.721,33
4	<p>Locação de imóvel residencial (apartamento) com, no mínimo, as seguintes características: a) Estar localizado no município de Campina Grande - PB, preferencialmente, nas proximidades do Hospital Universitário Alcides Carneiro (HUAC) ou do campus sede da UFCG; b) Ter uma área de aproximadamente 65m², podendo variar cerca de 10% (para mais ou para menos); c) Possuir, no mínimo, os seguintes cômodos em sua composição: 01 sala, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 banheiro, 02 quartos; d) Conter os seguintes móveis por ambiente: Sala (01 Sofá, 01 mesa para</p>	4316	Serviço	1	R\$ 1.721,33

alimentação com 4 cadeiras); Cozinha (01 Geladeira, 01 fogão com botijão ou gás encanado, 01 armário); Quartos (02 camas de solteiro com colchão em cada dormitório, 01 guarda-roupa em cada dormitório).				
VALOR MENSAL TOTAL DA CONTRATAÇÃO				R\$ 6.885,32
VALOR ANUAL DA CONTRATAÇÃO POR ITEM				R\$ 20.655,96
VALOR ESTIMADO TOTAL PARA 12 MESES				R\$ 82.623,84

9.2. Análise dos Preços Coletados

Constatou-se entre os preços coletados um coeficiente de variação de 1%, considerado muito satisfatório. Tal situação reflete as características de um mercado bastante competitivo que apresenta preços aproximadamente similares, conforme consolidação realizada no Mapa de Preços, anexo aos autos do processo.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Os serviços, como regra, devem atender ao parcelamento quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso (art. 47, inciso II, da Lei n. 14.133/2021).

Por ser técnica e economicamente viável, decidiu-se que o objeto da contratação será parcelado em 4 (quatro) itens, conforme a quantidade de unidades residenciais que serão locadas, as quais estão pormenorizadas no quadro do item 8 deste Estudo.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não foi identificada a necessidade de realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para o objeto desta contratação.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

O Plano de Desenvolvimento Institucional (PDI) da UFCG, com vigência para cinco anos (2020 - 2024), está disponível no endereço eletrônico: <https://drive.google.com/file/d/1jKKW6KOOwNEGQ_m14JABt0Rjx34Jze0Z/view?usp=sharing>.

Esse é um instrumento legal de planejamento estratégico – previsto no Decreto nº 9.235/2017 – que reúne objetivos, metas e indicadores para nortear as ações das Instituições Federais de Ensino Superior (IFES).

A aquisição em tela está contemplada nos seguintes Eixos do PDI UFCG (2020-2024):

Eixo 4	Assistência Estudantil
Objetivo	7: Melhoria da Assistência Estudantil
Ação Estratégica	c. Promover e fortalecer os programas assistenciais
Eixo 5	Internacionalização
Objetivo	8: Melhoria e expansão das atividades de internacionalização
Ação Estratégica	e. Promover o acolhimento dos estrangeiros

A referida contratação também está prevista no Planejamento e Gerenciamento de Contratações / Plano de Contratações Anual (PGC/PCA) 2024, conforme documento anexo ao processo.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

- Atender ao que preconiza o artigo 4º, §5º, III, da Lei nº 6.932/1981, alterado pela Lei nº 12.514/2011, no que tange especificamente à oferta de moradia aos médicos residentes;
- Atender às demandas do Programa de Assessoria para Assuntos Internacionais;
- Reduzir o número de processos judiciais que tratam sobre o tema.

14. Providências a serem Adotadas

Deverá ser designada uma comissão de contratação, nos termos do artigo 6º, inciso II, do Decreto nº 11.878 /2024; e do § 1º do art. 5º do Decreto nº 11.246, de 27 de outubro de 2022.

Os membros da comissão de contratação e os respectivos substitutos serão designados pela autoridade máxima do órgão ou da entidade, ou por quem as normas de organização administrativa estabelecerem, observados os requisitos estabelecidos no art. 10 do Decreto nº 11.246/2022.

15. Possíveis Impactos Ambientais

A presente contratação não prevê impactos ambientais diretos, entretanto, sugere-se que sejam adotadas as seguintes ações:

1. Em atendimento à **Instrução Normativa nº 01/2010 SLTI MPOG**, o imóvel a ser locado deverá preferencialmente adotar as práticas de sustentabilidade na sua estrutura física, no que couber:

- Soluções sustentáveis, como uso de sensores de presença, utilização de lâmpadas de LED de alta eficiência energética, qualidade e durabilidade, e luminárias eficientes;
- Utilização de equipamentos economizadores de água, com baixa pressão, tais como torneiras com arejadores, de fechamento automático, sanitários com válvulas de descarga com duplo acionamento ou a vácuo, e demais soluções previstas na IN SLT nº 01/2010;
- Para garantir a acessibilidade para pessoas com deficiência deverão ser observados os requisitos previstos na NBR 9050 da ABNT.

2. Guia Nacional de Contratações Sustentáveis

Em consulta ao Guia Nacional de Contratações Sustentáveis - 6ª edição, setembro 2023, foram localizadas as seguintes orientações para o objeto desta contratação:

ACESSIBILIDADE EM LOCAÇÕES	
PRINCIPAIS DETERMINAÇÕES	Necessidade de que os imóveis locados pelos órgãos públicos sejam acessíveis a pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.
PROVIDÊNCIA A	Na escolha do imóvel a ser locado deverão ser considerados os padrões de acessibilidade constantes da Lei nº 10.098, de 2000, da Lei nº 13.146, de 2015, do Decreto nº 5.296, de 2004 e da NBR 9050/ABNT, bem como sinalização

SER TOMADA	em braile e em formatos de fácil leitura e compreensão nos termos do Decreto nº 6.949, de 2009.
PRECAUÇÕES	As mesmas indicadas acima.

Dessa forma, caso algum participante do Programa de Residência Médica e/ou do Programa de Assessoria para Assuntos Internacionais da UFCG seja portador de deficiência ou mobilidade reduzida, o imóvel a ser locado deverá ser compatível com o atendimento às necessidades dos seus moradores.

3. Cadernos de Logística

Em consulta aos cadernos de logística expedidos pela Secretaria de Gestão do Ministério da Economia, não foram encontradas determinações referentes ao objeto desta contratação.

4. Plano de Logística Sustentável

Em consulta ao Plano de Logística Sustentável da UFCG (2020-2024), não foram encontradas orientações referentes ao objeto desta contratação.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

Considerando o art. 7º, inciso XIII, da Instrução Normativa nº 40/2020, esta equipe declara que a viabilidade desta contratação justifica-se pela sua necessidade e pelos benefícios a serem alcançados.

17. 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](#).

VINICIUS FARIAS MOREIRA

Demandante/SEPLAN

WILLIAM ALVES DE MELO JUNIOR

Equipe de apoio

ROSANGELA MARIA LEITE ARAUJO

Equipe de apoio

MARIA JAQUELINE DA SILVA MANDU

Coordenadora/Coordenação de Compras e Contratos

ALYNE VICENTE DINIZ

Membro/Secretaria de Planejamento e Orçamento

ALEXANDRE KLEBER PEREIRA LIRA

Equipe de apoio