

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 016/2023

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 40, DE 22 DE MAIO DE 2020

1. Informações Básicas.

1.1. Este documento trata-se de Estudo Técnico Preliminar, visando à contratação de empresa especializada para prestação de serviços de seguro predial para cobertura do patrimônio imobiliário e mobiliário em uso pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 14ª Região/MS para atender as necessidades da sede em Campo Grande e para as Delegacias Regionais das cidades de Dourados e Três Lagoas, contra: danos elétricos, perda ou pagamento de aluguel a terceiros, raios, incêndios, explosões, fumaças, impacto de veículos terrestre, queda de aeronaves, quebra de vidros e mármore, responsabilidade civil, roubos e/ou subtração de bens, compreendidos no rol de patrimônios do CRECI/MS, visando suprir as necessidades;

Este estudo consiste na primeira etapa do planejamento de uma contratação, de modo a assegurar a viabilidade e embasar o termo de referência, conforme previsto na Lei 8.666/1993, art. 6º, inciso IX.

2. Descrição da necessidade.

2.1. Os bens patrimoniais em uso pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 14ª Região/MS – imóveis e móveis – possuem valores significativos, devendo ser mantidos e garantidos por meio de cobertura adequada de seguro;

O contrato em vigência está próximo de expirar, sendo necessária nova contratação dos serviços, a fim de que se possa dar continuidade à cobertura existente, haja vista os riscos e a imprevisibilidade de eventos a que a Administração está exposta; Os serviços ora referenciados enquadram-se no conceito de serviços comuns, conforme definido no § 1º do Art. 2º do Decreto nº 5.450/2005, haja vista os padrões de desempenho e qualidade, e todas as características gerais e específicas de sua prestação, em que são as usuais do mercado e passíveis de descrições sucintas, geralmente oferecidos por diversos fornecedores e facilmente comparáveis entre si,

Processo Administrativo nº 039/2023

de modo a permitir a decisão de compra com base no menor preço, podendo, portanto, ser licitado por meio do Pregão Eletrônico;

A contratação do seguro contra riscos de incêndio do patrimônio mobiliário e imobiliário é obrigatória, por meio do Decreto-Lei nº 73, de 21/11/66, Art. 20, regulamentado pelo Decreto nº 60.459, de 13/03/67, retificado pelo Decreto nº 61.589, de 07/12/67, e tem por objetivo assegurar e resguardar a integridade física dos bens imóveis e móveis do CRECI da 14ª Região-MS, preservando-os contra os riscos de eventuais sinistros, causados por danos elétricos, perda ou pagamento de aluguel a terceiros, raios, incêndios, explosões, fumaças, impacto de veículos terrestre, queda de aeronaves, quebra de vidros e mármore, responsabilidade civil, roubos e/ou subtração de bens, compreendidos no rol de patrimônios do CRECI/MS.

3. Área requisitante.

Área Requisitante: **Coordenadoria Administrativa**

Responsável: **Adilson dos Santos Almeida**

4. Descrição dos Requisitos da Contratação.

A contratação objeto deste Estudo Técnico Preliminar apresenta os seguintes requisitos:

4.1. REQUISITOS INTERNOS

- a) Caracterização correta dos bens imóveis e móveis do CRECI/MS, com os respectivos valores atualizados;
- b) Definição exata das coberturas contratadas, com seus respectivos valores e franquias;
- c) Definição adequada dos serviços a serem prestados;
- d) Definição do valor estimativo da contratação;
- e) Comprovação de aptidão para a prestação dos serviços em características, quantidades e prazos compatíveis com o objeto desta licitação, ou com o item pertinente, mediante a apresentação de atestado fornecido por pessoas jurídicas de direito público ou privado;

Processo Administrativo nº 039/2023

- f) Definição de cláusulas e condições para a execução dos serviços, que possibilitem à contratada efetivar o planejamento para a execução dos serviços em conformidade com a logística e infraestrutura existentes no mercado, e, dessa forma, possibilitar a obtenção de preços mais competitivos para a contratação.

4.2. REQUISITOS EXTERNOS (LEGAIS)

- a) Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, que institui normas para licitações e contratos da Administração Pública;
- b) Lei nº 10.520, de 17 de julho de 2002, que institui modalidade de licitação denominada pregão, para aquisição de bens e serviços comuns;
- c) Decreto nº 3.555, de 08 de agosto de 2000, que aprova o regulamento para a modalidade de licitação denominada pregão, para aquisição de bens e serviços comuns;
- d) Decreto nº 10.024, de 31 de setembro de 2019, que regulamenta a licitação na modalidade pregão, na forma eletrônica, para aquisição de bens e a contratação de serviços comuns;
- e) Decreto-Lei nº 73, de 21/11/66, Art. 20, regulamentado pelo Decreto nº 60.459, de 13/03/67, retificado pelo Decreto nº 61.589, de 07/12/67.

5. Levantamento de Mercado.

- 5.1. Considerando as opções de mercado e a necessidade de contratação do objeto discriminado e tendo em vista que o CRECI / MS é uma Autarquia Federal instituída pela Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978, como entidade fiscalizadora do exercício da profissão de corretagem imobiliária, é responsável pela conservação física de sua sede e delegacias regionais (própria ou locadas), sendo assim, em virtude da possibilidade de ocorrências de diversas situações acidentais, descritas no item 1, contrata anualmente serviços de seguro para bens imóveis e móveis de sua posse ou responsabilidade, visando minimizar os eventuais impactos e prejuízos, por vezes imensuráveis, oriundos de sinistros dessa natureza, permitindo, assim, o justo ressarcimento de forma ágil, eficiente e com melhor preço para a Administração Pública;

Processo Administrativo nº 039/2023

5.2. Com relação ao levantamento de mercado, existem uma gama de fornecedores aptos a fornecer e concorrerem para a prestação do serviço. Neste caso, há possibilidade de realização de um certame com ampla participação de fornecedores que possuem produtos com as características mínimas exigidas pela área requisitante.

6. Descrição da solução como um todo.

6.1. Esta contratação destina-se à contratação de empresa para prestação de serviços de seguro predial contra: danos elétricos, perda ou pagamento de aluguel a terceiros, raios, incêndios, explosões, fumaças, impacto de veículos terrestre, queda de aeronaves, quebra de vidros e mármore, responsabilidade civil, roubos e/ou subtração de bens, compreendidos no rol de patrimônios do CRECI/MS, visando suprir as necessidades da Sede e das Delegacias Regionais das cidades de Dourados e Três Lagoas, para cobertura do patrimônio mobiliário e imobiliário em uso pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 14ª Região M/S.

7. Estimativa das Quantidades a serem contratadas.

7.1. A quantidade de produtos a serem contratados foi estimada com base nas localidades a serem atendidas (sede e delegacias), conforme solicitação da área requisitante, de acordo com as tabelas abaixo:

Contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de seguro predial para os bens imóveis e móveis do CRECI MS, para atender as necessidades das cidades de:				
Item 01 - Rua Rio Grande do Sul nº174 - Centro - CEP: 79.020-010 - Campo Grande / MS				
Valor em Risco / Prédio e Conteúdo R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais)				
Coberturas Contratadas	Limite Máximo de Indenização LMI	Prêmio da Cobertura Contratada	Franquias Participação Obrigatória do Segurado POS	Ramo da Cobertura
Danos Elétricos	R\$ 20.000,00	R\$ 150,54	-	Compreensivo Empresarial
Perda ou pagamento de aluguel a terceiros	R\$ 60.000,00	R\$ 22,60		Compreensivo Empresarial
Quebra de vidros e Mármore	R\$ 10.000,00	R\$ 103,94	-	Compreensivo Empresarial
Roubo ou subtrações de Bens	R\$ 15.000,00	R\$ 147,54		Compreensivo Empresarial
Incêndios Explosões Fumaças Impacto de veículos terrestres Queda de aeronaves	R\$ 3.500.000,00	R\$ 531,47	-	Compreensivo Empresarial

Processo Administrativo nº 039/2023

Assistência de Serviço Gratuito 24 horas-escritórios	R\$	R\$	-	Assistência de Bens em Geral
Responsabilidade Civil	R\$ 50.000,00	R\$ 118,68		Responsabilidade Civil
		R\$ 1.074,77		

Item 02 - Rua: Onofre Pereira de Matos, nº 1.458 Centro - Dourados/MS. CEP: 79.802-01

Valor em Risco / Prédio e Conteúdo R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)

Coberturas Contratadas	Limite Máximo de Indenização LMI	Prêmio da Cobertura Contratada	Franquias Participação Obrigatória do Segurado POS	Ramo da Cobertura
Danos Elétricos	R\$ 15.000,00	R\$ 194,12	-	Compreensivo Empresarial
Perda ou pagamento de aluguel a terceiros	R\$ 10.000,00	R\$ 22,93		Compreensivo Empresarial
Quebra de vidros e Mármore	R\$ 10.000,00	R\$ 103,94	-	Compreensivo Empresarial
Roubo ou subtrações de Bens	R\$ 15.000,00	R\$ 115,20		Compreensivo Empresarial
Incêndios Explosões Fumaças Impacto de veículos terrestres Queda de aeronaves	R\$ 300.000,00	R\$ 129,95	-	Compreensivo Empresarial
Assistência de Serviço Gratuito 24 horas-escritórios	R\$	R\$	-	Assistência de Bens em Geral
Responsabilidade Civil	R\$ 20.000,00	R\$ 48,32		Responsabilidade Civil
		R\$ 614,48		

Item 03 - Rua Generoso Siqueira nº 299 Centro - Três Lagoas/MS - CEP: 79.602-011

Valor em Risco / Prédio e Conteúdo R\$ 100.000,00 (cem mil reais)

Coberturas Contratadas	Limite Máximo de Indenização LMI	Prêmio da Cobertura Contratada	Franquias Participação Obrigatória do Segurado POS	Ramo da Cobertura
Danos Elétricos	R\$ 15.000,00	R\$ 223,25	-	Compreensivo Empresarial
Perda ou pagamento de aluguel a terceiros	R\$ 10.000,00	R\$ 22,93		Compreensivo Empresarial
Quebra de vidros e Mármore	R\$ 10.000,00	R\$ 103,94	-	Compreensivo Empresarial
Roubo ou subtrações de Bens	R\$ 15.000,00	R\$ 59,67		Compreensivo Empresarial
Incêndios Explosões	R\$ 100.000,00	R\$ 115,24	-	Compreensivo Empresarial

Processo Administrativo nº 039/2023

Fumaças				
Impacto de veículos terrestres				
Queda de aeronaves				
Assistência de Serviço Gratuito 24 horas-escritórios	R\$			Assistência de Bens em Geral
Responsabilidade Civil	R\$ 20.000,00	R\$ 48,32		Responsabilidade Civil
		R\$ 573,36		

Descritivo do Questionário:

Item 01 – Campo Grande/MS	
Possui seguros vigentes para o mesmo local de risco? Se sim, qual a vigência do contrato: de 30/11/2022 até 27/11/2023	SIM
Houve sinistro no local nos últimos 12 meses?	SIM
Há quanto tempo o risco está segurado sem ocorrência sinistro?	Há 6 meses
O imóvel possui um programa contínuo de reuso, reaproveitamento ou uso eficiente de água?	NÃO
O risco possui isopainel em suas construções?	NÃO
LMI discriminada	Prédio e Conteúdo
O prédio possui Almoxarifado? Caso haja, que tipo de material? - Materiais	SIM
O prédio possui Depósito de Documentos? Caso haja informar: Quais os tipos de Documentos armazenados São Documentos: Físicos (X) Digitais () Judiciais () São armazenados em caráter: (X) Permanente () Temporário	SIM
Há Bens Inservíveis?	SIM

Item 02 – Dourados/MS	
Possui seguros vigentes para o mesmo local de risco? Se sim, qual a vigência do contrato: de 27/06/2022 até 27/06/2023	HOUVE
Houve sinistro no local nos últimos 12 meses?	NÃO
Há quanto tempo o risco está segurado sem ocorrência sinistro?	-
O imóvel possui um programa contínuo de reuso, reaproveitamento ou uso eficiente de água?	NÃO

Processo Administrativo nº 039/2023

O risco possui isopainel em suas construções?	NÃO
LMI discriminada	Prédio e Conteúdo
O prédio possui Almoxarifado? Caso haja, que tipo de material ?	NÃO
O prédio possui Depósito de Documentos? Caso haja informar: Quais os tipos de Documentos armazenados São Documentos: Físicos () Digitais () Judiciais () São armazenados em caráter: () Permanente () Temporário	NÃO
Há Bens Inservíveis?	NÃO

Item 03 – Três Lagoas/MS	
Possui seguros vigentes para o mesmo local de risco? Se sim, qual a vigência do contrato: de 05/07/2022 até 05/07/2023	HOUVE
Houve sinistro no local nos últimos 12 meses?	NÃO
Há quanto tempo o risco está segurado sem ocorrência sinistro?	NÃO
O imóvel possui um programa contínuo de reuso, reaproveitamento ou uso eficiente de água?	NÃO
O risco possui isopainel em suas construções?	NÃO
LMI discriminada	Prédio e Conteúdo
O prédio possui Almoxarifado? Caso haja, que tipo de material ?	NÃO
O prédio possui Depósito de Documentos? Caso haja informar: Quais os tipos de Documentos armazenados São Documentos: Físicos () Digitais () Judiciais () São armazenados em caráter: () Permanente () Temporário	NÃO
Há Bens Inservíveis?	NÃO

8. Estimativa do Valor Total da Contratação.

8.1. O valor total estimado da contratação é de R\$ 2.262,61 (dois mil, duzentos e sessenta e dois reais e sessenta e um centavos).

Processo Administrativo nº 039/2023

INFORMAÇÕES RESUMIDAS DAS INSTALAÇÕES FÍSICAS DO CRECI – 14ª REGIÃO / MS

OBJETO: Contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de seguro predial para os bens imóveis e móveis do CRECI MS, para atender as necessidades da Sede em Campo Grande e para as Delegacias Regionais das cidades de Dourados e Três Lagoas.

Item	Local	Endereço	Cidade	UF	Área Total do Prédio (M2)	Valor Total dos Bens Imóveis/Móveis
01	Sede	Rua Rio Grande do Sul nº174 Centro	Campo Grande	MS	1.007,83 m2	R\$ 3.500.000,00
02	Delegacia Regional	Rua Onofre Pereira de Matos nº 1.458 - Centro	Dourados	MS	189,89 m2	R\$ 300.000,00
03	Delegacia Regional	Rua Generoso Siqueira nº 299 - Centro	Três Lagoas	MS	35,00 m2	R\$ 100.000,00

Para fins de estimativa de preços foi considerada a média de preços do mercado, metodologia trazida pela Instrução Normativa nº 73 de 05 de agosto de 2020.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução.

9.1. O parcelamento do objeto, em razão da natureza não é recomendável, pois poderia resultar em contratações distintas, gerando riscos e o não atendimento aos padrões e uniformidade da prestação dos serviços, e da eficiência técnica, haja vista que assim o seguro dos bens móveis e imóveis do CRECI/MS permanecerá sempre a cargo de um único contratado, resultando num maior nível de controle da execução dos serviços por parte da administração, concentrando a responsabilidade e a garantia dos resultados numa única pessoa jurídica.

Então, pelas razões expostas, optou-se pelo não parcelamento do objeto, com vistas à manutenção da prestação de serviços de forma única e harmônica, garantindo assim, o bom andamento da execução contratual e por ser vantajoso para a administração pública.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes.

10.1. No caso deste objeto não se possui contratações correlacionadas, para atendimento da necessidade.

Processo Administrativo nº 039/2023

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento.

11.1. A contratação está alinhada ao Plano de Ação e Proposta Orçamentária - PAPO nº 18, para o ano de 2023, aprovada em 28 de outubro de 2022, através do ATO Nº 010/2022 - 213ª Sessão Plenária – 5ª da Gestão 2022 / 2024.

12. Benefícios a serem adotados.

12.1. A contratação do seguro predial contra riscos para o patrimônio mobiliário e imobiliário, por meio do Decreto-Lei nº 73, de 21/11/66, Art. 20, regulamentado pelo Decreto nº 60.459, de 13/03/67, retificado pelo Decreto nº 61.589, de 07/12/67, e tem por objetivo assegurar e resguardar a integridade física dos bens imóveis e móveis do CRECI/MS, preservando os bens contra os riscos de eventuais sinistros, causados por danos elétricos, perda ou pagamento de aluguel a terceiros, raios, incêndios, explosões, fumaças, impacto de veículos terrestre, queda de aeronaves, quebra de vidros e mármore, responsabilidade civil, roubos e/ou subtração de bens, compreendidos no rol de patrimônios.

13. Providências a serem adotadas.

13.1. Não há nenhuma necessidade de adaptação direta ao ambiente físico para realização dos serviços.

14. Possíveis Impactos Ambientais.

14.1. Não haverá impactos ambientais resultantes da contratação.

15. Declaração de Viabilidade.

Com base nos elementos obtidos neste estudo preliminar realizado por esta Equipe de Planejamento, declaramos que é VIÁVEL a presente contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade.

A contratação se mostra viável, sobretudo pelos benefícios que a satisfação da demanda trará para a instituição. É pertinente observar que atendidas as especificações e adotadas as cautelas inerentes à contratação em análise, os riscos envolvidos resultam atenuados. Foram consideradas todas as discussões realizadas para esta nova contratação, as reuniões e os itens deste estudo, declara-se que a contratação é necessária para o bom andamento das atividades do CRECI/MS. Cabe ainda esclarecer há

Processo Administrativo nº 039/2023

orçamento disponível para a contratação. Os recursos para cobrir as despesas decorrentes da contratação desta licitação são oriundos do Elemento de Despesa – 6.3.1.3.04.01.031 – SEGURO EM GERAL.

16. Responsável

Coordenadoria Administrativa

Adilson dos Santos Almeida

Integrante Participante

David Delano Dal Molin Dreyer

Campo Grande/MS, 18 de setembro de 2023.

Adilson dos Santos Almeida
Coordenadoria Administrativa - COGEP
CRECI - 14ª Região/MS

David Delano Dal Molin Dreyer
Assistente Administrativo – COGEP
CRECI - 14ª Região/MS