

## RELATÓRIO FINAL DO CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2019

**PROCESSO: 2019.93.100532PA**

**Porto Velho, 23 de maio de 2019.**

**OBJETO:** Seleção de imóvel para locação que cumpra os requisitos mínimos exigidos a fim de atender plenamente as necessidades do Instituto de Previdência e Assistência do Município de Porto Velho – IPAM, de acordo com a pontuação atribuída conforme critérios técnicos estabelecidos, e demais condições minuciosamente descritas nos anexos deste Edital.

### 1. PRELIMINAR

À priori, o motivo da contratação de locação do novo imóvel para sediar o Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Município de Porto Velho – IPAM, se substância na necessidade de readequação do Instituto, uma vez que as atuais estruturas físicas não suprem mais as necessidades dos segurados e servidores públicos, logo, urge a imprescindibilidade da contratação de um imóvel para garantir o bom funcionamento do IPAM. Atualmente o Instituto é composto de 103 (cento e três) servidores, 35 (trinta e cinco) estagiários, e possui aproximadamente 27.640 segurados cadastrados na assistência à saúde, bem como 2.140 beneficiários do setor previdenciário, não possuindo estrutura física adequada para prestar o serviço público com eficiência e dignidade aos contribuintes deste Instituto.

Em vista dos problemas apresentados no Instituto, no dia 29 de janeiro de 2013, o Ministério Público do Trabalho realizou diligência (Processo nº 000103.2012.14.000/3) na sede no IPAM, apontando irregularidades e recomendaram adequações, consoante a legislação vigente. Posteriormente, em julho de 2016, o Ministério Público do Trabalho realizou mais uma diligência (Processo nº 000103.2012.14.000/3) na sede no IPAM, alegando a inexistência de condições de Meio Ambiente de Trabalho e Acessibilidade e recomendou adoções pertinentes. Outrossim, no dia 23 de março de 2018, este Instituto recebeu a Notificação Requisitória n. 4882.2018/COORD1 do Ministério Público do Trabalho, requisitando, no prazo de 30 dias, manifestar-se quanto à eventual correção das irregularidades constantes nos autos (Processo nº 000103.2012.14.000/3). Em resposta, por meio do Ofício nº 745/2018/PRESIDÊNCIA, no dia 16 de abril de 2018, este instituto informou que as recomendações elencadas no relatório de diligências, tratam-se, em sua maioria, de reformas de construção civil, cuja a implementação inviabilizaria a prestação contínua do serviço público, por esse motivo, foi instaurado este Processo Administrativo visando a locação do imóvel, objetivando a transferência provisória das unidades deste Instituto.

Pois bem, diante dos motivos expostos, justifica-se o fato do atual imóvel não atender a requisitos mínimos de acessibilidade, não oferecer infraestrutura elétrica e hidráulica adequada e não possuir layout físico configurado para a finalidade de escritórios de trabalho.

Dessa forma, o objeto processual tem como fito a locação do imóvel será para sediar o IPAM, no período necessário a realização da construção da nova sede.

Visando atender as recomendações do Ministério Público do Trabalho, bem como as recomendações dos Engenheiros Civis, Edson da Silva Duarte em 16.08.2018, Eronildo Gomes dos Santos em 12.09.2018, e recomendações da Defesa Civil no dia 06.09.2018, foram estabelecidos condicionantes técnicas que norteiam a avaliação e critérios de pontuação dos imóveis apresentados para a melhor seleção do imóvel que atenda as demandas do IPAM.

### 2. DA ANÁLISE

Informamos que o subitem 1.5 das Condicionantes Técnicas do anexo I do Edital, preconiza que as propostas deverão considerar todos os custos necessários com adaptações no

edifício, pois, como se verá com maiores detalhes abaixo, a edificação que será locada deverá ser entregue com plena capacidade de:

- a) suporte estrutural.
- b) acessibilidade.
- c) prevenção e combate a incêndio e pânico.
- d) instalações elétricas, telefonia e lógica.
- e) climatização.

Além das condicionantes técnicas estabelecidos acima, o Edital demanda que o imóvel atenda os critérios mínimos de louças sanitárias e estacionamento correspondente ao tamanho da edificação.

Após realizadas as visitas técnicas por parte desta Comissão junto ao Engenheiro Civil, Eronildo Gomes dos Santos, nos imóveis apresentados pelos licitantes, foram selecionados os quatro melhores imóveis que possuíam o mínimo das condicionantes técnicas solicitadas no Edital. Dessa forma, segue a pontuação exposta no *Ranking de Vistorias, ipisis litteris*:

COLOCAÇÃO	IMÓVEL	PONTUAÇÃO
1º	GSG Engenharia LTDA	92
2º	Wanderley de Siqueira	86
3º	Zoghbi Imóveis	67
4º	Casa do Lanterneiro Comércio de Auto Peças LTDA	61

Ressaltamos que conforme o subitem 5.6 do Edital “*O ranking resultante das vitorias não gera obrigação de locação do imóvel, sendo que a escolha do imóvel a ser locado será totalmente discricionária.*” Ou seja, esta Comissão passou à análise das particularidades do plano de melhorias e reformas de cada edificação, ressaltando ainda que a escolha do imóvel será com base no critério de *custo x benefício*, escolhendo assim a edificação que melhor atenda as necessidades do Instituto levando em consideração o preço adequado de mercado.

Esta Comissão, durante as visitas técnicas, realizou um relatório apontando as observações relevantes nas edificações vistoriadas. Subscrevemos:

**INTERESSADO:** GSG Engenharia LTDA.

**CNPJ:** 84.742.329/0001-18.

**ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Avenida Carlos Gomes, nº 1645, bairro São Cristóvão.

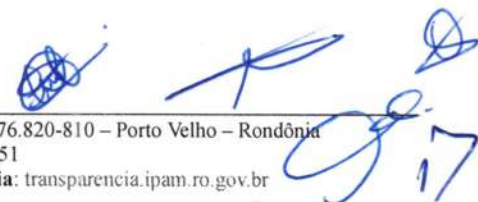
**Metragem do Imóvel:** 2.000 m<sup>2</sup> de área construída.

**Valor da Proposta 01:** R\$ 49.900,00

**RESULTADO DA AVALIAÇÃO:** 92 (Noventa e dois) pontos.

**Observações relevantes:**

- O prédio necessita de poucos reparos;
- Projeto de Combate a incêndio aprovado;
- O prédio possui Estacionamento com 120 Vagas com acesso pelas Ruas: Avenida Carlos Gomes, Brasília e Duque de Caxias;
- Transformador de 270 Kva;
- 04 Banheiros adaptados para PNE;
- O prédio possui auditório com capacidade para 200 pessoas;



- O prédio necessita de recuperação do forro e vidros dos banheiros; Necessita a colocação das tomadas dos pisos; Necessita da ligação do elevador;
- Locatário disposto a cumprir as adaptações editalícias.
- Prédio localizado próximo as Secretarias: SEMA e SEMASF, com possibilidade de uso da rede de fibra óptica do Município, gerando menos custo para adaptações.
- O prédio recentemente passou por reformas quanto: troca de pisos e telhados, bem como, das cadeiras do auditório.

Porto Velho, 11 de Abril de 2019.

**INTERESSADO:** Wanderley de Siqueira.

**CPF:** 124.657.471-34.

**RG:** 043.89050-8 IFP-RJ.

**ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Rua Dom Pedro II, nº 2960, bairro Nova Porto Velho.

**Metragem do Imóvel:** 1.461,54 m<sup>2</sup> de área construída.

**Valor da Proposta 01:** R\$ 48.000,00

**RESULTADO DA AVALIAÇÃO: 86 (oitenta e seis) pontos.**

**Observações relevantes:**

- O prédio possui estacionamento para 25 vagas;
- O prédio necessita de algumas adaptações nos banheiros para PNE;
- O prédio não possui elevador ou plataforma para PNE;
- O prédio possui rede elétrica e telefonia, no entanto, a rede lógica é inexistente;
- O custo para instalação de rede lógica seria demasiadamente oneroso ao Licitante;
- O prédio possui transformador;

Porto Velho, 17 de abril de 2019.

**INTERESSADO:** Zoghbi Imóveis.

**CNPJ:** 10.657.520/0001-25.

**ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Avenida Pinheiro Machado, nº 1670, entre Joaquim Nabuco e Rua Brasília, bairro São Cristóvão.

**Metragem do Imóvel:** 1.220,00 m<sup>2</sup> de área construída.

**Valor da Proposta 01:** R\$ 33.000,00

**RESULTADO DA AVALIAÇÃO: 67 (sessenta e sete) pontos.**

**Observações relevantes:**

- O prédio necessita de adaptações quanto ao layout no piso térreo, sendo necessário para a criação de mais salas.
- Projeto de Combate a incêndio aprovado;
- O prédio possui Estacionamento com 15 Vagas afastado do prédio;
- Transformador de 175 Kva;
- 02 Banheiros adaptados para PNE;
- O prédio necessita de mais banheiros; Locatário disposto a cumprir as adaptações editalícias.
- Prédio localizado próximo as Secretarias: SEMA e SEMASF, com possibilidade de uso da rede de fibra óptica do Município, gerando menos custo para adaptações.

Porto Velho, 17 de Abril de 2019.

**INTERESSADO:** Casa do Lanterneiro Comércio de Auto Peças LTDA.

**CNPJ:** 63.749.030/0001-15.

**ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Avenida Nações Unidas, nº 638, bairro Nossa Senhora das Graças.

**Metragem do Imóvel:** 1.523,00 m<sup>2</sup> de área construída.

**Valor da Proposta:** R\$ 49.900,00

**RESULTADO DA AVALIAÇÃO: 61 (sessenta e um) pontos.**

**Observações relevantes:**

- O prédio possui estrutura nova e encontra-se em fase de acabamento;
- O prédio consta apenas com um banheiro adaptado parcialmente para PNE;

- O prédio consta com elevador;
- O fluxo de veículos para manobras no estacionamento é ineficiente, haja vista que seria necessário a adaptação de parte do estacionamento para criação das salas de atendimento ao público;
- O prédio possui rede elétrica, no entanto, a rede lógica e telefonia é inexistente;
- O custo para instalação de rede lógica e telefonia seria demasiadamente oneroso ao Licitante;
- O prédio não possui Transformador;
- O prédio não possui climatização, no entanto, o locatário compromete-se a instalar os condicionares de ar;
- O prédio encontra-se com a prevenção de Combate ao Incêndio e Pânico que necessita de adaptações, visto que não possui saídas de emergência, corrimões nas escadas e tampouco luz de emergência;
- A capacidade estrutural atende, parcialmente, as necessidades do IPAM, sendo necessárias adaptações;
- O prédio possui acesso pelas Ruas: Avenida Amazonas e Nações Unidas;
- Locatário disposto a cumprir as adaptações editalícias.

Porto Velho, 11 de Abril de 2019.

Ademais, considerando que o Instituto possui atendimento ao público desde aposentados, pensionistas e servidores com necessidades especiais devido à assistência médica, bem como pensando no bem-estar de cada segurado deste IPAM, a equipe buscou observar os fatores relevantes que melhor atendesse este público em especial, considerando a dificuldade de acesso ao Instituto hoje e outros fatores, que levaram a presente licitação. A fim de obter melhor resultado de atendimento a este público, foram realizadas pesquisas de itinerários dos transportes coletivos nos entornos de cada edificação com o objetivo de buscar melhor localização e melhor mobilidade a quem realmente necessita dos atendimentos por parte do Instituto. Considerando o princípio constitucional da impessoalidade, informamos que foram adotados critérios objetivos e imparciais, conforme as regras editalícias na tomada de decisão e nos procedimentos adotados em todas as fases do presente Chamamento.

Segue abaixo, o quadro com a pesquisa realizada pela Comissão junto a SEMTRAN dos itinerários dos transportes coletivos no entorno de cada edificação.

Quadro 01: Itinerário dos Transportes Coletivos

ITINERÁRIO DOS TRANSPORTES COLETIVOS NAS EDIFICAÇÕES SELECIONADAS			
<b>Imóvel situado na Av. Carlos Gomes, nº 1645, bairro São Cristóvão.</b>	<b>Imóvel situado na Av. Nações Unidas, nº 638, bairro Nossa Senhora das Graças.</b>	<b>Imóvel situado na Av. Pinheiro Machado, nº 1670, bairro São Cristóvão.</b>	<b>Imóvel situado na Rua Dom Pedro II, nº 2960, bairro Nova Porto Velho.</b>
<p><b>Amarela:</b> (Nova Esperança)</p> <p><b>Verde:</b> (Cristal Calama, União da Vitória, Esperança da Comunidade)</p> <p><b>Vermelha:</b> (Presidente Roosevelt via Amazonas, Presidente Roosevelt via Cemtron)</p>	<p><b>Amarela:</b> (Aeroporto)</p> <p><b>Azul:</b> (Jardim Eldorado, Cidade Nova A, Guaporé)</p> <p><b>Cinza:</b> (Universitária III)</p> <p><b>Vermelha:</b> (Bairro Novo, Jardim Santana, Mariana, Orgulho do Madeira, São Francisco, Tancredo Neves, Ulisses via Br, Ulisses via JK, Ulisses via Tancredo Neves).</p> <p><b>Rosa:</b> (Expresso Central).</p>	<p><b>Linhas:</b> (não há tráfegos de linhas de ônibus na localidade).</p>	<p><b>Amarela:</b> (Nova Esperança)</p> <p><b>Verde:</b> (Esperança da Comunidade)</p> <p><b>Vermelha:</b> (Presidente Roosevelt via Cemtron, Presidente Roosevelt via Amazonas)</p>

Fonte: Aplicativo da SEMTRAM.

Considerando ainda o Princípio da Economicidade e Eficiência, esta Comissão buscou observar e julgar os imóveis de forma a proporcionar economicidade nos contratos existentes no Instituto, buscando eficiência nos atos administrativos sem que onere outros contratos essenciais ao órgão, ou seja, atender as regras editalícias, de forma eficiente, pois o dever da Administração é cuidar da coisa pública, tendo como responsabilidade buscar soluções mais eficientes e mais econômica para qualquer situação. Logo, realizamos pesquisa da distância dos órgãos visitados pelos diversos setores do Instituto a fim de tratar de assuntos diversos e relativos aos andamentos dos trabalhos do IPAM.

**Quadro 2:** Distância dos prédios selecionados em relação aos principais órgãos de interesse do IPAM.

DISTÂNCIA DOS PRÉDIOS SELECIONADOS EM RELAÇÃO AOS PRINCIPAIS ÓRGÃOS DE INTERESSE DO IPAM E SEUS USUÁRIOS				
Prédios	Av. Carlos Gomes, 1645, São Cristóvão	Av. Pinheiro Machado 1670, São Cristóvão	Av. Nações Unidas 638, Nossa Senhora das Graças	Av. Carlos Gomes 2150, São Cristóvão
PREFEITURA	850 m	1,7 km	2,4 km	1,5 km
SEMAD	1,6 km	2,0 km	3,1 km	2,1 km
SEMPOG	2,1 km	1,4 km	2,0 km	1,4 km
SEMFAZ	1,7 km	2,3 km	2,1 km	2,2 km
INSS	3,8 km	3,1 km	3,7 km	3,1 km

Fonte: Google Maps.

As medidas de distância aos órgãos acima, tem por objetivo a melhoria na localização, visando oferecer maior proximidade no atendimento aos usuários servidores públicos municipais e a necessidade do IPAM no deslocamento de rotina.

### 3. DA ESCOLHA

Ante ao exposto, com base na visita técnica realizada, temos que, o imóvel apresentado pela proponente: GSG ENGENHARIA LTDA, se destaca no atendimento das condicionantes técnicas encartadas por este Instituto, tendo em vista que passou recentemente por reformas e melhorias nas estruturas e layout, necessitando apenas de pequenas adaptações para o funcionamento do instituto, as quais poderão ser realizadas em curto espaço de tempo, ao revés das demais localidades, onde foram apresentadas estruturas, as quais, necessitam de adequações ainda maiores, demandando assim, maior periodicidade para fiel execução e finalização, o que poderá acarretar transtornos diversos a esta Unidade, por qualquer inviabilidade de execução das atividades laborais, as quais não podem cessar.

Nesse mesmo viés trazemos a baila, outros fatores relevantes, os quais entendemos como sendo vantajosos aos interesses deste Instituto, dentre os quais podemos citar o fato da localidade ora referenciada já dispor de elevador instalado, necessitando que seja realizada apenas a sua ligação, sendo este, um procedimento simples, sem qualquer transtorno à Unidade, dispondo de número suficiente de banheiros para atender aos Portadores de Necessidades Especiais – PNE, estacionamento com capacidade para 125 (cento e vinte e cinco) vagas, para atender as demandas não somente dos servidores, mas sim, de todo o público que busca no Instituto os mais diversos

atendimentos, excelente localização estando próximo das principais Unidades Municipais facilitando qualquer deslocamento a tais localidades, além de contar com bom itinerário de linhas de transportes coletivos, facilitando de modo geral o acesso ao imóvel.

Não obstante, conforme já noticiado aqui e alhures, o imóvel destaca-se ainda, por ter sido o único a apresentar Laudo Técnico comprovando atender aos dispostos nos itens 5.3 e 5.6 do Edital nº. 01/2019, quanto à rede elétrica, possuindo no mínimo 180 pontos elétricos de 110V, bem como, no mínimo 10 pontos elétricos de 220V. Além de possuir 2 transformadores de 250Kva, onde um transformador será utilizado como reserva garantindo ao IPAM, plena funcionalidade em termos de energia elétrica, a qual não será motivo de transtorno, pelo imediato acionamento do item reserva, conforme informa o Laudo Técnico apresentado pela proponente.

A localidade foi fielmente planejada para atender a grande demanda de usuários, haja vista que recentemente foi utilizada por empresas dos mais diversos ramos, tendo sido inclusive sediados centros de ensinos e outros. Por tal fato, o mesmo já possui salas devidamente estruturadas, o que contribui para maior possibilidade de redução de custos com divisórias, rede lógica e demais insumos necessários pertinentes a estes.

Ainda no que se refere a vantajosidade referenciada, torna-se imperioso destacar o fato de que a localidade possui climatização nos espaços comuns, atendendo assim, regramentos pertinentes a climatização, trazendo conforto ao público, bem como aos servidores da localidade.

Outro fator relevante, trata-se da disponibilização de espaço de auditório com capacidade para 200 (duzentas) pessoas, o que possibilitará ao atendimento de demandas no que se refere as mais diversas reuniões pertinentes ao Instituto.

Pois bem, ante as vantajosidades acima relacionadas, concomitantes ao interesse público, esta Comissão entende como sendo a escolha mais vantajosa para a Administração, o imóvel ofertado pela empresa GSG ENGENHARIA LTDA.

É fato que compete ao gestor zelar pela segurança dos usuários, bem como primar pela conservação do patrimônio público, e que diante da finalidade pública, o Ordenador tem como melhor escolha aquela mais vantajosa para a Administração, tanto do ponto de vista econômico, quanto administrativo, pautando-se pelo **princípio da eficiência**, incluído no caput do artigo 37 da Constituição Federal, nas palavras de Meirelles<sup>1</sup>:

Eficiência é o que se impõe a todo agente público de realizar suas atribuições com presteza, perfeição e rendimento funcional. É o mais moderno princípio da função administrativa, que já não se contenta em ser desempenhada apenas com legalidade, exigindo resultados positivos para o serviço público e satisfatório atendimento das necessidades da comunidade e de seus membros.

Utilizando o embasamento de Agno Vasconcelos e outros brilhantes comentaristas que desencadeiam o raciocínio e tese em torno deste princípio, temos que a eficiência no setor público é uma exigência da nova tendência mundial em atender os interesses coletivos de forma célere e com resultados efetivos.

Em síntese, a atividade administrativa deve ser controlada em seus atos pelo aspecto de eficiência, principalmente no tocante aos atos discricionários, que são aqueles **onde o administrador possui liberdade de atuação de acordo com sua conveniência e oportunidade**. Então o administrador público em confronto com várias soluções possíveis, deve escolher aquela solução ótima, que satisfaça, minimize ou atenua a demanda pública de forma mais eficiente possível. A lei, que instrumentaliza a autoridade pública de poderes especiais e de certa autonomia decisória, o faz, é clara, tendo em vista a escolha da solução mais eficaz, a que melhor satisfaça o interesse público em questão.

1 MEIRELLES, HELY LOPES. DIREITO ADMINISTRATIVO. 25ª ED. SÃO PAULO: MALHEIROS, 2000.




Assim, o administrador público, mesmo diante da competência discricionária, não detém a prerrogativa de optar por uma solução que seja, no ponto de vista técnico, a menos eficiente, ou seja, aquela de eficácia duvidosa. Tal ato considerar-se-ia uma afronta ao princípio da legalidade, já que a eficiência revestida de exigência constitucional está intimamente atrelada à aplicabilidade das leis.


Diante de novas exigências, concebeu-se uma nova concepção de legalidade, passando de uma natureza formal, para uma de caráter material, onde se avalia a satisfação dos interesses públicos, nos atos administrativos. Novo contexto no qual se justifica a imposição do princípio da eficiência na tomada de decisões, enquanto vinculador de toda atividade administrativa.

Em suma, esta Comissão de Licitação tem buscado que o princípio da eficiência seja efetivo, ensejando um comprometimento por parte da Administração e de seus agentes, estando os envolvidos engajados na busca de sistema eficaz que realmente satisfaça o interesse público, buscando desempenhar suas ações de forma célere e econômica, para alcançar resultados efetivos justificando assim, a escolha pelo imóvel situado na Avenida Carlos Gomes, nº 1645, bairro São Cristóvão.

*Membros da Comissão Permanente de Licitação:*

  
Quella Israel da Silva  
Presidente da CPL

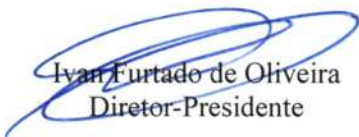
  
Daniel Orlando Dantas da Silva  
Secretário da CPL

  
Lícia Cristine Nascimento Marques  
Membro da CPL

  
Amauri Pablo Guedes de Miranda  
Assistente da CPL

*Membro da Equipe Administrativa:*

  
Cristiano da Cunha Oliveira  
Gerente Administrativo

  
Ivan Furtado de Oliveira  
Diretor-Presidente