



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

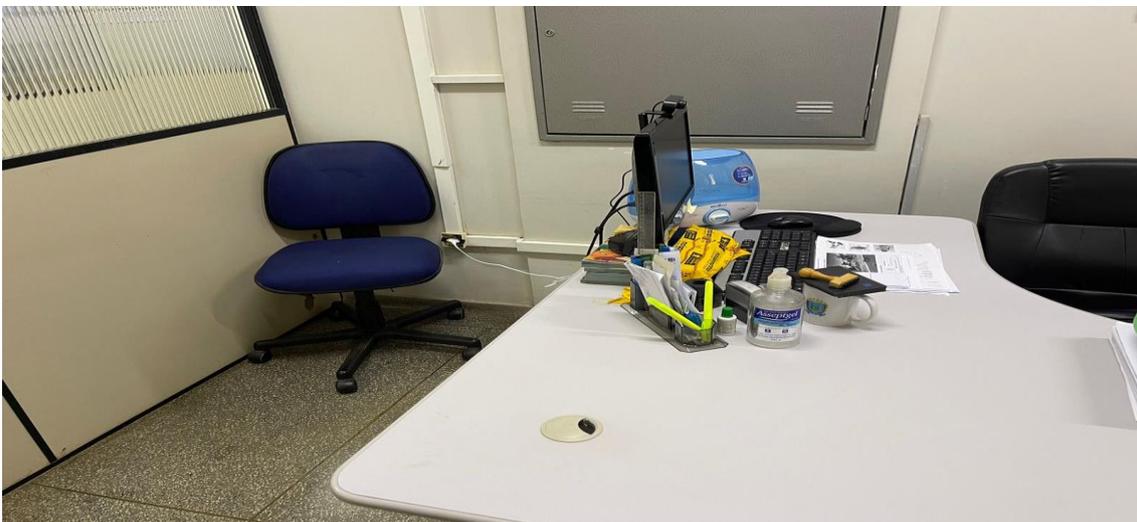
### **OBJETO: AQUISIÇÃO DE IMÓVEL COM VISTAS À INSTALAÇÃO DA SEDE DA FUNDAÇÃO ESCOLA DE GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

#### **1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES – PROBLEMÁTICA ATUAL.**

A sede da Fundação Escola de Governo de Mato Grosso do Sul- Escolagov encontra-se instalada desde o ano de 2016 em prédio do Complexo Parque dos Poderes, mais especificamente na Av. Mato Grosso, n. 5778, Parque dos Poderes – bloco II. O tamanho do prédio atual é de **443,38 m<sup>2</sup>** (Fonte: SEINFRA), sendo que o imóvel pertence ao Estado de Mato Grosso do Sul e é compartilhado com a AGEPREV e a FUNDESPORTE, ou seja, a Escolagov não conta com toda a estrutura do imóvel total.

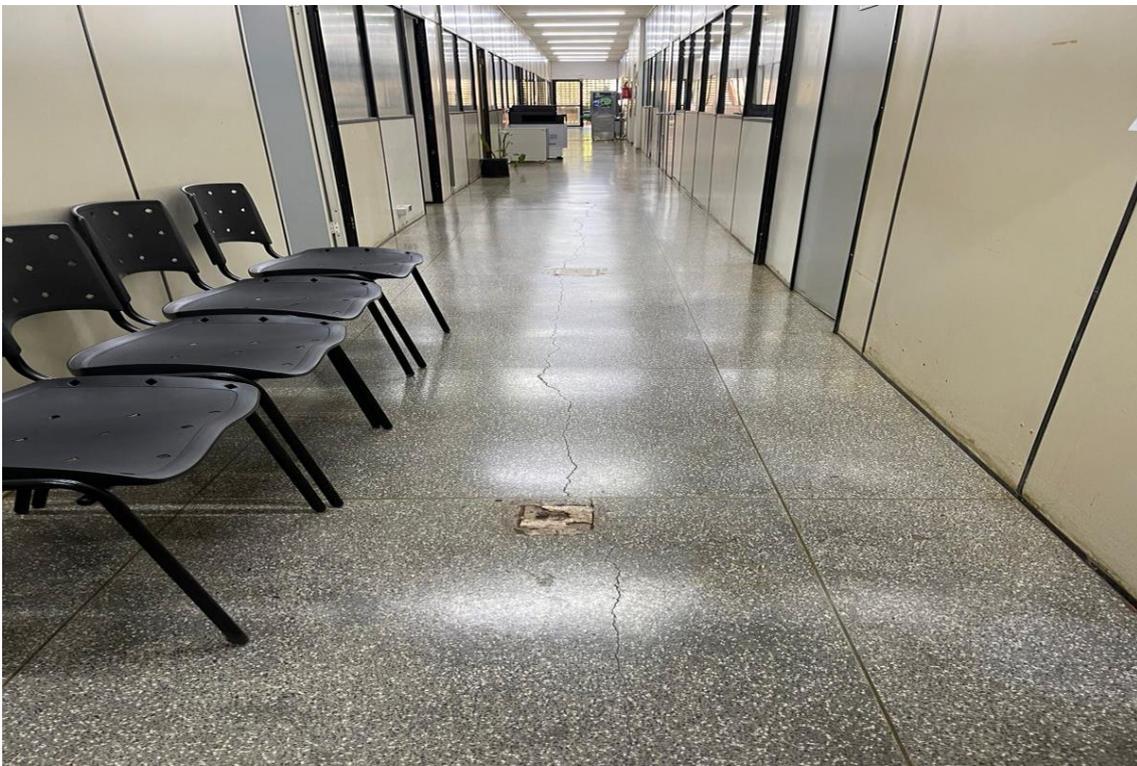
Com o passar dos anos, a atual estrutura já se mostra insuficiente frente o aumento do quadro de servidores do órgão, além da criação/ampliação de cursos de formação e pós-graduação.

Em suma, a atual estrutura predial ocupada não se adequa mais às necessidades da Escolagov. Vide a seguir alguns registros fotográficos das instalações atuais.





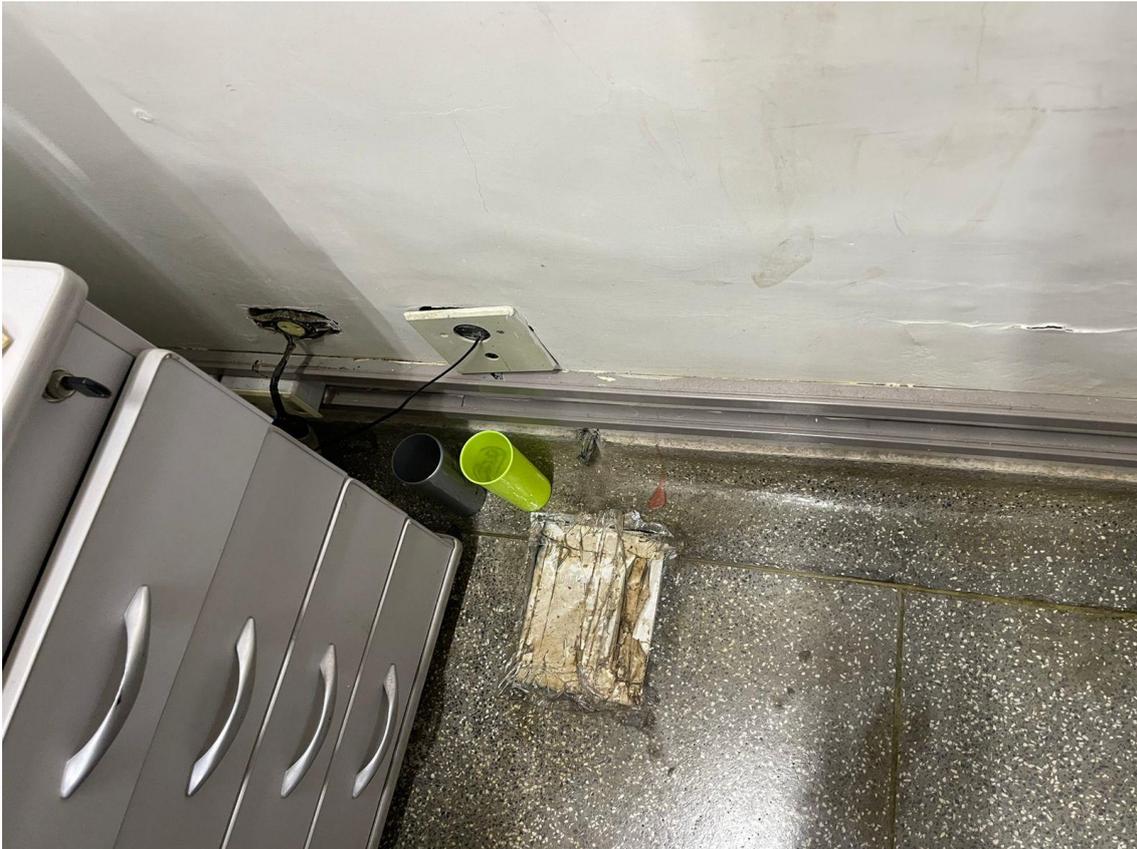












## **2) DAS SOLUÇÕES POSSÍVEIS:**

### **2.1) Reforma e Adequação do Imóvel Atual**

Fora verificado que o problema do imóvel atual é a limitação estrutural, especialmente porque os prédios que compõem o complexo do Parque dos Poderes não podem ser ampliados sem prejuízo ao projeto original (fachadas), conforme dispõe o Plano Diretor do Parque dos Poderes.

Importante observar também as restrições ambientais a qualquer obra no Parque dos Poderes (mesmo as reformas e adequações), a exemplo do art. 2º da Lei Estadual nº 3.977/2010 e Lei Estadual nº 5.237/2018.

### **2.2) Mudança para outro imóvel público:**

Sob este aspecto, foi feita consulta à Secretaria de Estado de Administração (SAD/MS), a fim de verificar a disponibilidade de imóvel para instalação da nova sede da Escolagov/MS, tendo aquela Secretaria informado da indisponibilidade para atender nossa solicitação (Ofício nº 1877/SUPAT/SAD/MS/2022) juntado aos autos.



### 2.3) Construção de uma nova sede:

Neste item, é importante destacar a questão ambiental, pois o imóvel a ser construído seria dentro do Parque dos Poderes, inclusive com terreno destacado. Entretanto o empreendimento encontra forte resistência dos órgãos de controle: pela Assembléia Legislativa por meio da edição do Decreto Legislativo nº 606 de 29 de novembro de 2018; pelo Ministério Público como se verifica da Ação Tutelar Antecedente nº 0914940-68.2019.8.12.0001; pelo Poder Judiciário, como se verifica da decisão proferida no Agravo de Instrumento nº 1405917-44.2019.8.12.0000; e da própria sociedade, como se verifica de diversas notícias publicadas em jornais e sítios locais<sup>1</sup>, que entendem deva ser a região preservada como patrimônio ambiental e cultural do Estado.

E, mesmo que acaso houvesse alteração da área de construção do imóvel fora do Parque, o projeto precisaria ser adequado, resultando destarte em demasiado tempo para sua conclusão.

### 2.4) Locação de Imóvel

Seria uma possibilidade. Entretanto, é preciso destacar que esta hipótese pressupõe a disponibilidade financeira permanente por diversos anos, especialmente se considerarmos o possível alto valor da locação tendo em vista as necessidades da Escolagov.

A modalidade de locação oriunda do chamado “*built to suit*” (a expressão é utilizada em referência a contratos de locação de bens imóveis urbanos, em que o

---

<sup>1</sup> <https://www.topmidianews.com.br/cidade-morena/manifestacao-contra-obra-de-estacionamento-no-parque-dos-poderes/123752/>

<https://www.midiamax.com.br/cotidiano/2020/grupo-realizara-manifestacao-contra-desmatamento-do-parque-dos-poderes>

<https://www.ojacare.com.br/2020/01/31/apos-aval-de-deputados-advogados-vaio-protostar-contra-desmatamento-do-parque-dos-poderes/>



locador investe dinheiro no imóvel, nele edificando ou por meio de reformas substanciais, sempre com vistas a atender às necessidades previamente identificadas pelo locatário) seria uma alternativa, desde que haja previsão de reversão do imóvel ao Estado no final da locação, e seja analisado se o valor a ser pago pela locação e aquele a ser pago pela reversão do imóvel ao final seria vantajoso à Escolagov, observando também o referido no parágrafo anterior. Entretanto, a modalidade *buil to suit* demanda a construção de um novo prédio, ou seja, longo prazo para instalação e em razão da necessidade premente da Escolagov, não se mostra a solução mais adequada neste momento. Está previsto no art. 47-A, da Lei Federal nº 12.462/2011, com alteração pela Lei Federal nº 13.190/2015.

## **2.5) Aquisição de Imóvel construído**

A opção de aquisição de um imóvel foi escolhida pelos membros da Comissão de Avaliação para compra do imóvel para Escolagov, em reunião realizada no dia e Lista Assinada pelos membros.

No atual cenário, de fato é a solução mais rápida e eficiente às necessidades da Escolagov, tendo em vista a situação em que se encontram alocados os servidores, em espaços exíguos, pouco adequados aos trabalhos diários do órgão, bem como os alunos dos cursos de capacitação, onde temos somente uma sala que comporta 30 alunos,

E os alunos dos cursos de Pós-graduação ocupam as salas da ACADEPOL, em vista de Termo de Cessão de Uso firmado entre as partes que permite a utilização de parte do espaço. Sendo que a Escolagov não possui salas de aula para abrigar os alunos dos cursos de Pós-graduação.

Nesta hipótese somente é preciso atentar para o atendimento às características necessárias, esboçadas no presente estudo e se o valor da aquisição está de acordo com os parâmetros de mercado, havendo inclusive a autorização legal para dispensa de licitação a teor do disposto no art. 24, inc. X, da Lei nº 8.666/93, com o atendimento dos requisitos ali previstos.



Considerando tratar-se de imóvel a ser adquirido já construído, adaptações podem ser necessárias, entende-se, assim, pertinente que após a assinatura do contrato de compra ou documento hábil, o vendedor disponibilize arquiteto/engenheiro que ficará a frente da definição dos estudos dos Layouts e de sua aprovação junto à Escolagov aos órgãos de licenciamento e aprovação. Não obstante, nada impede que, mediante tratativa prévia entre as partes, o vendedor disponibilize referidos profissionais já na fase de negociação do imóvel (sem nenhum custo adicional), de modo a dar agilidade a eventual projeto de adaptação/reforma, e para se ter uma estimativa mais aproximada do valor final a ser pago.

### **3) DA ESTRUTURA FÍSICA NECESSÁRIA:**

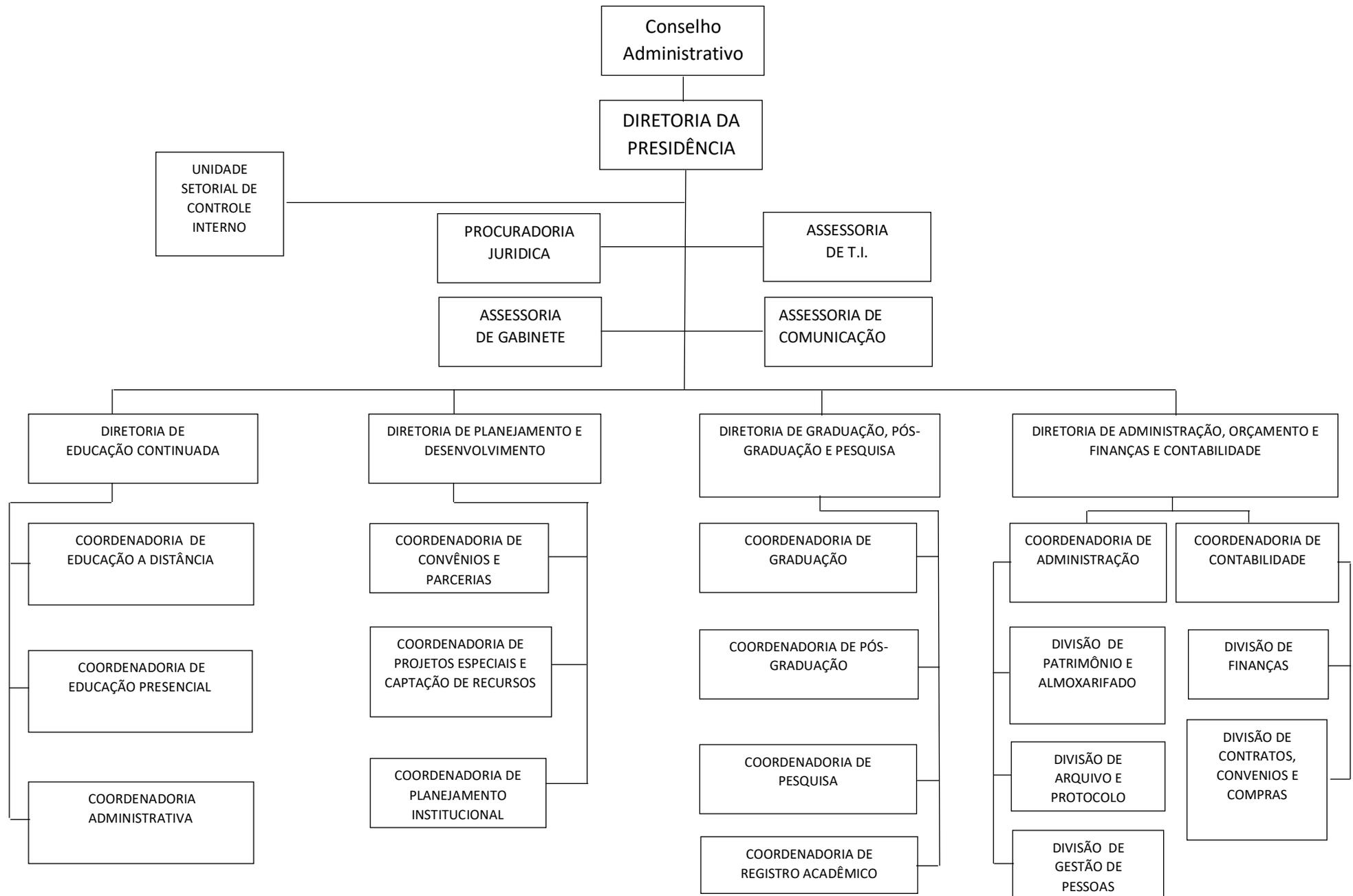
#### **3.1 QUADRO ATUAL DE RECURSOS HUMANOS:**

**Servidores (efetivos e comissionados): 20** (vinte)

**Seletas: 2** (duas)



### 3.2 ORGANOGRAMA ATUAL:





As soluções para o enfrentamento do espaço físico para nova sede da Escolagov devem necessariamente considerar a atual estrutura de Servidores e Alunos, sem desprezar as necessidades futuras do órgão.

Desta forma, temos que o imóvel para abrigar a nova sede da Fundação Escola de Governo de MS, considerando a necessidade atual e futura (eventual), deverá, **NO MÍNIMO:**

a) Possuir área útil mínima de **1.500m<sup>2</sup>**. Entendendo-se como área útil, a efetivamente utilizada pelo setor operacional da Escolagov/MS, excluindo-se garagens, escadarias e caixas de elevadores. Entende-se adequado o tamanho proposto, tendo em vista que a área ocupada total pela Escolagov hoje é de aproximadamente **443,38 m<sup>2</sup>** (Fonte: SEINFRA).

Sendo assim, a área útil mínima desejada visa a atender adequação da estrutura atual, já prevendo as necessidades futuras de expansão do quadro de Servidores e Alunos da Escolagov. No tamanho proposto, há uma previsão inicial de distribuições de espaço conforme quadro abaixo:

PREVISÃO INICIAL DE DIMENSIONAMENTO DE AMBIENTES	
QUADRO ATUAL – 20	
QUADRO TOTAL PREVISTO EM LEI – 40 (será utilizado como referência)	
SETOR	TOTAL EM M <sup>2</sup>
<b>Administração Superior - Área dos Gabinetes</b> Diretor-presidente – 30 m <sup>2</sup> DAOF– 50m <sup>2</sup> DEC – 50m <sup>2</sup> DPPG – 50 m <sup>2</sup> DPD – 50m <sup>2</sup>	<b>230m<sup>2</sup></b>
<b>SALAS DE AULA</b> 3 Salas – 75m <sup>2</sup> cada 1 Sala – 130m <sup>2</sup>	<b>450m<sup>2</sup></b>



1 Laboratório – 100m <sup>2</sup>	
<b>AUDITÓRIO</b>	<b>300m<sup>2</sup></b>
<b>REFEITÓRIO/COZINHA</b>	<b>50m<sup>2</sup></b>
<b>SALA DE REUNIÃO</b>	<b>60m<sup>2</sup></b>
<b>3 ACESSORIAS e PJUR:</b> área total a ser dividida entre todas as Assessorias conforme dimensionamento em razão do número de Assessores: ASSESSORIA GAB - 20m <sup>2</sup> ASSESSORIA COM - 20m <sup>2</sup> ASSESSORIA TI - 20m <sup>2</sup> <b>PJUR - 20m<sup>2</sup></b>	<b>80m<sup>2</sup></b>
<b>BIBLIOTECA</b>	<b>80m<sup>2</sup></b>
<b>ÁREAS COMUNS (banheiros, recepção, circulação)-</b> <b>2 Banheiros Masculino – 60m<sup>2</sup></b> <b>2 Banheiros Feminino – 60m<sup>2</sup></b> <b>2 WC acessibilidade 30m<sup>2</sup></b> <b>Recepção – 15m<sup>2</sup></b> <b>Área Circulação – 55m<sup>2</sup></b>	<b>220<sup>2</sup></b>
<b>ALMOXARIFADO</b>	<b>30m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>1.500m<sup>2</sup></b>

Área de garagem/estacionamento (considerando as vagas previstas e o tamanho padrão para carros médios de 2,34m<sup>2</sup> por 4,70m<sup>2</sup> com um total de 11,00m<sup>2</sup> por vaga para 50 vagas). Neste ponto foi utilizado como parâmetro o trabalho técnico e a metragem praticada para carros médios pela Empresa BrasilPark Estacionamentos, disponível em <http://www.brasilpark.com.br/tecnico/vaga>)<sup>2</sup>: **550m<sup>2</sup>**

b) Estar localizado nas proximidades do Parque dos Poderes (até um raio de 6 Km da Governadoria do Estado, considerando as rotas de trânsito), tendo em vista o constante deslocamento dos alunos que são na maioria servidores estaduais;

<sup>2</sup> Acesso em 14.02.2020.



c) Possuir, ou ter viabilidade de instalação, salas suficientes para o quantitativo de Servidores e Alunos e contar com a possibilidade de redimensionamento para o atendimento deste quantitativo, de formar a comportar o demonstrado no item “a”;

d) Possuir, ou ter viabilidade de instalação, auditório com 200 (duzentos) lugares e sala de reuniões, possibilitando local adequado às capacitações, reuniões e eventos de interesse do órgão;

e) Possuir, ou ter viabilidade de instalação, estacionamento com 50 vagas privativas, que é o somatório do quadro atual de servidores, além de vagas para alunos;

f) Possuir, ou ter viabilidade de instalação, espaço para refeitório, tendo em vista o expediente da Escolagov ser de 8 horas diárias (Decreto Estadual nº 15.192, de 18/03/2019), e muitos servidores almoçarem em suas dependências;

g) Possuir soluções de acessibilidade (rampas/elevadores) visando o atendimento a legislação, especialmente art. 11, da Lei Federal nº 10.098, de 19/12/2000;

h) Possuir área de recepção para atendimento ao público, tendo em vista os atendimentos feitos cotidianamente no órgão;

i) Possuir fácil acesso de transporte público e estacionamento facilitado na via pública;

j) Possuir, ou ter viabilidade de instalação, de instalações sanitárias, em quantidade suficiente para atender à demanda interna e externa, inclusive com instalações exclusivas para os gabinetes dos agentes da direção superior;

k) Possuir estrutura própria (passagem de tubulação e dreno) para instalação de equipamentos de ar-condicionado tipo “split” ou já possuir central de ar-condicionado ou equipamentos já instalados, de forma que todos os ambientes sejam climatizados;



l) Possuir, ou ter viabilidade de instalação, passagem para rede lógica, elétrica e telemática. O prédio deve conter estrutura apropriada para recebimento da infraestrutura de rede elétrica estabilizada, lógica e de telefonia.

m) Disponibilizar, após a assinatura do contrato de compra ou documento hábil, arquiteto e/ou engenheiro que ficará a frente da definição dos estudos dos *layouts* dos espaços e de sua aprovação junto à Escolagov e aos órgãos de licenciamento e aprovação;

n) Estar em ótimo estado de conservação, inteiramente regularizado, dispondo de todas as licenças, alvarás e demais documentações necessárias ao seu uso;

Considerando as especificações acima arroladas, entende-se pertinente a expedição de ofício para algumas imobiliárias visando aferir o valor médio de mercado de imóveis, por enquanto sem detalhamento de todos os itens aqui previstos. O ofício a ser expedido poderá utilizar o padrão de construção de aproximados 1.500m<sup>2</sup>.

#### **4) FONTE DOS RECURSOS**

Os recursos para aquisição serão oriundos da própria Fundação Escola de Governo de Mato Grosso do Sul – ESCOLAGOV, na sua fonte 024000 (Recursos Diretamente Arrecadados)

Campo Grande-MS, 14 de setembro de 2022.

Antonio José Angelo Motti – *Presidente*

Anderson Canale – *Membro*

Silvana Maria Marchini Coelho – *Membro*

Viviane V. Dos Santos Lima – *Membro*

Fernando Amaral Gurgel - *Membro*