

SUP.REGIONAL RECEITA FEDERAL 6A.RF/MG

Estudo Técnico Preliminar 7/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 13031.554313/2025-24

2. Classificação do Objeto

2.1 O objeto da contratação pretendida é um contrato típico, regulado por legislação específica, cujo processo de contratação é tratado pela Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

2.2 O objeto da contratação consta no Catálogo de Serviços (CATSER) do SIASG com o código 4316 – Locação de Imóvel.

3. Descrição da necessidade

3.1 A Agência da Receita Federal do Brasil em Teófilo Otoni (ARF/TOI) funciona em imóvel locado (Termo de Contrato Nº 02/2021 e Termo de Apostilamento Nº 01/2022 ao Contrato Nº 02/2021– processo nº 13031.374404/2021-54).

3.2 Considerando que não há interesse do proprietário em prorrogar o contrato de locação atual, iniciaram-se esforços para buscar um novo imóvel a fim de abrigar a ARF/TOI.

3.3 Analisada a indisponibilidade de imóveis da União para ocupação integral, por meio de verificação junto à Superintendência de Patrimônio da União em Minas Gerais (SPU-MG), ou compartilhamento, conforme consulta junto a órgãos federais instalados no município, e diante da decisão da Delegacia da Receita Federal do Brasil em Governador Valadares (DRF/GVS), à qual a ARF/TOI é jurisdicionada, de se manter a unidade, faz-se necessário providenciar nova locação que tenha como objeto imóvel adequado aos parâmetros normativos vigentes e às peculiaridades da unidade e para a qual foi aberto processo de chamamento público.

3.4 Conforme Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, deve ser realizado chamamento público para prospectar no mercado imóveis disponíveis que atendam às necessidades do órgão. A partir do resultado do chamamento público poderá ser feita contratação por meio de inexigibilidade ou por procedimento licitatório, conforme critérios da referida IN.

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Superintendência Regional da Receita Federal do Brasil 6ª Região Fiscal	Jenifer Almeida Brum

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

5.1 O processo de locação de um novo imóvel para abrigar a ARF/TOI segue o disposto na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que determina, em seu art. 10, a realização de Chamamento Público para prospecção no mercado de imóveis disponíveis para locação que atendam as necessidades aqui descritas, cujo resultado subsidiará a realização de processo licitatório ou processo de contratação direta por inexigibilidade.

5.2 Os requisitos para a contratação são descritos a seguir e balizarão a análise e a seleção das propostas recebidas.

5.2.1 Esses requisitos se baseiam, inicialmente, nas exigências normativas de dimensionamento preliminar a que se sujeitam os imóveis da RFB - Portaria SE/ME, nº 19.385, DE 14 DE AGOSTO DE 2020, que institui padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de ambientes em imóveis ocupados por órgãos do Ministério da Economia, e PORTARIA Nº 20.549, DE 8 DE SETEMBRO DE 2020, que aprova o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, versão 1.0.

5.2.2. O segundo grupo de requisitos incluem características mínimas e desejáveis para instalação e funcionamento da unidade da RFB, considerando a natureza das atividades ali desenvolvidas, peculiaridades do atendimento ao contribuinte, fluxos e processos de trabalho, exigências técnicas e normativas como acessibilidade, infraestrutura de redes, legislação municipal e do corpo de bombeiros, recomendações da PGFN, entre outros.

5.3 Quanto ao dimensionamento preliminar e à estimativa de área mínima:

5.3.1 A estimativa de área mínima para o imóvel a ser locado observou as regras e procedimentos estabelecidos no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da administração pública Federal direta, autárquica e fundacional elaborado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia, observando-se o quantitativo de população principal da unidade, a sua necessidade de atendimento ao público e a área de escritório máxima.

5.3.2 Para as indicações a seguir foram considerados as definições do referido Manual e normativos correspondentes, em especial:

- *Posto de trabalho integral: aquele representado por servidores, empregados, colaboradores e terceirizados que realizem expediente contínuo no imóvel, cuja carga horária diária média seja igual ou superior a seis horas e que demande estação de trabalho exclusiva.*
- *Posto de trabalho reduzido: aquele representado por servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados que realizem expediente parcial ou transitório no imóvel, cuja carga horária diária média seja inferior a seis horas ou realizada em teletrabalho e que demande estação de trabalho que, neste caso, deverá ser compartilhada.*
- *População principal: aquela resultante da soma de postos de trabalho integrais e reduzidos, aplicados os devidos pesos especificados nesta Portaria.*
- *Área Computável: área útil passível de contabilização para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em:*
- *Áreas de Escritório: aquelas destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel; resultará de, no mínimo, 7 m² (sete metros quadrados) e, no máximo, 9 m² (nove metros quadrados) multiplicados pela população principal.*
- *Áreas de Apoio: aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como auditórios, copas, sanitários, vestiários, guaritas, salas de motoristas, espaços multiuso, espaços de convivência, refeitórios, salas de arquivos correntes, estações de autoatendimento voltado ao público, reprografia, depósitos voltados à atividade administrativa e à manutenção predial etc; resultará de, no mínimo, 2 m² (dois metros quadrados) e, no máximo, 3 m² (três metros quadrados) multiplicados pela população principal.*
- *Área Não Computável: área útil que, por atender demanda específica do órgão, legislação ou norma atinente à edificação, não é contabilizada para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em:*
- *Áreas Técnicas: aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação e à infraestrutura do imóvel, tais como hall, foyers, corredores, escadas, saídas de incêndio, elevadores, reservatórios, barriletes, shafts, switches, medidores, subestação, gerador, quadros técnicos, sala cofre, garagens etc;*
- *Áreas Específicas: aquelas necessárias para atender demandas específicas do órgão, para além de suas atividades administrativas, tais como Depósito de Mercadoria Apreendidas (DMA), área de espera para atendimento ao público, restaurante, edificações voltadas majoritariamente para abrigar garagens, arquivos permanentes, laboratórios e arsenais.*
- *A área computável mínima resultará da multiplicação da população principal do imóvel pelo índice de ocupação mínima de 09 m² (nove metros quadrados).*
- *A área computável máxima resultará da multiplicação da população principal do imóvel pelo índice de ocupação máximo de 12 m² (doze metros quadrados).*
- *A área construída mínima representará 110% do resultado da divisão da Área computável mínima por 0,7 (zero vírgula sete).*
- *A área construída máxima representará 110% do resultado da divisão da Área computável máxima por 0,7 (zero vírgula sete).*
- *Dimensionamento da área de espera de espaços de atendimento ao público (área específica): deve ser adotado o índice de 1,50 m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados) multiplicado por 25% (vinte e cinco por cento) da média diária de atendimentos presenciais realizados anualmente pela unidade.*
- *Para se chegar às áreas construídas mínima e máxima do novo imóvel a ser locado aplica-se a fórmula:*

$$\text{Área construída mínima} = \frac{1,1 \times [(população principal \times 9) + soma de áreas específicas]}{0,7}$$

$$\text{Área construída máxima} = \frac{1,1 \times [(população principal \times 12) + soma de áreas específicas]}{0,7}$$

5.3.3 Considerando-se os dados de população extraídos do Sistema de Apoio às Atividades Administrativas – SA3 da RFB, em 03/11/2025, e a confirmação da Chefia da ARF/TOI, a população principal da ARF/TOI é 7,50.

<i>Postos de trabalho integral</i>	6
<i>Postos de trabalho reduzido</i>	3
<i>População Principal</i>	7,50

5.3.4 A média de atendimentos diários em 2024, conforme informado pela Divisão de Atendimento da RF06 (Diate06) foi de 31,21; o que representa demanda por área de espera para atendimento de 11,70 m².

5.3.5 Já para a área do Autoatendimento Orientado, estima-se uma área de, aproximadamente, 10,00 m², para 02 (duas) estações de trabalho.

5.3.6 Assim, tem-se a seguinte faixa de área construída para o novo imóvel da ARF/TOI:

<i>Área construída mínima</i>	140,17 m ²
<i>Área construída máxima</i>	175,53 m ²

5.3.7 Indica-se que a faixa de área construída, entre 140 e 176 m² será considerada como parâmetro referencial principal da contratação, mas, conforme §3º do art. 16 da IN Seges/ME nº 103, de 2022, desde que se comprove a exequibilidade da proposta por meio do estudo de leiaute, poderá ser apresentada área diferenciada pelos proponentes do chamamento.

5.4 Os requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido, em termos de condições, características físicas e benfeitorias necessárias para atendimento da demanda e das necessidades específicas da unidade da RFB, que se seguem.

5.5 São condições gerais obrigatórias para os imóveis objeto de proposta neste chamamento:

5.5.1 Imóvel não residencial, localizado em bairros centrais da cidade, em via de fácil acesso e pavimentada;

5.5.2 Edificação e todos os seus elementos construtivos e componente físicos, em conformidade com a legislação municipal, no que couber, em especial Plano Diretor e Código de Obras;

5.5.3 O local do imóvel deve ser atendido por infraestrutura de rede elétrica, de dados, de abastecimento de água, rede de esgoto, rede pluvial e coleta de lixo;

5.5.4 Atendimento às exigências do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais, com AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) vigente e equipamentos de prevenção e combate a incêndio, como extintores, sinalização de saída e iluminação de emergência;

5.5.5 Área construída, entre 140 e 176 m², sendo permitida a apresentação de área diferenciada, desde que, se comprove a exequibilidade da proposta por meio do estudo de leiaute e que não se onere possível contratação.

5.5.6 No caso de o imóvel possuir mais de um pavimento, a área ofertada para locação deve ocupar um único pavimento ou pavimentos consecutivos, sendo que todos os pavimentos utilizados para atividade administrativa e de atendimento devem observar as normas de acessibilidade vigentes;

5.5.7 Condições mínimas de iluminação e ventilação natural nos ambientes de permanência prolongada, por meio de janelas ou vãos voltados para espaços exteriores ou áreas abertas;

5.5.8 As fachadas e paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras);

5.5.9 Os revestimentos e acabamentos dos ambientes não devem possuir imperfeições ou patologias e estar de acordo com o uso do ambiente;

5.5.10 Esquadrias e portas devem estar em perfeito estado de funcionamento e não devem apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, ferrugem, empenamento, peças faltantes, trincas em vidros, entre outros;

5.5.11 Elementos de segurança patrimonial como, por exemplo, alarmes, grades, sistema de câmeras (CFTV) ou vigilância orgânica.

5.5.12 O proponente poderá se comprometer quanto à execução futura de reparos ou adequações, às suas expensas, de revestimentos, pisos, paredes demais elementos para atendimento aos subitens 5.5.8 a 5.5.11, se necessário.

5.6 Quanto ao **programa de necessidades da ARF/TOI**, a ser confirmado em estudo de leiaute elaborado pela área técnica da RFB, conforme padrão utilizado pela SRRF06:

5.6.1 O espaço do imóvel deve ser, obrigatoriamente, suficiente para o programa de necessidades mínimo da ARF/TOI:

a) Sala para recepção e espera de contribuintes com, pelo menos, 06 cadeiras de espera, 01 cadeira de obeso, espaço especial para 01 pessoa em cadeira de rodas, 03 estações de trabalho para triagem/ recepção e 02 estações de trabalho para autoatendimento;

b) Sala para atendimento com capacidade para 04 estações de trabalho, para servidores em jornada presencial;

c) Sala para chefia com 01 estação de trabalho com espaço suficiente para, pelo menos, 02 cadeiras de interlocutor, e no máximo 20 m²;

d) Sala técnica para equipamentos de TI;

e) Copa para uso interno;

f) Sanitário acessível para público externo e interno (pelo menos 01, unissex).

5.6.2 Em complemento ao programa de necessidades mínimo, em atendimento a programa de necessidades desejável para a ARF/TOI, o espaço deve, preferencialmente, comportar ainda:

a) Sanitário exclusivo para uso interno (pelo menos 01, unissex);

b) Sala de expediente, reservada, para 2 estações de trabalho compartilhada entre os servidores em teletrabalho. Sendo possível atender a esta demanda, é possível prever apenas 03 estações de trabalho no atendimento.

5.7 Eventual adequação de sanitários e copa e a divisão dos ambientes a serem criados, por meio da instalação de divisórias do tipo drywall, correrão por conta do locador, às suas expensas.

5.8 Quanto às instalações do imóvel:

5.8.1 O imóvel deve possuir instalações hidrossanitárias e de águas pluviais em perfeito estado de funcionamento, com elementos e equipamentos íntegros, sem defeitos como vazamentos, trincas, peças faltantes, entre outros;

5.8.2 O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas, por meio de relógio medidor e instalação elétrica com capacidade adequada às cargas instaladas, aprovado pela Concessionária.

5.8.3 As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender à norma técnica da ABNT NBR 5410:2004 Versão Corrigida: 2008;

5.8.4 O imóvel deverá possuir instalação elétrica com capacidade adequada às cargas instaladas, aprovado pela Concessionária, contemplando alimentação dos quadros do imóvel, circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/ microcomputadores integrados e equalizados com a malha de terra do sistema da edificação; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico.

5.8.5 Eventuais adequações das instalações e condições acima mencionadas, correrão por conta do locador, às suas expensas.

5.8.6 Deverá ser permitido à SRRF06 promover as adaptações necessárias para instalação de quadros e circuitos de rede estabilizada e circuitos exclusivos.

5.8.7 Deverá ser permitido à SRRF06 promover as adaptações necessárias para instalação de rede lógica própria, de Categoria 6 (CAT-6), certificada e em conformidade com a ABNT NBR 14.565:2019 – Cabeamento estruturado para edifícios comerciais e data centers.

5.8.8 Deverá ser permitido à SRRF06 eventual instalação de equipamentos de CFTV e alarme.

5.8.9 É desejável que o imóvel conte com equipamentos de climatização; se não houver, deverá ser permitido à SRRF06 instalação de equipamentos próprios.

5.8.10 A edificação deverá permitir a instalação de infraestrutura (eletroduto independente com diâmetro mínimo de $\varnothing 1"$ e arame-guia galvanizado) interligando a caixa de entrada de telecomunicações com a sala técnica para equipamentos, a fim de possibilitar a ligação da concessionária através de fibra ótica.

5.9 Quanto às condições de acessibilidade:

5.9.1 O imóvel deve atender à ABNT NBR 9050/2020 (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos) e à ABNT NBR 16537/2016 (Acessibilidade – Sinalização tátil no piso – Diretrizes para elaboração de projetos e instalação). Caso o imóvel não atenda integralmente aos principais itens detalhados a seguir, a viabilidade de adequação futura deverá ser verificada para ser posteriormente executada pelo locador, às suas expensas.

5.9.2 A entrada da edificação deve ser acessível e o acesso ao imóvel deve ser vinculado à circulação principal e de emergência por meio de rota acessível;

5.9.3 Devem ser observadas as inclinações máximas e a largura mínima admitidas para rampas, bem como as larguras mínimas e a presença de corrimãos, guarda-corpos e guias de balizamento adequados nas escadas e rampas.

5.9.4 As portas, quando abertas, devem ter vão livre com no mínimo 0,80 m de largura e 2,10 m de altura.

5.9.5 Os sanitários devem estar localizados em rotas acessíveis e possuir entrada independente. Nas edificações existentes, deve haver no mínimo um sanitário acessível por pavimento, onde houver sanitários. As medidas do sanitário devem possibilitar o giro de 360° de uma cadeira de rodas e o espaço necessário para a transferência lateral, perpendicular e diagonal à bacia sanitária. O piso deve ser antiderrapante, não ter desníveis junto à soleira e ter grelhas e ralos fora das áreas de manobra e transferência. A porta deve abrir para o lado externo do sanitário e possuir puxador do lado interno. Deve haver barras de apoio instaladas junto ao lavatório e à bacia sanitária. Peças, louças e metais devem atender às alturas e especificações da norma.

5.9.6 Deve ser verificada a disponibilidade de 01 (uma) vaga de estacionamento para pessoa com deficiência na via pública ou em recuo de jardim, cujo percurso até o acesso à edificação ou aos elevadores esteja vinculado à rota acessível e seja de no máximo 50m, e cuja sinalização seja conforme Resoluções Nº 965/2022 e 973/2022 do CONTRAN, e de 01 (uma) vaga de estacionamento para uso exclusivo de idoso em via pública ou em recuo de jardim, cuja posição seja próxima da entrada, garantindo o menor percurso de deslocamento, e cuja sinalização seja conforme Resoluções Nº 965/2022 e 973/2022 do CONTRAN.

5.10 O edital estabelecerá documentos específicos para assinatura do contrato. No entanto, já na apresentação da proposta, para verificação da regularidade do imóvel, deverão ser entregues:

5.10.1 Cópia autenticada do "Habite-se" do imóvel;

5.10.2 Cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;

5.10.3 Certidão negativa de débito do imóvel junto às concessionárias de serviço público de água e energia elétrica.

5.11 Além dos requisitos indicados neste documento, os proponentes poderão oferecer outras condições, igualmente adequadas ao funcionamento da ARF/TOI, que possibilitem maior vantagem para a SRRF06.

5.12 Para apreciação das propostas e verificação do atendimento aos requisitos elencados anteriormente, os proponentes deverão encaminhar obrigatoriamente:

5.12.1 Fotos do imóvel (externas, de fachadas, inclusive calçada e laterais, e internas, por pavimento e por ambiente);

5.12.2 Descrição das instalações existentes de forma a indicar atendimento aos requisitos indicados, nos termos do modelo proposto;

5.12.3 Projeto arquitetônico (plantas baixas, corte longitudinal e transversal, quadro de esquadrias, fachadas e calçadas com cotas de nível) em arquivo em formato compatível com o programa AutoCAD 2025, e demais documentos e informações que possam subsidiar a análise, entregues em meio digital.

5.13 Para complementação das informações, a SRRF06 poderá realizar diligências ou mesmo a vistoria do imóvel.

5.14 Para seleção e avaliação das propostas será considerado o seguinte:

5.14.1 Atendimento às condições gerais obrigatórias, inclusive quanto às exigências do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais;

5.14.2 Atendimento ao programa de necessidades mínimas e ao programa de necessidades desejável, considerando: otimização, conforto e organização dos espaços, de acordo com as atividades internas e externas da unidade; acesso e circulação de pessoas, especialmente do público externo (mobilidade urbana); condições de acessibilidade; nível de adequação exigido.

5.14.3 Possibilidade de atendimento aos requisitos relacionados a instalações e acessibilidade, ainda que a partir da adequação do imóvel pelo proponente;

5.14.4 Regularidade do imóvel conforme documentação apresentada por ocasião da proposta.

5.15 Para **classificação das propostas** serão considerados:

5.15.1 Atendimento ao programa de necessidades conforme critérios supracitados;

5.15.2 Menor nível de adequação exigido para a ocupação pela ARF/TOI, ainda que às expensas do locador;

5.15.3 Menor dispêndio para a SRRF06 quanto a adequações, sem comprometimento dos requisitos estabelecidos;

5.15.4 Outras condições que venham a ser apresentadas pelo proponente, adequadas ao funcionamento da ARF/TOI, que representem maior vantagem para a SRRF06;

5.15.5 Referencial orçamentário da SRRF06 para locação de imóvel para a ARF/TOI;

6. Levantamento de Mercado

6.1 Diante do desinteresse do proprietário em prorrogar o contrato de locação atual, foram verificadas as alternativas normativas previstas para a situação.

6.2 Em procedimento junto à SPU/MG, por meio do sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (Sisrei), na Consulta Prévia nº MG-0244/2025 foi confirmada a indisponibilidade de imóvel da União para uso integral pela unidade da RFB em Teófilo Otoni.

6.3 Também não foram localizados imóveis da União ocupados por outros órgãos federais disponíveis para compartilhamento. Foram consultadas as unidades locais do Tribunal de Justiça, Tribunal Regional do Trabalho, Tribunal Regional Eleitoral e Justiça Federal

Considerando então a opção pela locação de novo imóvel para abrigar a ARF/TOI, levantamento prévio de sítios eletrônicos de imobiliárias da cidade indicou a disponibilidade de imóveis comerciais para locação, sendo necessário prospectar formalmente aqueles que podem atender às necessidades da RFB e aos requisitos estabelecidos neste documento.

6.4 Tal levantamento também constatou a inexistência de imóveis para locação que incluíssem serviços de limpeza, apoio administrativo, manutenção predial, entre outros, conforme modelo de locação com *facilities*, previsto na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

7. Descrição da solução como um todo

7.1 A Lei nº 14.133/2021, de 1º de abril de 2021, em seu art. 51, estabelece que:

“Art.51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.”

7.2 Os procedimentos de seleção de imóveis para locação, no âmbito da Administração Pública Federal foram esclarecidos por meio da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que em seu art. 10 indica que:

“Art. 10. Os órgãos ou as entidades deverão realizar o chamamento público com o objetivo de prospectar no mercado de imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.”

7.3 Assim, em atendimento ao normativo vigente, para locação de um novo imóvel para abrigar a ARF/TOI será realizado Chamamento Público para prospecção no mercado de imóveis disponíveis para locação que atendam as necessidades aqui descritas, cujo resultado subsidiará a realização de processo licitatório ou processo de contratação direta por inexigibilidade.

7.4 Para a nova locação será adotado o modelo de locação tradicional, pelos seguintes motivos:

7.4.1 O modelo de operação built do suit (BTS) ainda não foi detalhado pela SEGES, dificultando o seu uso, nos termos do art. 4º da IN Seges/ME nº 103, de 2022;

7.4.2 Não foi verificada, em Teófilo Otoni, a oferta de locação de imóveis com serviços de facilities;

7.4.3 A SRRF06 possui contratos vigentes para prestação de serviços de limpeza, apoio administrativo e vigilância para suas unidades, em modelo já consolidado e regulamentado no âmbito da RFB, inclusive por meio de normativos internos;

7.4.4 A contratação pelo modelo de locação tradicional não traz riscos significativos a SRRF06, pois em caso de necessidade de desmobilização da agência por ser extinta, ou mudança por outro motivo, será resolvido de maneira rápida utilizando a cláusula contratual onde a devolução do imóvel ocorrerá 30 (trinta) dias após a comunicação do locatário.

7.5 As condições e procedimentos para o Chamamento, inclusive quanto à apresentação da proposta, e para eventual contratação serão estabelecidos em Edital

7.6 Os requisitos e as especificações do imóvel objeto de locação são aqueles estabelecidos neste documento.

7.7 As propostas recebidas serão avaliadas conforme os modelos para Quadro de Requisitos do Imóvel para Proposta de Locação de Imóvel para ARF/TOI e para Critérios de Seleção e Avaliação de Propostas – Anexo.

7.8 Após o recebimento das propostas, examinados os documentos de regularidade do imóvel e o atendimento às condições gerais obrigatórias indicados no item 5 deste ETP, será elaborado, pela equipe técnica da SRRF06, estudo de leiaute para avaliação do imóvel quanto a programa de necessidades, instalações e acessibilidade.

7.81 Esclarece-se que a decisão da Administração em fornecer o estudo de leiaute se justifica pela expertise de seu corpo técnico acerca das especificidades do órgão, como natureza das atividades desenvolvidas na unidade, peculiaridades de fluxos e processos de trabalho, exigências técnicas e normativas como acessibilidade e infraestrutura, o que agiliza essa etapa do processo, evitando retrabalho e prazos demasiadamente longos. Além disso possibilita equilibrar as condições dos proponentes favorecendo a competitividade. Também evita que os proponentes tenham de incorrer em custos que não sejam necessários anteriormente à celebração do contrato.

7.82 Quanto ao fornecimento do leiaute antes da assinatura do contrato, pretende-se também facilitar e agilizar os procedimentos para adequação do imóvel, uma vez que caberá ao proprietário o desenvolvimento dos projetos de arquitetura e de engenharia cabíveis e a respectiva execução das intervenções, no prazo especificado.

7.9 A partir do estudo de leiaute, as propostas serão avaliadas e classificadas conforme critérios indicados no item 5 deste ETP.

7.10 Caso somente uma proposta atenda aos requisitos e às especificações técnicas, será realizado procedimento de contratação direta por inexigibilidade de licitação.

7.11 Caso sejam selecionados dois ou mais proponentes que atendam às especificações técnicas do edital do Chamamento Público, deverá ser realizado procedimento licitatório pelo critério de julgamento de menor preço ou maior retorno econômico.

7.12 Para a formalização da contratação, o valor proposto para locação deverá ser validado por laudo técnico de avaliação de imóvel, nos termos da ABNT NBR 14.653-2, a ser providenciado pela RFB, seja por meio do corpo técnico próprio ou de contratação específica, de modo a comprovar compatibilidade com o valor de mercado e a vantajosidade para a Administração.

7.13 Após a finalização do processo licitatório ou do processo de contratação direta será assinado o contrato, que terá prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, podendo, por interesse da Administração e de acordo com as normas vigentes, ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que os preços permaneçam vantajosos para a Administração.

7.14 Previamente à assinatura do contrato, em prazo a ser definido entre as partes, a SRRF06 fornecerá ao proponente do imóvel selecionado relatório, estudo de laiaute e outras informações para que ele execute, às suas expensas, intervenções que se fizerem necessárias ao pleno atendimento dos requisitos da contratação, relativas a:

7.14.1 instalação de divisórias do tipo drywall para configuração dos ambientes indicados no programa de necessidades;

7.14.2 adequações físicas e instalação de itens e equipamentos de acessibilidade, conforme ABNT NBR 9050 /2020 e ABNT NBR 16537/2016;

7.14.3 adequações de acabamentos, revestimentos e outros elementos construtivos da edificação, conforme requisitos estabelecidos neste ETP e normas técnicas aplicáveis;

7.14.4 reparos e adequações em instalações hidrossanitárias, elétricas e, quando houver, de segurança e de climatização, conforme requisitos estabelecidos neste ETP;

7.14.5 adequações de equipamentos de prevenção e combate a incêndio;

7.14.6 outras adequações específicas para a unidade da RFB, com as quais tenha se comprometido por ocasião da proposta.

7.15 Para assinatura do contrato o proponente deverá se comprometer quanto à execução das intervenções do item anterior.

7.16 Caberá ao proprietário o desenvolvimento dos projetos de arquitetura e de engenharia cabíveis e, após aprovação da área técnica da SRRF06, a respectiva execução das intervenções, considerando as normas técnicas aplicáveis e as melhores práticas do mercado.

7.17 O imóvel deverá ser entregue definitivamente, com todas as adequações executadas, em até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato.

7.18 A entrega definitiva do imóvel ocorrerá após vistoria e validação por representantes da ARF/TOI e/ou da SRRF06.

7.19 Os efeitos financeiros do contrato de locação iniciar-se-ão apenas após o recebimento definitivo do imóvel pela RFB.

7.20 Os proprietários deverão se responsabilizar pela manutenção da integridade da estrutura do imóvel, do telhado, da instalação de águas pluviais, das redes gerais de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, e pelos equipamentos de refrigeração central ou individuais, se for o caso.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

8.1 Para estimativa de área para o novo imóvel que abrigará a ARF/TOI, consideram-se os seguintes conceitos e parâmetros estabelecidos na Portaria SE/ME nº 19.385, de 2020:

8.1.1 A estimativa de área para o imóvel a ser locado observou as regras e procedimentos estabelecidos no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional e normativos correspondentes, observando-se o quantitativo de população principal da unidade, a sua necessidade de atendimento ao público e a área de escritório máxima.

8.1.2 Assim, conforme item 4.2.5 e subitens, supramencionados, tem-se a seguinte faixa de área construída para o novo imóvel da ARF/TOI:

<i>Área construída mínima</i>	140,17 m ²
<i>Área construída máxima</i>	175,53 m ²

8.1.3 Indica-se que **a faixa de área construída, entre 140 e 176 m² será considerada como parâmetro referencial** principal da contratação, mas, conforme §3º do art. 16 da IN Seges/ME nº 103, de 2022, desde que se comprove a exequibilidade da proposta por meio do estudo de leiaute, poderá ser apresentada área diferenciada pelos proponentes do chamamento.

8.2 Uma vez que a ocupação do imóvel seja técnica e funcionalmente viável, e que não se onere o valor da contratação, entende-se que a utilização de uma faixa de área referencial, e não absoluta, permite a ampliação da quantidade de imóveis que podem ser ofertados.

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 587.813,00

9.1 O valor da contratação dependerá das ofertas do mercado imobiliário à SRRF06 e será definido conforme proposta selecionada no chamamento público, a ser validada após negociação e elaboração de laudo técnico de avaliação de imóvel nos termos da ABNT NBR 14.653-2.

9.2 Mas, para fins de planejamento da Administração, em caráter preliminar, o custo de ocupação total de um novo imóvel para a ARF/TOI, para o período de 60 (sessenta) meses, foi estimado em R\$ 587.813,94, nos termos do inciso VI do art. 5º da IN SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022:

Custo de desmobilização	R\$ 4.913,94
Custo de restituição do imóvel	R\$ 11.900,00
Custo mensal de locação (custos diretos e indiretos)	R\$ 8.500,00
Custo global de locação (custos diretos e indiretos)	R\$ 510.000,00
Custo de adaptação	R\$ 52.500,00
Custo total estimado	R\$ 587.813,94

9.2.1 Para “custo de desmobilização” foi considerado o serviço de mudança (veículo e carregadores) conforme quadro abaixo:

Distância BH-Teófilo Otoni-BH	445 km x 2 = 890km
Consumo caminhão W/24.280 na estrada = 4km/litro	890km / 4l = 222,5 litros
Preço médio de revenda óleo diesel S10 – semana 11 a 22/11/25 – Belo Horizonte – ANP = R\$5,96	222,5 litros x R\$5,96 = R\$1.326,10
Percurso BH- Teófilo Otoni -BH	R\$ 1.326,10
Percurso interno em Teófilo Otoni = 10km	10km
Consumo caminhão W/24.280 na estrada = 2,5km/litro	10km/ 2,5l = 4 litros
Preço médio de revenda óleo diesel S10 – semana 11 a 22/11/25 – Belo Horizonte – ANP = R\$5,96	4 litros x R\$5,96 = R\$23,84

Percurso interno Teófilo Otoni	R\$ 23,84
3 diárias com pernoite para 1 motorista e 3 carregadores cada	$3 \times 4 \times R\$270,00 = R\$3.240,00$
1 diária sem pernoite para 1 motorista e 3 carregadores cada	$1 \times 4 \times R\$81,00 = R\$324,00$
Diárias motorista e carregadores	R\$ 3.564,00
CUSTO ESTIMADO PARA DESMOBILIZAÇÃO	R\$ 4.913,94

9.2.2 Para “custo de restituição do imóvel” foi considerada a média das indenizações pagas pela SRRF06 nos últimos 5 contratos de locação encerrados (ARF/BET, ARF/CLE, ARF/PAS, ARF/PCS e DRF/MCR) – 140% do valor mensal de aluguel. Assim, para restituição do imóvel da ARF/TOI, estimou-se o valor de R\$ 11.900,00.

9.2.3 “Custo mensal de locação” e “custo global de locação” consideraram os valores do contrato atual por mês e por 60 meses, respectivamente.

9.2.4 E para “custo de adaptação” estima-se o valor de R\$ 52.500,00. As adaptações específicas necessárias ao funcionamento da unidade da RFB caberão à empresa de manutenção da RFB. Este valor foi baseado na média dos serviços realizados para adaptação das Agências em Poços de Caldas e em Conselheiro Lafaiete.

9.3 Por fim, indica-se que não será necessária a contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira e suporte à realização do processo licitatório.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

10.1 O objeto é naturalmente indivisível, sem possibilidade/necessidade de justificativas pormenorizadas. À ARF /TOI deve corresponder um único imóvel.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

11.1 Poderá ser necessária a contratação de laudo técnico de avaliação, nos termos da ABNT NBR 14.653-2, para validação do valor de locação proposto, caso não possa ser elaborado pelo corpo técnico da RFB.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

12.1 A locação está prevista no Plano de Contratações Anual da SRRF06 para 2026 e está adequada aos referenciais orçamentários da UG 170088, responsável pela gestão do contrato de locação da ARF/TOI.

I) ID PCA no PNCP: 00394460000141-0-000001/2026;

II) Data de publicação no PNCP: 15/04/2025;

III) Id do item no PCA: 23;

VI) Classe/Grupo: 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO

V) Identificador da Futura Contratação: 170088-67/2026;

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

13.1 A contratação em tela visa garantir imóvel adequado para a realização das atividades precípuas da administração tributária, proporcionando à ARF/TOI a infraestrutura física necessária para o atingimento de seus objetivos institucionais.

13.2 A realização do processo nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2020, e da IN Seges/ME, nº 1013, de 2022, tem como objetivo atender aos princípios constitucionais de impessoalidade, publicidade e eficiência e proporcionar maior transparência à contratação da nova locação.

13.3 Pretende-se que a ampla pesquisa promovida pelo chamamento público conceda à Administração maiores chances de celebrar o melhor contrato para sua unidade, de acordo com requisitos e exigências específicas.

14. Providências a serem Adotadas

15.1 Caso necessário, previamente à celebração do contrato, deverá ser providenciado o devido processo para autorização da despesa/ contratação.

15.2 Não é necessária capacitação complementar de servidores para fiscalização e gestão contratual.

15. Possíveis Impactos Ambientais

16.1 A locação de um imóvel é uma contratação de baixo impacto ambiental. No entanto, os requisitos estabelecidos para a seleção dos imóveis deverão contemplar condições que possibilitem a mitigação de possíveis impactos ambientais.

16.2 Para eventuais serviços de adequação do imóvel selecionado à unidade da RFB, deverão ser adotadas medidas para evitar desperdícios e promover o correto gerenciamento de resíduos:

16.2.1 utilizar, preferencialmente, materiais reciclados, reutilizados e biodegradáveis, e que reduzam a necessidade de manutenção.

16.2.2 priorizar o emprego de mão de obra, materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local.

16.2.3 observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA nº 307, de 05/07/2002, e na Instrução Normativa SLTI/ MPDG nº 1, de 19/01/2010.

16.2.4 providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo à classificação presente nos termos dos arts 3º e 10 da supracitada Resolução CONAMA.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

A contratação é viável e razoável com base nos elementos colhidos nos Estudos Técnicos Preliminares.

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](#).

TATIANA DE SOUZA MONTEIRO DE BARROS

ATRFB



Assinou eletronicamente em 25/05/2026 às 15:27:49.

ISABELLA COSTA MELO

Administrativo



Assinou eletronicamente em 25/05/2026 às 15:07:55.

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - 90.1 ANEXO 1 DO ETP - CRITÉRIOS DE SELEÇÃO ARFTOI_R01.pdf (438.32 KB)