

SUPERINTENDENCIA REG ADMINISTRACAO DO MGI-RR

Estudo Técnico Preliminar 18/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 17166.000192/2025-21

2. Descrição da necessidade

A Coordenação-Geral de Gestão de Infraestrutura Predial Descentralizada (CGGIP), vinculada à Diretoria de Contratações e Unidades Descentralizadas (DCD) da Secretaria de Serviços Compartilhados (SSC), integra a estrutura organizacional do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos (MGI). Compete a essa Coordenação-Geral coordenar e monitorar a gestão da infraestrutura predial das 25 Superintendências Regionais de Administração (SRA's).

No âmbito dessas superintendências, destaca-se a Superintendência Regional de Administração em Roraima (SRA/RR), situada na Rua Floriano Peixoto, nº 214, Boa Vista/RR. Para a adequada contextualização da situação atual do imóvel, apresenta-se um breve retrospecto histórico. Desde 2014, o referido espaço vem abrigando sucessivas unidades administrativas da Administração Pública Federal. Em aproximadamente uma década, sediou a própria SRA/RR, a Superintendência do Ministério do Planejamento em Roraima (SAMP/RR), a Superintendência de Administração do Ministério da Fazenda em Roraima (SAMF/RR) e a Gerência Regional de Administração do Ministério da Economia em Roraima (GRA/RR).

Com a edição do Decreto nº 11.345/2023, foi instituída a SRA/RR em 24/01/2023. Posteriormente, o Decreto nº 12.102/2024 estabeleceu ajustes normativos que consolidaram a SRA/RR como unidade integrante do MGI, diretamente subordinada à Diretoria de Contratações e Unidades Descentralizadas da Secretaria de Serviços Compartilhados (DCD/SSC). Atualmente, o imóvel abriga os seguintes órgãos:

- **Superintendência Regional de Administração em Roraima (SRA/RR);**
- **Divisão de Gestão de Pessoal do Ex-Território de Roraima (DIGEP/RR);**
- **Central de Atendimento a Pessoal em Roraima (CAPE/RR);**
- **Serviço Federal de Processamento de Dados – Unidade Roraima (SERPRO/RR).**

Após aproximadamente uma década de ocupação do mesmo endereço e em decorrência das sucessivas transformações organizacionais a que esteve submetida, a Superintendência Regional de Administração em Roraima (SRA/RR) passou a apresentar distorções operacionais relevantes, entre as quais se destacam:

- Layout – disposição física dos setores desatualizada e em descompasso com os fluxos de trabalho mais recentes;
- Interferência funcional – ocorrência de ingerências indevidas entre os colaboradores da SRA/RR, da Central de Atendimento a Pessoal em Roraima (CAPE/RR) e da Divisão de Gestão de Pessoal do Ex-Território de Roraima (DIGEP/RR), em especial pela ausência de barreiras físicas que delimitem adequadamente os espaços de cada unidade.

Adicionalmente, foram constatadas outras deficiências:

- Insuficiência do sistema de climatização, resultando em frequentes relatos de desconforto térmico por parte dos usuários do prédio;

- Conformidade apenas parcial do imóvel em relação aos padrões normativos de acessibilidade;
- Número reduzido de vagas no estacionamento privativo;
- Infraestrutura elétrica aparentemente obsoleta;
- Isolamento acústico intersetorial deficiente;
- Hall central de dimensões reduzidas, limitando a capacidade de atendimento ao público externo, em especial pela DIGEP/RR;
- Baixo nível de incorporação de soluções tecnológicas voltadas à sustentabilidade.

O imóvel, em sua totalidade, possui área de 2.081,98 m², conforme documento de Habite-se. A população presencial estimada no edifício é de 159 pessoas, distribuídas da seguinte forma: 121 da DIGEP/RR, 31 da SRA/RR, 6 da CAPE/RR e 1 do SERPRO/RR, conforme Plano de Necessidades (ANEXO 1).

Dessa forma, o presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por finalidade realizar levantamentos técnicos relativos às alternativas viáveis para atender às demandas de adaptação e modernização da sede da Superintendência Regional de Administração em Roraima (SRA/RR).

Os objetivos do estudo compreendem a análise comparativa das seguintes soluções:

- Utilização de outro imóvel público;
- Locação na modalidade built to suit;
- Construção de um imóvel para integrar o Patrimônio da União.
- Aluguel de imóvel Comercial

A partir da análise técnica, considerando critérios de viabilidade, adequação normativa, custo estimado, prazos de implementação e impactos na continuidade dos serviços, será possível comparar as alternativas e identificar o cenário mais vantajoso para a Administração. O estudo busca, portanto, apontar a solução que melhor concilie eficiência operacional, economicidade e sustentabilidade, configurando-se como o cenário mais adequado para o atendimento das necessidades institucionais da SRA/RR.

Objeto: Adequação da sede da Superintendência Regional de Administração em Roraima (SRA/RR), situada atualmente na Rua Floriano Peixoto, nº 214, Centro, Boa Vista/RR.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Superintendência Regional de Administração do Estado de Roraima - SRA-RR	Cesar Storch Rodrigues

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A solução a ser adotada deve atender às condições técnicas e funcionais necessárias para garantir a adequada execução das atividades administrativas da Superintendência Regional de Administração em Roraima (SRA/RR).

De acordo com a população presencial de 159 pessoas, pode-se estimar a área necessária utilizando a Portaria nº 19.385, de 14 de agosto de 2020, que institui padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de ambientes em imóveis. De acordo com os parâmetros estabelecidos na portaria, serão necessárias as seguintes áreas:

--	--	--	--	--

Categoria	Área por pessoa (m²)	Quantidade de pessoas	Área total mínima (m²)	Área total máxima (m²)
Atividades laborais	7 – 9	159	1.113	1431
Áreas de suporte	2 – 3	159	318	477
Área total (soma)	9 – 12	159	1.431	1908

Dessa forma, o espaço destinado à SRA/RR deverá ser dimensionado para atender adequadamente 169 servidores, observando uma área total estimada entre 1.431 m² e 1.908 m², conforme parâmetros de 7 a 9 m² por pessoa em atividades laborais e 2 a 3 m² por pessoa em áreas de suporte. O detalhamento dos setores e da população encontra-se no Anexo I – Plano de Necessidades.

Além de contemplar a área física adequada, a nova edificação deve superar as limitações atualmente observadas, garantindo condições funcionais, ergonômicas e de conforto ambiental compatíveis com as demandas contemporâneas de trabalho administrativo. O espaço deverá contemplar.

4.1 Organização espacial e layout adequado

- Layout interno com uma disposição física atualizada dos setores, em conformidade com os fluxos de trabalho mais recentes e com as diretrizes de modernização organizacional;
- Setorização funcional clara;
- Criação de barreiras físicas e visuais que delimitem adequadamente os espaços de cada unidade, preservando a identidade e a privacidade operacional de cada setor;
- Espaços compartilhados planejados para favorecer a integração controlada entre unidades, como salas de reunião, áreas de convivência e zonas de atendimento.

4.2 Conforto Ambiental e instalações adequadas

- Sistema de climatização eficiente, dimensionado de forma a atender a carga térmica real dos ambientes, assegurando conforto térmico aos usuários;
- Utilização de divisórias indo do chão ao teto, com proteção acústica;
- Pontos elétricos e de rede compatíveis com o layout;
- Instalações hidráulicas em bom funcionamento.

4.3 Acessibilidade e Fluxos

- Adequação integral à NBR 9050, incluindo rampas, sanitários adaptados, sinalização tátil e rotas acessíveis entre pavimentos.
- Atendimento pleno às exigências do Corpo de Bombeiros, contemplando saídas de emergência dimensionadas conforme a legislação vigente, sinalização de evacuação, iluminação de emergência e rotas de fuga seguras e desobstruídas.
- Hall central com dimensões compatíveis, garantindo melhor acolhimento ao público e fluxo mais eficiente de atendimento.

4.4 Acabamentos

- **Pisos**

- Áreas de circulação, halls, recepção e acessos principais:

Deverão receber piso de alto tráfego, com acabamento acetinado ou natural, de preferência em tons neutros (cinza, bege ou similares). O material deverá apresentar baixa absorção de água, alta resistência à abrasão e impacto, e possuir características antiderrapantes conforme NBR 13818.

- Áreas administrativas e escritórios:

Recomenda-se o uso de porcelanato ou piso vinílico, garantindo conforto acústico e térmico.

- Áreas molhadas (sanitários, copas, vestiários):

Piso cerâmico ou porcelanato antiderrapante, classe PEI compatível com o uso.

- Áreas técnicas e estacionamentos:

Piso com adequada resistência mecânica e química.

- **Paredes**

- Áreas secas (escritórios, circulação, recepção):

Paredes com pintura lavável, sobre superfície regularizada e selada. Cores neutras, claras e uniformes, priorizando facilidade de manutenção e luminosidade dos ambientes.

- Áreas molhadas:

Revestimento cerâmico ou porcelanato até altura mínima de 1,50 m, possibilidade de encontrar imóvel já adequado ou com pequenas reformas/adaptações ou conforme projeto, com rejuntamento epóxi e acabamento superior em pintura lavável.

- Áreas de destaque (halls e recepção):

Permitido o uso de revestimentos especiais decorativos, como painéis de MDF, revestimentos cimentícios, texturas ou similares, desde que atendam aos requisitos de segurança, manutenção e durabilidade.

- **Diretrizes Gerais**

- Todos os materiais deverão possuir certificação de qualidade, atender às normas da ABNT e demais legislações aplicáveis.
- Rodapés com altura mínima de 7 cm.
- As soluções adotadas deverão buscar padronização estética e cromática, priorizando tons neutros e acabamentos de fácil reposição.
- Deverá ser observada a conformidade com a NBR 9050, 15575 e 5410, especialmente quanto à resistência ao escorregamento em pisos.

4.5 Infraestrutura de Apoio

- Áreas de suporte e serviços (copa, almoxarifado, áreas técnicas e depósitos) dimensionadas conforme o número de usuários e as necessidades operacionais.

4.6 Aspectos Arquitetônicos e Construtivos Gerais

A edificação a ser locada deverá atender a padrões construtivos e arquitetônicos compatíveis com o uso institucional, assegurando condições adequadas de segurança, conforto, funcionalidade e conservação. Além de cumprir os

requisitos mínimos de área física, o imóvel deverá ser projetado e mantido de forma a proporcionar ambientes ergonomicamente adequados, salubres e ambientalmente confortáveis, alinhados às demandas contemporâneas do trabalho administrativo e às normas técnicas vigentes.

O conjunto de requisitos a seguir estabelece as condições construtivas mínimas esperadas, abrangendo estrutura, cobertura, fachadas, esquadrias, instalações e acabamentos, de modo a garantir a integridade do edifício e o pleno atendimento das atividades:

- A estrutura física do imóvel deverá estar em condições adequadas de uso, totalmente isenta de patologias construtivas — como rachaduras, fissuras, trincas, infiltrações, vazamentos, manchas ou desgastes — que possam comprometer a estabilidade, a segurança, a salubridade ou a durabilidade da edificação, devendo atender aos parâmetros de cálculo de estruturas previstos na ABNT NBR 6120/1980.
- As fachadas deverão manter-se em perfeito estado de conservação e apresentação, livres de sujidades, fissuras, infiltrações ou ausência de elementos, garantindo a continuidade dessa condição durante todo o período de utilização pela Autarquia;
- O imóvel deverá atender integralmente às normas federais, estaduais e municipais, aos padrões técnicos das concessionárias de serviços públicos (energia elétrica, água, telefonia) e à legislação vigente sobre acessibilidade para pessoas com deficiência e Corpo de Bombeiros;
- Deverá dispor de infraestrutura completa, incluindo redes elétrica, telefônica, hidráulica, de esgoto e sistema de coleta de resíduos sólidos;
- Todos os materiais empregados deverão apresentar certificação de qualidade e estar em conformidade com as normas da ABNT e demais dispositivos legais pertinentes;
- O imóvel deverá possuir cobertura que assegure total estanqueidade à água e à umidade, de modo a impedir infiltrações, goteiras ou condensações que possam comprometer a preservação do acervo.
- A cobertura deverá ser executada com materiais duráveis, resistentes e de fácil manutenção, podendo ser em laje impermeabilizada ou telhado com estrutura metálica ou em concreto armado, desde que disponha de sistema eficiente de impermeabilização e isolamento térmico.
- Deverá ser garantido o escoamento adequado das águas pluviais, mediante calhas, rufos e condutores dimensionados conforme a vazão projetada, evitando o acúmulo de água sobre a cobertura e nas áreas adjacentes às fachadas.
- O sistema de cobertura deverá permitir acesso seguro para inspeção e manutenção periódica.
- As esquadrias deverão apresentar pleno funcionamento, sem defeitos, infiltrações, rachaduras, ausência de ferragens ou trincas nos vidros.
- Portas e janelas deverão assegurar adequada abertura, fechamento e estanqueidade.
- Todos os compartimentos habitáveis deverão dispor de iluminação e ventilação adequadas, por meio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com áreas externas ou espaços abertos.
- As instalações elétricas deverão estar em perfeito estado de conservação e funcionamento, assim como bocais de lâmpadas, portas, janelas, fechaduras, batentes, dobradiças, luminárias, tubulações, torneiras, ralos, vasos sanitários, pias e demais componentes.
- Deverá possuir número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irá ocupar o imóvel;
- Deverá possuir luzes de emergência em todos os setores/andares com carga suficiente para 02 (duas) horas;
- Deverá ser observada a conformidade com a NBR 9050, 15575 e 5410, em suas versões vigentes, visando garantir a plena acessibilidade, utilização e universalização dos espaços.
- Teto, piso e paredes deverão estar livres de infiltrações, irregularidades, defeitos e outro tipo de patologia;

- As soluções especificadas deverão privilegiar a uniformidade visual e a coerência cromática, com preferência por tonalidades neutras e acabamentos de reposição simples;
- Os sanitários devem ter número compatível com a lotação do prédio, dimensionado segundo exigências do Código de Obras da cidade de Macapá e norma de acessibilidade NBR 9050 na versão vigente.
- Os sanitários deverão estar em bom estado de conservação, equipados com espelhos, suportes para papel higiênico, porta-papel toalha ou suporte para toalha de rosto, saboneteiras e tampas para vasos sanitários.
- As pias, tanques e lavatórios poderão ser com ou sem coluna, ou apoiados sobre tampos de granito.
- Os sanitários deverão dispor de janela para ventilação ou sistema de exaustão mecânica.
- O imóvel deverá dispor de estacionamento, ficando o dimensionamento da garagem, inclusive quanto ao número de vagas, condicionado ao que dispuser a legislação municipal e demais normas aplicáveis.
- As instalações elétricas deverão encontrar-se em pleno funcionamento e em conformidade com as normas técnicas vigentes, bem como com os padrões estabelecidos pela concessionária de energia elétrica e pelos órgãos públicos competentes;
- Deverão ser utilizadas luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente;
- Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), conforme normas pertinentes da ABNT e adequadas às necessidades das instalações elétricas, telefônicas e lógica;
- As instalações hidrossanitárias deverão estar em pleno funcionamento, livres de vazamentos, trincas ou quebras, e equipadas com todos os acessórios necessários ao uso adequado. Deverá ser comprovada a integridade e o bom estado de conservação das louças, metais e válvulas;
- Deverá possuir torneiras de lavatórios do tipo temporizadoras ou com sensores e torneiras de pias com aerador, assim como vasos sanitários com caixas acopladas;
- Possuir reservatórios com capacidade suficiente para atendimento do consumo médio diário de dois dias, considerando o número estimado de usuários e reserva técnica de incêndio;
- Deverá possuir estrutura para instalação de ar-condicionado nos locais necessários;
- O sistema de climatização deve possuir capacidade compatível com a carga térmica dos ambientes, assegurando eficiência operacional e conforto térmico aos usuários;

5. Levantamento de Mercado

Considerando as demandas da Superintendência Regional de Administração em Roraima (SRA/RR) e demais órgãos nele instalados, foram identificadas alternativas para escolha de espaço físico adequado.

Cada alternativa será detalhada a seguir, contemplando seus principais aspectos qualitativos, bem como aspectos orçamentários preliminares, de modo a subsidiar a análise comparativa e a escolha da solução que se apresente como mais vantajosa para a Administração.

5.1 Utilização de outro imóvel público

Consiste na transferência das atividades da SRA/RR e demais órgãos para outro imóvel pertencente à União ou a outro ente público, desde que disponível e compatível com as necessidades funcionais.

5.1.1 Aspectos Qualitativos

Vantagens:

- Redução de custos com aluguel;
- Aproveitamento de patrimônio público já existente;
- Maior segurança jurídica na ocupação.

Desvantagens:

- Dificuldade em identificar imóvel público disponível e adequado às necessidades;
- Possível necessidade de obras de reforma ou adaptação;
- Processos de cessão ou transferência podem ser burocráticos e demorados.

5.1.2 Aspectos Orçamentários

Estimativa preliminar de elevada incerteza, devido à viabilidade técnica e operacional do empreendimento no modelo *Built to Suit*.

5.2 Locação na modalidade built to suit

Consiste na contratação de imóvel construído sob medida por empresa privada, com posterior locação por prazo determinado, permitindo adequação do espaço às necessidades específicas da SRA/RR, CAPE/RR, DIGEP/RR e SERPRO/RR.

5.2.1 Aspectos Qualitativos

Vantagens:

- Imóvel planejado conforme as necessidades institucionais;
- Prazo de entrega geralmente menor que o da construção pública;
- Redução de riscos técnicos e operacionais relacionados à obra.

Desvantagens:

- Comprometimento financeiro de longo prazo;
- O imóvel permanece como propriedade privada durante o período do contrato;
- Exige análise jurídica e econômica detalhada para a contratação.

5.3. Aspectos Orçamentários

Estimativa preliminar de elevada incerteza, devido à ausência de imóveis disponíveis na modalidade built to suit que atendam aos requisitos funcionais e institucionais.

5.4 Construção de um imóvel para integrar o Patrimônio da União

Consiste na edificação de uma nova sede institucional, planejada e executada de acordo com os padrões normativos aplicáveis, atendendo às necessidades específicas dos órgãos envolvidos: SRA/RR, DIGEP/RR, CAPE/RR e SERPRO/RR.

5.4.1 Aspectos Qualitativos

Vantagens:

- Projeto desenvolvido sob medida para os fluxos e necessidades institucionais;
- Valorização patrimonial da União;

- Maior controle sobre a execução, manutenção e operação do imóvel;
- Possibilidade de expansão futura, conforme demandas institucionais.

Desvantagens:

- Investimento inicial elevado;
- Necessidade de aquisição de terreno adequado;
- Maior complexidade e burocracia no processo de licitação e execução;
- Prazo de implantação significativamente mais longo em comparação à reforma do imóvel existente.

5.4.2 Aspectos Orçamentários

A opção de construção em terreno da União demanda a execução de etapas tradicionalmente mais longas e complexas, entre as quais se destacam a elaboração detalhada de projetos de engenharia e arquitetura por equipe especializada, a definição do montante financeiro necessário para a execução da obra e a construção propriamente dita, que envolve riscos técnicos e operacionais significativos.

Embora seja uma solução viável e personalizável, os procedimentos associados à construção demandam maior planejamento e acompanhamento, refletindo em prazos estendidos e complexidade administrativa inerente ao processo.

5.5 Aluguel de imóvel comercial

Consiste na locação de imóvel privado que atenda aos requisitos de área, localização e infraestrutura, possibilitando a instalação da SRA/RR e demais órgãos vinculados ou adequação espacial por parte do proprietário do imóvel locado atualmente.

5.5.1 Aspectos Qualitativos

Vantagens:

- Solução rápida e de menor complexidade técnica;
- Custo estimado inferior em relação às demais alternativas;
- Possibilidade de encontrar imóvel já adequado ou com pequenas reformas/adaptações.

Desvantagens:

- Dependência de disponibilidade de imóvel adequado e localização estratégica;
- Burocracia envolvendo processos de contrato e legalização junto à Administração Pública.

5.5.2 Aspectos Orçamentários

A alternativa de aluguel de imóvel comercial apresenta a vantagem de ser uma solução relativamente rápida, com menor complexidade técnica e possibilidade de encontrar um imóvel já adequado ou passível de pequenas adaptações, o que contribui para reduzir o déficit de área disponível para a SRA/RR e demais órgãos.

No entanto, essa solução apresenta valor de aluguel superior ao atualmente praticado, o que pode gerar impacto financeiro relevante para a Administração. Ademais, o prazo de implantação permanece significativo, em razão da necessidade de busca, negociação e realização de ajustes no imóvel, havendo ainda a dependência da disponibilidade de um espaço compatível em localização estratégica, além das exigências burocráticas inerentes ao processo de regularização junto à Administração Pública.

5.6 COMPARATIVO DAS ALTERNATIVAS DE ADEQUAÇÃO DA SRA/RR

A análise das alternativas apresentadas — utilização de outro imóvel público, locação na modalidade built to suit, construção de nova sede e locação de imóvel comercial— permitiu a comparação entre os aspectos técnicos, funcionais, logísticos e orçamentários de cada cenário, conforme o quadro a seguir:

Alternativa	Vantagens Principais	Desvantagens Principais	Grau de Viabilidade
Utilização de outro imóvel público	Redução de custos com aluguel e aproveitamento de patrimônio da União	Dificuldade de encontrar imóvel público disponível e adequado	Baixo , pela ausência de imóveis compatíveis identificados
Locação built to suit	Imóvel sob medida, adequado às necessidades institucionais	Comprometimento de longo prazo; prazo de entrega do imóvel.	Médio , com prazo de entrega alongado;
Construção de imóvel próprio	Solução definitiva e personalizada	Investimento elevado e prazos longos de execução	Baixo , inviável no curto prazo
Locação de imóvel comercial	Implantação relativamente rápida e possibilidade de espaço já adequado	Custo de aluguel e dependência de disponibilidade no mercado local	Médio a Alto , viável conforme oferta de mercado

A análise das alternativas estudadas permitiu identificar que, dentre as opções avaliadas, a que apresenta maior viabilidade técnica, funcional e orçamentária para atender às necessidades da SRA/RR e dos demais órgãos vinculados é a locação de imóvel comercial.

6. Descrição da solução como um todo

Considerando as análises realizadas e as alternativas apresentadas, a locação de imóvel é considerada a mais vantajosa, pela implantação relativamente rápida e possibilidade de espaço já adequado, além de apresentar equilíbrio significativo entre investimento, prazo e operacionalidade.

- Na hipótese de locação de novo imóvel comercial, a implantação ocorrerá após a seleção e vistoria técnica, com eventuais adequações realizadas antes da mudança definitiva das unidades.
- Na hipótese de revisão de locação e reforma do imóvel atual, as obras serão executadas de forma setorizada e gradual, priorizando a continuidade das atividades administrativas e a segurança dos usuários durante as intervenções.

Em ambos os casos, a CGGIP/SSC/MGI atuará como unidade responsável pelo monitoramento técnico, pela compatibilização das necessidades funcionais e pela interlocução com os órgãos envolvidos.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Com base no Plano de Necessidades em anexo e nos Requisitos da Contratação, estima-se que o espaço necessário para a SRA/RR e os demais órgãos deve atender aproximadamente 159 usuários, distribuídos em áreas de trabalho, suporte e circulação, totalizando entre 1.431 m² e 1.908 m².

As quantidades dos ambientes, como salas de trabalho, salas de reunião, áreas de convivência, sanitários adaptados, copa, depósitos, rotas de fuga e vagas de estacionamento, deverão ser definidas de forma a atender integralmente os parâmetros de ocupação, acessibilidade e funcionalidade, conforme os critérios estabelecidos no Anexo 1 - plano de necessidades.

O espaço oferecido deverá garantir que todas as áreas e instalações previstas no Plano de Necessidades sejam contempladas, de modo a permitir a plena execução das atividades administrativas e o atendimento seguro e confortável de todos os usuários.

7. DO CHAMAMENTO PÚBLICO

A presente demanda será atendida por meio de Chamamento Público, instrumento que possibilitará a identificação de soluções técnicas disponíveis no mercado, bem como a obtenção de propostas que contemplem as especificidades da Administração.

7.1 Justificativa

A adoção do Chamamento Público justifica-se pela necessidade de assegurar isonomia, transparência e ampla competitividade no processo de seleção da solução mais adequada para a Administração. Trata-se de medida que possibilita:

- a) a prospecção de alternativas técnicas inovadoras e aderentes às normas vigentes;
- b) a avaliação comparativa de propostas que atendam aos requisitos de eficiência operacional, economicidade e sustentabilidade;
- c) a mitigação de riscos de direcionamento contratual, promovendo a seleção da proposta mais vantajosa sob a ótica da Administração Pública;
- d) a compatibilidade com os princípios da publicidade, legalidade e impessoalidade, previstos no caput do art. 37 da Constituição Federal.

A Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, em seu art. 10 dispõe que: Os órgãos ou as entidades deverão realizar o Chamamento Público com o objetivo de prospectar no mercado imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades definidas no ETP.

Assim, o Chamamento Público apresenta-se como o procedimento mais adequado para atender às demandas de conservação e modernização da sede da SRA/RR, considerando-se a diversidade de soluções possíveis e a necessidade de selecionar, de forma objetiva e fundamentada, a alternativa que melhor atenda ao interesse público.

7.2 Etapas e procedimentos

De acordo com a Portaria SEGES/ME, o procedimento de Chamamento Público obedecerá aos seguintes requisitos e etapas:

- O edital será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no sítio eletrônico do órgão responsável, com antecedência mínima de oito dias úteis da sessão pública de recebimento das propostas.
- Compete ao órgão responsável:
 - 1. Receber e analisar os documentos de inscrição, deferindo ou não a participação;
 - 2. Avaliar as propostas conforme os critérios do edital, selecionando as mais adequadas aos interesses da Administração.
- O resultado do Chamamento Público será publicado no PNCP e no sítio eletrônico do órgão.
- A proposta selecionada será submetida a estudo de layout, com o objetivo de verificar a adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital.
- 0. Para isso, será realizada visita técnica ao imóvel, levantando informações que subsidiem a análise da distribuição do espaço físico, otimização, conforto, interatividade, logística entre setores, mobilidade urbana, acessibilidade e rotas exigidas pelo Corpo de Bombeiros, incluindo a verificação de AVCB ou CLCB.
- 1. Proponentes poderão apresentar área diferenciada daquela inicialmente estabelecida, desde que comprovem a exequibilidade da proposta por meio do estudo de layout.

- Caso sejam selecionadas duas ou mais propostas, o estudo de layout será realizado para todas elas.
 - O estudo de layout subsidiará a decisão de realizar processo licitatório ou contratação direta por inexigibilidade, conforme as condições das propostas:
0. Se houver equivalência de especificações, será realizado procedimento licitatório pelo menor preço ou maior retorno econômico;
 1. Se houver somente uma proposta adequada em termos de instalações e localização, poderá ser realizada contratação direta por inexigibilidade.
- A homologação do resultado será publicada no PNCP e no sítio eletrônico do órgão ou entidade responsável pelo procedimento.

Dessa forma, o Chamamento Público assegura transparência, isonomia e ampla competitividade, garantindo que a solução selecionada atenda aos requisitos de área, funcionalidade, conforto, acessibilidade e segurança exigidos para a SRA/RR.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 1,00

O valor estimado da contratação será definido a partir das propostas apresentadas no Chamamento Público, instrumento que permitirá à Administração identificar soluções técnicas disponíveis no mercado e obter orçamentos compatíveis com os requisitos de área, infraestrutura e adequação funcional da SRA/RR.

Dessa forma, o procedimento assegura transparência, competitividade e conformidade com os princípios da Administração Pública, possibilitando a seleção da proposta mais vantajosa em termos de custo, prazo e qualidade técnica.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Nos termos do art. 40 da Lei nº 14.133/2021, avaliou-se a possibilidade de parcelamento do objeto visando ampliar a competitividade e a economicidade. Contudo, considerando que o objeto do chamamento público é a **locação de imóvel**, conclui-se que:

- A solução é **indivisível**, pois o imóvel deve atender integralmente às especificações de área, localização, infraestrutura e segurança definidas no Termo de Referência.
- O parcelamento comprometeria a funcionalidade e a economicidade, gerando custos adicionais e inviabilizando a operação do órgão em locais distintos.
- A necessidade é por **unidade única**, garantindo integração das atividades e redução de despesas com deslocamento e manutenção.

Dessa forma, opta-se por não parcelar a solução, por inviabilidade técnica e econômica, conforme previsto na legislação aplicável.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

A execução da adequação e modernização da sede da Superintendência Regional de Administração em Roraima (SRA/RR) envolve, além da contratação principal para obras ou reforma do imóvel, a necessidade de serviços e aquisições complementares, que podem ser classificados como contratações correlatas ou interdependentes. Tais

contratações são essenciais para assegurar a plena funcionalidade do espaço, a continuidade das atividades administrativas e o cumprimento das normas aplicáveis.

Dentre as principais contratações correlatas e interdependentes, destacam-se:

1. Serviços de mudança e relocação interna

- Transporte, desmontagem, embalagem e reinstalação de mobiliário, equipamentos de informática e arquivos, garantindo a organização funcional do espaço durante a execução das obras.

2. Aquisição e instalação de mobiliário e equipamentos

- Fornecimento de mobiliário administrativo e operacional, equipamentos de comunicação e informática, e dispositivos de apoio às atividades institucionais.

3. Serviços de manutenção e operação predial

- Limpeza, conservação, vigilância e manutenção preventiva de sistemas elétricos, hidráulicos e de climatização durante e após a execução da obra.

4. Serviços de tecnologia e infraestrutura de TI

- Instalação e configuração de redes de dados, telefonia, segurança da informação e demais soluções tecnológicas necessárias para o pleno funcionamento das unidades administrativas.

Ressalta-se que essas contratações estão diretamente interligadas, sendo indispensáveis para o alcance dos objetivos institucionais da SRA/RR e demais órgãos ocupantes. A coordenação e integração desses serviços são fundamentais para garantir a eficácia, economicidade e sustentabilidade da intervenção predial.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação está plenamente alinhada com o planejamento estratégico do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos (MGI), integrando-se às metas institucionais estabelecidas para os anos de 2025 e 2026. O edital de Chamamento Público será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), de que trata o art. 174 da Lei nº 14.133, de 2021, e no sítio eletrônico do órgão ou da entidade responsável pelo procedimento com a antecedência mínima de oito dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.

A execução desta contratação contribui diretamente para o fortalecimento da infraestrutura predial das unidades descentralizadas, garantindo a adequação funcional, operacional e estrutural da sede da Superintendência Regional de Administração em Roraima (SRA/RR) e demais órgãos ocupantes. Além disso, a iniciativa atende aos objetivos estratégicos de eficiência, economicidade e modernização dos serviços públicos, previstos nos planos de gestão das respectivas unidades.

Ao assegurar condições adequadas de trabalho, continuidade dos serviços e conformidade normativa, a contratação reforça o planejamento institucional, promovendo a otimização de recursos e a melhoria da prestação de serviços à Administração Pública e à sociedade.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A escolha de um espaço adequado visa atender às necessidades funcionais, de conforto, acessibilidade e segurança dos órgãos instalados, garantindo a continuidade operacional e a eficiência das atividades administrativas, além de proporcionar condições físicas compatíveis com os padrões modernos de gestão e organização de ambientes de trabalho, bem como:

- **Atendimento integral às necessidades de espaço:** disponibilizar área suficiente para abrigar 169 usuários, incluindo setores da SRA/RR, DIGEP/RR, CAPE/RR e SERPRO/RR, respeitando parâmetros de ocupação por pessoa e áreas de suporte.
- **Adequação funcional e layout moderno:** garantir distribuição física dos setores compatível com os fluxos de trabalho atuais, com setorização clara, barreiras de delimitação e espaços de convivência integrados.
- **Conforto ambiental e infraestrutura adequada:** assegurar climatização eficiente, iluminação, isolamento acústico e instalações prediais compatíveis com o funcionamento seguro e eficiente das atividades administrativas.
- **Acessibilidade e segurança:** cumprimento total das normas de acessibilidade (NBR 9050) e exigências do Corpo de Bombeiros, incluindo rotas de fuga seguras, sinalização e certificação necessária (AVCB/CLCB).
- **Agilidade na implantação:** possibilitar ocupação do imóvel em prazo reduzido, com mínimo impacto logístico sobre as atividades da Administração.
- **Flexibilidade e sustentabilidade:** permitir ajustes futuros conforme demandas institucionais, incorporando soluções de eficiência energética e otimização de recursos.

Dessa forma, a locação de um novo imóvel visa garantir que a SRA/RR e os órgãos vinculados operem em um espaço funcional, seguro, acessível e eficiente, promovendo a continuidade dos serviços com qualidade e conforto aos usuários.

13. Providências a serem Adotadas

Para assegurar a efetiva implementação da alternativa selecionada e a consecução dos resultados pretendidos, serão adotadas as seguintes providências:

- **Aprovação institucional**
O Estudo Técnico Preliminar deverá ser submetido às instâncias competentes do MGI, com vistas à validação da solução escolhida. Essa etapa garante respaldo formal e adequação às diretrizes estratégicas e normativas vigentes.
- **Definição da estratégia de contratação**
Será instaurado **Chamamento Público**, instrumento que possibilitará a identificação de soluções disponíveis no mercado e assegurará transparência, isonomia e ampla competitividade. Essa etapa permitirá avaliar comparativamente as propostas e selecionar a alternativa mais vantajosa para a Administração. Se houver equivalência de especificações, será realizado procedimento licitatório pelo menor preço ou maior retorno econômico. Se houver somente uma proposta adequada em termos de instalações e localização, poderá ser realizada contratação direta por inexigibilidade.
- **Previsão orçamentária e financeira**
A Secretaria de Serviços Compartilhados deverá prever os recursos necessários no orçamento do exercício correspondente, contemplando os custos diretos, bem como as despesas correlatas de manutenção, operação e contratações interdependentes.
- **Gestão das contratações correlatas**
Paralelamente à contratação principal, serão planejadas e coordenadas as contratações de serviços complementares (mudança, mobiliário, equipamentos de informática, tecnologia da informação, manutenção predial e segurança). Essa integração é indispensável para garantir a funcionalidade plena do espaço após a intervenção.
- **Designação de equipe de acompanhamento e fiscalização**
Será constituída equipe técnica responsável pela supervisão da execução contratual, monitoramento dos

prazos e verificação do atendimento às especificações técnicas, normas de acessibilidade e diretrizes de sustentabilidade.

- **Comunicação e alinhamento institucional**

Deverão ser estabelecidos canais de comunicação com todas as unidades envolvidas (SRA/RR, DIGEP/RR, CAPE/RR e SERPRO/RR), assegurando transparência e planejamento adequado para minimizar impactos nas rotinas de trabalho durante as etapas de execução.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A locação e adaptação do novo imóvel para a sede da SRA/RR poderão gerar impactos ambientais leves, que podem ser gerenciados de forma preventiva. Entre eles, destacam-se:

- Consumo de energia e água: uso de recursos para climatização, iluminação, equipamentos e rotina predial;
- Geração de resíduos: pequenos volumes de resíduos decorrentes de adaptações, instalação de mobiliário e ajustes no espaço;
- Ruído pontual: sons temporários durante eventuais obras ou ajustes no imóvel;
- Movimentação de pessoas e veículos: aumento moderado do tráfego local em função da operação da unidade.

Esses impactos podem ser controlados com práticas simples, como uso eficiente de energia e água, destinação adequada de resíduos, planejamento de horários para obras e organização de fluxos de circulação. Assim, a ocupação do novo imóvel ocorrerá de maneira sustentável e harmoniosa, minimizando qualquer efeito sobre o meio ambiente e a vizinhança.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

A utilização do **Chamamento Público para locação de imóvel** é viável por estar amparada no art. 79 da Lei nº 14.133/2021, garantindo transparência, isonomia e seleção da proposta mais vantajosa, considerando que a locação possui características específicas como localização, metragem e infraestrutura, que não se adequam a modalidades tradicionais de licitação. O procedimento amplia a competitividade, assegura publicidade e evita direcionamento, atendendo aos princípios da legalidade, eficiência e economicidade, sendo a solução mais adequada para suprir a necessidade do órgão.

16. 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](#).

RAIZA MONTEIRO POGGIALI

Equipe de Planejamento



Assinou eletronicamente em 16/12/2025 às 10:45:54.

ROSANGELA MARIA GEORGETE PANTOJA SANTIAGO

Equipe de Planejamento



Assinou eletronicamente em 16/12/2025 às 15:57:22.

ERINA ARAUJO BORGES

Equipe de Planejamento