SUPERINTENDENCIA REG ADMINISTRACAO DO MGI-GO

Estudo Técnico Preliminar 12/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 10180.000799/2026-64

2. Descrição da necessidade

O presente Estudo Técnico Preliminar tem como finalidade embasar a contratação para locação de imóvel, a ser realizada na forma do art. 3º, inciso I, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a locação de imóveis no âmbito da Administração Pública Federal, de modo a assegurar instalações adequadas ao funcionamento da Agência Regional do Trabalho no município de Morrinhos/GO.

Os estudos preliminares da contratação observam a Lei nº 14.133/2021, especialmente seu art. 18 e a IN SEGES/ME nº 103/2022 e foram elaborados com base no Programa de Necessidade do Órgão – PNO, constante do Processo SEI nº 10180.000799/2026-64, bem como em outros documentos técnicos emitidos pela Superintendência Regional do Trabalho em Goiás, os quais subsidiaram a análise da viabilidade da contratação e o levantamento dos elementos essenciais que irão compor o Chamamento Público, em conformidade com a legislação vigente.

A Agência Regional do Trabalho de Morrinhos/GO encontra-se instalada no imóvel localizado na Ruaua Pará, nº 533, Qd. 03, Lt. 17 - Setor Central - Morrinhos/GO, mediante o contrato de locação nº 27/2009, firmado sob a égide da Lei nº 8.666 e com vigência até 31/12/2026. A nova contratação tem em vista a adequação do contratos de locação às disposições da nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/2021), bem como a reavaliação da vantajosidade econômica e das condições do imóvel frente às necessidades atuais do órgão.

Registra-se que a Administração não dispõe de imóvel próprio no município de Morrinhos/GO que atenda às necessidades operacionais da unidade, tornando necessária a locação de imóvel compatível com as exigências administrativas, funcionais e de atendimento ao público definidas no PNO. Tal indisponibilidade de imóvel da União está atestada em declaração emitida pela Superintendência do Patrimônio da União em Goiás. Ressalta-se que a continuidade da ocupação depende da realização de novo procedimento de prospecção de mercado, precedido de avaliação técnica e econômica, conforme exigido pela legislação aplicável.

Em observância ao art. 5º, inciso II, da IN SEGES/ME nº 103/2022, deverá ser demonstrada a inviabilidade de compartilhamento de espaço com outros órgãos ou entidades federais instalados no município, considerando as características operacionais, a necessidade de atendimento ao público e a inexistência de área compatível disponível.

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 das análises técnicas, 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 Agência Regional do Trabalho no município de Morrinhos/GO.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Superintendente Regional do Trabalho e Emprego em Goiás	Nivaldo dos Santos

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. A solução proposta consiste na locação de um imóvel destinado à Agência Regional do Trabalho de Pires do Rio /GO, nos termos do art. 3º da IN SEGES/ME nº 103/2022. O contrato observará a Lei nº 14.133/2021 e a referida instrução normativa, aplicando-se ainda a Lei nº 8.245/19914.

4.2. Localização

O imóvel deverá estar:

- Situado em área urbana do município de Morrinhos/GO;
- Com fácil acesso ao público;
- Preferencialmente em região central ou de grande circulação, favorecendo o atendimento à população e a visibilidade institucional.

4.2.1. Área e Dimensionamento

O imóvel deverá possuir:

- Área edificada aproximada: entre 50 m² e 90 m²;
- Área utilizada estimada: 90 m²;
- Compatibilidade com a população principal de 3 pessoas

4.2.2. Ambientes Mínimos Exigidos

O layout deverá ser funcional, integrado e adaptável, contemplando, no mínimo:

- Área de atendimento/recepção ao público (podendo ser integrada);
- Espaço de trabalho para 2 servidores;
- Sala ou espaço reservado para chefia;
- Banheiro com acessibilidade;
- Copa compacta;
- Pequeno espaço para arquivo e guarda de material de limpeza.

4.2.3. Condições Estruturais e Infraestrutura

O imóvel deverá apresentar:

- Boa conservação estrutural;
- Instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento;
- Ventilação e iluminação adequadas;
- Ausência de infiltrações;
- Disponibilidade de energia elétrica;
- Viabilidade de instalação de internet e telefonia;
- Possibilidade de instalação de sistema de climatização;
- Rede de água e esgoto regular.

4.2.4. Acessibilidade e Segurança

Deverá ser assegurado:

- Acesso facilitado ao público;
- Possibilidade de adequação às normas de acessibilidade vigentes (Lei nº 13.146/2015);
- Fechamento adequado do imóvel;
- Possibilidade de instalação de sistemas de segurança patrimonial.

5. Levantamento de Mercado

A pesquisa de mercado para a locação do imóvel destinado à Agência Regional do Trabalho de Morrinhos/GO será realizada mediante a abertura de Chamamento Público, como etapa de prospecção do mercado imobiliário local. Essa metodologia é adotada com o objetivo de assegurar a observância dos princípios da publicidade, isonomia, eficiência e da busca pela maior vantajosidade para a Administração Pública, conforme determina a legislação federal aplicável às contratações públicas.

Fundamentação Legal

O procedimento de locação de imóveis pela Administração Pública Federal deve ser, como regra geral, precedido de licitação, ressalvada a hipótese de contratação por inexigibilidade, quando comprovada a inviabilidade de competição. A adoção do Chamamento Público, neste caso, encontra amparo nos seguintes dispositivos legais:

Lei nº 14.133/2021 – Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos:

- O art. 51 estabelece a licitação como regra geral para as contratações públicas, exigindo planejamento e avaliação prévia;
- O art. 74, inciso V, e seu § 5º, tratam da inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem sua escolha necessária, desde que precedida de avaliação prévia e demonstrada a compatibilidade do preço com o valor de mercado. O Chamamento Público constitui etapa prévia indispensável para subsidiar essa análise.

Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022:

- O art. 10 dispõe expressamente 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."

Análise Comparativa das Alternativas

Locação Tradicional

- menor custo de implantação;
- menor complexidade contratual;
- adequada ao porte da unidade;
- rápida disponibilização do imóvel.

Locação com Facilities

- agregaria serviços acessórios ao contrato;
- elevaria o custo mensal da contratação;
- desnecessária para unidade de pequeno porte.

Built to Suit (BTS)

- exige adaptações ou construção específica;
- prazo elevado de implementação;
- custos superiores aos necessários para atendimento da demanda.

Diante da análise realizada, conclui-se que a Locação Tradicional apresenta a melhor relação custo-benefício para atendimento da necessidade da Agência Regional do Trabalho de Morrinhos/GO, nos termos do art. 3º, inciso I, da IN SEGES/ME nº 103/2022.

Vantajosidade e Transparência

A adoção do Chamamento Público como fase de prospecção de mercado revela-se a abordagem mais adequada e segura para a contratação pretendida, pois permite:

- Ampliação da Competitividade:
  Ao conferir ampla publicidade à necessidade da Administração, possibilita-se a participação do maior número possível de proprietários e imobiliárias do município de Morrinhos/GO, fomentando a concorrência e aumentando as chances de obtenção de proposta economicamente mais vantajosa.

- Mitigação de Riscos na Contratação Direta:
  O Chamamento Público reduz o risco de contratação direta inadequada por ausência de competição. Somente na hipótese de restar demonstrada, de forma objetiva, a existência de apenas um imóvel apto a atender às exigências específicas definidas neste Estudo Técnico Preliminar — configurando inviabilidade de competição — será avaliada a adoção da inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, condicionada à comprovação de compatibilidade do preço com os valores de mercado.

- Comprovação da Pesquisa de Mercado:
  As propostas recebidas por meio do Chamamento Público constituirão base objetiva para a análise comparativa de preços, características técnicas e condições de oferta, consolidando o critério de vantajosidade econômica e técnica da contratação.

Em síntese, o Chamamento Público configura-se como instrumento legal, transparente e eficiente para assegurar que o processo de locação do imóvel destinado à Agência Regional do Trabalho em Morrinhos/GO seja conduzido de forma adequada, selecionando, ao final, o imóvel que melhor atenda às necessidades descritas neste Estudo Técnico Preliminar.

6. Descrição da solução como um todo

A contratação será formalizada por meio de Contrato de Locação, regido, em caráter primário, pela Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e, de forma subsidiária, pela Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e pela Instrução Normativa SEGES /ME nº 103/2022.

O modelo de contratação adotado será o de Locação Tradicional, nos termos do art. 3º, inciso I, da IN SEGES/ME nº 103/2022, caracterizado pelas seguintes condições:

- O objeto do contrato será exclusivamente a locação do espaço físico (imóvel);
- Eventuais serviços acessórios, tais como limpeza, vigilância, manutenção predial ou de equipamentos internos, não integrarão o contrato de locação, sendo contratados e geridos de forma independente pela Administração, quando necessário, o que contribui para a redução da complexidade contratual.

A adoção do modelo de locação tradicional revela-se mais vantajosa sob os aspectos econômico, operacional e temporal, considerando o reduzido quadro de pessoal da unidade, a inexistência de necessidade de adaptações estruturais significativas e a possibilidade de contratação independente de eventuais serviços acessórios.

Requisitos Essenciais e Funcionais do Imóvel

O imóvel a ser locado deverá estar livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em plenas condições de uso e regularidade jurídica, devendo atender, obrigatoriamente, aos seguintes requisitos mínimos, a serem exigidos no âmbito do Chamamento Público:

Requisito	Detalhamento Funcional	Fundamento Legal
Localização Estratégica	Situado em área urbana do município de Morrinhos/GO, com fácil acesso ao público, preferencialmente em região central ou de grande circulação, garantindo visibilidade e segurança compatíveis com a função pública exercida.	Necessidades de localização que condicionam a escolha – art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.
Área e Distribuição	O imóvel deverá possuir área edificada aproximada entre 50m² e 90 m², com layout funcional compatível com as atividades da Agência, contemplando área de atendimento ao público, espaços administrativos, copa compacta e banheiro.	Atendimento às finalidades precípuas da Administração – art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.
Acessibilidade	Deverá apresentar condições de acessibilidade ao público, ou possibilidade de adaptação, em conformidade com as normas vigentes, em especial a Lei nº 13.146 /2015 e a NBR 9050, assegurando o acesso de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.	Princípio da acessibilidade e do interesse público.
Habite-se e Regularidade	Possuir Habite-se e Alvará de Funcionamento, ou laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros, atestando a segurança estrutural e as condições de prevenção e combate a incêndio.	Segurança jurídica e operacional da contratação.
Condições de Manutenção	O imóvel deverá ser entregue em bom estado de conservação, com instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, ventilação e iluminação adequadas, assegurando a continuidade dos serviços públicos.	Avaliação prévia do estado de conservação – art. 74, § 5º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A solução proposta requer apenas uma unidade predial que abrigue todas as instalações da Agência Regional do Trabalho de Morrinhos/GO, de forma a concentrar as atividades administrativas e de atendimento ao público em um único imóvel, garantindo eficiência operacional, racionalização de custos e melhoria na prestação dos serviços à população.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R$): 125.329,80

- Valor mensal estimado: R$ 2.088,83
- Valor anual estimado: R$ 25.065,96
- Valor total estimado para 60 (sessenta) meses: R$ 125.329,80.
- Custos de adaptação do imóvel: não identificados nesta fase;
- Custos de desmobilização e eventual restituição do imóvel: a serem apurados quando do encerramento contratual.

O valor tem como referência o contrato atualmente vigente, devendo ser confirmado ou ajustado após o Chamamento Público e a realização da avaliação imobiliária, com vistas à comprovação da compatibilidade com o mercado local.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A contratação não será parcelada, pois se trata da locação de um único imóvel, necessário para concentrar todas as atividades da Agência Regional do Trabalho, garantindo:

- Eficiência administrativa;
- Melhor atendimento ao público;
- Redução de custos operacionais;
- Facilidade de gestão contratual.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há contratações correlatas ou interdependentes diretamente vinculadas ao objeto deste ETP.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A locação de imóvel para abrigar a Agência Regional do Trabalho de Morrinhos/GO encontra-se alinhada ao Plano Anual de Contratações da Superintendência Regional do Trabalho em Goiás, estando prevista no planejamento institucional e vinculada às necessidades identificadas para a continuidade das atividades da unidade.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A locação do imóvel para abrigar a Agência Regional do Trabalho de Morrinhos/GO visa o alcance de benefícios diretos, técnicos, sociais e econômicos para a Administração Pública e para a sociedade, conforme detalhado a seguir.

Benefícios para a Prestação do Serviço Público (Finalidade)

Continuidade e Melhoria do Serviço

- Garantia de Atendimento:
  Assegurar que as atividades essenciais da Agência Regional do Trabalho, tais como atendimento ao público, orientação ao trabalhador e ao empregador, ações de fiscalização e apoio às políticas públicas do trabalho, não sofram interrupções em razão da inadequação ou inexistência de sede física apropriada.

- Qualidade da Infraestrutura:
  Proporcionar ambiente de trabalho adequado às normas de segurança, saúde e conforto, contribuindo para maior produtividade e eficiência dos servidores e para a melhoria da qualidade do atendimento prestado ao cidadão.

Benefícios Sociais (Acesso e Cidadania)

- Acessibilidade Universal:
  O imóvel a ser locado deverá atender aos requisitos de acessibilidade, garantindo o direito de locomoção e o acesso igualitário aos serviços públicos às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, em conformidade com a Lei nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência).

- Melhor Localização para o Cidadão:
  A exigência de localização estratégica, preferencialmente em região central ou de fácil acesso, favorece o deslocamento dos usuários, reduzindo custo e tempo para os trabalhadores e demais cidadãos do município de Morrinhos/GO.

Benefícios Econômicos e de Gestão (Vantajosidade)

- Redução de Custos de Capital:
  A locação configura-se como a solução financeiramente mais econômica em relação à aquisição ou construção de imóvel próprio, possibilitando que os recursos orçamentários sejam direcionados às atividades finalísticas da Agência.

- Flexibilidade Patrimonial:
  A opção pela locação evita os ônus associados à gestão patrimonial de longo prazo, permitindo à Administração ajustar, de forma mais ágil, o tamanho ou a localização da unidade conforme eventuais necessidades futuras, sem os custos e a morosidade envolvidos na alienação de bens públicos.

Em síntese, a contratação do imóvel, devidamente fundamentada nas necessidades identificadas neste Estudo Técnico Preliminar, assegurará a efetividade, continuidade e qualidade dos serviços públicos prestados pela Agência Regional de Morrinhos/GO, de forma econômica, transparente e acessível à população.

13. Providências a serem Adotadas

As providências a serem adotadas pela Administração, previamente à celebração do contrato de locação do imóvel para a Agência Regional do Trabalho de Morrinhos/GO, seguirão um cronograma estruturado, em observância às exigências legais e à verificação técnica necessária à adequada formalização da contratação.

Fase de Pesquisa de Mercado e Seleção

Esta fase tem por objetivo efetivar a prospecção do mercado imobiliário local e identificar a proposta mais vantajosa, conforme a metodologia de Chamamento Público definida neste Estudo Técnico Preliminar.

- Elaboração e Aprovação do Termo de Referência (TR):
  Elaboração e finalização do Termo de Referência/Projeto Básico, detalhando os requisitos mínimos e desejáveis do imóvel, as responsabilidades de manutenção e as condições contratuais da locação.

- Lançamento do Chamamento Público:
  Publicação do Edital de Chamamento Público no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e em outros meios institucionais cabíveis, assegurando ampla publicidade e o prazo legal para apresentação de propostas.

- Recebimento e Análise das Propostas:
  Recebimento das propostas apresentadas pelos interessados e realização de análise técnica preliminar, com verificação da aderência aos requisitos estabelecidos no Termo de Referência.

- Avaliação Prévia do Bem:
  Para os imóveis que atenderem aos requisitos mínimos, será providenciado laudo de avaliação imobiliária, com vistas à verificação da compatibilidade do valor locatício com o mercado local e do estado de conservação do imóvel.

Fase de Escolha da Proposta e Formalização da Contratação

Concluída a pesquisa de mercado, o processo seguirá para a definição da forma de contratação e sua formalização:

- Definição da Modalidade Contratual:
  - Havendo competitividade (mais de um imóvel apto): adoção do procedimento licitatório cabível, com critério de seleção da proposta mais vantajosa.
  - Havendo singularidade (apenas um imóvel apto): formalização da justificativa para inexigibilidade de licitação, com base no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, demonstrando que o imóvel atende a necessidades específicas de localização e instalações que tornam sua escolha a única viável.

- Dotação Orçamentária:
  Indicação e comprovação da disponibilidade de recursos orçamentários para custear as despesas do primeiro exercício financeiro, bem como previsão para os exercícios subsequentes, conforme o art. 72, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

- Análise e Aprovação Jurídica (em caso de necessidade de dirmir dúvidas):
  Encaminhamento do processo à Assessoria Jurídica competente para análise da legalidade do procedimento adotado e da minuta do contrato de locação.

- Vistoria Final e Recebimento Provisório:
  Realização de vistoria final no imóvel selecionado, com o objetivo de verificar o atendimento às condições pactuadas e às eventuais adequações exigidas, possibilitando o recebimento provisório do bem.

Providências Pós-Contratuais (Início da Ocupação)

- Instalação e Adequação:
  Execução do plano de mudança da Agência Regional do Trabalho de Morrinhos/GO, incluindo a instalação de mobiliário, equipamentos de tecnologia da informação e a organização do layout funcional interno.

- Contratação de Serviços Acessórios:
  Caso necessário, instauração de procedimentos licitatórios independentes para contratação de serviços acessórios, tais como limpeza, vigilância e manutenção predial, em conformidade com o modelo de locação tradicional adotado.

- Gestão Contratual:
  Designação formal de Gestor e Fiscal do Contrato, responsáveis pelo acompanhamento da execução contratual, verificação do cumprimento das obrigações do locador e adequada aplicação das cláusulas contratuais.

14. Possíveis Impactos Ambientais

Durante a vigência do contrato de locação, a Agência Regional do Trabalho de Morrinhos/GO compromete-se a observar rigorosamente os critérios de sustentabilidade e acessibilidade, adotando práticas voltadas à redução dos custos operacionais e à minimização do impacto ambiental decorrente de suas atividades administrativas.

Para tanto, serão implementadas e fiscalizadas, no que couber, as seguintes ações:

- Eficiência Energética:
  Utilização de lâmpadas de baixo consumo, otimização do uso de sistemas de climatização e promoção de ações de conscientização voltadas ao uso racional da energia elétrica.

- Uso Racional da Água:
  Realização de manutenção preventiva em torneiras e encanamentos, incentivo à instalação de equipamentos economizadores de água e adoção de práticas que promovam o consumo consciente.

- Materiais e Práticas Sustentáveis:
  Prioridade à utilização de materiais de menor impacto ambiental em eventuais manutenções e reparos, bem como adoção de práticas adequadas de gerenciamento de resíduos.

O processo de contratação e as práticas adotadas durante a execução da locação observarão, no que couber, as diretrizes do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, aprovado pela Câmara Nacional de Sustentabilidade e pela Consultoria-Geral da União da Advocacia-Geral da União.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Contratação viável

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.

PATRICIA SANTOS DE SOUSA SILVA

Chefe da Seção de Licitações e Contratos SRA-GO/TO

Assinou eletronicamente em 06/11/2026 às 14:08:40.

GRASIELLE CELIAC VIEIRA BUENO

Membro da Equipe de Planejamento

Assinou eletronicamente em 05/11/2026 às 14:29:25.