

SPOA/SE/MINC

Estudo Técnico Preliminar 5/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 01400.001017/2026-81

2. Descrição da necessidade

2.1. JUSTIFICATIVA

2.1.1. O Ministério da Cultura - MinC, foi recriado por meio do Decreto nº11.336, de 1º de janeiro de 2023, que formalizou o desmembramento da Secretaria Especial de Cultura do Ministério do Turismo para a criação do Ministério da Cultura.

2.1.2. Com a (re)criação do Ministério da Cultura, verificou-se a necessidade de que todos os servidores e colaboradores do MinC, que até então, utilizavam-se da infraestrutura do Ministério do Turismo, passassem a ter uma infraestrutura própria e independente daquela ofertada e gerenciada pelo Ministério do Turismo, uma vez que tratam-se de Órgãos da Administração Pública Federal Direta distintos e que possuem características específicas onde cada um atua com foco em suas próprias políticas públicas.

2.1.3. Entretanto, desde sua recriação, o Ministério das Cultura não possui um espaço físico adequado para instalação de suas unidades, mantendo sua pasta distribuída em dois endereços, quais sejam: 1º ao 4º andar do Bloco B, na Esplanada dos Ministérios (sob gestão do MMA) e no no 9º andar do Edifício Venâncio.

2.1.4. Ocorre que, com o incremento do número de colaboradores (efetivos e temporários), advindos do novo contrato de apoio administrativo (com possibilidade de aditivo), da PNAB, do Concurso Nacional Unificado e do concurso temporário, além dos novos estagiários; os espaços físicos citados no item anterior já não são suficientes para abrigar todo o quantitativo de colaboradores.

2.1.5. Em que pesem todos os esforços envidados pelo MinC, conforme descrito no Estudo Técnico CIMP (2176909), para readequação dos espaços existentes, estes se mostraram, de fato, saturados.

2.1.6. Desta forma, a contratação pretendida se justifica pela necessidade premente de novo espaço físico destinado à instalação e funcionamento de unidades do Ministério da Cultura (MinC).

2.1.6.1. A ocupação será feita por servidores do MinC atualmente excedentes no Bloco B da Esplanada dos Ministérios, mais o quantitativo de servidores do MinC que trabalham no 9º andar do Edifício Venâncio, com o objetivo de otimizar espaços físicos, melhorar as condições de trabalho e promover maior integração entre as equipes.

2.1.7. Assim, com base no Estudo Técnico CIMP (2176909) e na Nota Técnica 6 (2176702), ambos constantes do Processo SEI nº 01400.005372/2025-49, conclui-se pela necessidade da contratação em tela.

2.1.8. Registre-se, por oportuno, que, de acordo com o disposto no inciso I do art. 5º da INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022 (que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional), **a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis** que atendam ao objeto, **está acostada aos autos** sob o título "Anexo (2185580)", e é válida até 10/04/2026.

2.2. DESCRIÇÃO

2.2.1. O presente estudo tem por objetivo definir os parâmetros técnicos mínimos para Locação de imóvel para o MinC, e apresentar as alternativas técnicas disponíveis para suprir as necessidades de negócio, assim como fornecer informações relevantes para subsidiar o respectivo processo.

2.2.2. Atualmente, a população principal corresponde à soma dos postos de trabalho integrais (servidores e colaboradores com expediente contínuo no imóvel, cuja carga horária diária seja igual ou superior a seis horas e que demandem estação de trabalho exclusiva) e dos postos de trabalho reduzidos (servidores e colaboradores com expediente parcial ou transitório no imóvel, cuja carga horária diária seja inferior a seis horas ou realizada em teletrabalho e que demandem estação de trabalho compartilhada).

2.2.3. Esse conceito, que norteia o dimensionamento preliminar, é computado a partir dos índices de ocupação definidos pelo então Ministério da Economia, atualmente Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos, que subsidiam as análises do padrão de ocupação e da área demandada.

2.2.4. No caso em tela, conforme informação apresentada pela Coordenação de Infraestrutura e Manutenção Predial no Estudo Técnico CIMP (2176909), e posteriormente reavaliada pela Coordenação de Acompanhamento Funcional, conforme Ofício nº 2098/2025/CAFU/COGEP/SE/MinC (2465325), e pela Coordenação Geral de Recursos Logísticos, consoante Ofício nº 409/2025/CGRL/SGII/SE/MinC (2465068), o quantitativo de servidores/colaboradores atual do MinC é o seguinte:

Quantitativo Geral (Edifício Sede)				
	Servidores (geral)	Aderentes ao Programa de Gestão de Desempenho - PGD		Terceirizados
		Regime Integral	Regime Parcial	
Gabinete da Ministra	66	1	11	11
Secretaria Executiva	66	1	33	20
Subsecretaria de Gestão Interna e Inovação	69	19	16	67
Subsecretaria de Gestão Estratégica	24			10
Subsecretaria de Gestão de Prestação e Tomadas de Contas	76	71	0	45
Subsecretaria de Espaços e Equipamentos Culturais	19	4	4	8
Secretaria de Articulação Federativa e Comitês de Cultura	151	104	22	22

Secretaria de Cidadania e Diversidade Cultural	44	6	8	16
Secretaria de Economia Criativa	22	-	-	15
Secretaria de Fomento e Incentivo à Cultura	76	2	19	36
Secretaria de Formação Artística e Cultural, Livro e Leitura	45	1	19	13
Quantitativo Geral (Venâncio)				
Secretaria do Audiovisual	70	8	10	12
Secretaria de Direitos Autorais e Intelectuais	28	0	14	10
Corregedoria	7	-	-	3
Coordenação Geral de Assessoria Técnica	17	1	13	7
Subsecretaria de Gestão Interna e Inovação	-	-	-	49
Total	780	218	169	344
Total geral (servidores e terceirizados)	1.124			

2.2.5. O referido Ofício nº 409/2025/CGRL/SGII/SE/MinC (2465068), finaliza com a seguinte informação:

*Diante das informações apresentadas, constatou-se a **existência de 973 estações de trabalho** nos Edifícios-Sede e Venâncio, enquanto o número de servidores e colaboradores **totaliza 1.124**, sem considerar os estagiários contratados. Essa insuficiência de espaços compromete a eficiência operacional, uma vez que nem todos os profissionais dispõem de local adequado para execução de suas atividades, podendo impactar negativamente o desempenho das rotinas administrativas.*

2.2.6. Logo, extraímos da conclusão supra transcrita a existência de um déficit de **151** posições de trabalho. Tendo em vista a insuficiência de espaço físico capaz de suportar tal demanda, surge a necessidade de contratação conforme segue:

UNIDADE	NÚMERO DE COLABORADORES
Ed. Venâncio	194
Déficit	151
TOTAL	345
ÁREA NECESSÁRIA	4.140 m²

*A área necessária foi calculada com base na média de 12m² de área computável/pessoa, sendo 9m² para área de escritório/pessoa + 3m² área de apoio/pessoa, conforme o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, páginas 9 a 11.

2.3. Dos Modelos de Locação

2.3.1. Os modelos de locação estão descritos no art. 3º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, a saber:

Art. 3º Os órgãos e as entidades poderão firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

II - locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e

III - locação built to suit – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

§ 1º A escolha da modelagem de que trata o **caput** deverá ser justificada no estudo técnico preliminar - ETP, o qual será fundamento para a elaboração do termo de referência ou projeto básico, nos termos dos incisos XXIII e XXV do art. 6º da Lei nº 14.133, de 2021.

2.3.2. Comparação entre os modelos de locação previstos na IN SEGES/ME nº 103/2022:

Modelo de Locação	Características	Vantagens	Limitações
Tradicional	Locação apenas do espaço físico, sem serviços de apoio.	Contratação simples em situações de baixa complexidade.	Necessidade de múltiplas licitações ou contratações autônomas para serviços essenciais (limpeza, vigilância, manutenção etc.)
Com Facilities	Locação do imóvel com a contratação conjunta de serviços de apoio à operação.	Gestão centralizada, maior eficiência, redução de custos indiretos, solução integrada.	Requer análise mais robusta para justificar a conveniência do modelo.
Built to Suit (BTS)	Imóvel é construído, substancialmente reformado ou adaptado sob demanda do órgão.	Customização total do espaço.	Elevado prazo de implantação, custo maior, inflexibilidade contratual e risco jurídico maior por conta da vinculação de longo prazo.

2.3.2.1 - Locação Tradicional: Apesar de ser uma contratação aparentemente mais simples e de menor custo inicial, o modelo tradicional traz consigo as seguintes desvantagens:

a) Fragmentação contratual e aumento da complexidade administrativa: a locação tradicional contempla **apenas o espaço físico**, sendo necessário **realizar múltiplas licitações ou contratos complementares** para: Limpeza e conservação; Segurança e vigilância patrimonial; Manutenção predial preventiva e corretiva; Administração predial e atendimento; Controle de acesso e CFTV; Climatização e brigada de incêndio, entre outros.

Essa fragmentação **onera a equipe técnica**, que precisaria conduzir, acompanhar e fiscalizar diversos contratos simultâneos.

b) Falta de integração entre os serviços: A contratação por partes pode gerar **sobreposição de atribuições**, conflitos de responsabilidade ou **lacunas operacionais** (ex: limpeza afetando sensores de incêndio, falha de manutenção elétrica interferindo no CFTV etc.). A ausência de um único responsável pode gerar **dificuldades na imputação de culpa** ou aplicação de penalidades em caso de falhas.

c) Aumento de custos indiretos e perda de economia de escala: Ainda que o aluguel do imóvel isoladamente possa parecer mais barato, a necessidade de contratação posterior de todos os serviços essenciais **gera um custo global mais alto**, com encargos trabalhistas, logísticos e administrativos separados. Não há **sinergia operacional ou contratual**, o que impede ganhos de escala e eficiência na execução.

d) Risco de falhas de continuidade de serviços: A descontinuidade em qualquer um dos contratos acessórios (limpeza, segurança, manutenção) pode comprometer o funcionamento do imóvel. Exemplo: atraso na renovação do contrato de segurança inviabiliza a ocupação do imóvel, mesmo com aluguel em dia.

e) Risco de cronogramas desalinhados: A contratação e implantação de serviços essenciais dependeriam de cronogramas distintos e fornecedores diferentes, podendo levar à situação de **imóvel já locado e pago, mas ainda inoperante** por ausência de limpeza, climatização ou rede lógica funcional.

f) Maior vulnerabilidade jurídica: A ausência de planejamento integrado e de cláusulas contratuais compatíveis entre fornecedores distintos pode gerar litígios e entraves administrativos. Falhas de escopo, sobreposição de serviços e divergências de responsabilidade entre contratos distintos são **causa comum de glosas, impropriedades e até irregularidades apontadas por órgãos de controle**.

g) Ineficiência na resposta a demandas emergenciais: A gestão de múltiplos contratos dificulta ações coordenadas em situações urgentes (ex: curto-circuito, incêndio, necessidade de evacuação).

2.3.2.2 - Locação Com Facilities: Esse modelo, embora tenha como grande desvantagem a possibilidade de uma possível restrição do universo de imóveis disponíveis e um possível risco de concentração de responsabilidades, traz inúmeras vantagens, tais como:

a) Gestão contratual centralizada: O modelo permite que todas as obrigações de infraestrutura e serviços sejam concentradas em um único contrato e fornecedor, reduzindo significativamente o esforço da Administração com múltiplas licitações, fiscalizações e ordens de serviço. Garante eficiência administrativa, ideal para órgãos com quadro reduzido de fiscais e equipes técnicas, como o MinC.

b) Maior integração entre os serviços: Os serviços de limpeza, vigilância, manutenção predial, recepção e controle de acesso atuam de forma coordenada e sob uma única supervisão, garantindo mais coesão operacional. Evita conflitos de atribuição e reduz o tempo de resposta a falhas e emergências.

c) Ganhos de escala e economicidade: A empresa locadora pode otimizar recursos e infraestrutura predial já existentes, resultando em custo total inferior ao da contratação pulverizada de serviços. Há redução de custos indiretos, como logística, encargos operacionais, supervisão e compatibilização de contratos diversos.

d) Redução de riscos operacionais: Ao concentrar responsabilidades, o modelo permite melhor imputação de culpa e aplicação de penalidades em caso de falhas. Diminui a ocorrência de lacunas contratuais e riscos de paralisação parcial de serviços essenciais.

e) Maior atratividade de mercado: A locação com facilities atrai empresas especializadas em gestão predial integrada, com imóveis já estruturados para atendimento imediato. Isso amplia a concorrência, reduz risco de certame deserto e acelera a implantação.

f) Aderência às diretrizes de sustentabilidade: É mais fácil assegurar requisitos ambientais, de acessibilidade e eficiência energética em imóveis já equipados e operados sob padrão corporativo. O contrato pode vincular o fornecedor a diretrizes do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, conforme exigido pelo MinC.

g) Compatibilidade com a urgência da demanda: Imóveis prontos e com serviços operacionais já implantados possibilitam a ocupação em até 90 dias, conforme necessidade do Ministério.

2.3.2.3 - Locação Com built to suit – BTS: Embora este modelo tenha como grande vantagem a customização total do espaço, traz também as seguintes desvantagens:

a) Longo prazo de implantação: O modelo BTS exige tempo elevado para aquisição do terreno, aprovação de projeto, licenciamento urbanístico e execução da obra (ou reforma substancial), o que pode ultrapassar 18 a 24 meses até a entrega do imóvel. No caso do MinC, a demanda é imediata e crescente, com a necessidade de acomodar 400 servidores em condições adequadas, o que inviabiliza a adoção de uma solução que demande médio ou longo prazo de implantação.

b) Risco de imobilização contratual prolongada: O contrato BTS, por natureza, vincula a Administração à ocupação do mesmo imóvel por prazos extensos (normalmente de 10 a 15 anos), como forma de garantir o retorno do investimento privado na construção. Isso reduz a flexibilidade institucional, impede o

redimensionamento futuro e pode resultar em onerosa ociosidade caso o órgão passe por reestruturações administrativas ou obtenha sede própria.

c) Maior complexidade jurídica e contratual: O BTS exige cláusulas especiais, matriz de riscos, plano de amortização, cronograma de obra, garantia de entrega e mecanismos de controle técnico-financeiro rigorosos, que são difíceis de gerir. Exige, por vezes, autorização legislativa prévia ou parecer jurídico mais robusto, dada a vinculação de longo prazo ao mesmo imóvel, o que aumenta o risco de questionamentos por órgãos de controle.

d) Custo final mais elevado: Embora o imóvel seja customizado, o custo da construção ou reforma é integrado ao valor do aluguel mensal, com amortização ao longo do contrato, o que resulta em um aluguel mais caro que o valor de mercado para imóveis prontos. Além disso, o risco de inadimplemento contratual é embutido no valor da proposta pelo particular, encarecendo a locação.

e) Alta dependência de entrega futura incerta: Eventuais atrasos na obra, entraves regulatórios, falhas técnicas ou inadimplência do empreendedor podem comprometer a entrega do imóvel dentro do prazo estimado. Para o MinC, que já enfrenta saturação dos espaços atuais, isso representaria risco direto à continuidade das atividades administrativas.

f) Dificuldade de compatibilização com políticas públicas de ocupação: O BTS depende de oferta de terrenos ou imóveis passíveis de adaptação substancial, preferencialmente na área central de Brasília, com cobertura da Infovia Brasília e raio de até 4 km da sede do MinC. A escassez de terrenos e limitações urbanísticas do Distrito Federal dificultam a viabilidade operacional desse modelo.

g) Amarração contratual de longo prazo em cenário institucional incerto: Dada a possibilidade de reestruturações ministeriais, fusões ou mudanças na política de uso de imóveis da União, o modelo BTS engessa o órgão em um compromisso de longo prazo, dificultando realocações estratégicas futuras.

2.3.3. Conclusão: A locação com facilities revela-se a solução mais vantajosa do ponto de vista técnico, econômico e jurídico, em comparação com os modelos de locação tradicional ou BTS. Atende de forma eficiente às necessidades do Ministério da Cultura, com celeridade na implantação, redução de custos operacionais e segurança contratual.

2.4. Justificativa para a Inviabilidade de Compartilhamento de Imóvel com Outros Órgãos Públicos

2.4.1. Nos termos do § 2º do art. 5º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, o Estudo Técnico Preliminar deve considerar a **possibilidade de compartilhamento do imóvel com outros órgãos ou entidades da Administração Pública federal**, sempre que possível. Todavia, no caso específico da presente contratação, **essa alternativa mostrou-se inviável, por razões técnicas, funcionais e operacionais**, conforme detalhado a seguir:

2.4.1.1. Singularidade da missão institucional do Ministério da Cultura: O MinC atua como órgão central da formulação, coordenação e execução de políticas públicas voltadas à cultura brasileira, com foco em: Políticas setoriais diversas (patrimônio, audiovisual, artes visuais, museus, cultura popular etc.); Atendimento simultâneo a cidadãos, artistas, gestores culturais, entes federados e entidades do setor e estrutura interna altamente especializada e distribuída por secretarias e diretorias com interfaces específicas.

2.4.1.2. O compartilhamento de imóvel com outros órgãos prejudicaria a autonomia administrativa e comprometeria a eficiência dos fluxos internos, que demandam acesso ágil entre áreas de planejamento, fomento, comunicação e atendimento ao público.

2.4.1.3. Perfil de atendimento ao público externo e realização de eventos setoriais: O Ministério realiza constantemente: Reuniões e audiências públicas com representantes da sociedade civil; Oficinas, seminários e encontros com gestores culturais e autoridades locais; Atendimentos presenciais a proponentes de projetos culturais.

2.4.1.4. Esses usos requerem salas de reunião, auditórios e ambientes de livre circulação que não são compatíveis com a compartimentação funcional e restritiva típica de imóveis compartilhados com outros entes

2.4.1.5. Especificidade técnica da infraestrutura demandada: O imóvel pretendido deve atender aos seguintes requisitos específicos: Conectividade com a Infovia Brasília (DF); Estrutura modular para abrigar até 345

servidores; Acessibilidade plena, climatização central e instalações de facilities integrados; Segurança física e lógica compatível com o porte do Ministério.

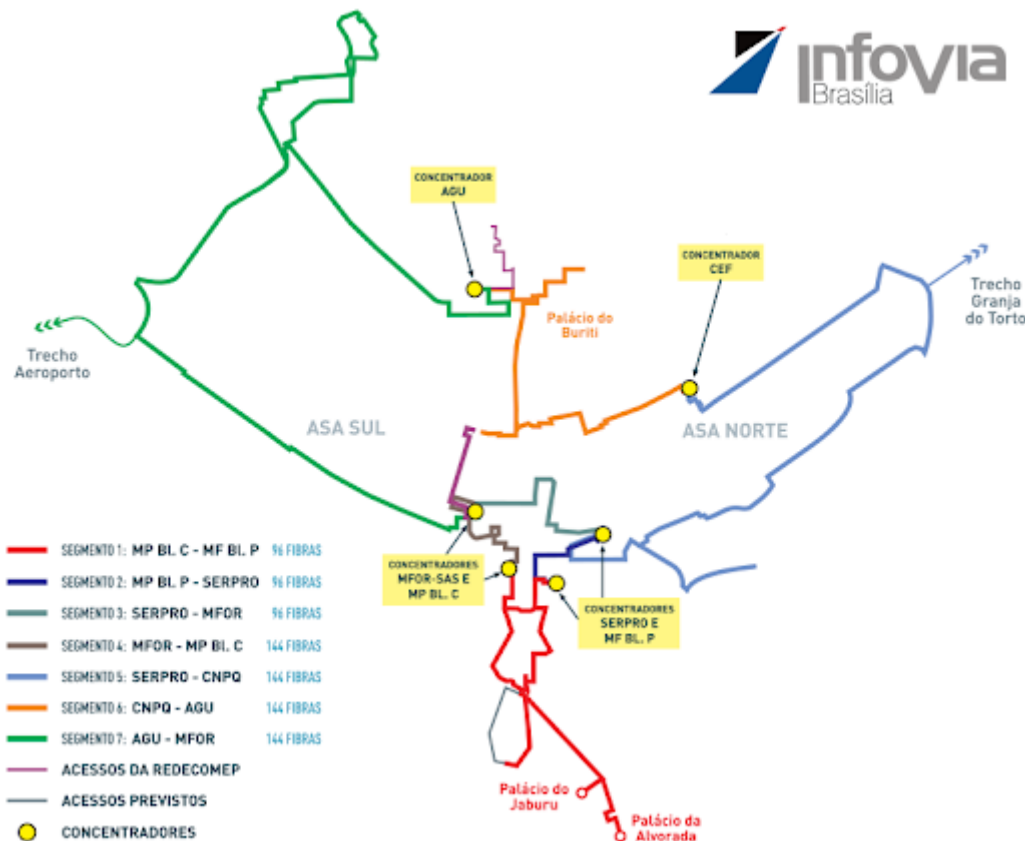
2.4.1.6. A infraestrutura necessária à operação do MinC é incompatível com a flexibilidade limitada de um espaço compartilhado, sobretudo no que se refere a controle de acesso, customização de leiaute e governança de contratos de serviços.

2.4.1.7. Inexistência de imóveis compartilháveis disponíveis na região pretendida: Foram realizadas consultas e levantamentos prévios, inclusive junto à SPU/DF, e não foram identificados imóveis públicos ou espaços compartilháveis livres, que atendam simultaneamente às exigências estabelecidas. A indisponibilidade física de imóveis aptos à adaptação conjunta inviabiliza, de modo concreto, o compartilhamento com outros entes.

2.4.1.8. Conclusão: Diante das **características institucionais, operacionais e estruturais** do Ministério da Cultura, bem como da **inexistência de alternativas viáveis identificadas na região pretendida**, conclui-se pela **inviabilidade do compartilhamento do imóvel** com outros órgãos ou entidades da Administração Pública federal, nos termos do § 2º do art. 5º da IN SEGES/ME nº 103/2022.

2.5. Justificativa da Localização do Imóvel

2.5.1. A desejada locação, visa um imóvel de terceiros, tipo escritório com área disponível de ocupação de aproximadamente 4.140m² (quatro mil cento e quarenta metros quadrados), localizado na área central de Brasília, à até 4km de distância do Edifício Sede do MinC (Bloco B da Esplanada dos Ministérios), tendo como preferência as áreas da Asa Sul e Asa norte, e que esteja na área de abrangência da Infovia Brasília (figura abaixo).



2.5.2. A **Infovia Brasília** é a infraestrutura de rede de comunicação que conecta diversos órgãos da administração pública federal na capital do Brasil, proporcionando uma plataforma segura, estável e eficiente para a troca de dados e comunicação entre esses órgãos. Por esta razão, além do fato de os serviços de conectividade do MinC serem providos por essa infraestrutura de comunicação, a exigência que o imóvel esteja em sua área de abrangência ainda se justifica pelos seguintes aspectos:

2.5.2.1. **Garantia de Conectividade Segura e Eficiente:** A **Infovia Brasília** é projetada para fornecer uma rede segura e de alta performance, que garante a integridade dos dados e a confidencialidade das

comunicações entre os órgãos e entidades públicas. A exigência de que o imóvel locado esteja dentro da área de cobertura dessa infovia visa assegurar que as comunicações e trocas de informações realizadas no imóvel sejam feitas de forma eficiente, segura e em conformidade com as normas da administração pública federal.

2.5.2.2. Cumprimento de Padrões Técnicos e Operacionais: A exigência de localização dentro da área de abrangência da **Infovia Brasília** atende aos requisitos técnicos previstos para garantir a infraestrutura necessária para o funcionamento das atividades administrativas. O acesso à rede da Infovia é essencial para que o MinC possa operar com sistemas informatizados do governo federal, como sistemas de gestão de processos, informações sensíveis e comunicações eletrônicas, em conformidade com os padrões operacionais exigidos para a administração pública.

2.5.2.3. Eficiência na Implementação e Manutenção de Infraestrutura de TI: A locação de imóvel em uma área já coberta pela **Infovia Brasília** minimiza os custos e esforços de implementação de infraestrutura de rede própria para os órgãos públicos. Isso facilita o processo de conectividade imediata aos sistemas governamentais, reduzindo o tempo necessário para a implementação de tecnologias de informação e comunicação (TIC). Além disso, a manutenção da rede e a gestão de problemas técnicos são mais ágeis e eficientes quando o imóvel está em uma área já atendida pela Infovia.

2.5.2.4. Redução de Custos Operacionais: A exigência de que o imóvel esteja dentro da área de abrangência da **Infovia Brasília** pode contribuir para a redução de custos operacionais relacionados a serviços de conectividade e tecnologia, uma vez que os custos com a instalação de infraestrutura própria de comunicação são evitados. Além disso, a Infovia é projetada para proporcionar qualidade e estabilidade, o que pode reduzir custos associados a falhas de comunicação e a necessidade de sistemas alternativos ou redundantes.

2.5.2.5. Atendimento às Políticas de Governança e Segurança Cibernética: A **Infovia Brasília** segue as diretrizes de governança e segurança cibernética estabelecidas pelo governo federal, o que implica em um nível de confiabilidade e conformidade com a Lei de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018), o que é essencial para órgãos públicos que lidam com informações sensíveis. Ao exigir que o imóvel esteja dentro da área de cobertura da Infovia, a administração pública garante que os dados transmitidos entre os sistemas e órgãos estejam protegidos por uma rede segura e conforme as diretrizes do governo federal.

2.5.2.6. Conectividade Integrada com Outros Órgãos Públicos: A **Infovia Brasília** conecta diversos órgãos da administração pública federal, o que permite uma maior integração e comunicação entre as instituições governamentais. Para o pleno funcionamento das atividades administrativas, é importante que o imóvel locado seja parte dessa rede integrada, garantindo que o MinC tenha a capacidade de interagir de maneira eficiente com outros órgãos públicos e cumprir suas atribuições de forma coordenada.

2.5.3. Já a justificativa para que o imóvel a ser locado esteja em um raio de até 4 km do Edifício Sede do MinC, no bloco B da Esplanada dos Ministérios, se apoia nos seguintes critérios:

2.5.3.1. Facilidade de Acesso e Mobilidade para Servidores e Colaboradores: A proximidade entre o imóvel locado e a sede do MinC facilita o deslocamento diário de servidores e colaboradores, garantindo maior eficiência no cumprimento das atividades. Menores distâncias entre os locais de trabalho contribuem para a redução do tempo de deslocamento, promovendo maior disponibilidade dos funcionários para as atividades e melhorando sua produtividade.

2.5.3.2. Agilidade na Coordenação e Comunicação Interdepartamental: A proximidade geográfica entre o imóvel e o edifício sede facilita a comunicação e a coordenação entre os diversos setores e departamentos do MinC. A interação entre as áreas de forma rápida e eficiente é essencial para a tomada de decisões e o andamento de processos administrativos. A localização dentro do raio estabelecido possibilita o trânsito fácil de informações, documentos e a realização de reuniões presenciais quando necessário.

2.5.3.3. Redução de Custos Operacionais: A exigência de um imóvel em uma área próxima à sede reduz custos operacionais com transporte, deslocamento de pessoal e logística de distribuição de materiais e documentos entre diferentes locais.

2.5.3.4. Agilidade na Resolução de Problemas Administrativos e Logísticos: Em situações imprevistas, como problemas técnicos, administrativos ou emergenciais, a proximidade entre os imóveis permite uma

resposta rápida por parte da administração pública. Caso haja alguma necessidade de remanejamento de pessoal, transporte de documentos ou solução de questões logísticas, a distância reduzida entre os imóveis facilita a ação imediata.

2.5.3.5. Adequação à Dinâmica de Trabalho e Às Necessidades Operacionais: Alguns setores do MinC demandam maior proximidade física entre suas equipes e a sede administrativa. Por exemplo, áreas que tratam de assuntos estratégicos, que requerem reuniões frequentes com a alta gestão ou que precisam de interação constante com outros departamentos. Estar dentro de um raio razoável da sede é essencial para garantir o bom funcionamento das operações e o atendimento célere às demandas do Ministério.

2.5.3.6. Considerações de Acessibilidade e Infraestrutura Urbana: A exigência de proximidade também leva em consideração a **acessibilidade urbana**. A proximidade entre o imóvel e a sede garante que a localização esteja em uma região bem servida de transporte público, com infraestrutura de mobilidade adequada para todos os usuários. Isso é particularmente relevante para a inclusão de servidores com necessidades especiais ou para otimizar a locomoção de funcionários.

2.6. Assim, as novas instalações deverão atender aos requisitos apresentados acima, bem como devem ser do tipo escritório, com áreas específicas de depósito de bens, depósito de limpeza, espaços para arquivos, almoxarifado, auditório, sala de reunião, sala para o CPD, laboratório de informática, shafts, sala para os nobreaks, coworking, espaços de convivência, acessibilidade, entre outros espaços adequados para a estruturação de ambientes de trabalho, incluindo recepção, atendimento ao público, atendimento aos servidores, banheiros e banheiros acessíveis para portadores de necessidades especiais, estacionamento, garagens privativas, cozinhas com copas e refeitórios com espaço para refeições, com divisórias ou em drywall e adaptações para deficientes físicos de responsabilidade do CONTRATADO/LOCADOR, dentre outras especificações e condições necessárias para o MinC, a serem detalhadas no Caderno de Especificações Técnicas.

2.7. Diante do estudo embasado no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, idealmente considerando os fatos e as prospecções presentes no Caderno de Especificações, o MinC constatou a necessidade, de acordo com a população estimada de uma área construída de, no mínimo, 4.140 m².

2.8. Com base no Chamamento Público nº 900002/2025, instaurado para prospecção de mercado visando à futura locação de imóvel destinado à instalação de unidades administrativas do Ministério da Cultura (MinC), constatou-se que apenas um empreendimento imobiliário atendeu integralmente aos requisitos técnicos e funcionais definidos no edital de chamamento.

2.9. A proposta apresentada pela empresa **AR Empreendimentos, Participações e Serviços Ltda, CNPJ 07.560.370/0001-22** mostrou-se exclusiva quanto à localização, à infraestrutura existente e à capacidade de atendimento imediato da demanda, configurando inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso I, inciso V da Lei nº 14.133/2021.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria Executiva	Marcio Tavares dos Santos

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Requisitos Legais:

4.1.1. Aplicam-se à contratação proposta os seguintes marcos normativos:

1. Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos;

2. Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
3. Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos;
4. **Instrução normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional;**
5. Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020, que estabelece prazos para a atualização cadastral das informações referentes a ocupação dos imóveis de uso especial utilizados pela União, pelos órgãos e entidades da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, próprios ou de terceiros, no Sistema de Gerenciamento do Patrimônio Imobiliário de uso especial da União - SPIUNet;
6. Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional; e
7. Demais normas aplicadas subsidiariamente às elencadas acima.

4.2. Requisitos Gerais da Contratação e Suficientes à Escolha da Solução

4.2.1. Dada a natureza da contratação, o presente estudo observou as disposições da Portaria Conjunta n.º 38/2020, que estabelece que é necessário observar as legislações locais e as normas técnicas relativas às edificações, o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional e a Portaria SEGES/ME nº 103/2022.

4.2.2. O Programa de Necessidades é definido pelo Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional como "um conjunto de características e condições fundamentais para o desenvolvimento das atividades dos usuários de uma edificação, que resulta numa relação sistematizada de ambientes cujas áreas somadas representam a estimativa da área útil necessária para compor a construção ou intervenção de um imóvel".

4.2.3. Este documento contém uma relação sistematizada de ambientes cujas áreas somadas representam a área indicada para determinado imóvel. Ele visa qualificar e quantificar as necessidades administrativas para locação, reforma ou permuta. Constam no programa de necessidades os dados relativos aos cômodos do imóvel a ser ocupado - quantidades, funções e dimensões, além da população que irá utilizá-lo, o mobiliário que deve comportar e outros itens necessários ao seu dimensionamento.

4.2.4. O Caderno de Especificações deverá conter os requisitos desejáveis e obrigatórios do imóvel a ser locado, sendo parte integrante deste Estudo, com a finalidade de atender satisfatoriamente às necessidades do MinC.

4.2.5. As especificações tratadas no Caderno constituem diretrizes para a contratação, requisitos mínimos que devem nortear a escolha do imóvel. Contudo, é preciso considerar a possibilidade de que um imóvel que não esteja dentro dos critérios seja adaptado pelo locatário, às suas custas. Sendo assim, é possível negociar com o proprietário para obter a melhor proposta possível.

4.3. Os requisitos mínimos para proposta relativos à regularidade do imóvel e as diretrizes desejáveis para a escolha e adequação da edificação encontram-se pormenorizados em tópico específico no Caderno de Especificações e demais artefatos.

4.4. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste documento e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida, quando da sua entrega para vistoria de ocupação.

4.4.1. A contratada deverá franquear acesso e prestar integral apoio à equipe técnica responsável pela avaliação do imóvel, atendendo, no mínimo, a todas as exigências estabelecidas no Caderno Técnico de Especificações, **para fins de elaboração do Laudo de Avaliação**, o qual atestará as condições reais do imóvel, bem como atestar a definição do valor a ser praticado para a locação."

4.4. DO LEIAUTE

4.4.1.1 Após a assinatura do contrato, no prazo de 15 (quinze) dias, o locador deverá disponibilizar arquiteto que ficará à frente da definição dos estudos dos leiautes e de sua aprovação junto ao MinC e aos órgãos distritais, observando os elementos constantes do art. 16 da IN Seges/ME n. 103, de 30 de dezembro de 2022.

4.4.2. O locador fornecerá à locatária leiautes contendo as seguintes informações:

- a) compartimentação dos ambientes internos da edificação;
- b) disposição das estações de trabalhos nos ambientes da edificação;
- c) localização dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho; e
- d) localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos e copas, entre outras informações complementares.

4.4.3. Para elaboração dos estudos, até sua versão final, deverão ser observados: as áreas, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição dos diversos setores entre si, bem como outras recomendações do MinC.

4.4.4. Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas.

4.4.5. Mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal para as unidades envolvidas.

4.5. DO PRAZOS

4.5.1. O prazo para início da prestação será imediatamente após a assinatura do contrato.

4.5.2. O locador deverá disponibilizar o imóvel no período de no máximo 90 (noventa) dias após a aprovação do projeto, conforme características previstas no caderno de especificações das necessidades do MinC.

4.5.3. Deve ser apresentados as condições de acessibilidade no imóvel e/ou possibilidade de ajustar as normas, apresentar o prazo para adequação.

4.5.4. As adaptações e ações a serem realizadas às expensas do locador deverão ser apresentadas bem como o prazo para os ajustes que se fizerem necessário.

4.5.5. A rotina de execução de serviços deverá conter o detalhamento das tarefas que deverão ser executadas em determinados intervalos de tempo, sua ordem de execução, especificações, duração e frequência.

4.5.6. Dentre os requisitos supracitados, o LOCADOR deverá apresentar cronograma para entrega do imóvel conforme condições estabelecida neste instrumento, no Edital e seus anexos.

4.6. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

4.6.1. O prazo de vigência da contratação será de 5 (cinco) anos, prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, conforme disposto no inc. I e § 1º do art. 9º da IN SEGES nº 103/2022.

4.7. DA TRANSFERÊNCIA DE CONHECIMENTO

4.7.1. Entende-se que não se aplica ao serviço ora proposto a necessidade de transferência de conhecimento, tecnologias e afins, tendo em vista que o novo imóvel a ser locado deve atender ao requisitos da contratação.

4.8. DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

4.8.1. A execução dos serviços tem como base os disposto na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

4.8.2. O regime de execução dos serviços é o previsto no art. 8º, inciso II da referida IN - prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, quando adotada a locação com facilities.

4.8.3. A modelagem da presente contratação foi estruturada na fase de planejamento com base em levantamento de práticas do mercado imobiliário corporativo, no qual se verificou a oferta recorrente de soluções de **locação corporativa integrada**, contemplando a disponibilização do espaço físico associada à prestação de serviços de facilities necessários à operação predial.

4.8.4. Com o objetivo de aferir a aderência do mercado à modelagem proposta, foi realizado o Chamamento Público no qual se estabeleceu expressamente a possibilidade de apresentação de propostas contemplando solução integrada de locação e prestação de serviços correlatos de facilities.

4.8.5. O resultado do procedimento demonstrou que **todas as propostas apresentadas pelos interessados foram estruturadas considerando a solução integrada**, evidenciando que o modelo adotado pela Administração encontra plena correspondência com as práticas comerciais do setor e não representa restrição indevida à competitividade.

4.8.6. A resposta uniforme do mercado ao modelo proposto constitui elemento relevante de validação da solução adotada, demonstrando que:

- a modelagem contratual reflete prática usual do mercado imobiliário corporativo;
- não houve direcionamento ou limitação de participação de interessados;
- a competição ocorreu em bases equivalentes entre os proponentes;
- a solução integrada é tecnicamente viável e economicamente mensurável.

4.8.7. Adicionalmente, a análise comparativa entre os custos atualmente suportados pela Administração em contratos separados de locação e serviços operacionais e o valor global apresentado nas propostas integradas evidenciou **vantajosidade econômica da contratação conjunta**, além de ganhos operacionais decorrentes da centralização da gestão predial e da integração dos serviços necessários à ocupação do imóvel.

4.8.8. Nos termos do **Art. 3º, §2º, da IN SEGES/ME nº 103/2022**, admite-se a adoção de modelagens contratuais adaptadas, ainda que não correspondam integralmente aos modelos padronizados previstos na norma, desde que demonstrada sua vantajosidade técnica e econômica e sua aderência ao mercado, requisitos plenamente atendidos no presente processo, conforme evidenciado pelos resultados do chamamento público e pela análise de custos realizada.

4.8.9. Dessa forma, a contratação integrada de locação do imóvel com prestação de serviços de facilities constitui solução juridicamente viável, economicamente vantajosa e aderente às práticas do mercado, assegurando a competitividade do procedimento de seleção e a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

4.9. REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE

4.9.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis:

4.9.1.1. É imperativo que a empresa contratada se oriente pelo Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, setembro 2023 6ª Edição, Revista, Atualizada e Ampliada Edição Aprovada pela Câmara Nacional de Sustentabilidade e pela Consultoria-Geral da União, disponível no link: <https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/guias/guia-de-contratacoes-sustentaveis-set-2023.pdf>.

4.9.1.2. A Contratada fica responsável pela destinação segura, dentro das normas ambientais, de componentes substituídos ou resíduos descartados no processo de infraestrutura interna da solução como um todo da Locação do imóvel.

4.9.1.3. É dever da Contratada observar, entre outras, as seguintes práticas: o menor impacto sobre recursos naturais como flora, fauna, ar, solo e água; preferência para matérias primas de origem local; maior eficiência na utilização de recursos naturais como água e energia; maior geração de empregos, preferencialmente com

mão de obra local; maior vida útil e menor custo de manutenção do bem; uso de inovações que reduzam a pressão sobre recursos naturais; e origem ambientalmente regular dos recursos naturais utilizados nos bens e serviços.

4.9.2. As boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e redução dos índices de poluição pautam-se em alguns pressupostos e exigências que deverão ser observados pela Contratada, tais como:

4.9.2.1. Elaborar e manter um programa para redução do consumo de energia elétrica e de água e redução de produção de resíduos sólidos, observadas as normas ambientais vigentes.

4.9.2.2. Respeite as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos; e

4.9.2.3. Colaborar de forma efetiva na informação de ocorrências para manutenção constante das instalações, tais como: a) vazamentos em torneira (s) ou em sifão do lavatório (s) e chuveiro (s). b) saboneteiras e toalheiros quebrados. c) lâmpadas queimadas ou piscando. d) luzes ligadas durante o dia. e) tomadas e espelhos soltos. f) fios desencapados. g) janelas, fechaduras ou vidros quebrados, entre outras.

4.9.3. Os critérios de sustentabilidade, nos termos da Instrução Normativa SLTI/MP nº 01, de 19 de janeiro de 2010 e da legislação vigente sobre o tema, também deverão ser adotadas as seguintes práticas na execução dos serviços, quando couber:

a) utilização de produtos de limpeza e conservação de superfícies e objetos inanimados que obedeçam às classificações e especificações determinadas pela ANVISA;

b) utilização de equipamentos com baixo consumo de água e energia;

c) implantação e realização de programa interno de treinamento periódicos de seus empregados, para adoção de medidas de redução de consumo de energia elétrica, de consumo de água e redução de produção de resíduos sólidos, observadas as normas ambientais vigentes;

d) racionalização do uso de substâncias potencialmente tóxicas/poluentes;

e) utilização de técnicas de limpeza mais eficientes e racionais, que possibilitem a manutenção da qualidade de serviço requerida com a utilização de menor quantidade de produtos tóxicos.

4.9.4. Cabe à CONTRATADA seguir as orientações determinadas pela CONTRATANTE no que diz respeito ao Plano de Logística Sustentável e demais normas internas do MinC.

4.9.5. A CONTRATADA deverá seguir as boas práticas de sustentabilidade para a eficiência dos serviços prestados, otimização de recursos, redução de desperdícios e redução de índices de poluição.

4.9.6. A CONTRATADA deverá seguir os preceitos legais no que diz respeito às medidas de prevenção, além dos equipamentos de proteção individual, da conscientização dos riscos e de campanhas internas.

4.10. Diante dos requisitos apresentados, a empresa atendeu a descrição do Imóvel e Condições dos requisitos, estando assim em conformidade, conforme segue abaixo:

Requisito da Solução	Fundamento no Laudo Preliminar	Vinculação Técnica e Finalidade
Localização do imóvel	Item 1.1 – Localização; Item 7.1 – Diagnóstico de Mercado; Anexo I	O laudo comprova que o imóvel atende à exigência de localização central, acessibilidade urbana e inserção em zona compatível
Tipologia do imóvel (laje corporativa)	Item 1.2 – Do Objeto (Imóvel comercial – lajes corporativas)	Garante compatibilidade do uso administrativo com o tipo de edificação exigido no TR
Área mínima e capacidade de ocupação	Item 1.2 – Área Privativa; Item 4 – Área de Ocupação; Anexo II	Demonstra atendimento ao quantitativo de servidores e aos parâmetros de m ² /pessoa
Estrutura e flexibilidade de layout	Itens 3.1 e 3.2 – Estrutura dos Pavimentos	O grid estrutural e a planta livre viabilizam os layouts institucionais exigidos
Circulação vertical e		Confirma a existência de elevadores e escadas em conformidade com as

acessos	Itens 3.1, 3.2 e 5.2	normas
Segurança contra incêndio	Item 5.2 – Segurança contra Incêndio; Item 8.2 – Fatores de Depreciação	O laudo identifica conformidades e aponta adequações exigidas pelo TR
Acessibilidade (NBR 9050)	Item 5.1 – Instalações Hidrossanitárias; Item 8.2	Evidencia pontos de conformidade e passivos que demandam adequação antes da ocupação
Infraestrutura elétrica e lógica	Item 5.3 – Elétrica e Lógica; Item 8.2	Confirma capacidade instalada e viabilidade técnica de modernização
Estacionamento e facilidades	Item 6 – Área de Estacionamento; Anexo V	Demonstra atendimento ao requisito de estacionamento público/rotativo
Viabilidade econômica da locação	Itens 7.1, 7.2 e 8.3	O laudo fundamenta o valor de mercado e o custo unitário (R\$/m ²)
Estado de conservação e adequações	Item 8.2 – Fatores de Depreciação	Permite antecipar custos de adequação e definir responsabilidades

Empreendimento: Venâncio Shopping (Torre B-50 e Torre B-60)

Endereço: Setor Comercial Sul, Quadra 08, Blocos B-50 (9º andar) e B-60 (5º andar), Brasília/DF

Proprietária: AR Empreendimentos, Participações e Serviços Ltda (CNPJ 07.560.370/0001-22)

Área privativa total: 4.366,40 m²

Prazo de entrega: 90 dias a contar da aprovação do layout

Validade da proposta: 60 dias

Valores mensais propostos:

- Aluguel: R\$ 358.481,44 (R\$ 82,10/m²)
- Facilities: R\$ 467.815,82 (**valor variável, sob demanda**)
- Condomínio: R\$ 92.891,11
- IPTU (estimado 2025): R\$ 276.598,82/ano (R\$ 23.049,90/mês)
- 100 vagas de garagem privativas incluídas.

5. Levantamento de Mercado

5.1. A contratação da locação de Imóvel é necessária para atender as demandas do MinC, e as características do objeto especificado podem ser observadas em contratações similares, realizadas por outras entidades da Administração Pública Federal, adotadas como parâmetros, no que concerne aos serviços em apreço. Assim, vislumbram-se algumas soluções de alternativas de contratação, tendo em vista a realidade do mercado e os modelos de contratação adotados por outros órgãos públicos.

5.2. O levantamento de mercado que embasa a presente contratação direta decorre, de forma estruturada e transparente, do Chamamento Público nº 900002/2025, precedido da elaboração do Estudo Técnico Preliminar nº 23 /2025, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 e legislação pertinentes.

5.3. No âmbito do ETP do referido edital de chamamento, foram definidos requisitos técnicos, funcionais e locacionais rigorosos, alinhados às necessidades institucionais do Ministério da Cultura, tais como: área mínima necessária, capacidade de expansão, acessibilidade, infraestrutura predial, disponibilidade de vagas de garagem, proximidade geográfica da sede ministerial, prazo de entrega compatível e condições de ocupação imediata ou em curto prazo, dispondo sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional e nela são oferecidos três modelos de locação para os órgãos e as entidades firmarem contratos de locação de imóveis, são eles:

1. locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

2. locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e
3. locação built to suit – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

5.4. Por essas razões, buscou-se encontrar alternativas de locação com facilities.

5.5. Com base nesses parâmetros, foi realizado chamamento público com ampla divulgação, permitindo que o mercado imobiliário apresentasse propostas aptas a atender à demanda. O procedimento teve natureza eminentemente prospectiva, objetivando mapear alternativas existentes e aferir a viabilidade de competição.

5.6. Ao término do prazo estabelecido, verificou-se que apenas a proposta apresentada pela empresa AR Empreendimentos, Participações e Serviços Ltda CNPJ 07.560.370/0001-22, referente ao imóvel situado no Venâncio Shopping, atendeu integralmente e sem ressalvas a todos os requisitos técnicos, operacionais e locacionais previstos no ETP e no edital de chamamento. As demais manifestações recebidas mostraram-se incompletas, incompatíveis ou incapazes de atender ao conjunto das exigências definidas pela Administração.

5.7. Além disso, o levantamento de preços realizado no ETP contido no processo do Chamamento Público com base em fontes especializadas e imóveis comparáveis na região central de Brasília/DF, indicou valor médio estimado de R\$ 86,04/m² para locação de imóveis com características equivalentes. A proposta vencedora apresentou valor de R\$ 82,10/m², situando-se abaixo da média de mercado apurada, o que reforça a vantajosidade econômica da solução.

5.8. Dessa forma, o levantamento de mercado demonstrou, de maneira objetiva e documental, que:

- houve prospecção efetiva e ampla junto ao mercado imobiliário;
- inexistem alternativas equivalentes capazes de atender integralmente à necessidade do MinC;
- a solução identificada é singular sob o aspecto técnico-funcional;
- o preço proposto é compatível e inferior à média de mercado apurada.

5.9. Esses elementos conduzem à caracterização da inviabilidade de competição, legitimando a adoção da inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

6. Descrição da solução como um todo

DA BUSCA DA SOLUÇÃO

6.1. Contratação para Locação de imóvel que atenda às necessidades do MinC, conforme especificações técnicas e condições constantes neste Estudo e no Caderno de Especificações Técnicas.

6.2. O Caderno de Especificações e o Manual Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional são os instrumentos norteadores que compreendem as orientações e critérios técnicos e diretrizes para a adequação do imóvel a ser locado, com objetivo de atender às necessidades institucionais, visando a otimização de espaços e, conseqüentemente, de recursos de custeio e investimento aplicados em bens imóveis.

6.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e ao Plano Diretor Local – PDL.

6.4. Portanto, sugere-se a adoção de medidas aptas a garantir a acessibilidade ao prédio, visto que se trata de obrigação imposta pelas Leis n.º 10.098/2000, n.º 13.146/2015 e pelo Decreto n.º 5.296/2004, reforçados pela

Portaria n.º 323, de 10 de setembro de 2020, pelo Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional e pelo Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União.

6.5. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e ao Plano Diretor Local – PDL e ao Plano Diretor de Logística Sustentável (PDLS-MGI, 2024).

DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.6. A solução identificada para atendimento da necessidade institucional do Ministério da Cultura consiste na **locação de imóvel urbano com infraestrutura completa**, localizado em região central do Distrito Federal, apto a abrigar unidades administrativas, postos de trabalho, áreas técnicas e de apoio, de forma integrada, segura e eficiente.

6.7. A solução envolve a locação de áreas privativas nos 9º e 5º andares do empreendimento Venâncio Shopping, compreendendo um conjunto imobiliário corporativo consolidado, com características compatíveis com o padrão exigido pela Administração Pública Federal, especialmente no que se refere à acessibilidade, segurança, logística urbana e disponibilidade de serviços essenciais.

6.8. A escolha da solução considera, ainda, os seguintes aspectos estruturantes:

Localização estratégica, no Setor Comercial Sul, com fácil acesso por transporte público, proximidade a órgãos da Administração Pública Federal e distância inferior a 4 km da sede ministerial;

Infraestrutura predial pronta ou passível de rápida adequação, com prazo de entrega de até 90 dias após a aprovação do layout, atendendo à urgência administrativa identificada;

Conformidade com normas de acessibilidade, segurança predial, prevenção e combate a incêndio, bem como demais exigências técnicas aplicáveis;

Disponibilidade de vagas de garagem (100 vagas privativas), atendendo às necessidades operacionais e institucionais;

Ambiente corporativo consolidado, com serviços compartilhados e facilidades que reduzem custos indiretos e riscos operacionais.

6.9. A solução adotada prevê a locação do imóvel com encargos regulares associados (aluguel, condomínio e IPTU) como valores fixos, essenciais à manutenção do uso contínuo do bem. Adicionalmente, admite-se a contratação de serviços de facilities sob demanda, **conforme necessidade administrativa, sem integração obrigatória de valor fixo estimado ao valor global do contrato de locação.**

6.10. Do ponto de vista técnico e administrativo, a solução se mostra adequada, suficiente e proporcional, pois atende integralmente às exigências funcionais definidas no planejamento da contratação, evita a dispersão de unidades administrativas, reduz custos logísticos e assegura melhores condições de trabalho aos servidores.

6.11. Portanto, a locação do imóvel descrito configura-se como a **solução mais eficiente, economicamente vantajosa e juridicamente segura** para suprir a necessidade identificada, em consonância com os princípios da eficiência, economicidade, planejamento e interesse público, previstos na Lei nº 14.133/2021.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. A estimativa de quantidade da presente contratação foi definida exclusivamente com base na metragem necessária, acessibilidade e na localização do imóvel, conforme parâmetros técnicos estabelecidos no planejamento da contratação e nos dados constantes da proposta apresentada pela AR Empreendimentos, Participações e Serviços Ltda.

7.2. A solução dimensionada contempla a **locação de área privativa total de 4.366,40 m² (quatro mil, trezentos e sessenta e seis metros quadrados e quarenta centésimos de metro quadrado)**, distribuída entre o **9º andar da Torre B-50** e o **5º andar da Torre B-60** do empreendimento Venâncio Shopping, situado no Setor Comercial Sul – Brasília/DF, local considerado estratégico para atendimento das necessidades institucionais do Ministério da Cultura.

7.3. A metragem foi definida a partir:

- da necessidade de acomodação de postos de trabalho administrativos, áreas técnicas e de apoio;
- da previsão de espaços de circulação, salas de reunião, auditório, áreas comuns internas e ambientes funcionais;
- da possibilidade de absorção de expansão futura moderada, sem necessidade de nova contratação imobiliária no curto prazo.

7.4. O quantitativo de área locada atende integralmente aos requisitos definidos no Estudo Técnico Preliminar, e garantindo margem operacional adequada para a organização das unidades administrativas.

7.5. Ressalte-se que, para fins deste ETP, **a estimativa de quantidade limita-se à metragem locada e à localização do imóvel**, não sendo aplicável a definição de quantitativos unitários típicos de bens ou serviços comuns. Trata-se de solução imobiliária singular, cujo dimensionamento está diretamente vinculado às características físicas do bem e à sua inserção urbana.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 5.693.069,42

8.1. Para uma precisa estimativa de valores do objeto desta contratação, a equipe de planejamento, utilizou como parâmetro legal a IN 65/2021, que dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisas de preços para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional.

8.2. Obedecendo os critérios da referida norma, as pesquisas de preços constam no Mapa comparativo de Preços SEI nº 2307581 (Pesquisa de Preços nº 80/2025), resumido a seguir:

ÓRGÃO	ENDERÇO	CONDOMÍNIO	ALUGUEL	ÁREA ÚTIL (m ²)	M ² Cond. (R\$)	M ² Aluguel (R\$)	M ² Total (R\$)
SES	SRTVN Qd. 701	187.867,00	72.798,71	7.671	24,49	103,35	127,84
IGES	SRTVN Qd. 701	43.407,62	229.092,91	1.930,25	22,49	118,69	141,17
SEMOB	SAUS Qd. 01	75.782,00	198.730,92	3.136,10	24,16	63,37	87,53
SEDUH	SCN	132.522,32	322.466,05	5.282,73	25,09	61,04	86,13
SEEC	SCS	94.093,14	407.581,12	6.355,50	14,80	64,13	78,94
FUNAI	Ed. Parque Cidade Corporate		953.460,00	10.596,50		89,98	
IPREV	Ed. Parque Cidade Corporate		254.797,98	2.300		110,78	
INAS	SCS	55.754,09	287.407,09	3.163,67	17,62	90,85	108,47
MINC	Ed. Venancio 2000	1.813,78	130.879,88	1.813,72	22,49	72,16	94,64
MÉDIA					21,59	86,04	107,63
MEDIANA					22,49	89,98	112,47

8.3. Pelo exposto, considerando-se que entre a média e a mediana, a primeira tem um valor mais vantajoso (menor valor), temos que:

- Área a ser locada: 4.140,00m²
- Valor Médio m² de aluguel mensal: 86,04
- Valor do Estimado do Aluguel Mensal: R\$ 356.205,60
- Valor do Estimado do Aluguel Anual: R\$ 4.274.467,20
- Valor do Estimado do Aluguel por 5 anos: R\$ 21.372.336,00

8.3.1. Para fins de aferição da compatibilidade do preço proposto e de comprovação da vantajosidade econômica da contratação, foi realizada análise comparativa com base nas propostas apresentadas no âmbito do Chamamento Público, ainda que tais propostas não tenham atendido integralmente aos requisitos técnicos e funcionais estabelecidos pela Administração.

8.3.2. Ressalte-se que as propostas recebidas durante o chamamento público **não configuraram competição efetiva**, uma vez que apenas uma delas atendeu, de forma integral, às exigências definidas no Estudo Técnico Preliminar. Todavia, os valores ofertados pelas demais empresas participantes foram considerados como parâmetros referenciais de mercado, exclusivamente para fins de análise econômica, nos termos das boas práticas de planejamento da contratação.

8.3.3. Nesse sentido, as propostas recebidas foram consolidadas em tabela comparativa, considerando os valores de locação por metro quadrado, conforme demonstrado a seguir:

EMPRESA	ENDERÇO DO IMÓVEL	CONDOMÍNIO	ALUGUEL	ÁREA ÚTIL (m ²)	M ² Cond. (R\$)	M ² Aluguel (R\$)	M ² Total (R\$)
SIA OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - CNPJ (MF) n°: 15.688.487/0001-14	BLOCO 04 do Centro Comercial Praça Capital, localizado no SIA Trecho 01	51.505,39	270.857,29	4.809	10,72	56,33	67,05
CLX INCORPORADORA LTDA- CNPJ 07.509.653/0001-62	SMAS, TRECHO 3 LOTE1	121.242,00	350.000,00	4.860	24,95	72,017	96,97
CONSTRUTORA LUNER LTDA- CNPJ: 00.670.588/0001-90	SAU Qd. 06, LOTE 3	106.742,00	230.000,00	4.836	22,08	47,56	69,64
EIXO CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ - 31.740.240 /0001-56	Setor Bancário Sul, Lote 11	256.740,00	400.000,00	5.528,38	46,45	72,35	118,80
IRIS GESTÃO PATRIMONIAL, CNPJ- 16.434.533 /0001-11	SCS, QDRA. 4, BLOCO A	173.971,35	311.099,07	4.239.70	41,034	73,38	114,41
SEPN NORTE SPE LTDA.CNPJ: 46.506.041/0001	SEPN 516, Lote 09, Conjunto D, Asa Norte	29.780,70	410.000,00	4.800	6,20	85,42	91,62
PO Empreendimentos Imobiliários Ltda. CNPJ (MF) n°: 54.038.593 /0001-04	Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco A, Lote 31, Asa Sul	179.184,25	895.921,25	5.551,42	32,28	161,38	193,66
Pólis Participações e Empreendimentos Bloco M SCP CNPJ (MF) n°: 27.067.931 /0001-63	Quadra 701, Bloco "M" do Setor de Rádio e Televisão Sul, Ed. Dario Macedo, Asa Sul	151.400,64	345.113,96	4.860,76	31,15	71,00	102,15

Remmo Participações Ltda, CNPJ nº 18.491.698/0001-50,	SEPN Quadra 507, bloco "A", lote 1, Brasília-DF,	92.060,00	424.900,00	4.630	19,89	91,78	111,67
MÉDIA					26,08	81,04	107,33

8.3. A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base **exclusiva na proposta apresentada pela empresa AR Empreendimentos, Participações e Serviços Ltda**, considerada apta e vencedora no âmbito do Chamamento Público nº 900002/2025, e reflete os valores fixos e variáveis associados à locação do imóvel, em conformidade com o planejamento da contratação.

8.3. Ressalte-se que, nos termos do modelo adotado, a contratação envolve:

- **valores fixos**, indispensáveis à fruição contínua do imóvel (aluguel, condomínio e IPTU); e
- **valores variáveis**, relativos aos serviços de facilities, os quais serão contratados **sob demanda**, não compondo o valor global fixo do contrato, mas apenas uma estimativa de referência.

8.4. A seguir, apresenta-se a tabela consolidada com os valores constantes da proposta:

ITEM	DESCRIÇÃO	Valor Mensal (R\$)	Valor Anual Estimado (R\$)
1	Aluguel	358.481,44	4.301.777,28
2	Condomínio	92.891,11	1.114.693,32
3	IPTU	23.049,90	276.598,82
	Subtotal – Valores Fixos Anual	474.422,45	5.693.069,42
5	Facilities (sob demanda – estimativa de referência)	467.815,82	5.613.789,84

8.4.1. Considerando a área privativa da proposta da AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA CNPJ (MF) nº: 07.560.370/0001-22, focando no total de área útil de **4.366,40 m²**, o valor mensal do aluguel de **R\$ 358.481,44** e o valor mensal do condomínio de **R\$ 92.891,11**, apurou-se custo total unitário de **R\$ 103,38/m²**.

8.4.2. Este valor situa-se **abaixo da média de mercado apurada (R\$ 107,33/m²)** e dentro do intervalo de referência identificado no chamamento público, evidenciando a **compatibilidade do preço e a vantajosidade econômica da contratação**, ainda que caracterizada a inviabilidade de competição.

8.5. Com base nos valores fixos acima indicados, o valor global estimado da contratação para o período inicial de 60 (sessenta) meses corresponde a:

- R\$ 28.465.347,10 (vinte e oito milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil, trezentos e quarenta e sete reais e dez centavos), considerando exclusivamente aluguel, condomínio e IPTU.

8.6. O valor referente aos serviços de facilities não integra o valor global do contrato de locação, por tratar-se de despesa variável e condicionada à efetiva demanda, devendo ser autorizada, medida e paga conforme a necessidade administrativa, observadas as condições contratuais e a disponibilidade orçamentária.

8.7. Essa metodologia de estimativa confere maior precisão, transparência e controle, evitando superestimativas artificiais do valor contratual e assegurando aderência aos princípios da economicidade e do planejamento.

8.8. Prazo de vigência contratual: 5 (cinco) anos, prorrogáveis até o limite legal (10 anos), nos termos do art. 9º da IN SEGES/ME nº 103/2022.:

Art. 9º Os contratos de locação observarão os seguintes prazos:

I - até 5 (cinco) anos, contados da data de recebimento do objeto inicial, nas hipóteses dos incisos I e II do art. 8º, cuja vigência máxima será definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção;

II - até 10 (dez) anos, nos contratos de locação BTS sem investimento, no qual inexistem benfeitorias permanentes; e

III - até 35 (trinta e cinco) anos, nos contratos de locação BTS com investimento, quando implicar a elaboração de benfeitorias permanentes, realizadas exclusivamente às expensas do contratado, que serão revertidas ao patrimônio da Administração ao término do contrato.

§ 1º Os contratos firmados de que tratam o inciso I e II poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

*§ 2º Na hipótese do inciso III do **caput**, o prazo de vigência do contrato deverá ser compatível com a amortização dos investimentos realizados, não inferior a 5 (cinco) anos, nem superior a 35 (trinta e cinco) anos, incluindo eventual prorrogação.*

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. A contratação prevista neste Estudo será formalizada em um único contrato, potencializando ganhos em economicidade e, ao mesmo, podendo responsabilizar a eventual contratada diretamente por descumprimento ou quaisquer prejuízos envolvidos ao conjunto dos serviços ora prestados, na medida em que o modelo permite atribuir as responsabilidades inerentes a prestação do serviço a uma única contratada.

9.2. Justifica-se ainda que a eventual divisão do procedimento licitatório causaria uma inviabilidade técnica e econômica com prejuízo ao conjunto e a perda da economia de escala, uma vez que os materiais incluídos nesta contratação estão intrinsecamente relacionados com a execução dos serviços.

9.3. Além disso, a divisão da contratação afetaria o ganho de escala e tornaria a fiscalização mais onerosa para o MinC, dificultando, inclusive, a gestão dos diversos contratos em face do reduzido quadro de servidores. Afora os aspectos técnicos, fica sopesada a dificuldade na execução da contratação de forma parcelada. Não raro encontramos exemplos de contratações de soluções únicas, contratadas separadamente, que acabam redundadas no fracasso, posto que possíveis falhas em qualquer dos itens ensejam dificuldades intransponíveis para correções ou apuração de responsabilidade.

9.4. Vale destacar que tal solução já é amplamente utilizada no serviço público, pois a procura no mercado de empresas que prestam tais serviços representa grande incentivo à competitividade no certame licitatório, mesmo entre microempresas e empresas de pequeno porte.

9.5. Estes fundamentos convergem para reforçar a conclusão de que a divisão do objeto em parcelas não se comprova técnica e economicamente viável.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Diante de nova locação de imóvel, haverá outros contratos que deverão ser adequados/aditivados em função do novo endereço do MinC.

10.2. Ademais, deverão ser contratados outros serviços para atendimento as demandas correlatas a locação como transporte para a mudança, certificação de rede e comunicação visual, identidade interna e externa do imóvel.

10.3. E ainda, poderá haver a necessidade de realizar outras contratações não previstas neste estudo preliminar.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. Os serviços de locação do imóvel, encontram-se registrados no Plano Anual de Contratações (PCA) no PNCP para o ano corrente, como segue abaixo

I - ID PCA no PNCP: 01264142000129-0-000001/2026;

II - Data de publicação no PNCP: 21/01/2026;

III - Id do item no PCA: 24;

IV - Classe/Grupo: 721 - Serviços imobiliários relativos a locação ou arrendamento;

V - Identificador da Futura Contratação: 420001-14/2026.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A contratação pretendida proporciona um conjunto de benefícios diretos e indiretos ao Ministério da Cultura, alinhados aos objetivos institucionais, ao planejamento estratégico e aos princípios que regem a Administração Pública, especialmente os da eficiência, economicidade, planejamento e interesse público.

12.1.1. Entre os principais benefícios esperados, destacam-se:

a) Adequação plena às necessidades institucionais

A locação do imóvel com a metragem e configuração propostas permite a acomodação adequada das unidades administrativas, postos de trabalho, áreas técnicas e de apoio, suprimindo o déficit de espaço físico identificado e assegurando condições apropriadas para o desempenho das atividades finalísticas e administrativas do Ministério.

b) Melhoria das condições de trabalho e da eficiência administrativa

A solução contribui para a melhoria do ambiente laboral, proporcionando infraestrutura moderna, acessível e funcional, o que impacta positivamente a produtividade, a integração das equipes e a qualidade dos serviços prestados à sociedade.

c) Racionalização e otimização do uso de espaços públicos

A centralização das unidades administrativas em um único empreendimento reduz a dispersão física, minimiza deslocamentos internos e externos, simplifica a gestão predial e promove maior racionalidade na ocupação dos espaços, com reflexos positivos na gestão administrativa.

d) Redução de riscos operacionais e de descontinuidade

A escolha de imóvel com infraestrutura consolidada, pronta ou de rápida adequação, e com possibilidade de expansão futura, reduz riscos relacionados à interrupção das atividades, à necessidade de contratações emergenciais e à inadequação física das instalações.

e) Vantajosidade econômica e previsibilidade orçamentária

O valor do aluguel proposto situa-se abaixo da média de mercado apurada no levantamento realizado no ETP original, assegurando vantajosidade econômica. Ademais, a definição clara dos valores fixos (aluguel, condomínio e IPTU) confere maior previsibilidade orçamentária e facilita o planejamento financeiro da despesa ao longo da vigência contratual.

f) Flexibilidade na gestão de serviços acessórios

A possibilidade de contratação de serviços de facilities sob demanda permite ajustar os custos operacionais às necessidades efetivas da Administração, evitando despesas desnecessárias e reforçando o controle e a economicidade da contratação.

g) Localização estratégica e facilidades de acesso

A localização do imóvel no Setor Comercial Sul, região central de Brasília/DF, favorece o acesso de servidores, colaboradores e cidadãos, além de facilitar a articulação institucional com outros órgãos da Administração Pública Federal. O empreendimento apresenta condições adequadas de **acessibilidade arquitetônica**, em conformidade com a legislação vigente, permitindo a circulação segura e autônoma de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Adicionalmente, o modelo de locação adotado possibilita a realização de **adequações contínuas e progressivas de acessibilidade**, sempre que identificadas novas necessidades funcionais ou normativas, sem a rigidez típica de imóveis próprios ou soluções menos flexíveis. Tal característica assegura a adaptação permanente do espaço às melhores práticas de inclusão, promovendo ambiente de trabalho mais equitativo, acessível e alinhado às diretrizes de acessibilidade da Administração Pública

Dessa forma, a contratação pretendida não apenas atende à necessidade imediata de espaço físico, como também gera ganhos estruturais, operacionais e econômicos, contribuindo para o fortalecimento da capacidade administrativa do Ministério da Cultura.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Elaborar cronograma com todas as atividades necessárias à adequação com a locação do novo imóvel, adotando as medidas necessárias para que a contratação surta seus efeitos e com os responsáveis por esses ajustes nos diversos setores.

13.2. Considerar o planejamento das contratações correlatas indicadas no item 10 do estudo.

13.2.1. Considerando todo o exposto no presente estudo, serão necessárias adequações no ambiente da organização desde o início da execução do objeto.

13.3. Designação de gestor e fiscais do contrato

Designar formalmente o gestor e os fiscais do contrato, responsáveis pelo acompanhamento da execução contratual, pela verificação do cumprimento das obrigações pactuadas e pelo controle das despesas, inclusive aquelas relativas aos serviços de facilities sob demanda.

13.4. Considerar a necessidade de capacitação de servidores para atuarem na contratação e fiscalização da execução do objeto de acordo com as especificidades estabelecidas.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. A contratação pretendida refere-se à **locação de imóvel urbano já existente e em operação**, não envolvendo obras de grande porte, intervenções estruturais relevantes ou expansão física do empreendimento, o que reduz significativamente a ocorrência de impactos ambientais negativos.

14.2. Ainda assim, no âmbito do planejamento da contratação, foram considerados os seguintes aspectos ambientais:

Ausência de impactos ambientais significativos diretos

14.2.1. Por se tratar de imóvel edificado, inserido em área urbana consolidada e dotado de infraestrutura previamente licenciada, a locação não gera supressão vegetal, movimentação de solo ou alteração de recursos naturais.

Uso racional de recursos e eficiência energética

14.2.2. A ocupação de imóvel corporativo já existente contribui para o uso racional do espaço urbano, evitando a necessidade de construção de novas edificações. Eventuais adequações internas poderão priorizar soluções de eficiência energética, iluminação adequada e racionalização do consumo de água, conforme viabilidade técnica.

Geração de resíduos

14.2.3. Os impactos ambientais relacionados à geração de resíduos são restritos às atividades administrativas rotineiras. Tais resíduos serão gerenciados de acordo com as normas vigentes, utilizando-se, sempre que possível, práticas de coleta seletiva e destinação ambientalmente adequada.

Mobilidade urbana e acessibilidade.

14.2.4. A localização central do imóvel, com acesso facilitado por transporte público, contribui para a redução de deslocamentos individuais motorizados, mitigando emissões associadas ao transporte e favorecendo práticas de mobilidade urbana mais sustentáveis.

Adequações internas de baixo impacto

14.2.5. Eventuais adaptações no layout interno, quando necessárias, terão caráter pontual e reversível, não configurando impacto ambiental relevante, devendo observar boas práticas ambientais e normas aplicáveis.

14.3. Dessa forma, conclui-se que a contratação apresenta **impacto ambiental reduzido e controlável**, sendo compatível com os princípios do desenvolvimento sustentável e da responsabilidade ambiental no âmbito da Administração Pública.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Com base na análise técnica, econômica e jurídica, esta Equipe de Planejamento declara viável e vantajosa a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, da empresa AR Empreendimentos, Participações e Serviços Ltda, para locação do imóvel situado no Venâncio Shopping, conforme proposta apresentada e especificações técnicas do MinC.

A solução assegura atendimento imediato à necessidade institucional, observância dos princípios da eficiência, economicidade e vantajosidade, e plena conformidade legal.

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](#).

FRANCISCO SAMUEL PINHEIRO SALES

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 12/02/2026 às 18:45:15.

FREDERICO NEVES ALVES FERREIRA

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 12/02/2026 às 18:49:34.