

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR SIMPLIFICADO (ETPs)

Número do Processo - SISLOG
114955
Número do Processo - SEI
202500005019249

Em conformidade com a Lei federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e com o Decreto estadual nº 10.207, de 27 de janeiro de 2023, o Estudo Técnico Preliminar Simplificado - ETPs é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação a fim de atender a uma necessidade administrativa, e tem por objetivo subsidiar a elaboração do Anteprojeto, Termo de Referência ou Projeto Básico, bem como do edital de licitação e da minuta contratual, quando aplicável.

O presente Estudo Técnico Preliminar Simplificado – ETPs foi elaborado na forma simplificada prevista no art. 14 do [decretoEtapaPreparatoria], tendo em vista que se trata de contratação de locação do imóvel de 3.217,51 m², localizado na Rua 5, nº990, Setor Oeste, Goiânia – GO, destinado à instalação da Superintendência de Tecnologia da Informação – STI da Secretaria da Economia.

Tópico 1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar Simplificado apresenta os estudos técnicos realizados visando identificar e analisar as soluções disponíveis no mercado, em termos de requisitos, alternativas e justificativas para escolha da melhor solução para alcançar os resultados pretendidos.

1.2. Assim, a delimitação da solução nos termos e condições estipulados não é decisão de livre arbítrio desta equipe. Aqui estão pautados elementos que, fundamentadamente, têm a capacidade e potencial para, em tese, considerando o caso concreto, melhor atender ao Interesse Público.

Previsão no Plano de Contratações Anual:

1.4. A demanda a ser contratada está prevista no PCA 2025.

1.5. A presente contratação justifica-se pela necessidade de locação do imóvel de 3.217,51 m², localizado na Rua 5, nº990, Setor Oeste, Goiânia – GO, destinado à instalação da Superintendência de Tecnologia da Informação – STI da Secretaria da Economia, conforme o que se segue:

1.5.1. A Secretaria de Estado da Economia de Goiás, por meio da Superintendência de Tecnologia da Informação (STI), identificou, com base em análise técnica e demanda institucional crescente, a necessidade de realocação da sede da STI para um novo imóvel com infraestrutura física, tecnológica e ambiental compatível com os padrões exigidos para execução das atividades de alta complexidade da área de Tecnologia da Informação.

1.5.2. A atual sede encontra-se em situação de insuficiência quanto ao espaço físico e à infraestrutura, o que tem comprometido a execução das ações estratégicas da STI, em especial no tocante à segurança da informação, continuidade de serviços digitais, infraestrutura lógica, e operação de datacenter. Tal contexto compromete a execução das competências legais atribuídas à unidade, além de colocar em risco o cumprimento das metas do Programa de Transformação Digital do Estado, o atendimento às diretrizes da Estratégia de Governo Digital e a implementação da política de governança de TIC prevista no Decreto Estadual nº 10.216/2023.

1.5.3. Adicionalmente, o Complexo Fazendário, onde historicamente esteve sediada a STI, está inserido em um plano de reestruturação física, o qual envolve reformas amplas e a demolição de edificações obsoletas, com o objetivo de modernizar e readequar os espaços para comportar, de maneira segura e eficiente, os diversos órgãos e equipes da Secretaria de Estado da Economia. Trata-se de um conjunto de edificações da década de 1970 que, até a presente data, não passou por reformas estruturais significativas. Por conta disso, as estruturas estão em péssimo estado de conservação, com sinais evidentes de comprometimento da segurança, da salubridade e da funcionalidade dos espaços, o que reforça a necessidade de relocação das unidades instaladas no local.

1.5.4. Importante registrar que a STI ocupava parte do Bloco G do referido Complexo, mas foi recentemente obrigada a desocupar o imóvel. Isso ocorreu porque a Subsecretaria de Tecnologia da Informação e Comunicação do Estado (SUTIC), atual administradora do prédio, deu início a um processo de reforma para potencializar a ocupação da edificação, em virtude do crescimento de seu efetivo de colaboradores, ampliado consideravelmente em razão da realização de processo seletivo para contratação de mão de obra terceirizada.

1.5.5. A desocupação compulsória do Bloco G forçou a STI a distribuir sua equipe em regime de home office, o que impactou negativamente na execução das atividades da unidade. A ausência de um espaço físico adequado tem dificultado sobremaneira o funcionamento pleno das operações, prejudicando o desempenho institucional, a supervisão direta das equipes, a segurança das informações sensíveis, e o cumprimento de prazos e entregas.

1.5.6. A presente solicitação tem por finalidade viabilizar a alocação de imóvel para a instalação da Superintendência de Tecnologia da Informação (STI) no imóvel em referência, com o intuito de otimizar sua estrutura organizacional, ampliar a capacidade de atendimento e suporte às demandas internas e externas da Secretaria de Estado da Economia e fortalecer a

atuação estratégica da área de tecnologia da informação na gestão pública. A mudança proposta contribuirá, ainda, para a modernização dos processos institucionais, mediante a melhoria da infraestrutura física e tecnológica disponível, favorecendo o desenvolvimento de iniciativas voltadas à inovação e ao uso intensivo de tecnologias da informação, em consonância com as diretrizes de eficiência, agilidade e inovação que norteiam a atuação desta Pasta.

1.6. A ausência do objeto desta contratação poderá ocasionar os seguintes prejuízos:

- Comprometimento da otimização da estrutura organizacional da Superintendência de Tecnologia da Informação (STI);
- Limitação da capacidade de atendimento e suporte às demandas internas e externas da Secretaria de Estado da Economia;
- Dificuldade na modernização de processos e na adoção de soluções tecnológicas inovadoras;
- Prejuízo à eficiência, agilidade e qualidade dos serviços prestados;
- Impacto negativo na execução de projetos estratégicos da Pasta;
- Prejuízo à continuidade das ações voltadas à transformação digital e à melhoria da gestão pública estadual;
- Comprometimento do suporte e da manutenção dos sistemas legados da Secretaria;
- Possibilidade de suspensão ou paralisa de serviços prestados ao contribuinte.

Tópico 2 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Definição da solução escolhida

2.1. Abaixo segue a descrição resumida do objeto a ser contratado, definido após a realização de estudo técnico preliminar simplificado:

Prestação de Serviços - Locação de Imóvel - STI Economia

Característica do objeto:

2.2. O objeto a ser contratado é de Singular, assim considerado por se tratar da **locação de imóvel com características únicas** de localização, infraestrutura e adequações técnicas, que tornam inviável a competição, conforme previsto no inciso V do art. 74 da Lei federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021. As especificações e requisitos estão objetivamente definidos no Termo de Referência, com base nas necessidades específicas da Superintendência de Tecnologia da Informação – STI.

2.3. A solução adotada trata-se de objeto singular, pois:

- 2.3.1.** trata-se de imóvel específico, com características **singulares e exclusivas** para atender às finalidades institucionais da STI;
- 2.3.2.** apresenta localização estratégica e estrutura compatível com as necessidades complexas de um centro governamental de tecnologia da informação;
- 2.3.3.** exige adequações estruturais e técnicas pré-definidas e validadas por área técnica especializada, não disponíveis em imóveis genéricos do mercado; e
- 2.3.4.** a seleção da solução está condicionada à aderência plena do imóvel às demandas operacionais e estratégicas da unidade, o que torna inviável a substituição por alternativas comuns ou padronizadas no mercado.

Regime de fornecimento:

2.4. Tendo em vista a necessidade de fornecimento dos bens ou serviços contratados, a entrega será prestada de forma de forma parcelada.

Definição da natureza de execução do objeto:

- 2.5.** A execução do objeto contratado pode ser considerado de natureza continuada, nos termos do inciso XV do art. 6º da Lei federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, já que são serviços de fornecimentos contínuos aqueles contratados pela Administração Pública para a manutenção da atividade administrativa, decorrentes de necessidades permanentes ou prolongadas.
- 2.6.** A presente contratação é considerada de natureza continuada, porque se trata de locação de um imóvel para um órgão público permanente e com atuação contínua, podendo ser necessário um prazo mais longo, superior a um ano, para atender às necessidades permanentes de funcionamento da instituição. Dessa forma, a necessidade de manter uma sede para a prestação do serviço é perene. Assim sendo, fazemos opção pela locação continuada, como forma de oferecer maior previsibilidade dos custos com aluguel, permitindo um planejamento orçamentário mais eficiente e a gestão adequada dos recursos públicos. Isso é crucial para a Administração Pública, que precisa controlar seus gastos e garantir a sustentabilidade de suas atividades. A locação continuada evita a necessidade de constantes mudanças de endereço e a perda de tempo e recursos com a mudança de móveis e equipamentos. Isso contribui para a otimização das atividades administrativas e a melhor entrega dos serviços públicos à população.

Justificativa da escolha da solução:

2.7. A análise das opções oferecidas pelo mercado, conforme relatado neste ETPs, demonstra que a solução escolhida é a que melhor atende à finalidade pública. Especialmente pelos seguintes fatos e fundamentos:

- 2.7.1.** A escolha do imóvel situado na Rua 5, nº 990, Setor Oeste, Goiânia/GO, justifica-se por um conjunto de fatores técnicos, operacionais, logísticos e econômicos que o tornam a única alternativa viável e vantajosa à Administração Pública. Inicialmente,

destaca-se a localização privilegiada do edifício, situado em região central da capital goiana, em frente à Praça Tamandaré. Trata-se de área com plena infraestrutura urbana, alto grau de acessibilidade e facilidade de deslocamento por transporte público e privado, o que favorece a integração da Superintendência de Tecnologia da Informação (STI) com as unidades da Secretaria de Estado da Economia e demais instituições do Poder Executivo estadual.

2.7.2. Sob o ponto de vista técnico, o imóvel apresenta características estruturais compatíveis com as exigências específicas da operação de um centro governamental de tecnologia da informação. Com área total construída de 3.217,51 m², sua planta permite a instalação de ambientes especializados como salas técnicas, CPD, datacenter, áreas administrativas, salas de reunião e ambientes colaborativos. Ademais, foi validado tecnicamente como apto à execução das intervenções previstas no memorial descritivo elaborado pela Gerência de Engenharia da Secretaria ([Evidência do ETP 204544](#)), que incluem sistemas de climatização industrial, cabeamento lógico estruturado, infraestrutura elétrica com redundância, rede de combate a incêndio, adequações de acessibilidade segundo a NBR 9050, sistema de segurança e controle de acesso, entre outros.

2.7.3. O modelo de contratação adotado – *Built to Suit (BTS)* – também representa um diferencial relevante. Ele transfere para o particular a responsabilidade pela execução de todas as adequações necessárias, assegurando que o imóvel seja entregue pronto para uso e com total aderência às necessidades da STI. Esse modelo, previsto no art. 54-A da Lei nº 8.245/1991, evita que a Administração tenha que realizar obras em imóvel de terceiros, o que seria juridicamente inviável e economicamente ineficiente. A amortização do investimento será feita em parcelas mensais durante 54 meses, permitindo o planejamento orçamentário e a diluição do custo total da intervenção.

2.7.4. A solução demonstra ainda elevada economicidade e vantajosidade, sobretudo diante da inexistência de imóveis públicos adequados e da inviabilidade de adaptar imóveis comerciais disponíveis, conforme atestado técnico da Secretaria de Estado da Administração (SEAD). A proposta apresentada mostrou-se, após análise da planilha orçamentária e simulação de impacto financeiro, compatível com os preços de mercado e com as limitações orçamentárias do órgão. Ademais, a contratação via BTS evita dispêndios com adaptações improvisadas ou mudanças constantes, promovendo estabilidade e racionalidade administrativa.

2.7.5. A atual estrutura da Secretaria de Economia não comporta a demanda crescente por serviços de suporte, desenvolvimento e inovação tecnológica, o que compromete a eficiência dos processos e a qualidade dos serviços prestados à sociedade e aos órgãos internos da Secretaria da Economia. A nova solução proposta proporcionará melhores condições de trabalho, maior integração entre as equipes, e ambiente apropriado para a instalação de equipamentos, servidores e demais recursos tecnológicos essenciais, além disso, alinha-se às diretrizes estratégicas da Secretaria no que tange ao investimento massivo em transformação digital, modernização da gestão pública e ampliação da capacidade de resposta da STI em termos de serviços públicos ao cidadão e ao contribuinte, promovendo ganhos significativos em produtividade, segurança da informação e atendimento às demandas institucionais.

2.7.6. Diante de todos esses fatores, a escolha do referido imóvel configura-se como a única alternativa tecnicamente viável, legalmente admissível e economicamente justificável, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, e do art. 54-A da Lei nº 8.245/1991.

2.8. A solução adotada guarda similaridade com a sistemática contratual prevista no art. 54-A da Lei nº 8.245/91 (*built to suit*), segundo a qual é possível firmar contratos de locação com cláusulas específicas que autorizem a realização de benfeitorias pelo locador, com os custos sendo amortizados no valor do aluguel, especialmente quando tais adequações são imprescindíveis para o funcionamento das atividades do locatário.

2.9. Por fim, imperioso mencionar que trata-se de imóvel de propriedade da empresa EUTÁLIA PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 04.614.584/0001-46

Tópico 2 - DA INELEGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Da Fundamentação Legal

2.10. A contratação se dará mediante Inelegibilidade de licitação com base no inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133, de 21 de abril de 2021:

- Art. 74. É inelegível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
- V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.
- § 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:
- I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
 - II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
 - III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Dos argumentos da fundamentação

2.11. A contratação se enquadra no inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, uma vez que o imóvel apresente características de instalações e localização que tornem necessária à sua escolha. No caso da Superintendência de Tecnologia da Informação (STI), o imóvel em questão apresenta características que o tornam indispensável para a instalação da repartição.

2.11.1. Localização estratégica: O imóvel deve estar situado próximo ao centro de Goiânia, uma vez que essa localização é crucial para o bom fornecimento dos serviços dessa Pasta, pois facilita a logística e o atendimento das demandas sem afetar a prestação de serviços públicos essenciais. O imóvel está localizado na região central de Goiânia, em frente à Praça Tamandaré, com fácil acesso por transporte público, carro e bicicleta, facilitando o deslocamento de servidores, fornecedores e parceiros. A localização estratégica favorece a integração institucional com outros órgãos centrais e parceiros do governo estadual, o que é crucial para o papel transversal da STI.

2.11.2. Infraestrutura adequada: O imóvel possui infraestrutura adequada às necessidades da Superintendência de Tecnologia da Informação (STI), com área útil suficiente, divisão de ambientes compatível com as atividades da instituição e instalações condizentes com a segurança e o conforto dos servidores e usuários. A área total de 3.217,51 m² do imóvel permite a alocação da equipe completa da STI, com potencial de expansão e personalização.

2.11.3. Características específicas: O imóvel apresenta características específicas, com salas de escritório de diversos tamanhos, banheiros em cada pavimento, copa para refeições, será todo reformado e apresentará sistema de segurança de incêndio adequado, acessibilidade, climatização adequada, bem como instalações elétricas, lógicas e hidráulicas compatíveis com as demandas da Superintendência de Tecnologia da Informação (STI).

2.12. A escolha do imóvel em questão se baseia na melhor escolha dentre as alternativas viáveis que atendam às necessidades específicas da Superintendência de Tecnologia da Informação (STI). Uma licitação para a locação de imóvel poderia resultar na escolha de um local inadequado, comprometendo o funcionamento da repartição e a prestação de serviços públicos de qualidade. O parágrafo 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021 estabelece requisitos específicos para a inexigibilidade de licitação na locação de imóveis com características singulares. O processo de escolha do imóvel para a Superintendência de Tecnologia da Informação (STI), atendeu a todos esses requisitos:

- 2.12.1.** Avaliação prévia do imóvel: Foi realizada uma avaliação prévia do imóvel, realizada pela Superintendência Central de Patrimônio Imobiliário da SEAD, por meio de sua Gerência de Avaliação de Imóveis/GEAVA, avaliando o seu estado de conservação atual, localização e demais requisitos de avaliação, conforme [Despacho nº 946/2024/SEAD/GGIM-20221](#);
- 2.12.2.** Quanto à existência de custos para adaptações necessárias e o prazo de amortização dos investimentos, haverá adaptação na estrutura do imóvel a ser realizada pelo proprietário e seu impacto financeiro, estimado no valor global de R\$ 5.018.663,49 (cinco milhões, dezoito mil, seiscentos e sessenta e três reais e quarenta e nove centavos), conforme planilha de orçamento estimado da Gerência de Engenharia e Arquitetura/GENARQ anexa compreenderá o período de 6 meses de execução. Durante esse período a Administração ficará isenta do pagamento das 06 (seis) primeiras parcelas do vencimento locatício, enquanto perdurarem as adequações e reformas. A partir do 6º mês, a administração ficará obrigada ao pagamento de 54 (cinquenta e quatro) parcelas mensais no valor de R\$ 251.210,56 (duzentos e cinquenta e um mil, duzentos e dez reais e cinquenta e seis centavos), sendo R\$ 158.272,34 (cento e cinquenta e oito mil, duzentos e setenta e dois reais e trinta e quatro centavos) referentes ao aluguel e R\$ 92.938,22 (noventa e dois mil, novecentos e trinta e oito reais e vinte e dois centavos) referentes ao ressarcimento pelo investimento do proprietário. **O valor total da contratação será de R\$ 13.565.370,24 (treze milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil, trezentos e setenta reais e vinte e quatro centavos), em observância do [Laudo de Avaliação da SEAD anexo](#), que define o valor do locação.**
- 2.12.3.** Certificação da indisponibilidade de imóveis públicos: Foi emitido o Despacho n.º 946/2024/SEAD/GGIM (evento sei n.º [67212055](#)) no bojo do Processo SEI nº [202400004099598](#) que comprova a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto da locação e que foi anexada aos autos na forma de Evidência desse Estudo Técnico Preliminar; Justificativa detalhada: Foi elaborada uma justificativa detalhada no Tópico 2 desse Estudo Técnico Preliminar que demonstra a singularidade do imóvel escolhido e as vantagens que a locação desse imóvel representa para a Administração Pública no item Razão da escolha do imóvel.

2.13. A locação do imóvel para a Superintendência de Tecnologia da Informação (STI), mediante Inexigibilidade de Licitação com base no Inciso V do art. 74 da Lei federal nº 14.133/2021 se justifica pelas características únicas do imóvel, pela ausência de alternativas viáveis e pelas vantagens que essa modalidade de contratação oferece. A comprovação da inexigibilidade se dá por meio de um processo administrativo completo e fundamentado que garante a legalidade e a transparência da decisão.

Tópico 3 - ESTIMATIVA DA QUANTIDADE A SER CONTRATADA

Identificação dos itens, quantidades e unidades:

3.1. A estimativa da quantidade a ser contratada é justificada nos termos deste ETPs, conforme disposto na [leiFederalLicitacoesContratos]. A descrição com o respectivo quantitativo a ser contratado está apresentado abaixo:

#	Cod	Descrição	Qtde
001	887	locação de imóvel e/ou espaço, prédio comercial.	1
002	887	locação de imóvel e/ou espaço, prédio comercial.	1

Justificativa de quantitativo:

3.2. Este quantitativo foi estimado levando em consideração o seguinte histórico de consumo e/ou método estimativo:

- 3.2.1.** A locação de um imóvel para instalação da Superintendência de Tecnologia da Informação (STI), torna-se mais adequada e econômica para a administração pública e se faz necessária devido à problemática trazida no Tópico 01 desse Estudo Técnico.

Histórico de Consumo:

3.3. Não há histórico de consumo do objeto a ser contratado.

Histórico Contratual:

3.4. Não há histórico do(s) último(s) contratos firmados.

Unidades administrativas a serem atendidas:

3.5. Considerando as necessidades do órgão, foram identificadas as seguintes unidades administrativas a serem atendidas, com as seguintes quantidades:

- 3.5.1.** Locação de imóvel com área construída de 3.217,51 m², localizado na Rua 5, nº 990, Setor Oeste, Goiânia-GO, com a finalidade de abrigar a sede da Superintendência de Tecnologia da Informação (STI), oferecendo condições adequadas para

realização de todos os serviços e atendimentos ali prestados por esta Superintendência e suas gerências às unidades administrativas da Secretaria de Economia.

3.5.2. Ressalta-se que o imóvel será integralmente destinado à Superintendência de Tecnologia da Informação – STI, comportando, entretanto, diversas gerências internas subordinadas à própria STI, como GESER, GESUT, GEDIA, GESRE e GESCT, conforme descritos de adequação do edifício: Memorial Descritivo ([Evidência do ETP 204544](#)), Layout ([Evidência do ETP 204661](#)), Projeto Executivo e Projetos Complementares ([Evidência do ETP 204664](#)).

Tópico 4 - ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

4.1. Os valores referenciais estimados da contratação, unitários e totais, aferidos conforme ampla pesquisa de mercado, são os seguintes:

Descrição do item 001			
Código 887 - Locação de Imóvel e/ou Espaço, prédio comercial.			
Informações Adicionais			
Prédio destinado à Superintendência de Tecnologia da Informação/STI			
Período (Meses)	54		
Quantidade	1		
Unidade	unidade		
Local de Entrega	secretaria de estado da economia		
Valor Unitário	R\$ 158.272,34		
Valor Total	R\$ 8.546.706,36		

Descrição do item 002			
Código 887 - Locação de Imóvel e/ou Espaço, prédio comercial.			
Informações Adicionais			
Built to suit - conforme art. 54-A da Lei nº 8.245/91			
Período (Meses)	54		
Quantidade	1		
Unidade	unidade		
Local de Entrega	secretaria de estado da economia		
Valor Unitário	R\$ 92.938,22		
Valor Total	R\$ 5.018.663,88		

4.2. O preço total estimado da contratação é **R\$ 13.565.370,24 (treze milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil, trezentos e setenta reais e vinte e quatro centavos)**, conforme pesquisa de preços realizada em conformidade com o art. 3º, §1º do Decreto nº 9.628, de 10 de março de 2020.

4.3. O orçamento estimado da presente contratação foi elaborado com base nos parâmetros e calculado em conformidade com o art. 3º, §1º do Decreto nº 9.628, de 10 de março de 2020., cujo documento de Orçamento Estimado, que contém memória de cálculo, será anexado aos autos da contratação, indicando os parâmetros, a metodologia e os preços referenciais utilizados no cálculo estimativo.

Tópico 5 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

5.1. Para a contratação pretendida foram consideradas as características técnicas e peculiares de comercialização no mercado, avaliando-se o objeto em conformidade com o Princípio do Parcelamento, nos termos do Art. 40, §§ 2º e 3º da Lei federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

5.2. A presente contratação será realizada com a adjudicação do objeto Item.

5.3. A seguir são apresentadas evidências e informações que subsidiaram a decisão de reunião de itens em lote, nos termos do item 5.2:

5.3.1. A locação de imóvel possui caráter unitário e indivisível, uma vez que a solução completa requer a ocupação integral do espaço para assegurar o atendimento adequado às necessidades de operação da Superintendência de Tecnologia da Informação - STI da Secretaria de Estado da Economia. A fragmentação do contrato em partes não é aplicável, pois não há como dividir a ocupação do espaço sem comprometer o funcionamento do órgão e a qualidade do serviço prestado.

5.3.2. Os custos de adaptação do imóvel para atender às especificidades da Superintendência de Tecnologia da Informação - STI totalizam R\$ 5.018.663,49 (cinco milhões, dezoito mil, seiscentos e sessenta e três reais e quarenta e nove centavos), e mensalmente representará uma parcela de R\$ 92.938,22 noventa e dois mil, novecentos e trinta e oito reais e vinte e dois centavos). A Administração ficará isenta do pagamento das 06 (seis) primeiras parcelas do contrato, por compreender a etapa de reformas e adequações. A partir do 6º mês a administração se obrigará a efetivar o pagamento de 54 (cinquenta e quatro) parcelas mensais de R\$ 251.210,56 (duzentos e cinquenta e um mil, duzentos e dez reais e cinquenta e seis centavos) que

totalizarão ao final da vigência contratual o montante de R\$ 13.565.370,24 (treze milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil, trezentos e setenta reais e vinte e quatro centavos).

5.3.3. A Superintendência de Tecnologia da Informação – STI, deve operar de forma ininterrupta, sem mudanças ou readequações temporárias que afetem as atividades administrativas. O parcelamento do contrato poderia implicar em relocações frequentes ou em contratos de menor duração, prejudicando a continuidade dos serviços e gerando transtornos tanto para os servidores quanto para os cidadãos atendidos.

5.3.4. A Lei nº 14.133/2021 orienta a busca pela eficiência e pela economicidade nas contratações públicas. Um contrato de locação parcelado ou de curta duração resultaria em maiores despesas com adaptações, além de gerar uma possível elevação de custos administrativos, uma vez que seria necessário repetir processos licitatórios ou negociações para nova ocupação. A formulação de um único contrato único de 60 (sessenta) meses é mais econômica e racional.

Tópico 6 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO PARA ESCOLHA DA SOLUÇÃO

6.1. Os requisitos necessários à contratação, com vistas ao atendimento da demanda, são os seguintes:

Requisitos mínimos de qualidade:

6.2. A presente contratação deverá atender os requisitos mínimos do Termo de Referência. A descrição dos requisitos no Termo de Referência deve se limitar àqueles requisitos indispensáveis ao atendimento da necessidade, garantindo-se a maior eficiência possível.

Requisitos normativos e legais:

6.3. A presente contratação deverá atender ao que determina a legislação pertinente que versa sobre caso.

Requisitos de segurança:

6.4. O objeto contratado deve garantir a segurança de todos os servidores e usuários que prestarem serviços na Superintendência de Tecnologia da Informação - STI, o que ficou comprovado através do [Laudo de Avaliação para Locação nº 091/2025](#) elaborado por engenheiro da SEAD, que vistoriou o local e a condição estrutural do local e encontra-se no rol de evidências desse Estudo Técnico Preliminar.

Premissas e restrições:

6.5. É premissa que a presente locação de imóvel esteja fundamentada em valor similar à média de valores pagos por imóveis semelhantes naquela localidade, conforme evidencia o [Laudo de Avaliação para Locação nº 091/2025](#).

Requisitos de sustentabilidade:

6.6. Os requisitos de sustentabilidade deverão ser observados sempre que possível, especialmente nas obras e serviços de engenharia relacionados ou não à adaptação do imóvel locado e possíveis reformas. Práticas sustentáveis que julgam-se pertinentes, tais como:

- › a destinação ambientalmente adequada dos resíduos sólidos da construção civil;
- › o uso racional de recursos hídricos e materiais de construção;
- › a adoção de soluções que promovam eficiência energética, como sistemas de climatização com selo Procel A ou iluminação LED;
- › e demais critérios que contribuam para a redução de impactos ambientais e a melhoria da eficiência no uso dos recursos públicos.

Tópico 7 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

7.1. A Administração Pública deverá tomar todas as providências previamente à formalização da contratação, visando à disponibilização da solução contratada em sua plenitude e ao alcance das finalidades da contratação.

Providências prévias a serem adotadas pela administração:

7.2. Para fins de planejamento e viabilização do cronograma de reformas e da futura ocupação do imóvel pela Superintendência de Tecnologia da Informação – STI, estima-se que o contrato deverá ser assinado preferencialmente até **31/05/2025**. Ressalta-se que esse prazo não configura obrigação legal peremptória, tratando-se apenas de etapa estimada do planejamento administrativo, contudo trata-se de marco referencial adotado com base na previsão de seis meses para a execução das adequações estruturais necessárias, como seguem:

7.2.1. A realização das adequações e reformas serão encargos do proprietário que fornecerá o imóvel pronto para o uso, estritamente em acordo com os projetos fornecidos pela Gerência de Engenharia e Arquitetura/GENARQ, no prazo máximo de 6 meses corridos após assinatura do contrato;

7.2.2. A Gerência de Engenharia e Arquitetura/GENARQ realizará a vistoria de entrega do imóvel em até 10 (dez) dias corridos;

7.2.3. Realizada a vistoria e, estando o imóvel adequado, em conformidade os projetos arquitetônicos, a transferência de titularidade das Unidades Consumidoras no contrato de fornecimento de energia elétrica e de água tratada e afastamento de esgoto, por parte da Gerência de Apoio Administrativo e Logístico/GEALS, devem ser realizadas e concluídas no prazo de 03 (três) dias úteis para o contrato de energia elétrica e 30 (trinta) dias úteis para o contrato de fornecimento de água tratada e afastamento de esgoto, conforme despacho anexo;

7.2.4. A logística para realização da mudança, que será realizada pela Gerência de Apoio Administrativo e Logístico/GEALS, no prazo de até 15 (trinta) dias, após o recebimento das chaves pela parte do LOCADOR;

7.2.5. A transferência do link de dados, pela Gerência de Serviços/GESER, no prazo de 60 (sessenta dias), antes da entrega das

chaves para a devida homologação dos pontos de redes e testes necessários;

7.2.6. Os serviços de vigilância e segurança armada, bem como os postos de funcionários terceirizados de limpeza e recepção, serão adequados conforme a demanda do imóvel. A Gerência de Apoio Administrativo e Logístico/GEALS acompanhará a implementação dessas medidas de forma coordenada, observando o cronograma da ocupação do imóvel. Em relação aos de postos de funcionários terceirizados de limpeza, a nova contratação relativa a esse objeto já abarcou essa nova demanda advinda dessa locação com 03 (três) auxiliares de serviços gerais e 1 (uma) recepcionista ou mais profissionais que sejam necessários.

AVALIAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Em virtude de todo o exposto, o presente Estudo Técnico Preliminar Simplificado evidencia que a contratação da solução: Prestação de Serviços - Locação de Imóvel - STI Economia ora apresentada mostra-se necessária e viável tecnicamente, tendo em vista a imprescindibilidade da contratação e o adequado atendimento às demandas apresentadas. Além do mais, os custos previstos são compatíveis e atendem à economicidade; os riscos envolvidos são administráveis; e a área requisitante priorizará o fornecimento de todos os elementos aqui relacionados necessários à consecução dos benefícios pretendidos.

Assim sendo, a Equipe de Planejamento declara a viabilidade desta contratação para o atendimento da necessidade a que se destina, consoante disposto na Lei federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e no Decreto estadual nº 10.207, de 27 de janeiro de 2023.

EQUIPE DE PLANEJAMENTO RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ETP:

Responsável	Função	Telefone	Email
DRAYAN BOUHID DE CAMARGO FARIAS	Integrante Requisitante	62 82661050	drayan.farias@goias.gov.br
TIAGO FERREIRA TEIXEIRA	Integrante Administrativo	62 98323908	tiago.fteixeira@goias.gov.br
JOSE SOARES NETO JUNIOR	Integrante Administrativo	62 32692068	jose.soares@goias.gov.br
LILIAM SUELLEN DE FREITAS SILVA	Integrante Técnico	62 32692562	liliamsfsilva@hotmail.com
AGUIMAR BATISTA DA SILVA SOBRINHO	Integrante Administrativo	62 32018767	aguimar.sobrinho@goias.gov.br