AGENCIA NACIONAL DE VIGILANCIA SANITARIA - DF

Estudo Técnico Preliminar 71/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 25351.932673/2025-38

2. Descrição da necessidade

1. O Imóvel localizado no Setor de Indústrias e Abastecimento, Trecho 5, Área especial 57, Brasília-DF abriga a Sede da Agência desde 2008, por meio de sua locação oriunda do Contrato 29/2007. Destaca-se que a Anvisa não possui imóvel próprio que possibilite abrigar sua sede no Distrito Federal carecendo assim de imóvel locado para o desenvolvimento de suas atividades.

2. Por meio do 12° Termo aditivo (1492682) foi realizada a prorrogação do contrato n° 29/2007 por 60 meses, de 18/06/2021 a 18/06/2026. O mesmo documento trata ainda do preço na Cláusula segunda, conforme abaixo copiado:

> CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO.
>
> O valor anual estimado para efetiva execução no período de vigência de que cuida o presente termo aditivo é de R$ 14.954.996,30 (quatorze milhões, novecentos e cinquenta e quatro mil novecentos e noventa e seis reais e trinta centavos).
>
> Ao valor anual, será concedido desconto mensal pela Contratada, de modo que o valor mensal a ser pago pela Contratante à Contratada será de R$ 1.086.836,98 (um milhão, oitenta e seis mil oitocentos e trinta e seis reais e noventa e oito centavos).
>
> O reajuste a ser procedido para o período aquisitivo 2020/2021, consoante garantia de direito registrada na cláusula sexta deste instrumento, terá a única e exclusiva finalidade de atualizar a base de cálculo para eventuais atos futuros que tenham como ponto de partida o valor atualizado do contrato, sem que isso importe alteração da cifra indicada no item 2.1.1.

3. Nos termos do **art. 57, §2º, da Lei nº 8.666/1993**, ainda aplicável ao presente contrato, a prorrogação dos contratos administrativos depende de **prévia justificativa e autorização da autoridade competente**. Para os contratos de locação de imóveis, tal justificativa se materializa na demonstração de que o preço permanece compatível com o valor de mercado, o que somente pode ser atestado mediante **Laudo de Avaliação atualizado**, elaborado por profissional habilitado. Assim, o referido laudo constitui etapa imprescindível para a formalização da prorrogação.

3.1 A assertiva acima encontra seu amparo legal diretamente na **Lei nº 8.666/1993**, que continua regendo os contratos firmados sob sua égide, incluindo a disciplina sobre prorrogações.

3.2. O primeiro pilar da afirmação baseia-se no mandamento geral dos contratos administrativos, conforme o **Art. 57, § 2º**, da Lei nº 8.666/1993, que estabelece que **toda prorrogação de prazo deve ser justificada por escrito e previamente autorizada pela autoridade competente para celebrar o contrato**.

3.3. Essa exigência de justificativa adquire uma dimensão específica nos contratos de locação de imóveis, que são tipicamente contratados por dispensa de licitação com base no **Art. 24, inciso X**, da Lei nº 8.666/1993. Este dispositivo legal exige que a locação, para ser admitida, ocorra **"desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia"**. Consequentemente, para prorrogar o contrato, a Administração deve comprovar a manutenção da **vantajosidade econômica**.

3.4. A demonstração de que o preço locatício permanece compatível com o mercado, essencial para a justificativa da prorrogação, deve ser formalizada através de um **Laudo de Avaliação atualizado**. Essa avaliação é crucial e, no contexto da locação de imóveis, ela é considerada uma atividade técnica que se diferencia de uma mera pesquisa comparativa de preços. Além disso, a Lei nº 8.666/1993 (em seu Art. 24, X) exige essa avaliação prévia, sendo tal atividade **privativa de profissional técnico habilitado**, como engenheiros e arquitetos, nos termos das Leis nº 5.194/1966 e nº 12.378/2010, sob pena de configurar até mesmo exercício ilegal da profissão.

3.5. Em suma, o Laudo de Avaliação atualizado é o documento técnico e legalmente reconhecido que **atesta a compatibilidade do preço** com o valor de mercado, cumprindo, assim, o requisito de **justificativa** necessário para a formalização da prorrogação de vigência do contrato, conforme determina o Art. 57, § 2º, em conjunto com os princípios da economicidade e os requisitos específicos do Art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Gerência de Logistica	Renato Carneiro Lino da Silva

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

1. O serviço consistirá na avaliação do valor locatício do imóvel, com objetivo de indicar o valor para locação da seguinte área:

Área Ocupada	Total em Metros (M²)
Edifício Sede da Agência Nacional de Vigilância Sanitária	33.391,91

2. O serviço será executado e entregue no endereço: S.I.A Trecho 5, Área Especial 57, Brasília/DF

3. O Laudo de Avaliação completo deverá ser elaborado por um engenheiro (a) civil e/ou arquiteto (a), registrado no CREA ou CAU, devendo ter o número de registro especificado no laudo.

3.1. A comprovação dessa compatibilidade de preço com o mercado deve ser realizada mediante uma avaliação prévia, sendo o **Laudo de Avaliação** o instrumento técnico apto a consignar essa determinação.

3.2. A exclusividade e a competência técnica para a elaboração desse laudo são reservadas aos profissionais legalmente habilitados, sendo a atividade de avaliação, vistoria, perícia e laudo atribuída ao engenheiro, conforme o **Art. 7º, alínea c, da Lei nº 5.194/1966**, e ao arquiteto e urbanista, conforme o **Art. 2º, inciso VI, da Lei nº 12.378/2010.**

4. O Laudo de Avaliação completo deverá atender às NBRs 14653-1 e 14653-2.

5. Deve ser apresentado juntamente com o laudo o RRT — Registro de Responsabilidade Técnica ou ART - Anotação de Responsabilidade Técnica.

5. Levantamento de Mercado

O levantamento de mercado consiste na prospecção e análise das alternativas passíveis de soluções, porém, de acordo com os registros arquivados nos processos 25351.187894/2017-18, 25351.903124/2017-46 e 25351.921495/2020-13, é possível verificar o histórico processual das contratações anteriores de laudo de avalição de imóvel, realizado pela ANVISA, em 2017, quando a GGGAF realizou a contratação para avaliar o valor locatício do imóvel em tela com uma empresa de pessoa jurídica privada e em 2021 contratou a Caixa Econômica Federal.

No processo de contratação do Relatório de Avaliação de 2017, optou-se pela contratação de empresa privado de direito privado, em aderência ao posicionamento do PARECER n.00091/2017/COLIC/PFANVISA (SEI 0023479 – páginas 55 a 67), o qual ponderava que a contratação direta da CEF para avaliação de imóveis a serem locados por entes públicos **não se enquadra automaticamente** como inexigibilidade de licitação, propondo assim uma análise mais aprofundada dos requisitos para o enquadramento como inexigibilidade. Além disso, a existência de diversas empresas no mercado que realizam esse tipo de serviço impede a alegação de unicidade ou singularidade absoluta. Dessa forma, o referido Parecer d**esaconselhou a contratação direta da CEF,** de forma que a equipe de planejamento na época encaminhou o processo para contratação de empresa de direito privado mediante dispensa de licitação.

No processo de contratação de 2021, embora o último relatório produzido em 2017 tenha sido empresa privada de direito privado, a escolha do fornecedor recaiu sobre a proposta da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CNPJ 00.360.305/0001-04**, conforme fundamentação presente no item "5. Levantamento de Mercado do ETP DIGITAL" (SEI 1132019), onde, de acordo com o processo 25351.037792/2007-01, consta o registro histórico das contratações anteriores realizadas pela ANVISA de **laudo de avaliação do valor locatício do imóvel ocupado pela ANVISA,** mostram que o Laudo da Caixa foi determinante para a redução do valor do aluguel à época, apesar da contratação de outros laudos de particulares. Conforme processo de 2021, o laudo da Caixa Econômica Federal se impôs, não obstante o resultado diferente dos interesses da locadora do imóvel, em virtude da sua reconhecida idoneidade e competência técnica na emissão de laudos de avaliação de imóveis. Essa reputação da Caixa afastou qualquer possibilidade de questionamento quanto a validação e/ou isenção da sua avaliação, trazendo segurança jurídica para a ANVISA e a resguardando de eventuais prejuízos

para a Administração Pública. Salienta-se ainda que, primeiramente, a primeira opção para o elaboração do Laudo de 2021 seria a a empresa TERRACAP (1409453), que restou frustrada, em razão da impossibilidade de cumprimento dos ditames legais, relativa a ausência de documentos habilitatórios da Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap), CNPJ: 00.359.877/0001-73, conforme o despacho 149 (1451954).

Portanto, a experiência institucional demonstra que **ambas as alternativas encontram respaldo técnico e jurídico**:

Avaliação de contratação de empresa de engenharia independente (via dispensa de licitação - art. 75, I, Lei 14.133/21 → até R$ 100.000,00 para serviços de engenharia).

Prós

- **Concorrência**: possibilidade de obter preços mais vantajosos, já que várias empresas podem apresentar propostas.
- **Agilidade**: por ser dispensa de licitação, o processo é simplificado (cotação com pelo menos 3 empresas idôneas já atende à lei).
- **Flexibilidade**: possibilidade de negociar prazos, formato do laudo e condições específicas com a empresa escolhida.
- **Aderência ao mercado local**: empresas privadas podem oferecer soluções mais ajustadas ao tipo de imóvel ou à região.

Contras

- **Risco de questionamentos**: embora seja legal a dispensa por valor, órgãos de controle podem cobrar rigor maior na **pesquisa de preços** e na **justificativa da escolha** da empresa vencedora.
- **Qualidade variável**: mesmo havendo normas técnicas (NBR 14.653), a qualidade do laudo pode variar bastante entre empresas. É preciso verificar experiência, acervo técnico e registro em conselho de classe.
- **Risco de sobrepreço ou subpreço**: valores muito acima ou muito abaixo do mercado podem gerar glosas ou impugnações.

Avaliação de Contratar diretamente com a Caixa Econômica Federal (via inexigibilidade ou dispensa)

Prós

- **Credibilidade institucional**: a Caixa é empresa pública federal, tradicionalmente utilizada pela União e outros entes para avaliações imobiliárias. Isso dá maior **segurança jurídica** ao processo.
- **Notória especialização**: possui corpo técnico especializado, com metodologia padronizada e reconhecida (atende a programas habitacionais e de gestão patrimonial da União).
- **Menor risco de questionamentos** por órgãos de controle (CGU, TCU, MP), já que se trata de instituição pública reconhecida.
- **Previsibilidade**: a metodologia e critérios da Caixa tendem a ser uniformes e estáveis, reduzindo risco de divergências.

Contras

- **Custo possivelmente mais elevado**: como empresa pública com tabela própria, a Caixa pode não oferecer o preço mais competitivo frente ao mercado privado.
- **Menor flexibilidade contratual**: prazos e condições podem seguir padrões internos rígidos da Caixa, sem grande margem de negociação.
- **Dependência de única opção**: pela inexigibilidade, não há concorrência. Se houver demora ou problemas operacionais, não há alternativas no mesmo processo.

Além da análise anterior, foi estudado o processo de contratação para a elaboração do Laudo de Avaliação do imóvel-sede da Agência Nacional de Mineração (ANM). Verifica-se que a ANM optou pela contratação via **dispensa de licitação**, amparada pelo art. 75, inciso I da Lei nº 14.133/2021. O procedimento consistiu na seleção da proposta de menor preço a partir de um rol de empresas contratadas para serviços idênticos nos últimos 12 meses em Brasília/DF, identificadas por meio de consulta ao Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

Constatou-se que a estimativa inicial de custo para a elaboração do laudo de Avaliação do Imóvel sede da ANM era de **R$ R$ 12.352,50**. O processo de contratação adotado por dispensa de licitação, no entanto, viabilizou a contratação do serviço pelo valor de **R$ 3.500,00**, representando uma expressiva economia e demonstrando plena aderência aos princípios fundamentais da Lei nº 14.133/2021, em especial os da:

- **Economicidade**, uma vez que a contratação foi realizada por valor consideravelmente inferior ao inicialmente previsto, gerando expressiva otimização dos recursos públicos;
- **Eficiência**, pelo alcance do objetivo desejado (a qualificação técnica necessária) com a melhor relação possível entre custo e benefício;

- **Impessoalidade**, garantida pela adoção de critérios objetivos—a consulta a um banco de dados oficial (PNCP) e a seleção pela proposta de menor preço—assegurando igualdade de tratamento a todos os potencialmente interessados; e

- **Publicidade e Transparência**, evidenciados pela utilização do PNCP, instrumento público que consolida dados de licitações e contratos de toda a administração pública.

O processo de contratação da ANM segue anexo neste ETP.

Diante do acima exposto, verifica-se que, a contratação de empresas privadas permite à Administração **conciliar economicidade e competitividade**, desde que o processo seja devidamente instruído com Estudo Técnico Preliminar, pesquisa de preços e exigências de qualificação técnica.

Considerando o valor estimado de R$ 24.500,00, a ampla oferta de empresas qualificadas no mercado, a possibilidade legal de dispensa de licitação (art. 75, I, Lei nº 14.133/21) e a necessidade de assegurar vantajosidade econômica à Administração:

A Equipe de Planejamento de Contratação manifesta-se pela contratação de empresa privada de engenharia, mediante dispensa de licitação, com realização de pesquisa de preços junto a fornecedores idôneos, exigência de comprovação de qualificação técnica e observância às normas da ABNT aplicáveis às avaliações imobiliárias.

Tal opção garante equilíbrio entre economicidade, transparência e regularidade jurídica, atendendo ao interesse público envolvido.

6. Descrição da solução como um todo

Deverá ser apresentando **laudo de avaliação do valor locatício do imóvel ocupado pela ANVISA**, para fins de renovação ou revisão do contrato de locação de imóvel urbano comercial.

A avaliação deve ser elaborada por um perito avaliador, com base no laudo técnico completo com a ART (CREA) ou RRT (CAU), com o parecer técnico de avaliação mercadológica, sempre que possível, deve se adotar o emprego do método comparativo direto de dados de mercado.

Para determinação do valor de locação mensal da área em análise deve ser utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelos de regressão múltipla.

Devem realizar pesquisa relativas a ofertas para locação e aluguéis efetivados de imóveis com características assemelhadas ao imóvel locado pela ANVISA, localizados na região do Plano Piloto. Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, deve adotar o modelo de regressão.

O laudo deverá ser apresentado no endereço da Anvisa localizado no Setor de Indústria e Abastecimento - SIA Trecho 5, Área Especial 57, Brasília-DF.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Será contratado o serviço para elaboração de **Laudo de Avaliação do valor locatício do imóvel ocupado pela ANVISA,** situado no Setor de Indústria e Abastecimento, Área Especial 57, Brasília - DF.

Identificação das características da edificação a ser avaliado:

Trata-se de um edifício corporativo com as seguintes características:

- Complexo com 4 blocos totalizando,
  - 33.391,91 m^2 de área construída,
  - 21.320,44m² de área do lote e,
  - 30.438,71m² de área útil sendo:
    - Bloco AB - 10.068,40m² - 3 pavimentos
    - Bloco C - 1.606,59m² - 1 pavimento,
    - Bloco D - 10.555,14m² - 6 pavimentos;
    - Bloco E - 8.874,25m² - 5 pavimentos, com edifício garagem.
    - Gerador - 210,06m²;
    - Guarita - 733,59m²
- Banheiros coletivos feminino e masculino, banheiros para PNE e cômodos técnicos em todos os pavimentos tipo;
- Auditório com 242 lugares,
- Estacionamento com 455 vagas.
- Sete elevadores (Thyssen Krupp);

- Ar-condicionado central (trane chiller parafuso);
- Piso elevado;
- Rede de cabeamento estruturado;
- Prevenção de combate a incêndio, composto por instalações hidráulicas (hidrantes, chuveiros automáticos, extintores, rotas de fuga e sistema de detecção e alarme;
- Grupo Gerador de 500 KVA e duas subestações.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R$): 24.500,00

Estima-se que o valor do Laudo seja de **R$ 24.500,00.** Este é o valor referente ao serviço pago em 2021 de R$ 19.250,00 (Sei! 1494175) acrescido da correção do IPCA (valor arredondado):

Resultado da Correção pelo IPCA (IBGE)

Dados básicos da correção pelo IPCA (IBGE)		
Dados informados		
Data inicial		06/2021
Data final		06/2025
Valor nominal	R$ 19.250,00	(REAL)
Dados calculados		
Índice de correção no período		1,27413050
Valor percentual correspondente		27,413050 %
Valor corrigido na data final	R$ 24.527,01	(REAL)

Fazer nova pesquisa | Imprimir

*O cálculo da correção de valores pelo IGP-M foi atualizado e está mais preciso. Saiba mais clicando aqui.

Gostou desse serviço? Dê sua opinião.

Durante a etapa da pesquisa de preços, a pesquisa será refinada com busca nas páginas oficiais e junto com fornecedores, mediante ampla pesquisa.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Trata-se de contratação de um lado de avaliação de imóvel, conforme indicado no item 7 deste Estudo Preliminar. Como se trata de um objeto único, não sendo tecnicamente e administrativamente viável a sua divisão, de forma que se entende que o parcelamento não é aplicável.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

1 - Contrato de Locação do Imóvel nº 29/2007 - ANVISA - SEI 25351.037792/2007-01;

2 - Laudo de avaliação do imóvel ocupado pela ANVISA - CMP Construtora Marcelino - SEI 0038733;

3 - Laudo da Caixa Econômica Federal - SEI 25351.037792/2007-01, Volume XXII 0002690, fls. 179 e Processo 25351.921495/2020-13, Sei! 1595971

4 - Laudos elaboradas por outras empresas privadas - SEI 25351.037792/2007-01, Volume XXIII, fls. 3314-3356 e 25351.903124/2017-46, Sei! 0038733

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A pretensa contratação possui alinhamento com o Planejamento Estratégico 2025, Objetivo Estratégico 1 - "Viabilizar o acesso seguro a produtos e serviços essenciais para a saúde da população" e não decorre de alguma obrigação legal.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

O resultado pretendido com a contratação do laudo de avaliação do imóvel é fornecer um instrumento confiável que possibilite os gestores da Administração Pública avaliar se o valor do atualmente pago pela Agência se coaduna com o valor de mercado e, também, nos termos do artigo 51 da Lei n° 8.245, de 18 de outubro de 1991, a ANVISA poderá avaliar a conveniência da renovação do contrato de locação ora vigente, mediante interesse, em vista da necessidade e utilidade do imóvel para a continuidade do seu funcionamento regular e adequado.

13. Providências a serem Adotadas

Não será necessária adequação no ambiente físico da Anvisa para efetivação da contratação.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A contratação não acarretará nenhum risco ambiental, vez que seu desempenho não exige a utilização de nenhum material com qualquer tipo de risco, e também é atividade que não resulta em produto físico, exceto um relatório que pode ser apresentado todo em formato digital, de maneira que não há cadeia de produção.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação, tendo em vista a necessidade instituicional, tendo em vista a necessidade e utilidade do imóvel para a continuidade do seu funcionamento regular e adequado.

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.

ADAMO LUIZ COSTA BATISTA

Integrante Requisitante



Assinou eletronicamente em 03/10/2025 às 13:39:50.

NILDSON MENDES SANTIAGO

Integrante Requisitante

Assinou eletronicamente em 06/10/2025 às 11:40:57.

MARCIO EDUARDO RODRIGUES KUNTZ

integrante requisitante

Lista de Anexos

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

- Anexo I **-** 04. Laudo aluguel **-** ANM.zip (21.45 MB)