

Estudo Técnico Preliminar 14/2023

1. Informações Básicas

Número do processo: 00677.001012/2022-12

2. DO OBJETO

2.1. Trata-se da contratação de serviços de locação de imóvel para abrigar a sede da Advocacia-Geral da União, em Minas Gerais. Pretende-se prospectar o mercado imobiliário da cidade de Belo Horizonte/MG, mediante coleta de propostas de edificações que atendam às quantidades e exigências estabelecidas no edital de chamamento público e seus anexos.

3. Descrição da necessidade

3.1. O presente documento apresenta os estudos preliminares realizados pela Equipe de Planejamento, com o objetivo de analisar a viabilidade técnica e econômica para contratação de Locação de imóvel para abrigar as unidades da AGU em Belo Horizonte/MG.

3.2. O atual imóvel ocupado pela Advocacia-Geral da União, em Belo Horizonte, não atende aos requisitos da legislação de ocupação vigente, sendo elas:

3.2.1. Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020, alterada pela Portaria Conjunta nº 28, de 24 de março de 2021, que institui padrão de ocupação e parâmetros para o dimensionamento de imóveis utilizados por órgãos e entidades da administração pública federal direta, autárquica e fundacional de uso administrativo a serem aplicados no desenvolvimento de projetos, obras de construção, reformas e ampliação, avaliação da adequação de locações, permutas e compartilhamento de imóveis.

3.2.2. Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal direta, autárquica e fundacional Instituído pela Portaria nº 20.549, de 8 de setembro de 2020, que apresenta as instruções para determinação do padrão de ocupação e os parâmetros para o dimensionamento de ambientes com objetivo de auxiliar na adequação de imóveis institucionais de uso administrativo, próprios ou locados, visando a otimização de espaços e, conseqüentemente, de recursos de custeio e investimento aplicados em bens imóveis.

3.2.3. Portaria nº 19.385 de 14 de agosto de 2020 que institui padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de ambientes em imóveis ocupados por órgãos do Ministério da Economia.

3.3. O prédio atual da AGU em Belo Horizonte possui 26 pavimentos, sendo dividido em: subsolo, térreo, sobreloja, 2º pavimento, 3º pavimento (pilotis), mezanino e 4º ao 23º pavimento, com um total de área construída igual a 16.560,31 m².

3.4. Atualmente a unidade da Advocacia-Geral da União localizada em Belo Horizonte conta com população total de 514 pessoas, sendo distribuídas conforme modalidade de trabalho demonstrado a seguir:

POPULAÇÃO TOTAL				
	TELETRABALHO	SEMI-PRESENCIAL	PRESENCIAL	TOTAL
MEMBROS	57	46	83	186
SERVIDORES	71	71	95	237
TERCEIRIZADOS	0	0	44	44
ESTAGIÁRIOS	0	47	0	47
TOTAIS	128	164	222	514

Tabela 1: Quantitativo total por modalidade de trabalho.

3.5. A busca por novo local para instalação das unidades da AGU, em Belo Horizonte/MG, se faz necessária tendo em vista a necessidade de racionalização dos espaços físicos ocupados pela Administração Pública Federal. Tal iniciativa se ampara em meta governamental que trata do contingenciamento de despesas discricionárias da União e na realidade laboral trazida após a pandemia de Covid-19, que trouxe novos modelos de trabalho a nível mundial.

3.6. A Administração disponibilizou aos membros e servidores a modalidade de trabalho não presencial, por meio do Programa de Gestão, constantes da Portaria Normativa AGU nº 17, de 16 de julho de 2021, Portaria Normativa SGA/AGU nº 12, de 6 de junho de 2022 e Instrução Normativa nº 65, de 30 de julho de 2020, configurado pelo exercício remoto de atribuições, funções e atividades, executadas fora dos ambientes da AGU, as quais possam ser efetivamente mensuradas e sejam contributivas para melhoria da atuação da Instituição.

3.7. Além do teletrabalho, essa nova formatação do trabalho pode ser exercida também de forma semipresencial, na qual o servidor administrativo executa suas atribuições funcionais, em parte, fora das dependências da Unidade, por unidade de tempo, em dias por semana ou em turnos por dia.

3.8. Esses novos modelos de trabalho trouxeram a necessidade de mudanças na estrutura das instituições, ou seja, necessidade de adaptação dos espaços atualmente ocupados, para que eles se ajustem às reais necessidades do Órgão, com as reduções cabíveis, tornando-os compatíveis com o quadro de servidores e membros que usufruirão dos espaços e serviços disponíveis.

3.9. E buscando contribuir para a otimização dos processos internos, eliminação de desperdícios de insumos e correção de gargalos de infraestrutura e logística, entende-se que a reestruturação do espaço físico seja uma medida necessária e que deve ser tratada como prioritária.

3.10. Dessa forma, pretende-se reduzir a área física atual da Sede da AGU em Belo Horizonte para melhor adequação dos espaços laborais, sendo que uma estrutura enxuta possibilitará redução de gastos e propiciará, ainda, a efetividade da comunicação interna entre os setores da Instituição, ajudando a aumentar a produtividade e o foco nos processos estratégicos.

3.11. Por fim, a presente demanda se refere a estudos para melhor adequação da Sede da AGU em Belo Horizonte, de forma a atender à legislação de ocupação, os princípios de economicidade e ainda premissas institucionais.

3.12. A INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022 prevê o seguinte roteiro a ser seguido, em seu art. 5º:

I - comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI);

Foi realizada consulta à Secretaria de Patrimônio da União sobre a existência de imóveis da União disponíveis, em Belo Horizonte, com características adequadas à ocupação atual, por meio da qual obteve-se a declaração de indisponibilidade (documento juntado nos autos).

II - comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal, nos termos da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020;

Foi feita a tentativa de compartilhamento do atual imóvel ocupado pela AGU com a procuradoria regional da Fazenda Nacional na 6ª Região - PRFN/6ª, sendo realizados levantamentos e reuniões para tratativas relacionadas ao tema. Após realização de estudos de viabilidade técnica e econômica, o órgão declinou, não aferindo vantajosidade para o compartilhamento.

Também foi verificada a possibilidade de diminuição do escopo do contrato. Que se mostrou inviável por conta das características físicas do imóvel. Podendo trazer, além disso, qualquer outro tipo de locatários, com atividades divergentes e prejudiciais à AGU. Este tipo de divisão é tecnicamente e institucionalmente inviável além de trazer problemas de segurança para o locador e para o atual locatário (AGU).

Tendo sido exauridas as opções de compartilhamento e redução de contrato, não se vê outro caminho, além de uma nova locação. Assim, em atendimento à IN 103, definiu-se que o melhor modelo é a locação tradicional, com a possibilidade de serviços de condomínio. Uma vez que, as outras opções, “locação com facilities” e “built to suit”, poderiam ser restrições no mercado local e além disso, necessitaria de uma maior tempo para a efetiva locação.

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Superintendência-Regional de Administração na 6ª Região	Adriane Paula Costa

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

5.1. Os serviços de locação são considerados “comuns” pois enquadram-se na classificação nos termos do art. 6º, da Lei 14.133, de 2021, “XIII: Bens e serviços comuns: aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado;”, atendendo assim ao art. 14 da IN 05/2017.

5.2 Os serviços de locação enquadram-se como continuados, visto que, pela sua essencialidade, visam atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, por mais de um exercício financeiro, assegurando o funcionamento das atividades finalísticas do órgão ou entidade, de modo que sua interrupção possa comprometer a prestação de um serviço público ou o cumprimento da missão institucional, conforme o Art. 15 da IN 05/2017.

5.3 A vigência contratual será de 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogada, por igual período, no interesse da Administração, nos termos do art. 3º da lei nº8.245/1991 e legislação correlata.

5.4 Os requisitos indispensáveis da contratação para atender à demanda estarão presentes no Projeto Básico, sendo os principais itens descritos a seguir:

5.4.1 O imóvel ofertado deverá garantir a independência, a segurança e a privacidade da Instituição, deverá estar com a infraestrutura adaptada aos padrões da AGU, totalmente concluída no momento da entrega das chaves, em prazo máximo de até 06 (seis) meses a contar da data da assinatura do contrato, e em condições de operação.

5.4.2 O imóvel ideal oferecido deve ter área construída que consiga atender a população principal e o plano de necessidades constante no Anexo II.

5.4.3 O imóvel ofertado deverá possuir área total construída aproximada de 8.250,00 m².

5.4.4 A área estimada do imóvel não será considerada como limitador para análise das propostas e critério de eliminação, pois cada proposta obviamente será apreciada caso a caso.

5.4.5 Ter pé direito mínimo de 2,50m, normativos do Corpo de Bombeiros e ainda de acordo com o Código de Obras da cidade.

5.4.6 Como critério de avaliação serão observadas as disposições da Portaria Conjunta n.º 38, de 31 de julho de 2020, parâmetros do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional e da Portaria n.º 19.385 de 14 de agosto de 2020.

5.4.7 O imóvel deverá ser, preferencialmente, de uso exclusivo da AGU.

5.4.8 No caso de imóveis com multiusuários, as áreas ocupadas pela AGU deverão ser contíguas e as outras ocupações do edifício com atividades semelhantes.

5.4.9 No que se refere à localização, a “região desejável” com as seguintes características:

- a) fácil acesso de veículos e caminhões, nos horários permitidos;
- b) bem atendida quanto à oferta de transporte público;
- c) Local que não sofra com falta de segurança.

5.4.10 Possuir, preferencialmente, estacionamento com vagas cobertas e demarcadas, com dimensões de acordo com o Código de Obras da cidade sendo respeitado o quantitativo mínimo exigido pela municipalidade.

5.4.11 A edificação deverá atender as exigências de acessibilidade arquitetônica, em consonância com o disposto na NBR 9050/2015 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos da Lei nº 10.098/2000, o Decreto nº 5.296 /2004, e a Resolução nº 81/2012 do Conselho Nacional do Ministério Público, especialmente: rampa ou plataforma elevatória para vencer desníveis no acesso externo, piso tátil da calçada até a recepção, 02 (dois) banheiros acessíveis com entrada independente por pavimento e balcões acessíveis com rebaixamento para atendimento adequado a cadeirantes.

5.4.12 O imóvel deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação. O proprietário é responsável pelo seguro contra incêndio da edificação e por taxas extras condominiais, se for o caso.

5.4.13 Caso o imóvel se localize em área condominial, membros e servidores deverão ter acesso livre em dias úteis e em horário comercial, e em outros dias e horários acesso mediante autorização de qualquer um dos membros.

5.4.14 O imóvel deverá ter recepção no térreo ou no andar do acesso principal ao prédio, com balcão acessível que inclua rebaixamento para atendimento adequado a cadeirantes.

5.4.15 O prédio não pode apresentar patologias nos elementos que compõem a edificação, como trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura, pontos de infiltração, mofo e manchas.

5.4.16 No caso de imóvel vertical este deverá ter, no mínimo, uma copa em cada andar, equipada com pia, torneira, tomadas de energia, com voltagem compatível com os equipamentos da AGU, e espaço e infraestrutura elétrica suficiente para a colocação de geladeira, cafeteira e forno de micro-ondas.

5.4.17. No caso de imóvel vertical este deverá ter, no mínimo uma área destinada a depósito de material de limpeza (DML), em cada andar, com instalações hidrossanitárias (preferencialmente com tanque de louça com capacidade de 30 litros inclusos acessórios e torneira cromada).

5.4.18. O imóvel deve possuir sanitários suficientes para atender a população estimada.

5.4.19. O imóvel deverá ter as áreas de escritório totalmente climatizadas.

5.4.20. As janelas e portas da edificação deverão estar em perfeito funcionamento de abertura, fechamento e estanqueidade.

5.4.21. As partes envidraçadas de janelas devem possuir películas de proteção solar e persianas horizontais.

5.4.22. As partes envidraçadas que deem para as vias públicas, recepção, guarita, devem possuir películas de segurança que impeçam a visualização da parte interna por quem estiver na via pública. Ou ainda apresentar solução equivalente.

5.4.23. Deve possuir elevadores em perfeito estado de conservação, apresentando condições plenamente seguras, em condições suficiente para atendimento do transporte diário de população fixa, em concordância com normas da ABNT. O equipamento deverá possuir, preferencialmente, sistema de otimização de usos, visando economia de uso e menor tempo de espera. Adequados aos Requisitos particulares para a acessibilidade das pessoas, incluindo pessoas com deficiência. Obrigatoriamente, no mínimo, uma unidade (um elevador) do grupo deve atender aos requisitos de acessibilidade.

5.4.24. O imóvel deverá apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.

- 5.4.25. O imóvel deverá ser entregue após a realização de todas as adequações indispensáveis ao início da ocupação, plenamente apto ao uso regular, livre de entulhos e restos de obra, com todos os ambientes e superfícies internas e externas limpos, aspirados e higienizados, inclusive reservatórios de água, panos de vidro, banheiros e copas, pisos, forros, fachadas, carpetes, telhas, calhas, lajes impermeabilizadas, canteiros e jardins, persianas, passeios etc.
- 5.5. O imóvel deverá, preferencialmente, contribuir para a promoção do desenvolvimento nacional sustentável no cumprimento de diretrizes e critérios de sustentabilidade ambiental, de acordo com o art. 225 da Constituição Federal de 1988, e em conformidade com a Lei nº 14.133 /2021, com a Instrução Normativa nº 1, de 19 de janeiro de 2010, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, 4ª edição (DECOR/CGU/AGU) e demais normas pertinentes, no que couber, apresentando sistemas relacionados à eficiência energética, economia e racionalidade no uso da água.
- 5.6. Desta forma sugere-se a adoção de sistemas relacionados à sustentabilidade, tais como existência de bicicletário com vestiário de acordo com as normas de regência, sistemas de automação /gerenciamento dos sistemas elétricos e hidráulicos, reuso de água, sistemas de climatização de alta eficiência, dentre outros em conformidade com a legislação vigente.
- 5.7. É importante, caso seja ocupação de imóvel de terceiros, que a locação do imóvel seja incluído condomínio, prevendo os seguintes serviços: manutenção de gerador, elevadores e sistema de climatização, instalações prediais de áreas comuns e privativas, manutenção de sistema de combate de incêndio e pânico, paisagismo em geral, decoração e sinalização de partes comuns, recepção e vigilância eletrônica – CFTV e controle de acesso.
- 5.8. É requisito imprescindível que, no caso de ocupação de imóvel de terceiros, todas as adequações necessárias para ocupação da AGU deverá ser de responsabilidade técnica e econômica do proprietário do imóvel.
- 5.9. Espera-se, preferencialmente, que o imóvel é seja exclusivo da AGU, ou seja, monousuário, para uma maior segurança, autonomia e liberdade, tendo em vista as particularidades do órgão.
- 5.10. O imóvel deverá possuir acessibilidade para portadores de necessidades especiais sob critérios técnicos da ABNT NBR 9050 atualizada, a Lei nº 10.098/2000, o Decreto nº 5.296 /2004, e a Resolução nº 81/2012 do Conselho Nacional da Advocacia Geral da União, especialmente: rampa ou plataforma elevatória para vencer desníveis no acesso externo, piso tátil da calçada até a recepção, 2 (dois) banheiros acessíveis com entrada independente por pavimento e balcões acessíveis com rebaixamento para atendimento adequado a cadeirantes e legislações correlatas.
- 5.11. O prédio não pode apresentar patologias nos elementos que compõem a edificação, como trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura, pontos de infiltração, mofo e manchas.
- 5.12. Dispor de sistema de ar condicionado para as áreas de escritório e salas de reunião /auditório, em pleno funcionamento, devidamente dimensionado para a carga térmica da edificação, considerando a ocupação máxima estimada, o leiaute a ser aprovado pela AGU, e legislação vigente.

5.13. Possuir controle de acesso de entrada e saída de veículos e pessoas. Possuir reservatórios de água com capacidade de reserva total, suficiente para atendimento do consumo médio diário conforme normas locais.

5.14. Possuir sistema de rede estruturada e requisitos de Tecnologia da Informação conforme necessidades e pré-requisitos da AGU.

5.15. Dispor de infraestrutura elétrica, lógica, telefonia, hidráulica, incêndio, ar condicionado, completa para atender toda a população da AGU.

5.16. As propostas serão analisadas conforme critérios descritos acima e demais itens de avaliação previstos no Edital e anexos.

5.17. O proprietário deverá apresentar o ACVB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) e suas renovações, além e o Habite-se juntamente com a entrega das chaves.

5.18. Caberá ao locador a responsabilidade e providências em relação às renovações do ACVB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), inclusive quanto às adequações e taxas.

5.19. Caberá ao LOCADOR pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;

6. Levantamento de Mercado

6.1. Conforme descrito no item 3, foram realizadas tentativas de ocupação de imóvel da União no município, tentativa de compartilhamento de imóvel com outros órgãos públicos, sendo ambos fracassados. Assim recorre-se a processo para nova locação de imóvel.

6.2. O levantamento de mercado será realizado através do Chamamento Público que permitirá, de forma ampla, que interessados apresentem imóveis, conforme critérios pré-definidos, para análise e julgamento da comissão designada.

7. Descrição da solução como um todo

7.1. O presente estudo tem como objeto a prospecção do mercado imobiliário em Belo Horizonte/MG, visando à locação de imóvel para abrigar as seguintes unidades da AGU na cidade: Superintendência de Administração da 6ª Região (SAD 6R), Procuradoria Regional Federal (PRF), Procuradoria Regional da União (PRU), Consultoria Jurídica da União (CJU), mediante coleta de propostas de locação de imóvel comercial que atenda aos requisitos mínimos especificados (Item 5. Descrição, visto ser a solução mais vantajosa para a Administração, considerando dos Requisitos da Contratação) aspectos de qualidade, eficiência e economia.

7.2. Almeja-se uma estrutura mais otimizada, tendo em vista o novo modelo de trabalho implementado pela AGU, no qual prevê a inserção de membros e servidores administrativos no regime de trabalho remoto, através do programa de Gestão. A seguir percentuais utilizados no presente estudo:

	TELETRABALHO	SEMI-PRESENCIAL	PRESENCIAL
MEMBROS	Até 50% - Por ser variável foi utilizada informação das unidades		
SERVIDORES	30%	30%	40%
TERCEIRIZADOS	0%	0%	100%
ESTAGIÁRIOS	0%	100%	0%

Tabela 2 – definição modalidade de trabalho

7.3. Os estagiários, que apresentam parcela considerável na estrutura, compartilharão estações de trabalho, sendo contabilizados como posto de trabalho reduzido, devido à carga horária do programa de estágio ser reduzida.

7.4. Já os terceirizados serão mantidos em modalidade de trabalho presencial, necessitando do posto de trabalho integral.

7.5. A síntese da proposta de redução de estações de trabalho é apresentada na Tabela 3. Esse requisito é primordial para dimensionamento da área necessária para a futura locação.

Finalidade do Ambiente	Esse ambiente é necessário?	Áreas de Escritório						Área (m²)
		Formato de uso	PRF	EAGU	SAD 6R	CJU	PRU	
Escritório para trabalho individual (destinado ao expediente contínuo e composta por estações de trabalho exclusivas; refere-se aos postos de trabalho integrais)	Sim	Exclusivo	192	5	54	20	78	3141,00
Escritório para cotrabalho (destinado ao expediente de caráter transitório, composto por estações de trabalho compartilhadas; refere-se aos postos de trabalho reduzidos)	Sim	Exclusivo	16	1	4	3	4	112,00
abinete para Dirigentes de Natureza Especial ou Superior	Não							
abinete para chefes de unidades descentralizadas, de áreas jurídicas das unidades vinculadas e de equipes compostas por 20 ou mais ocupantes de posto de trabalho integral	Sim	Exclusivo	9	0	4	4	17	680,00
abinete para Dirigentes DAS ou FCPE 5	Sim	Exclusivo	1	1	0	0	1	75,00
abinete para Dirigentes DAS ou FCPE 6	Não							

Quadro Individual de distribuição de áreas		
População principal		414
Categoria da área demandada	Formato de uso	Área mínima (m²)
Área de Escritório	Exclusivo	4.008,00

Tabela 3 – Definição postos de trabalho / área de escritório

7.6. Dessa forma será aberto Edital de Chamamento público para locação de imóvel para ocupação da Sede da AGU, em Belo Horizonte, incluindo critérios de sustentabilidade, serviços condominiais como manutenção predial, manutenção dos equipamentos entre outros, que podem facilitar os processos do dia a dia de uma organização sem estar ligado à atividade fim e que tenha capacidade para comportar toda a estrutura física e de pessoal da AGU, em Belo Horizonte.

7.7. É importante que seja incluído na locação o condomínio com previsão dos seguintes serviços: manutenção de gerador, elevadores e sistema de climatização, manutenção das

instalações prediais, manutenção de sistema de combate de incêndio e pânico, paisagismo em geral, decoração e sinalização de partes comuns, recepção e vigilância orgânica e eletrônica – CFTV e controle de acesso.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

8.1. A área da contratação objeto do presente estudo deverá ser suficiente para instalação de 414 (quatrocentos e quatorze) postos de trabalho, sendo distribuídos conforme tabela 3, ou seja, em estações de trabalho individual (9m²), estações para co-trabalho (4m²), gabinetes de 20m² e 25m², conforme levantamento apresentado pelos dirigentes locais, para atender à demanda das pessoas lotadas nas Unidades e ainda distribuição conforme programa de gestão vigente.

8.2 Dessa forma, a edificação pretendida deverá possuir área construída total aproximada de 8.250,00 m², conforme memória de cálculo apresentada na tabela abaixo:

CÁLCULO ÁREAS	
População principal	414
<i>(386 pessoas em semi-presencial e presencial + 28 teletrabalho (percentual para espaços coworking))</i>	
I - ÁREA ESCRITÓRIO	m²
Detalhada conforme planilha "levantamento área de escritório"	4.008,00
II - ÁREA APOIO	m²
População principal x 3m ² - Área conforme manual ocupação	1.242,00
III - ÁREA COMPUTÁVEL	m²
Área de escritório + área de apoio	5.250,00
IV - ÁREA CONSTRUÍDA = (área computável / 0,7) x 1,1	m²
Área máxima	8.250,00
Notas:	
<i>Nesta área está inclusa área computável + área técnica.</i>	
<i>Não consta área específica.</i>	

Tabela 4 – Cálculo da área total construída estimada.

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 1,00

9.1. O valor estimado da locação e demais custos que envolvem a ocupação de edificação serão possíveis de definir somente após julgamento das propostas.

9.2 Após seleção do imóvel será elaborado o Laudo técnico de avaliação do imóvel para definição do valor de mercado, conforme as exigências normativas determinadas pela NBR 14.653 e em atendimento às Instruções Normativas da SPU relativas ao tema. Nesta fase também será avaliado os demais custos que dependem das características físicas do imóvel selecionado.

9.3 Vale ressaltar que se pretende reduzir os custos do imóvel buscando-se no mercado imobiliário a proposta mais vantajosa para a Administração, levando-se em consideração não apenas o valor do aluguel, mas a provável redução das demais despesas necessárias para a

manutenção e custeio das duas unidades com implantação de condomínio, sistemas mais eficientes e sustentáveis, reduções devido a unificação.

9.4 A avaliação técnica de valor de mercado de imóvel deve ser executada por profissional habilitado e seguir os preceitos da NBR 14.653-1 (Parte 1 - Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Parte 2 - Imóveis Urbanos). Além disso deve seguir o previsto na Instrução Normativa SPU no 5, de 28 de novembro de 2018 que dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização.

9.5 Informa-se que uma comparação direta de valores para compor este ETP não é adequada porque os valores podem variar conforme a característica de cada imóvel, como exemplo estado de conservação (um imóvel similar pode estar mais conservado que outro), padrão de acabamento (pode-se ter imóvel de padrão normal e outro com padrão alto/luxo), localização uma vez que existem regiões mais nobres, valorizadas que outras, entre outros. Assim, utiliza-se de técnicas para avaliação de mercado de imóveis, considerando a característica de cada um. Dessa forma, as referências aqui apresentadas serão consideradas na avaliação do imóvel e não serão utilizadas para comparação direta.

9.6 A seguir serão apresentados custos da unidade atual. Somente após o julgamento das propostas e seleção do imóvel que será possível fazer o estudo de viabilidade econômica contendo todos os custos atuais e projetados (conforme características da edificação proposta) das unidades.

DESPESAS PRÉDIO ATUAL	
ENDEREÇO IMÓVEL	Rua Santa Catarina, 480, Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG
Área aproximada do Imóvel	16.000 m2

DESCRIÇÃO DO CUSTO	VALOR ANUAL
Água	R\$ 40.464,00
Aluguel	R\$ 9.864.000,00
Assistente Administrativo	R\$ 2.165.496,00
Central Telefônica	R\$ 121.140,00
Condomínio	R\$ 695.393,16
Controle de Pragas	R\$ -
Energia	R\$ 360.000,00
IPTU	R\$ 368.272,37
Limpeza	R\$ 843.573,72
Manutenção de Ar Condicionado	R\$ -
Manutenção Predial	R\$ -
Monitoramento Eletônico	R\$ 76.848,00
Telefonia Fixa	R\$ 10.260,00
Veículos	R\$ 259.200,00
Vigilância Orgânica	R\$ -
TOTAL DE GASTOS ANUAL	R\$ 14.804.647,25

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

10.1. A natureza da contratação pretendida não aduz à necessidade do parcelamento do objeto. Ademais o imóvel a ser locado passará por adequações para receber a contento as instalações da AGU-MG, em Belo Horizonte. Trata-se, portanto, de locação sob encomenda.

10.2. Destarte, “a junção do serviço de locação (parte principal) com o de execução indireta de obra (parte acessória) apresenta economia de escala e que, por isso, tal locação sob encomenda não ofende o princípio do parcelamento do objeto, previsto no art. 18, § 1º, inciso VIII da Lei nº 14.133/2021 (Acórdão 1301/2013-Plenário, TC 046.489/2012-6, relator Ministro Substituto André Luís de Carvalho, revisor Ministro Benjamin Zymler, 29.5.2013.).

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

11.1. Será necessária a manutenção do contrato de locação vigente (TC nº 010/2010 e TC nº 023/2010) até que ocorra a conclusão das adequações necessárias e mudança para o novo local. Reforçamos que o pagamento do novo aluguel será iniciado após recebimento da AGU e

entrega das chaves. Os demais contratos de prestação de serviços serão ajustados conforme novo escopo.

11.2. O atual Contrato de Locação nº 010/2010 e nº 023/2010, celebrado com a empresa LEMONDE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, se refere a locação de imóvel destinado à instalação conjunta das unidades da Advocacia Geral da União, situado à Rua Santa Catarina, nº 480 Bairro de Lourdes, Belo Horizonte, em Minas Gerais.

11.3. A partir da entrega das chaves será providenciada a mudança das unidades para o novo espaço e em seguida execução dos reparos necessários e pintura para devolução do imóvel e encerramento do contrato.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

12.1. A presente contratação será incluída no PCA de 2024.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

13.1. Espera-se prover as unidades da AGU-MG, em Belo Horizonte, com instalações que contemplem todas as necessidades do órgão, com segurança, conforto e qualidade ambiental, trazendo ao mesmo tempo economia e bem estar.

13.2. Entende-se que em decorrência da restrição orçamentária imposta aos órgãos públicos, faz-se necessário otimizar o orçamento disponível para o custeio das despesas administrativas. Assim, busca-se a redução das despesas de locação, por meio de readequação de área física a fim de possibilitar a almejada otimização dos respectivos custos.

13.3. Espera-se redução das taxas de ocupação, redução de custos com locação e contratos operacionais, melhoria do ambiente de trabalho, das condições físicas dos imóvel e ainda maior segurança, conforto e qualidade ambiental, trazendo ao mesmo tempo economia e bem estar.

14. Providências a serem Adotadas

14.1. Todas as adequações necessárias no imóvel a ser locado será de responsabilidade técnica e econômica do locador.

14.2. Quanto ao imóvel atual, que será devolvido após a mudança das unidades PRU, PRF, CJU, SAD e EAGU, da 6ª Região, deverão ser providenciados reparos e pinturas necessárias, assim como o recolhimento/ destinação de bens inservíveis e o correto saneamento dos arquivos de documentos que já não possuem obrigatoriedade de guarda.

14.3. Será efetuado o ajuste nos contratos atuais relativos ao imóvel.

15. Possíveis Impactos Ambientais

15.1. A contratação pretendida observará, no que couber, a IN MPOG 01/2010 e o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Câmara Nacional de Sustentabilidade – CNS DECOR/CGU/AGU, 3a Edição, abril de 2020.

15.2 Estará presente nas Especificações Técnicas a preferência por sistemas sustentáveis, aplicação de materiais de menor impacto ambiental e destinação correta de resíduos em casos de adequações físicas/reformas para atendimento à AGU.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

A equipe de planejamento declara viável a contratação em comento, com base no presente Estudo Técnico Preliminar, com fulcro no inciso XIII, Art. 7, da IN 40, de 22 de maio de 2020, da SEGES/ME.

17. 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](#).

FERNANDO PEROBA JUNIOR

Equipe de apoio

MAURO GUSTAVO DA SILVA OLIVEIRA

Membro Equipe Planejamento da Contratação