



**prefeitura de
PORTO ALEGRE**

**PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO
EQUIPE DE COMPRAS E CONTRATOS - GSM/CAF/PGM**

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA (DFD)

1. ÁREA REQUISITANTE DA DEMANDA

Órgão: Procuradoria-Geral do Município de Porto Alegre.

Unidade: Assessoria Distrito Federal - ASSEDF-PGM.

2. IDENTIFICAÇÃO E CIÊNCIA DO ORDENADOR DE DESPESA

Nome: Paulo Ricardo Rama.

Matrícula: 381866.

Cargo: Administrador.

E-mail: paulorama@portoalegre.rs.gov.br.

Telefone: 3289-1493.

Número do documento SEI da publicação do ordenador de despesas: Portaria 31774154 (31805902), SEI 24.0.000150655-9.

3. JUSTIFICATIVA

A locação de nova sala no Empresarial Venâncio, em Brasília/DF, justifica-se pela necessidade de ampliar e modernizar as instalações da Procuradoria-Geral do Município, cuja atual estrutura de cerca de 30m² não comporta adequadamente as atividades institucionais. O novo espaço, com 145,20m², permitirá a instalação conjunta da ASSEDF-PGM e do Escritório de Representação de Porto Alegre no Distrito Federal, favorecendo o atendimento a autoridades, secretários e ao Prefeito, além de garantir ambiente adequado para reuniões e articulações junto a Ministérios, órgãos federais e à Frente Nacional dos Prefeitos (FNP).

A escolha do Edifício Venâncio decorre de sua localização estratégica no Plano Piloto, infraestrutura completa, segurança e possibilidade de contratação na modalidade Built to Suit (BTS), garantindo a entrega do espaço reformado, mobiliado e adequado às necessidades do Município, sem custos adicionais de adaptação. O modelo BTS assegura economia, padronização e a plena adequação às exigências funcionais.

Do ponto de vista jurídico, a contratação é amparada no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, por se tratar de locação de imóvel cujas características e localização tornam necessária sua escolha. Os requisitos de avaliação prévia e vantajosidade foram atendidos conforme Estudo Técnico Preliminar 35518597, Termo de Referência 35518611, Avaliação Comparativa 36060015 e deliberação da Junta de Administração do FURPGM (Ata 04/2025).

4. OBJETO DA DEMANDA

Locação de imóvel não residencial localizado no Venâncio Shopping, Setor Comercial Sul, Quadra 8, salas 322, 324, 326 e 328, Brasília/DF, CEP 70333-900, com área privativa de 145,20m², destinado à instalação da Assessoria Distrito Federal da PGM e do Escritório de Representação de Porto Alegre, na modalidade Built to Suit (BTS), com prazo contratual de 120 meses. Matrícula do imóvel: nº 151.326 do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

5. QUANTITATIVO DO OBJETO A SER ADQUIRIDO/CONTRATADO

Área total: 145,20 m², distribuída em quatro salas (322, 324, 326 e 328);

Prazo contratual: 120 meses (10 anos);

Modalidade: Built To Suit (BTS);

Valor mensal total: R\$ 14.569,61 (R\$ 100,34/m²);

Discriminação:

- Aluguel Mensal: R\$ 11.360,27 (inclui amortização da obra BTS);
- Condomínio: R\$ 2.639,73;
- IPTU/TLP (estimado): R\$ 569,61;

Custeio compartilhado: 60% PGM (R\$ 8.741,77) e 40% SMGG (R\$ 5.827,84);

Custo total estimado da obra BTS (reforma e mobiliário): R\$ 317.639,52, que será amortizado ao longo da vigência contratual.

6. DATA ESPERADA PARA O INÍCIO DOS SERVIÇOS/ AQUISIÇÃO

Considerando-se os fluxos e prazos da fase preparatória da presente inexibilidade de licitação, estima-se que o início da locação ocorra em até 60 dias após assinatura contratual e conclusão da entrega definitiva do imóvel reformado.

7. RESULTADOS A SEREM ALCANÇADOS

Com a locação da nova sala no Empresarial Venâncio, a Procuradoria-Geral do Município ampliará significativamente sua estrutura física em Brasília/DF, passando de cerca de 30m² para 145,20m², em um ambiente moderno e funcional. A medida possibilitará a integração da ASSEDF-PGM e do Escritório de Representação de Porto Alegre (SMGG) no mesmo espaço, garantindo melhor coordenação administrativa e otimização de recursos, já que os custos serão compartilhados. O novo local proporcionará condições adequadas para o atendimento de autoridades, secretários, parlamentares e demais parceiros estratégicos, além de fortalecer a atuação política e jurídica do Município, viabilizando reuniões presenciais com Ministérios, órgãos federais e a Frente Nacional dos Prefeitos, favorecendo a captação de recursos e a defesa de interesses municipais. O contrato na modalidade *Built to Suit* eliminará a necessidade de futuras reformas e adaptações, assegurando que o espaço seja entregue pronto para uso. Ademais, a nova sede valorizará a imagem institucional de Porto Alegre na capital federal, conferindo maior representatividade e visibilidade às pautas municipais.

8. CONTRATAÇÕES ANTERIORES

Há contratação vigente para esta aquisição / serviço? (X) sim () não

Se há, qual vencimento? 31/07/2026

Número do processo da aquisição / contratação anterior (vigente ou vencida): 17.0.000035765-0

9. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

9.1. O(s) item(ns) consta(m) no PCA do órgão/entidade? (X) sim () não

- Relatório SICONP doc. nº SEI: 35734984.

- Previsão no Portal Nacional de Compras: <https://pncp.gov.br/app/pca/92963560000160/2025/194>.

10. FONTE DE RECURSOS

Há recursos federais na contratação/ aquisição? () sim (X) não

Exige publicação no DOU? () sim () não

Há recursos estaduais na contratação / aquisição? () sim (X) não

Exige publicação no DOE? () sim () não

Há recursos de outras esferas na contratação/ aquisição? () sim (X) não

Exige publicação específica? () sim (X) não

Se sim, qual?

Dotações orçamentárias: 00302-2522-33.90.39-2.759.219.000, 108601.4532.339039-1.500.001.000, 108601.4532.339039-1.501.002.000 e 108601.4506.339039-1.500.001.000

Obs.: O custeio será dividido entre PGM (60%) e SMGG (40%), conforme item 2 da Ata nº 04/2025 do FURPGM 35253972 e Declaração 36251701.

11. CONTATO PARA INFORMAÇÕES

Servidor: Carolina Bittencourt Ludmann Vargas (Gestora de Contratos da PGM)

Matrícula: 520734.

Lotação: ECC-PGM.

Ramal: 1494.

12. AUTORIZAÇÃO DO TITULAR DA PASTA PARA INÍCIO DO PROCESSO

(X) Autorizo o início do processo de aquisição/contratação.

OBSERVAÇÃO: imprescindível assinatura digital do titular do órgão demandante neste documento.



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Ricardo Rama, Coordenador(a)**, em 24/10/2025, às 09:57, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Jhonny Prado Silva, Procurador(a)-Geral**, em 24/10/2025, às 14:26, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **André Flores Coronel, Secretário(a) Municipal**, em 03/11/2025, às 18:12, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **35518580** e o código CRC **299F4347**.

25.0.000109281-5

35518580v23