



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

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

**1. Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público.**

1.1. O problema a ser resolvido é a inadequação da atual sala ocupada pela Procuradoria-Geral do Município (PGM) de Porto Alegre em Brasília/DF, que possui apenas cerca de 30m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) e não atende mais às necessidades de modernização e ampliação.

1.2. Essa limitação de espaço e infraestrutura se mostra insuficiente para o adequado atendimento a autoridades, Secretários e ao Prefeito, além de dificultar a realização de reuniões presenciais para captação de recursos junto a Ministérios e a defesa dos interesses municipais.

1.3. A necessidade foi acentuada pelo surgimento de uma demanda extra do governo municipal para a criação de uma secretaria de apoio em Brasília, com a ocupação do espaço por servidores de outros órgãos além da PGM. O governo tem a intenção de realizar cada vez mais reuniões presenciais em Brasília.

1.4. A decisão pela nova locação programa um espaço maior e mais qualificado, com o compartilhamento de custos entre a PGM e o Município, conforme aprovado pela Junta de Administração do FURPGM na Ata 04/2025.

**2. Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração.**

2.1. A demanda em tela consta no Plano de Contratações Anual (PCA), publicado no Portal Nacional de Compras Públicas, comprovando o alinhamento da contratação pretendida com o planejamento estratégico do órgão.

**3. Requisitos da contratação.**

3.1 Requisitos necessários ao atendimento da demanda:

3.1.1. Imóvel com metragem aproximada de 145,20 m<sup>2</sup>.

3.1.2. Localização no Venâncio Shopping, Setor Comercial Sul, Quadra 8, Brasília, DF, com fácil acesso a órgãos públicos federais e serviços no entorno.

3.1.3. Layout adaptado ou adaptável (modelo Built To Suit – BTS) para contemplar, no mínimo: 2 salas de trabalho, 1 sala de trânsito, 1 sala de administração, 1 sala de reunião, 3 banheiros, 1 copa e 1 recepção.

3.1.4. Infraestrutura elétrica, hidráulica, de climatização (ar-condicionado), sistema de incêndio e pisos compatíveis com uso administrativo, com instalação e adequação inclusas no modelo Built To Suit (BTS).

3.1.5. Condições de segurança (equipe especializada, CFTV 24h, brigada), acessibilidade e salubridade adequadas.

- 3.1.6. Justificativa legal para a contratação por inexigibilidade de licitação (singularidade e vantagem).
- 3.1.7. Certidão de matrícula atualizada do imóvel (Matrícula nº 151.326 do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal).
- 3.1.8. Valor de aluguel e condomínio dentro dos parâmetros do mercado e comprovadamente vantajoso (Avaliação 36060015).
- 3.2. Justificativa se o serviço/aquisição possui natureza continuada.
- 3.2.1. Classifica-se o objeto desta contratação como serviço comum de locação de imóvel. Trata-se de serviço sem dedicação exclusiva de mão de obra, com prazo de vigência predeterminado de 120 meses (10 anos).

#### **4. Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar.**

- a) Utilização de imóvel público: Não foram identificados imóveis públicos vagos e disponíveis que atendessem às necessidades de localização e metragem para a instalação da Assessoria Distrito Federal da PGM e do Escritório de Representação do Município de Porto Alegre no Distrito Federal. A inexistência de alternativas públicas compatíveis inviabiliza essa solução.
- b) Reforma ou adaptação de espaços próprios: A atual sala ocupada pela PGM em Brasília, com cerca de 30m², é manifestamente inadequada e insuficiente para as necessidades de modernização e ampliação. A simples reforma não supriria a demanda por um local maior e mais qualificado, capaz de abrigar o volume crescente de reuniões e o compartilhamento de custos com o Escritório de Representação.
- c) Locação no mercado privado (Solução Escolhida - Venâncio Shopping):

Diante da inviabilidade de alternativas públicas e da inadequação do espaço próprio, a locação no mercado privado se apresenta como a solução mais viável. A escolha do Venâncio Shopping (Setor Comercial Sul, Quadra 8, Brasília/DF) foi baseada em aspectos de singularidade que demonstram vantagem para a Administração, fundamentando a contratação por inexigibilidade de licitação, conforme o art. 74, inciso V, e § 5º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021:

- **Localização Estratégica e Articulação Institucional:** O imóvel possui localização privilegiada com fácil acesso a órgãos públicos federais, serviços e transporte público. Mais importante, a sede da Frente Nacional dos Prefeitos (FNP) também se localiza no Empresarial Venâncio, o que facilita a atuação conjunta do Prefeito Sebastião Melo (Vice-Presidente da FNP) em pautas municipalistas nacionais.
- **Modelo Built To Suit (BTS):** A propriedade integral do empreendimento pelo mesmo empreendedor permitiu a negociação de um contrato na modalidade BTS. Este modelo garante que a sala será entregue reformada, customizada e mobiliada (Projeto 35679695) conforme as necessidades do Município, eliminando a necessidade de investimentos diretos, gestão de obras e contratações posteriores de reforma por parte da PGM.
- **Precedentes de Órgãos Públicos:** Outros órgãos públicos, como o Ministério da Cultura (MinC), já realizaram estudos mercadológicos na região e se instalaram no Edifício Venâncio. O Edital de Chamamento Público do MinC (SEI 35679658 e 35680033) subsidia a análise de localização estratégica e infraestrutura para unidades administrativas.

A combinação desses fatores demonstra a singularidade do imóvel a ser locado e que a escolha evidencia vantagem para a Administração.

d) Aquisição de imóvel: A aquisição não se mostra viável em termos de economicidade e agilidade, e implicaria custos elevados de aquisição e manutenção de ativo permanente. O contrato de locação BTS, embora de longo prazo (120 meses), oferece maior flexibilidade do que a aquisição.

**5. Estimativa das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala.**

**5.1. Estimativa de quantidades:**

- Área privativa do imóvel: 145,20 m².
- Funções a serem abrigadas: 2 salas de trabalho, 1 sala de trânsito, 1 sala de administração, 1 sala de reunião, 3 banheiros, 1 copa, 1 recepção.
- População principal: A sala será compartilhada com a equipe da Assessoria Distrito Federal (ASSEDF-PGM) e o Escritório de Representação do Município de Porto Alegre no Distrito Federal.

**6. Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação.**

6.1. A estimativa do valor da locação, conforme a Proposta de Locação (SEI 35204871) e o detalhamento de custos da obra, é a seguinte:

| Item               | Valor Mensal (R\$) | Custo/m² (R\$/m²) | Detalhamento                                   |
|--------------------|--------------------|-------------------|------------------------------------------------|
| Aluguel            | R\$ 11.360,27      | R\$ 78,23/m²      | Inclui amortização da obra BTS (R\$ 18,23/m²). |
| Condomínio         | R\$ 2.639,73       | -                 |                                                |
| IPTU (Est.)        | R\$ 569,61         | -                 | Valor anual de R\$ 6.835,32 parcelado em 12x.  |
| Custo Mensal Total | R\$ 14.569,61      | R\$ 100,34/m²     |                                                |

O custo estimado total das obras (reforma, customização e mobiliário) amortizadas ao longo do contrato de 120 meses é de R\$ 317.639,52.

**6.2. Avaliação Prévia e Razoabilidade do Valor (36060015):**

A exigência de avaliação prévia do bem (Art. 74, § 5º, I, Lei nº 14.133/2021) foi cumprida por meio de análise comparativa de razoabilidade (SEI 36060015), metodologia alternativa sugerida pela Secretaria Municipal da Fazenda (SMF) devido aos custos e morosidade da vistoria *in loco* em Brasília/DF.

A análise comparativa demonstrou que o Custo Total Mensal por metro quadrado da proposta do Venâncio Shopping (R\$ 100,34/m²) é razoável e vantajoso para a Administração, pois:

- É substancialmente inferior aos custos por metro quadrado de imóveis de escritórios similares e de alto padrão na mesma região central de Brasília, que variam entre R\$ 150,77/m² e R\$ 158,67/m².
- É inferior à média de mercado (R\$ 107,63/m²) apurada pelo Estudo Técnico Preliminar 23/2025 do Ministério da Cultura (MinC) 35680033 para locações na área central de Brasília.

- A vantagem se destaca porque o valor de R\$ 100,34/m<sup>2</sup> inclui a amortização das obras de customização e mobiliário do modelo Built To Suit (BTS), que tipicamente resultam em um custo final de aluguel mais elevado.

## **7. Exigências relacionadas à manutenção e assistência técnica.**

7.1. Os ajustes e adequações de layout, bem como o fornecimento de mobiliário e marcenaria, estão contemplados no modelo Built To Suit (BTS) e no valor do aluguel. A manutenção das áreas comuns do empreendimento (segurança, limpeza, recepção) é contemplada no valor do condomínio. A gestão contratual seguirá os dispositivos da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato).

## **8. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação.**

8.1. Não é possível o parcelamento do objeto da presente contratação. A locação de um único imóvel, com a metragem e características específicas, é indispensável à funcionalidade e eficiência da estrutura operacional da Assessoria Distrito Federal da PGM e do Escritório de Representação do Município de Porto Alegre. A divisão do objeto em parcelas causaria inviabilidade técnica e econômica. A contratação será realizada em lote único.

## **9. Contratações correlatas e/ou interdependentes.**

9.1. A única possibilidade de contratação correlata seria o compartilhamento de custos da locação com o Escritório de Representação do Município de Porto Alegre no Distrito Federal. Adicionalmente, haverá a necessidade de contratações independentes para serviços de consumo (água, luz, internet, telefone e gás) e para o seguro obrigatório contra incêndio.

## **10. Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.**

10.1. Os resultados pretendidos com esta contratação são:

- Garantir um ambiente de trabalho adequado, moderno e ampliado para a equipe da ASSEDF-PGM e do Escritório de Representação.
- Melhorar a capacidade de atendimento a autoridades, Secretários e o Prefeito, proporcionando um espaço mais qualificado para reuniões e articulações institucionais.
- Otimizar a articulação institucional e a agilidade das ações, aproveitando a localização estratégica do imóvel próximo a órgãos federais e à sede da Frente Nacional dos Prefeitos (FNP).
- Promover a economicidade de recursos através do compartilhamento de custos da locação.
- Reduzir custos indiretos e esforços administrativos, uma vez que a solução Built To Suit inclui reformas e mobiliário, eliminando a necessidade de múltiplas contratações por parte da Administração para estas etapas.

## **11. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual.**

#### 11.1. As providências a serem tomadas incluem:

- Avaliação prévia formal do imóvel: Realizada por meio de análise comparativa de razoabilidade (SEI 36060015), atendendo ao Art. 74, § 5º, inciso I da Lei nº 14.133/2021.
- Vistoria do imóvel: A necessidade de vistoria presencial por servidor de Porto Alegre foi afastada, sendo adotada a metodologia de avaliação comparativa.
- Análise jurídica e contratual da proposta de locação e da documentação do imóvel (Matrícula 35366938).
- Justificativa de singularidade e vantagem (35678571) já elaborada pela ASSEDF-PGM.
- Aprovação do projeto arquitetônico e da estimativa de custos para as adequações no modelo Built To Suit (Projetos 35679695 e 35679741).
- Confirmação da disponibilidade orçamentária para arcar com os custos da locação, considerando o compartilhamento de despesas.
- Designação de equipe de fiscalização à contratação da locação, com atenção à capacitação necessária para acompanhar a execução e o cumprimento das cláusulas do contrato de locação, incluindo as especificações do Built To Suit.

#### **12. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável.**

12.1. Não há previsão de impactos ambientais significativos decorrentes diretamente da contratação de locação de imóvel já edificado. Contudo, recomenda-se que a contratada observe os princípios do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis e boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e redução dos índices de poluição, especialmente nas obras de adequação do modelo Built To Suit, tais como a destinação segura de resíduos e a eficiência no consumo de energia e água.

#### **13. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.**

13.1. O presente Estudo Técnico Preliminar revisado evidencia a viabilidade, adequação e economicidade da contratação de locação do imóvel no Venâncio Shopping, Setor Comercial Sul, Quadra 8, Brasília/DF.

13.2. A solução proposta, na modalidade Built To Suit (BTS) e com área de 145,20m², é a mais adequada para atender à necessidade premente de ampliação e modernização da sede da PGM e do Escritório de Representação do Município de Porto Alegre.

13.3. A escolha do imóvel é estratégica devido à sua localização privilegiada e à proximidade com a Frente Nacional dos Prefeitos (FNP), aspecto que configura a singularidade e a vantagem para a Administração (documento 35678571).

13.4. A Avaliação de Razoabilidade (36060015) demonstrou que o valor locatício total (R\$ 100,34/m²), mesmo incluindo a amortização da customização BTS, é vantajoso e inferior à média de mercado e aos imóveis de alto padrão similares na região central de Brasília.

13.5. A conjugação da singularidade das características e da comprovação da vantagem econômica, aliada à inexistência de imóveis públicos disponíveis e à inviabilidade econômica da aquisição, reforça a locação como a alternativa mais vantajosa, atendendo plenamente ao interesse público.

Recomenda-se, portanto, o prosseguimento do planejamento para a contratação por inexigibilidade de licitação, com fundamento no Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.



Documento assinado eletronicamente por **Filipe Menegon, Chefe de Unidade**, em 13/10/2025, às 17:28, 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 **35518597** e o código CRC **882D5CF5**.

25.0.000109281-5

35518597v19