

SUPERINT. DE ADMINISTRACAO EM PERNAMBUCO

Estudo Técnico Preliminar 20/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 00587.001059/2025-38

2. Descrição da necessidade

A presente demanda decorre da necessidade de garantir condições adequadas para o funcionamento das unidades da Advocacia-Geral da União (AGU) no município de Ilhéus/BA, diante de limitações estruturais graves no imóvel atualmente utilizado.

O edifício Carlos Pereira Filho, de propriedade da União, apresenta patologias estruturais relevantes, comprometendo a segurança, a salubridade e a habitabilidade do ambiente de trabalho. Tal situação configura risco à integridade física de servidores, colaboradores e usuários dos serviços públicos, além de prejudicar a adequada prestação das atividades institucionais.

Estudos técnicos preliminares indicam que a recuperação do imóvel demandaria investimentos estimados em R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), sem garantia de solução definitiva no curto prazo, caracterizando cenário de antieconomicidade quando comparado a alternativas disponíveis no mercado imobiliário local.

Nesse contexto, evidencia-se a necessidade administrativa de disponibilização de espaço físico adequado, seguro e funcional, capaz de atender integralmente às demandas operacionais da AGU, com observância aos princípios da eficiência, economicidade e continuidade do serviço público.

Dessa forma, a contratação pretendida — por meio da locação de imóvel — tem como objetivo assegurar:

- a continuidade dos serviços jurídicos prestados à sociedade;
- a segurança e o bem-estar dos usuários internos e externos;
- a instalação das unidades em ambiente adequado às normas técnicas e de acessibilidade;
- a otimização do uso de recursos públicos, mediante alternativa mais célere e economicamente viável em relação à recuperação do imóvel próprio.

Assim, a prospecção de imóvel no mercado local configura-se como medida necessária e adequada para suprir a demanda identificada, garantindo a regularidade e a qualidade da atuação institucional da AGU no município.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Coordenação de Logística e Infraestrutura da SAD 5ª Região	LUCIANO GOMES DE SOUZA

4. Descrição dos Requisitos da Contratação**4.1. IMÓVEL**

Deverá ser prédio construído ou em processo de construção, com compartilhamento com outros locatários, sendo a área ofertada a partir do primeiro pavimento. O imóvel, quando já construído, deve apresentar condomínio

devidamente constituído. A AGU, mesmo sendo eventualmente detentora da maior área do imóvel, não se dispõe a administrar o condomínio.

A locação será entre 130 m² a 150m².

Deverá ser novo, com até 5 (cinco) anos de construção ou com processo de retrofit completo, ou seja, com a modernização de toda sua infraestrutura, instalações e equipamentos, visando a redução de custos com manutenção para Administração

Deverá atender aos requisitos da Administração, deverá estar com toda sua infraestrutura completamente concluída e adaptada aos padrões da AGU e em condições de operação no momento da entrega do imóvel.

Deverá ter, nos locais refrigerados de permanência prolongada, pé direito mínimo entre piso e forro de 2,50 m. Nos demais ambientes o pé direito deverá estar de acordo com o Código de Obras do Município de Ilhéus/BA.

Deverá possuir estacionamento privativo para a quantidade mínima de 15 (quinze) veículos, com vagas demarcadas com dimensões de acordo com o Código de Obras da Cidade do Ilhéus/BA, devendo, no mínimo, 1/3 destas serem cobertas.

Deverá ser localizado em local com via de acesso em calçamento ou asfalto.

Deverá ser localizado em local não sujeito a alagamentos nas vias de acesso.

Deverá ser localizado em local de fácil acesso para carga e descarga por meio de caminhões de médio porte.

Deverá ser localizado em corredores de grande circulação ou em suas imediações (500 metros) com boa oferta de transportes públicos.

Deverá ser localizado em local que disponha de iluminação eficiente nas ruas de acesso ao imóvel, possibilitando o tráfego de pedestres à noite.

Deverá possuir elevadores em quantidade suficiente para atendimento ao transporte da população fixa do prédio, dimensionados de acordo com as normas técnicas NBR 16858/2024; NBR 12892/2022 e NBR 9050/2020 da ABNT.

Deverá possuir gerador elétrico com capacidade para alimentar: elevadores, bombas hidráulicas, portões automáticos, sistema de segurança eletrônica, refrigeração da sala do CPD, racks de rede e servidor, bem como a iluminação das áreas comuns em todos os andares.

Deverá atender aos requisitos mínimos de Sustentabilidade e Eficiência Energética, abaixo discriminados:

Utilização de luminárias e lâmpadas LED com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente, possuindo ainda sensor de presença nos locais internos de uso temporário e fotocélula nos lugares externos, atendendo a determinação de eficiência energética do Selo Procel para Edificações Energeticamente Eficientes (Programa Procel Edifica).

Possuir aparelhos e acessórios sanitários com alto padrão de qualidade e alta eficiência – Dual Flush para os vasos sanitários e temporizadores para as pias.

Deverá possuir sistema de segurança contra incêndio e pânico compatível com as normas técnicas vigentes e aprovado conforme exigências do Corpo de Bombeiros Militar da Bahia, de acordo com a categoria da edificação.

Deverá atender aos requisitos de acessibilidade, inclusive nas áreas comuns e no acesso ao imóvel, conforme previstos na norma NBR 9050/2020 da ABNT e na Lei 13.146/2015.

As áreas externas do imóvel deverão ser revestidas com material que resista a umidade e que se apresente sempre em boas condições quanto ao seu aspecto visual, reduzindo-se assim o custo com manutenção das áreas internas do edifício.

As fachadas do tipo envidraçadas e esquadrias deverão possuir vidros com propriedades que protejam os ambientes contra a incidência de forte luminosidade e calor excessivo, de modo a não prejudicar a climatização destes ou devem ser dotadas de películas protetoras com função semelhante.

Os ambientes com janelas deverão ser dotados de persianas.

Deverá possuir sistema de controle de acesso para pessoas e veículos.

Os serviços de vigilância, recepção e controle de acesso de pessoas e veículos ao imóvel deverão estar contemplados no valor do condomínio. No entanto, os custos destes serviços deverão ser compatíveis com os contratados pela Administração.

4.2. LAYOUT

Deverá ser respeitada, na medida do possível, a independência entre as Unidades e os ambientes comuns a estas. Salienta-se que mais de um estudo poderá ser solicitado até que se encontre a solução ideal para as Unidades.

As áreas para servidores administrativos, estagiários e terceirizados, exceto para alguns setores definidos pelas Unidades, deverão atender ao conceito de OPEN SPACE, isto é, espaços abertos com setores definidos pela disposição das estações de trabalho. Em alguns casos, poderá ser solicitada a divisão dos setores através da utilização de meia parede com painel/vidro.

As informações detalhadas sobre os espaços necessários estão no Anexo III – Definição das áreas.

De modo a quantificar os diversos insumos, equipamentos e serviços a serem fornecidos, bem como para certificar-se de que o imóvel comportará todos os setores e ambientes exigidos e atenderá à área privativa solicitada, a interessada deverá elaborar estudo preliminar dos layouts e apresentá-lo em sua proposta. Este layout inicial poderá conter apenas a locação das áreas disponíveis para as Unidades, sem indicação de mobiliários.

Após definição do layout final, contendo o mobiliário, este só poderá ser executado quando aprovado pela AGU, por meio de documento encaminhado pela SAD5R.

Os layouts dos diversos ambientes, na sua versão final, deverão ser apresentados em desenhos elaborados no AUTOCAD (versão 2016 ou superior).

4.3. SINALIZAÇÃO

Após da aprovação por parte da AGU do layout final, deverá ser apresentada a solução para a sinalização dos ambientes de acordo com o Manual de Sinalização e o Manual de Identidade Visual da AGU. Este só poderá ser executado quando aprovado pela AGU, por meio de documento encaminhado pela SAD5R.

Ainda de acordo com o Manual citado no subitem anterior, deverá ser prevista a instalação do totem, localizado próximo à entrada principal do imóvel.

Caso o imóvel seja ocupado exclusivamente pela AGU, deverá ser prevista a instalação, na fachada de maior visibilidade, de letreiro em chapa de aço inox, com iluminação.

4.4. ACABAMENTOS

Piso

Piso em porcelanato, PEI-5.

Paredes

Nas áreas molhadas deverão ser revestidas em porcelanato.

Nos demais ambientes poderão ser pintadas com tinta lavável, acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras, de modo a melhorar a luminosidade do ambiente. Poderão também possuir outro tipo de revestimento a critério do projeto de arquitetura.

Forros

Quando fechado, poderão ser em gesso acartonado ou forro mineral com acabamento em cores claras.

Divisórias

Quando possível e adequado, os ambientes serão delimitados por meio paredes em alvenaria e de divisórias de madeira. Estas deverão ser do tipo painel cego ou painel cego/vidro, possuir espessura mínima de 8 cm, revestidas com laminado melamínico, com tratamento acústico, na cor a ser definida pela AGU.

Todas as divisórias terão altura de piso a teto. Devendo ser considerado como teto, o fundo da laje.

4.5. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

A partir dos layouts aprovados deverão ser elaborados e executados os projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação, circuitos de tomadas de uso geral (TUGs) e circuitos de tomadas de uso específico (TUEs) para servidores, computadores e impressoras.

As instalações elétricas deverão ser executadas de acordo com as normas e padrões exigidos pela Concessionária de energia elétrica, bem como com as prescrições das normas técnicas da ABNT, em especial:

NBR 5410 – Instalações Elétricas de Baixa Tensão;

NBR 5413 – Iluminância de Interiores;

NR10 – Segurança em Instalações e Serviços em Eletricidade;

NBR 5419 – Proteção de Estruturas contra Descargas Atmosféricas.

A infraestrutura elétrica deve contemplar:

Grupo gerador para alimentação das cargas essenciais;

Alimentação dos quadros da edificação derivada diretamente da subestação ou da rede da Concessionária.

Circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas.

Circuitos para computadores, impressoras e servidores, com quadro de distribuição específico em cada andar, alimentados por nobreak com autonomia de 15 (quinze) minutos.

Circuitos de iluminação de emergência;

Circuito para sistema de combate a incêndio e pânico;

Circuito para sistema de segurança eletrônica;

Circuito para catracas e cancelas, quando aplicável;

Circuito para instalações dos aparelhos condicionadores de ar;

Sistema de proteção contra descargas atmosférica (SPDA);

Fornecimento de pelo menos 4 (quatro) tomadas, alimentadas por nobreak, para os servidores de rede na sala do CPD;

Em cada estação de trabalho deverão ser disponibilizadas 04 (quatro) tomadas elétricas – sendo 03 (três) tomadas provenientes de equipamento nobreak.

As tomadas deverão ser, obrigatoriamente, ligadas em fases diferentes com objetivo de garantir o funcionamento do equipamento em caso de falta em uma das fases.

Os circuitos para tomadas de uso geral e específico, iluminação e tomadas para aparelhos de ar- deverão ser independentes entre si e devidamente identificados.

Deverão ser instalados circuitos individualizados para as impressoras, considerando uma carga instalada de 1500W por equipamento.

As tomadas da rede elétrica deverão ser, preferencialmente, embutidas, distribuídas em conformidade com os requisitos deste documento e da Norma Técnica ABNT NBR 5410.

Na impossibilidade de a instalação ser embutida, a instalação aparente deve ser realizada em canaletas de alumínio.

Deverá ser previsto a instalação de dispositivos DR, de acordo com as exigências da Norma Técnica NBR 5410, para proteção de tomadas nas áreas molhadas.

Deverão ser previstos dispositivos de proteção contra surtos (DPS) para os quadros de distribuição.

O imóvel deverá ter sistema de aterramento apresentando resistência máxima de 5 (cinco) ohms em concordância com as exigências da Norma Técnica NBR 5410.

A carga elétrica prevista para a Copa deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira/freezer, cafeteira e forno de micro-ondas. Quantidade e capacidade serão definidas pela Administração.

O nível de iluminação deverá estar de acordo com a Norma Técnica NBR 89951:2013.

As luminárias serão com difusores em aletas parabólicas em alumínio anodizado brilhante de alta pureza, com lâmpadas LED de alto desempenho. Poderá também ser do tipo plafon, em painel de LED, de alto desempenho, de embutir, conforme projeto arquitetônico. Para salas com área superior a 16m², deverá ser instalado interruptor com duas ou três seções de modo a permitir o desligamento isolado de grupos de luminárias destes ambientes.

No dimensionamento do sistema elétrico deverá estar incluída uma capacidade de expansão de carga futura de, no mínimo, 20% (vinte por cento).

4.6. INSTALAÇÕES ELETRÔNICAS

A rede deverá ser projetada para trafegar VoIP – Dados/Voz; Gigabit Ethernet/Fast-Ethernet/Ethernet.

O edifício deverá possuir toda a infraestrutura de entrada pronta até o CPD para receber a fibra ótica das Concessionárias de Internet e Telefonia.

Todos os equipamentos da rede lógica tais como: racks, patch panel, cabos, patch cords, switches de acesso, DIOs, conversores de fibra ótica e os demais necessários ao funcionamento da rede, deverão ser fornecidos e instalados pela Contratada. Apenas o rack dos servidores será fornecido pela AGU.

O projeto e a execução do sistema de cabeamento estruturado deverão ser elaborados e executados de acordo com as normas técnicas da ABNT, e normas técnicas internacionais de outras entidades, como as seguintes:

NBR 14565 – Procedimento básico para elaboração de projetos de cabeamento de telecomunicações para rede interna estruturada.

ANSI/EIA/TIA TR-42.7.1 – Cooper Cabling System Workgroup – Category 6 – draft 10;

ANSI/TIA/EIA-568B.2-1 (Balanced Twisted Pair Cabling Components) Categoria 6;

ANSI/EIA/TIA-568B – Commercial Building Telecommunications Cabling Standard;

ANSI/EIA/TIA – 568A;

EIA/TIA-569-A – Commercial Building Standard Telecommunications Pathways and spaces; e outras.

O cabeamento estruturado deverá prover o compartilhamento de informações (dados e voz) através de uma rede organizada e dimensionada de maneira a garantir a qualidade e a eficiência no tráfego das informações.

Para cada estação de trabalho deverá ser prevista a instalação de 01 (um) ponto de rede lógica.

Para área de guarita, copa e portaria deverá ser prevista a instalação de 01 (um) ponto de rede lógica.

Para cada impressora deverá ser prevista a instalação de 01 (um) ponto de rede lógica.

Para cada Access Point (WiFi) deverá ser prevista a instalação de 01 (um) ponto de rede lógica.

Para cada câmera de vigilância deverá ser prevista a instalação de 01 (um) ponto de rede lógica.

Sala CPD

Nesta sala estarão instalados os equipamentos centrais do sistema, tais como: servidores, switches, roteadores e servidores.

Deverá ser garantida a climatização por 24 horas, considerando o funcionamento alternado de equipamentos, dimensionados individualmente com capacidade para atender à demanda de refrigeração do ambiente.

A localização da Sala CPD deverá ser definida conjuntamente com a SAD5R.

Infraestrutura

Eletrocalha perfurada sem tampa

As eletrocalhas deverão ser instaladas no entreferro. Sendo dimensionadas de maneira a garantir uma ocupação inicial de 40% (quarenta por cento) de sua área total.

Deverá ser considerado um fator de crescimento futuro de 20% (vinte por cento).

Eletroduto rígido de aço carbono galvanizado à fogo

Os eletrodutos utilizados deverão ser de, no mínimo, $\varnothing$ 1" (DN25), incluindo todos os acessórios de fixação e conexão necessários à instalação.

Eletroduto metálico flexível

Os eletrodutos utilizados deverão ser de, no mínimo, $\varnothing$ 1" (DN25), constituídos por fita de aço galvanizada, revestido com capa de PVC antichama extrudada sob pressão, incluindo todos os acessórios de fixação e conexão necessários à instalação. O dimensionamento deverá observar o diâmetro dos cabos e os critérios prescritos na norma ANSI/TIA-569-B.

Canaletas de alumínio

As canaletas de alumínio poderão ser utilizadas nas derivações até a área de trabalho, de forma aparente em paredes e/ou divisórias. Poderão comportar tanto cabos de rede quanto cabos de elétrica desde que possuam divisórias internas para separação.

Armários de Telecomunicações (Racks)

Os Armários de Telecomunicação (racks) instalados no CPD e nos pavimentos deverão ser do tipo fechado ou aberto (a definir com a Administração), com profundidade mínima compatível com os equipamentos instalados, na cor cinza RAL 7035, com guias de cabos laterais, teto ventilado e kits porca gaiola para fixação de todos os elementos que serão instalados. Deverão observar também o fator de crescimento futuro de 20% (vinte por cento).

Cabeamento Vertical (Backbone óptico)

A interligação entre a sala CPD e as salas de telecomunicações de cada pavimento deverá ser realizada através de cabo de fibra óptica tipo multimodo 50/125 μ m tipo OM2+; núcleo seco com 04 (quatro) pares de fibras. Para cada sala de telecomunicações deverá ser lançado um cabo de fibra óptica partindo da sala CPD.

Como redundância do sistema de cabeamento vertical (backbone óptico) deverá ser previsto o lançamento, a partir da sala CPD, de um lance de cabo UTP Cat.6 para cada uma das salas de telecomunicações dos pavimentos.

Deverão ser fornecidos e instalados módulos mini gbic compatíveis com o cabo de fibra óptica e os switches – estes serão fornecidos pela AGU – para interligar os equipamentos.

4.7. DIO

Deverá ser fornecido DIO composto por kit bandeja de emenda, incluindo parafuso de fixação, protetores de emendas, braçadeiras plásticas de fixação dos cabos e demais acessórios, kits suporte de adaptador LC/SC.

Extensões Ópticas

Deverão ser fornecidas extensões ópticas comprimento 1,5m, duplex, compatível com o cabo de fibra óptica utilizado, conector SC.

Cabeamento Horizontal

O cabeamento lógico horizontal, que interliga a sala de telecomunicações dos pavimentos às tomadas de telecomunicações nas áreas de trabalho, deverá utilizar cabos de par metálico UTP Cat.6.

Cada lance de cabo que interliga a sala de telecomunicações até as estações de trabalho deverá ter no máximo 90 (noventa) metros de forma a garantir o atendimento às normas técnicas vigentes.

Patch Cord – Cat.6

Deverão ser fornecidos patch cords metálicos, Cat.6, comprimento adequado às interligações necessárias, classe de flamabilidade LSZH, padrão de montagem T568A.

Patch Panel – Cat.6

Deverá ser fornecido patch panel Cat.6, 24 portas com ícones, altura de 1U de rack 19”, inclusive parafusos de fixação, ícones, porta etiquetas em acrílico e guia traseiro de cabos.

Para cada patch panel instalado deverá ser considerado o fornecimento de 01 (um) organizador de cabos.

4.8. INSTALAÇÕES DE REFRIGERAÇÃO – SPLITS

O projeto de instalações de ar-condicionado deverá ser elaborado por profissional habilitado em engenharia mecânica, em consonância com as normas técnicas vigentes, especialmente a NBR 16401, levando em consideração o layout, a ocupação e utilização dos diversos ambientes e a orientação destes em relação a incidência dos raios solares. Deve ser observada ainda a locação das unidades condensadoras, especialmente quanto ao acesso para realização das manutenções.

Deverá ser apresentada a memória de cálculo do dimensionamento das máquinas de refrigeração e a ART relativa ao projeto.

Os equipamentos deverão possuir selo PROCEL/INMETRO de eficiência, índice IDRS, nível A.

Na sala do CPD deverá ser garantida a climatização por 24 horas, considerando o funcionamento alternado de equipamentos, dimensionados individualmente com capacidade para atender à demanda de refrigeração do ambiente.

4.9. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

As instalações, os procedimentos de execução, bem como os materiais empregados, deverão obedecer aos requisitos destas Especificações, às normas técnicas da ABNT e às demais normas técnicas pertinentes, de maneira a garantir a qualidade e a padronização das instalações.

Deverá haver banheiros em quantidade compatível com a população das Unidades da AGU, dimensionados segundo exigências do Código de Obras da Cidade de Ilhéus, NR 24 do Ministério do Trabalho e Emprego e a NBR 9050.

Fornecimento e instalação de espelhos, duchas higiênicas, tampas de bacia e chuveiros, sendo este último nos banheiros dos vestiários e em outros locais indicados pela Administração.

Torneiras de lavatórios deverão ser do tipo temporizadoras com aerador, reguladas para baixa pressão ou com sensores.

Vasos sanitários devem possuir caixas acopladas, do tipo duplo fluxo para 3 e 6 litros.

Cubas em tampos de mármore ou de granitos, conforme a definição do projeto de arquitetura.

Nas copas, balcão em granito com cuba em aço inox, comprimento mínimo de 1,60 m, dotado de armário em MDF na parte inferior, resistente à umidade, revestido com laminado melamínico.

4.10. INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

O projeto e a execução dos serviços deverão seguir as normas técnicas da ABNT – especialmente a NBR 17240 – e as determinações do Corpo de Bombeiros Militar da Bahia.

A área privativa deverá contar com sistema de detecção e alarme de incêndio, sistema de combate a incêndio, de acordo com as exigências previstas para a classificação da edificação, determinada pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia.

O projeto das instalações de prevenção e combate a incêndio da área privativa deverá ser aprovado junto ao Corpo de Bombeiros Militar da Bahia. O AVCB emitido deverá ser entregue à AGU. É da Contratada a responsabilidade sobre a tramitação de aprovação do projeto e emissão do AVCB junto ao Corpo de Bombeiros Militar da Bahia.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Análise de Alternativas de Solução

Em atendimento ao disposto no inciso III do art. 7º da IN nº 40/2020, foi realizado levantamento de mercado com o objetivo de identificar soluções disponíveis para atendimento da necessidade administrativa, bem como avaliar alternativas quanto à viabilidade técnica e econômica. Foram consideradas as seguintes alternativas:

a) Manutenção e reforma do imóvel próprio da União

A alternativa foi analisada com base em estudos técnicos preliminares, que indicaram a necessidade de investimento estimado em R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), além de prazo elevado para execução e riscos quanto à plena recuperação estrutural do edifício. Tal cenário evidencia baixa atratividade sob os aspectos de economicidade, eficiência e continuidade do serviço público.

b) Aquisição de imóvel

A hipótese de aquisição foi considerada, porém apresenta limitações relevantes, tais como: elevado custo inicial, necessidade de adequações posteriores, maior tempo para disponibilização do imóvel e rigidez patrimonial, o que reduz a flexibilidade administrativa. Assim, mostrou-se menos vantajosa no curto e médio prazo.

c) Locação de imóvel no mercado imobiliário local

A locação foi identificada como alternativa mais adequada, considerando:

- maior celeridade na disponibilização do espaço;
- menor necessidade de investimento inicial;
- possibilidade de seleção de imóvel já adequado ou adaptável às necessidades da AGU;
- flexibilidade contratual.

Dessa forma, a locação de imóvel foi definida como a solução que melhor atende ao interesse público.

5.2. Análise de Contratações Similares

Foram analisadas contratações similares realizadas por outros órgãos e entidades da Administração Pública Federal, especialmente no âmbito de unidades descentralizadas, nas quais se verificou a adoção predominante do modelo de locação de imóveis comerciais em edifícios corporativos compartilhados.

Observou-se, ainda, como boas práticas:

- exigência de imóveis modernos ou retrofitados;
- adoção de padrões de eficiência energética;

- exigência de infraestrutura tecnológica robusta;
- previsão de layouts flexíveis (open space).

Tais práticas foram incorporadas aos requisitos desta contratação, com vistas à melhoria da qualidade do ambiente de trabalho e à redução de custos operacionais ao longo do tempo.

5.3. Prospecção de Mercado e Interação com Potenciais Fornecedores

A prospecção de mercado foi realizada por meio de:

- pesquisa em plataformas imobiliárias especializadas;
- consulta a anúncios de imóveis comerciais na região de Ilhéus/BA;
- análise de empreendimentos corporativos existentes e em desenvolvimento na localidade.

Adicionalmente, a realização do presente Chamamento Público configura instrumento de diálogo transparente com o mercado, permitindo a coleta de propostas e contribuições dos potenciais interessados, em consonância com as diretrizes da IN nº 40/2020.

5.4. Avaliação da Competitividade do Mercado

O levantamento realizado indica que o mercado imobiliário local apresenta oferta limitada de imóveis corporativos que atendam integralmente aos requisitos estabelecidos, especialmente no que se refere a:

- padrão construtivo moderno;
- infraestrutura tecnológica;
- atendimento a normas de acessibilidade e segurança;
- disponibilidade de áreas compatíveis com a demanda da AGU.

Diante disso, procedeu-se à análise crítica dos requisitos definidos, com o objetivo de verificar eventual restrição indevida à competitividade.

Concluiu-se que os requisitos estabelecidos:

- são, em sua maioria, indispensáveis ao atendimento da necessidade administrativa;
- decorrem de exigências legais, normativas ou operacionais;
- visam garantir segurança, funcionalidade e eficiência no uso do imóvel.

Ressalta-se, contudo, que foi adotada, sempre que possível, flexibilização de requisitos não essenciais, especialmente quanto a aspectos de layout interno e soluções construtivas, desde que não comprometam o desempenho esperado do imóvel.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. A solução adotada consiste na locação de imóvel comercial em edifício corporativo, localizado no município de Ilhéus/BA, apto a abrigar as unidades da Advocacia-Geral da União (AGU), em conformidade com os requisitos técnicos, operacionais e normativos definidos neste Estudo Técnico Preliminar.

A solução compreende:

- disponibilização de área privativa adequada ao funcionamento das unidades da AGU;
- utilização de áreas comuns do empreendimento (circulação, elevadores, sanitários, estacionamento, entre outros);
- infraestrutura predial completa (elétrica, lógica, climatização, hidrossanitária, segurança e combate a incêndio);
- adequação do imóvel ao layout institucional aprovado pela AGU;
- entrega do imóvel em condições plenas de uso ("turn key");
- inserção em condomínio edilício regularmente constituído, com serviços compartilhados.

6.2. Manutenção, Operação e Assistência Técnica

A solução prevê a seguinte divisão de responsabilidades:

a) Responsabilidades da Contratada (Locadora):

- garantir a integridade estrutural do imóvel;
- realizar manutenção preventiva e corretiva das áreas comuns e sistemas prediais;
- assegurar o funcionamento adequado de elevadores, geradores e demais equipamentos compartilhados;
- manter válidas as certificações obrigatórias (ex.: AVCB);
- disponibilizar serviços condominiais (segurança, controle de acesso, limpeza de áreas comuns, etc.);
- executar eventuais adequações estruturais necessárias ao pleno funcionamento da edificação.

b) Responsabilidades da Contratante (AGU):

- manutenção de itens internos decorrentes do uso ordinário;
- operação dos ambientes internos conforme sua necessidade;
- gestão do layout e mobiliário institucional.

Tal modelo segue a prática predominante no mercado imobiliário corporativo, permitindo maior previsibilidade de custos e redução de encargos operacionais diretos para a Administração.

6.3. Justificativa Técnica da Solução

A escolha da locação de imóvel como solução técnica fundamenta-se nos seguintes aspectos:

- Inadequação do imóvel próprio: o edifício atualmente utilizado apresenta comprometimento estrutural relevante, incompatível com o uso institucional seguro;
- Necessidade de continuidade do serviço público: a AGU não pode interromper suas atividades, demandando solução imediata e funcional;
- Adequação funcional: imóveis corporativos modernos oferecem melhor infraestrutura tecnológica, flexibilidade de layout e conformidade com normas atuais;
- Atendimento a requisitos normativos: a solução permite cumprir exigências de acessibilidade, segurança, ergonomia e eficiência energética;
- Redução de riscos operacionais: evita-se a exposição a riscos estruturais e a incertezas associadas a obras de grande porte.

6.4. Justificativa Econômica da Solução

Sob o ponto de vista econômico, a locação mostra-se mais vantajosa em comparação às alternativas analisadas:

- Evita elevado investimento inicial: a recuperação do imóvel próprio demandaria aproximadamente R\$ 4.000.000,00, sem retorno imediato;
- Reduz custos indiretos: elimina despesas com gestão de obra, riscos de aditivos contratuais e atrasos;
- Permite previsibilidade orçamentária: os custos passam a ser concentrados em despesas correntes (aluguel e condomínio);
- Minimiza custos de manutenção estrutural: tais encargos permanecem sob responsabilidade do locador;
- Garante melhor relação custo-benefício no curto e médio prazo.

Adicionalmente, a solução proporciona maior flexibilidade administrativa, permitindo eventual readequação futura sem imobilização de capital público em ativo imobiliário.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. O imóvel deve possuir área útil entre **130 a 150** metros quadrados. Entende por área útil a efetivamente utilizada pela AGU, excluindo-se garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum. Devendo ainda dispor de 15 garagens, considerando que estacionamento na cidade de Ilhéus/BA é um grande problema, estando inclusive as construções novas atreladas ao seu fornecimento.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 14.932,43

PESQUISA DE PREÇOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL					
Endereço	area	valor	Preço do m²		Site
Rua dos Canários, 1 - Nossa Senhora da Vitoria , Ilhéus - BA	35	R\$ 2.200,00	R\$	62,86	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-nossa-senhora-da-vitoria-bairros-ilheus-35m2-aluguel-RS2200-id-2795734415/
Avenida Soares Lopes, 02 - Centro, Ilhéus - BA	24	R\$ 2.500,00	R\$	104,17	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-ilheus-24m2-aluguel-RS2500-id-2827728018/
Avenida Lomanto Júnior, 349 - Pontal, Ilhéus - BA	20	R\$ 1.500,00	R\$	75,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-pontal-bairros-ilheus-20m2-aluguel-RS1500-id-2795728759/
São Francisco, Ilhéus - BA	10	R\$ 1.649,00	R\$	164,90	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-sao-francisco-bairros-ilheus-com-garagem-10m2-aluguel-RS1649-id-2881462373/
Avenida Soares Lopes, s/n - Centro, Ilhéus - BA	24	R\$ 2.500,00	R\$	104,17	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-ilheus-24m2-aluguel-RS2500-id-2827041518/
Avenida Tancredo Neves, 480 - São Francisco, Ilhéus - BA	29	R\$ 2.500,00	R\$	86,21	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-sao-francisco-bairros-ilheus-com-garagem-29m2-aluguel-RS2500-id-2747816629/?source=showcase%2Crp
Preço médio do m²			R\$	99,55	
Total estimado para área de 120 m2			R\$	11.945,95	
Total estimado para área de 150 m2			R\$	14.932,43	

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. A natureza da contratação pretendida não aduz a necessidade do parcelamento do objeto.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. A partir da entrega das chaves do novo imóvel será necessário providenciar mudança para o novo endereço e readequar os atuais contratos de prestação de serviços em função das características do novo imóvel.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A contratação pretendida está alinhada com o PE 2024-2027 da AGU, especificamente em atuar pela sustentabilidade orçamentária e financeira.

11.2. Esta contratação está contemplada no PCA 2026 sob a identificação:

- Objeto: Locação de Imóvel para instalar as unidades da AGU em Ilhéus/BA - 60 meses
- Id PCA PNCP: 26994558000123-0-000006/2026
- Data de publicação no PNCP: 20/05/2025
- ID do item no PNCP: 23
- Classe/Grupo: 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO
- Identificados da futura contratação: 110096-42/2026

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. Ganhos de Economicidade

Eliminação de investimento elevado em ativo próprio: evita-se a aplicação imediata de aproximadamente R\$ 4.000.000,00 em reforma de imóvel com incertezas quanto à durabilidade da solução;

Redução de custos de manutenção estrutural: tais despesas passam a ser, em grande parte, de responsabilidade do locador/condomínio;

Previsibilidade orçamentária: substituição de despesas de capital (CAPEX) por despesas correntes (OPEX), facilitando o planejamento financeiro;

Mitigação de riscos financeiros: redução da probabilidade de aditivos contratuais e custos imprevistos associados a obras.

12.2. Ganhos de Eficiência

Celeridade na disponibilização da solução: a locação permite ocupação em prazo significativamente inferior ao de uma obra de recuperação estrutural;

Ambiente pronto para uso ("turn key"): reduz tempo e esforço administrativo para adequação do espaço;

Infraestrutura moderna e integrada: maior confiabilidade dos sistemas elétricos, de dados, climatização e segurança;

Redução de interrupções operacionais: menor incidência de falhas estruturais ou necessidade de intervenções corretivas.

12.3. Ganhos de Eficácia

Melhoria das condições de trabalho: ambientes adequados, seguros e ergonomicamente compatíveis com as atividades institucionais;

Aumento da qualidade na prestação dos serviços jurídicos: melhores condições físicas refletem diretamente na produtividade e no atendimento ao cidadão;

Garantia de continuidade do serviço público: eliminação do risco de paralisações decorrentes de problemas estruturais no imóvel atual;

Adequação às normas vigentes: cumprimento integral de requisitos de acessibilidade, segurança e saúde ocupacional.

12.4. Melhor Aproveitamento de Recursos

Recursos humanos: maior produtividade dos servidores em ambiente adequado e funcional;

Recursos materiais: melhor conservação de equipamentos e mobiliário em instalações apropriadas;

Recursos financeiros: alocação mais racional, evitando imobilização em ativo de baixa eficiência operacional.

12.5. Ganhos de Sustentabilidade e Desenvolvimento Nacional Sustentável

Eficiência energética: uso de sistemas modernos (iluminação LED, climatização eficiente), reduzindo consumo de energia elétrica;

Uso racional de água: adoção de dispositivos economizadores (torneiras temporizadas, sistemas dual flush);

Redução de impacto ambiental: menor necessidade de obras estruturais de grande porte;

Durabilidade e menor necessidade de manutenção: utilização de materiais e soluções construtivas mais eficientes;

Fomento ao mercado imobiliário local: estímulo à ocupação de empreendimentos corporativos na região.

12.6. Ganhos Indiretos Institucionais

Valorização da imagem institucional da AGU: instalações modernas e adequadas reforçam a credibilidade perante a sociedade;

Melhoria no atendimento ao público: maior conforto, acessibilidade e organização dos espaços;

Redução de riscos administrativos e jurídicos: menor exposição a responsabilizações decorrentes de acidentes ou condições inadequadas de trabalho.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Considerando que o chamamento Público produza propostas viáveis que atenda aos requisitos da contratação, as adequações serão realizadas durante o período de realização das adaptações pelo proprietário do imóvel.

13.2. Cabe a administração providenciar o levantamento do mobiliário necessário ao novo layout e verificar os itens que serão aproveitados no novo espaço. Estima-se que não serão necessárias novas aquisições, uma vez que a maior parte do mobiliário das unidades encontra-se em bom estado e pode ser adequado ao novo layout.

13.3. Provavelmente será necessário realizar desfazimentos dos bens móveis ociosos com a mudança e redução de área, que deverá ser providenciado para evitar despesas com armazenamento de mobiliário.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A contratação para locação de imóvel destinado ao funcionamento das unidades da Advocacia-Geral da União (AGU) em Ilhéus/BA pode gerar impactos ambientais diretos e indiretos, sobretudo relacionados ao uso intensivo de recursos naturais e à operação contínua das instalações prediais. Nesse contexto, foram identificados os principais impactos potenciais e definidas as respectivas medidas de mitigação:

Consumo de Energia Elétrica

Impacto:

Elevado consumo de energia elétrica decorrente da utilização de sistemas de climatização, iluminação, equipamentos de TI e demais cargas operacionais.

Medidas Mitigadoras:

- utilização de luminárias LED de alta eficiência;
- instalação de sensores de presença e fotocélulas;
- adoção de equipamentos de climatização com selo de eficiência energética nível A (PROCEL/INMETRO);
- uso de soluções construtivas que reduzam carga térmica (fachadas com proteção solar, vidros especiais);
- priorização de automação para controle de iluminação e climatização.

Consumo de Água

Impacto:

Aumento do consumo hídrico em sanitários, copas e áreas de apoio.

Medidas Mitigadoras:

- utilização de bacias sanitárias com sistema dual flush;
- instalação de torneiras temporizadas ou com sensores;
- uso de dispositivos economizadores de água;
- incentivo ao uso racional por meio de boas práticas operacionais.

Geração de Resíduos Sólidos

Impacto:

Geração de resíduos comuns e recicláveis provenientes das atividades administrativas e do uso cotidiano das instalações.

Medidas Mitigadoras:

- implantação de coleta seletiva no ambiente interno;
- destinação adequada de resíduos conforme legislação vigente;
- incentivo à redução de consumo de materiais descartáveis;
- estímulo à digitalização de processos para redução do uso de papel.

Impactos de Obras e Adequações (quando aplicável)

Impacto:

Geração de resíduos de construção civil, ruídos e poeira em eventuais adaptações do imóvel.

Medidas Mitigadoras:

- exigência de cumprimento da legislação ambiental aplicável;
- destinação adequada de resíduos da construção civil;
- planejamento das intervenções para minimizar impactos operacionais e ambientais;
- priorização de soluções que reduzam intervenções estruturais.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Com base nos elementos levantados ao longo do presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação pretendida — consistente na locação de imóvel para sediar as unidades da Advocacia-Geral da União (AGU) no município de Ilhéus/BA — é viável e razoável, sob os aspectos técnico, operacional, econômico e ambiental.

A viabilidade da contratação está fundamentada nos seguintes aspectos:

- Adequação à necessidade administrativa: restou demonstrado que o imóvel atualmente utilizado apresenta limitações estruturais relevantes, incompatíveis com a continuidade segura e eficiente das atividades institucionais;
- Solução disponível no mercado: o levantamento de mercado evidenciou a existência, ainda que restrita, de imóveis aptos a atender aos requisitos estabelecidos, sendo a locação alternativa praticada de forma recorrente pela Administração Pública;
- Viabilidade técnica: os requisitos definidos são compatíveis com padrões de edificações corporativas modernas, não havendo impedimentos técnicos para sua implementação;
- Razoabilidade econômica: a solução adotada mostra-se mais vantajosa em comparação à alternativa de reforma do imóvel próprio, evitando elevado investimento inicial e reduzindo riscos associados a obras de grande porte;
- Eficiência e celeridade: a locação permite atendimento mais rápido da demanda, assegurando a continuidade dos serviços públicos prestados pela AGU;
- Sustentabilidade: foram incorporados critérios de eficiência energética e uso racional de recursos, contribuindo para a mitigação de impactos ambientais.

Adicionalmente, verificou-se que os requisitos estabelecidos não impõem restrições indevidas à competitividade, sendo, em sua maioria, indispensáveis ao adequado atendimento da necessidade administrativa.

Dessa forma, conclui-se que a contratação pretendida atende ao interesse público, observando os princípios da legalidade, economicidade, eficiência e sustentabilidade, motivo pelo qual se recomenda o prosseguimento do processo de contratação.

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](#).

Despacho: PORTARIA Nº 00065/2025/SELIC-CACO/SAD5R/SGA/AGU de 29 de dezembro de 2025

KASSIUS ROBERTO ANES DE CARVALHO

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 31/07/2026 às 12:28:47.

