

AGENCIA NACIONAL DE MINERAÇÃO - DF

Estudo Técnico Preliminar 18/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 48051.000289/2025-54

2. Descrição da necessidade

2.1. A atual sede da Gerência Regional da Agência Nacional de Mineração no Espírito Santo (GER-ES) encontra-se instalada em imóvel locado de terceiros cujo contrato vigente (Processo SEI n. 48076.000437/2019-12, Termo Aditivo n. 40) impõe à Administração Pública um ônus financeiro na ordem de R\$ 2.106.582,12.

2.2. Somado a esse montante financeiro, a edificação apresenta obsolescência física crítica: o ambiente de trabalho não cumpre os requisitos normativos e legais de acessibilidade exigidos para órgãos públicos (inviabilizando o deslocamento seguro e autônomo de servidores e cidadãos com deficiência ou mobilidade reduzida) e não dispõe de distribuição espacial adequada para comportar o trânsito da força de trabalho atual.

2.3. Diante desse passivo estrutural e considerável montante financeiro, o presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade fundamentar a prospecção e seleção de um novo imóvel (nos modelos de compartilhamento público, locação tradicional ou *built to suit*), de forma a identificar a melhor solução para garantir à ANM-ES um espaço que respeite às normas de acessibilidade e segurança, ofereça ergonomia otimizada às equipes e, primordialmente, concretize o princípio da vantajosidade econômica pela expressa redução dos custos de ocupação atuais.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SAF/GLOGI	Kleber Bolívar Meneghel Vargas

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Considerando a descrição da necessidade da contratação, listam-se, a seguir, os requisitos da contratação necessários e suficientes à escolha da solução:

REQUISITO	DESCRIÇÃO
1	Edificação que esteja com HABITE-SE regular.
2	Edificação que possua alvará aprovado pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Espírito Santo
3	Possua elementos que garantam acessibilidade plena na edificação.
4	Que possua elementos que garantam a redução de consumo de energia, com lâmpadas tipo led.
5	A edificação deve ser do modelo preferencialmente compartilhado.
6	Caso não seja possível modelo compartilhado, pode ser utilizado dedicação exclusiva.
7	Dispor de área para estacionamento de viaturas oficiais.
8	Estar localizado em região que possua coleta de lixo regular.
9	Deve ser dada preferência para edificações que já possuam sistemas de climatização de baixo consumo de energia.

5. Levantamento de Mercado

5.1. O mercado imobiliário trabalha com opções de locação de galpões, residências exclusivas, imóveis exclusivos e prédios por área.

5.2. A gestão estratégica da ANM tem como objetivo buscar imóveis que apresentem redução de custos. Conforme modelos de mercado atualmente adotados, temos as seguintes modalidades de locação:

- locação tradicional neste modelo, o espaço físico é locado sem serviços inclusos, sendo cada um desses serviços acessórios contratados independentemente;
- locação com facilities (modelo de condomínio): pode-se definir o termo como a aplicação de um conjunto de mão-de-obra especializada em determinados serviços no âmbito de uma organização. Nesse modelo, o locatário aluga não só o espaço físico, como serviços à sua operação, a exemplo de limpeza, administração predial, recepção, vigilância etc,
- locação "built to suit": o termo é usado para referenciar contratos de locação nos quais o locador investe recursos monetários em um determinado imóvel com o fito de ajustá-lo às necessidades de um locatário específico, isto é, o imóvel é customizado de acordo com as necessidades de um dado locatário. Em regra, tais contratos são atípicos (neles prevalecem as condições livremente pactuadas no contrato respectivo, e não os dispositivos da Lei 8.245/1991) e os valores pagos a título de aluguel incluem a amortização dos investimentos feitos pelo locador; e
- Locação coworking: definida como aquela em que diversos profissionais e/ou organizações dividem uma mesma estrutura física. Além do espaço, podem ser compartilhados serviços acessórios às atividades administrativas, como limpeza, controle de acesso, telefonista etc. O objetivo é escolher a proposta mais vantajosa para a contratação de empresa de plataforma virtual para serviços de , em sala privativa *open office* contendo área líquida e estações *coworking* de trabalho compartilhadas para atendimento dos órgãos interessados, em sede habitual, e em qualquer ponto do território nacional que possua áreas para atendimento sob demanda.

5.3. Para a solução de redução de custo, o compartilhamento, modelo *facilities* agregado ao modelo *built to suit*, apresenta-se a solução mais viável, tendo em vista que a ANM não investirá recursos na estrutura e buscará um imóvel que seja mais vantajoso para sua locação.

5.4. No tocante ao modelo *coworking*, que oferece vários serviços condominiais, de forma similar ao modelo *facilities*, há o risco de que os imóveis apresentados não atendam a necessidade específica ANM, como por exemplo o oferecimento de sala de atendimento ao cidadão e espaço para instalação de *link* exclusivo de internet da ANM, devido a alta padronização e inflexibilidade no mercado dessa área, gerando maiores dificuldades na obtenção e aceitação de propostas.

5.5. Quanto a **locação tradicional** , haveria a necessidade de realizações de reformas, no mínimo a montagem de divisórias, gerando diversos custos adicionais, como por exemplo na fiscalização de contrato, abertura de procedimento licitatório, entre outros.

5.6. Porém, há a eventual possibilidade de existir no mercado imobiliário de imóvel pronto e com planta adequada as necessidades da ANM, o qual somente se conhecerá após a prospecção mobiliária, ou seja, realização de chamamento público.

5.7. Como a solução definitiva de mercado somente se dará com a realização do chamamento público, a ANM terá ideia de como está o mercado de locação imobiliária quanto ao custo-benefício e modalidades de locação tradicionais, com *facilities*, *built to suit* e *coworking*, ao final da obtenção de propostas.

5.8. Após o resultado do chamamento público, a Comissão Especial terá como meta apresentar todos os custos envolvidos direta e indiretamente em um processo de locação, independentemente da modalidade a ser adotada (tradicional, com *facilities*, *Built to Suit* e *Coworking*), incluindo, no mínimo, a análise dos seguintes itens:

a) Definição de metodologia de seleção adequada considerando ao menos:

- Demonstração de custo-benefício favorável no tocante à contratação de serviços condominiais inclusos nos contratos de locação imobiliária, quando aplicável;

b) Conteúdo mínimo dos editais de chamamento público, e seus anexos, além de boas práticas para a divulgação de tais documentos:

- O TCU orienta que seja adotada a figura de chamamento público para escolha de imóveis.
- O chamamento público não é obrigatório, porém, deve ser disseminado no âmbito do governo federal, tendo em vista os bons resultados obtidos. Trata-se, de fato, de um mecanismo para prospecção de mercado, cujo intuito é identificar os imóveis que atendam às necessidades da APF. É dizer, a permissão da utilização do chamamento público como mecanismo de prospecção de mercado, a fim de identificar os imóveis elegíveis que preencham às necessidades da União, com atendimento aos princípios da impessoalidade, moralidade e publicidade.

c) Definição acerca do momento em que o laudo de avaliação patrimonial do imóvel a ser locado será exigido, bem como o responsável por sua contratação:

- O TCU orienta que, para análise do imóvel a ser preterido, deverá ser emitido laudo de avaliação por profissional devidamente habilitado. A Instrução Normativa da Secretaria do Patrimônio a União n. 02/2017, artigo 7 relata que:

Art. 7º As avaliações dos imóveis da União e de seu interesse poderão, a critério do órgão central da SPU ou das suas superintendências, ser realizadas:

I - pela Caixa Econômica Federal - CAIXA, mediante contrato específico ou determinação em lei;

II - por particulares habilitados, mediante celebração de contratos e convênios, observados no que couber a legislação de licitação pública;

III - por profissional devidamente habilitado com registro ativo no CREA ou no CAU; e

IV - pela unidade militar interessada, nos casos de imóveis da União entregues ou cedidos sob quaisquer regimes às Forças Armadas, não cabendo à SPU homologá-las; e

V - pelas unidades gestoras, devidamente registradas nos sistemas corporativos da SPU, não cabendo esta homologá-las.

- Analisar a conveniência e a oportunidade de adotar medidas voltadas à otimização do uso de imóveis disponíveis da Administração Pública Federal, estejam eles desocupados, ocupados parcialmente ou ociosos, aproveitando, assim, melhor o patrimônio imobiliário da União: Neste ponto, o TCU orienta que deve ser analisada a viabilidade em se compartilhar edificações, com vistas a realização de rateio dos custos, visando assim, maior economicidade dos recursos públicos. A ANM, através do Manual de Padronização de ocupação de ambientes regulamentou o critério de escolha de imóvel e qual a taxa de ocupação máxima por servidor.

5.9. O levantamento de mercado consiste na análise das alternativas possíveis para atender às necessidades da Administração. Nesse cenário, a Administração Pública dispõe das seguintes soluções:

Solução 1: Compartilhamento de imóvel com outros órgãos: não foi encontrado imóvel disponível para ocupação, conforme ofícios que constam no processo SEI 48051.000289/2025-54;

Solução 2: Construção de imóvel para a ANM: situação inviável tendo em vista que a ANM não possui edificação para reformar, o atual prédio é locado;

Solução 3: Locação de Imóvel adaptado às necessidades da ANM de uso exclusivo (*built to suit*);

Solução 4: Locação de imóvel adaptado às necessidades da ANM de uso compartilhado (*built to suit*);

Solução 5: Locação de imóvel sem adaptações, cabendo a ANM executar as intervenções (tradicional).

5.10. Feitas essas considerações, as soluções aventadas serão comparadas entre si, levando em consideração os requisitos da contratação determinado no tópico anterior desde documento.

REQUISITO	DESCRIÇÃO	SOL. 1	SOL. 2	SOL. 3	SOL. 4	SOL. 5

1	Existe disponibilidade do perfil?	0	0	1	1	1
2	Possui acessibilidade?	0	0	1	1	1
3	Cumpe normas de climatização?	0	0	1	1	0
4	Cumpe com questão de taxa de luminância?	0	0	1	1	0
5	Sistema elétrico está em conformidade?	0	0	1	1	0
6	Possui contrato <i>bul to suit</i> ?	0	0	1	1	0
7	Possui contrato com <i>facílites</i> ?	0	0	0	0	0
PONTUAÇÃO		0	0	6	6	2

5.11. Conforme demonstrado acima, as soluções 03 e 04 foram aquelas que possuem maior pontuação, considerando a grande semelhança entre as duas.

5.12. **Entretanto, apesar da preferência teórica pelas Soluções 3 e 4, a tomada de decisão definitiva sobre o modelo contratual de locação a ser adotado somente poderá ser feita após a efetiva prospecção do mercado imobiliário de Vitória/ES, que ocorrerá obrigatoriamente mediante a abertura de Chamamento Público.**

5.13. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

5.13.1. **A ser preenchido após o resultado do Chamamento Público.**

6. Descrição da solução como um todo

6.1. Requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros: **conforme consta no Programa de Necessidades ANM-ES (SEI n. 19475760 e n. 19419110).**

6.2. Estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar, detalhando, no mínimo: **será preenchido após a realização do chamamento público.**

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Estimativa de área mínima: **conforme consta no Programa de Necessidades ANM-ES (SEI n. 19475760 e n. 19419110):**

7.1.1. Após levantamento e cálculo de áreas, pode-se observar que a ANM/ES necessitará de um imóvel com área mínima de **809 m²** conforme as seguintes características:

Quadro individual de distribuição de áreas		
	Pop. Principal	60
Categoria da área demandada	Formato de uso	Área mínima (m²)
Área de Escritório	Exclusivo	497,00
	Compartilhado	0,00
Área de Apoio	Exclusivo	124,00
	Compartilhado	25,00
Área Específica	Exclusivo	107,00
	Compartilhado	0,00
Área Técnica	Exclusivo	6,00
	Compartilhado	50,00

7.1.2. As taxas de ocupação encontram-se em conformidade com o preconizado no Manual de ocupação do Governo Federal, vide resultados apresentados:

Índice de ocupação para Área Computável	Limite mín.	Proposto	Limite máx.
Índice de ocupação para Área de Escritório	7 m²	8,28	9 m²
Índice de ocupação Total para Área Computável	9 m²	10,77	12 m²

Razão entre a soma das áreas de escritórios e a área computável	Limite mín.	Proposto	Limite máx.
	70%	77%	82%

8. Estimativa do Valor da Contratação

[Conteúdo Sigiloso | Justificativa: A estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar será preenchida após a realização do chamamento público.]

Valor (R\$): ,01

8.1. A estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar **será preenchida após a realização do chamamento público.**

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. No caso em questão, trata-se da locação de um único imóvel para atender às necessidades essenciais de instalações físicas da GER-ES. Portanto, não é necessário considerar a possibilidade de parcelamento da contratação, uma vez que apenas um espaço físico está sendo demandado.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Estima-se que para atender completamente a demanda de instalação físicas da GER/ES, deverão ser realizadas as seguintes contratações complementares:

- Aquisição de mobiliário adequado (mesas, cadeiras e armários);
- Contratação de empresa para realizar mudança de bens da ANM, do prédio antigo para o futuro prédio;
- Realização de contratação de empresa para realizar reparos do prédio antigo ocupado pela ANM;
- Realizar a entrega definitiva do antigo imóvel pela ANM à SPU;
- Realizar cancelamento de contrato de vigilância presencial no antigo prédio da ANM/ES.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A presente contratação está alinhando ao objetivo estratégico da ANM: **gerir recursos com eficiência e transparência, conforme consta no Plano Estratégico 2024-2027, da Agência.**

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. Com a realização do chamamento público, a ANM conseguirá obter uma análise crítica do mercado imobiliário e os valores propostos.

12.2. O objetivo é permitir encontrar um imóvel que atenda as necessidades ocupacionais da GER-ES, eliminando assim, os riscos ocupacionais existentes, além de ocupação de imóvel que atenda as necessidades da gerência regional, sob os seguintes aspectos:

- Acessibilidade;
- Espaço ocupacional;
- Redes elétricas, hidráulicas e hidrossanitárias em conformidade;
- Segurança estrutural;
- Rede lógica devidamente instalada; e
- Requisitos legais (habite-se; alvará de funcionamento e alvará do CBM-ES).

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Os procedimentos que foram executados pelo Chamamento Público seguiram os ditames pré-estabelecidos na Instrução Normativa ANM Nº 7, de 24 de janeiro de 2023.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Com a otimização do espaço ocupacional, a ANM permitirá uma redução de consumo de água, tendo em vista que irá dispor de uma área menor para realizar limpeza e conservação, ocasionando assim, um melhor racionamento de recursos hídricos.

14.2. Com relação a economia de energia, instalações elétricas normatizadas possuem um melhor desempenho funcional, garantindo, assim, a economicidade de energia elétrica para a edificação.

15. Aderência à IN SEGES/ME n. 103/2022

Para fins de cumprimento da Instrução Normativa SEGES/ME n. 103/2022, registra-se:

I - a 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) da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia ou por sistema que vier a substituí-lo.

Comprovante: [Declaração de Indisponibilidade \(SEI n. 18466768\)](#).

II - a 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.

Comprovante: [MGISP \(SEI n. 17822500\)](#), [IBAMA/ES \(SEI n. 17761953\)](#).

III - justificativa da escolha de um dos modelos de locação, de que trata o art. 3º, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida em comparação com os demais modelos ou com a aquisição ou continuidade de uso de imóvel da Administração;

Justificativa: [conforme consta no Levantamento de mercado, item 5. deste ETP](#).

IV - requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda, proximidade de serviços disponíveis, vida útil, benfeitorias, especificidades do mercado local, dentre outros;

Requisitos: [conforme consta no Levantamento de mercado, item 6. deste ETP](#)..

V - estimativa de área mínima, observando-se:

Justificativa: [conforme consta no Levantamento de mercado, item 7. deste ETP](#).

16. Declaração de Viabilidade


Esta equipe de planejamento declara **viável com restrições** esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

16.1. Justificativa da Viabilidade com Restrições

A viabilidade da contratação somente será possível ser atestada após a realização da prospecção do mercado imobiliário de Vitória/ES, mediante a divulgação de Chamamento Público.

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](#).


Documento assinado digitalmente
 **ANDRE OLIVEIRA SOARES PESSANHA**
Data: 30/03/2026 08:20:01-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ANDRE OLIVEIRA SOARES PESSANHA

Integrante Requisitante

ROGERIO PINHEIRO MAGALHAES CARVALHO

Integrante Técnico - Engenharia

Documento assinado digitalmente
 **GISELLE CASSIB DE OLIVEIRA**
Data: 30/03/2026 07:21:01-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

GISELLE CASSIB DE OLIVEIRA

Integrante Técnica - Suporte Local

JOSE IAGO PEREIRA DOS SANTOS

Integrante Administrativo



Assinou eletronicamente em 27/03/2026 às 16:22:19.