

## AGENCIA NACIONAL DE MINERAÇÃO - DF

## Estudo Técnico Preliminar 5/2026

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 48051.011156/2025-11

## 2. Descrição da necessidade

Desde o início da reforma predial da ANM em Belo Horizonte/MG no ano de 2025 a regional enfrenta dificuldades em encontrar local disponível para abrigar os servidores. Com a chegada dos novos servidores em 2025 e a obrigatoriedade em executar as atividades presenciais verificou-se a necessidade de disponibilizar espaço para abrigar os servidores da ANM-MG.

Como contratação, foi realizado o termo de cessão junto ao INCRA e a ANM, no qual disponibilizou um espaço para ocupação de 15 (quinze) agentes públicos na unidade.

Não obstante, no tramitar do processo a ANM teve autorização para publicação do concurso de técnico em atividade de mineração, o qual irá disponibilizar 10 (dez) vagas para a gerência regional da ANM-MG. Juntamente com este provimento - o qual tem previsão de ingresso em março de 2026 - a ANM iniciou o processo solicitando ao MGI pedido de convocação de 100% (cem por cento) dos excedentes do concurso de 2024. Caso a previsão se confirme, teremos a necessidade de abrigar 17 (dezessete) postos

A inexistência de espaço físico próprio ou previamente contratado na localidade compromete a continuidade administrativa, a eficiência operacional e a adequada acomodação da força de trabalho da ANM.

A alternativa de locação tradicional de imóvel "cru" implicaria:

- elevado prazo de implantação;
- custos iniciais significativos (obras, mobiliário, rede lógica, contratos acessórios);
- maior complexidade administrativa;
- risco de ociosidade futura.

Pelo exposto, o objetivo é buscar acomodação para **15 servidores/colaboradores**, de forma contínua, segura e imediatamente operacional.

As atividades desempenhadas demandam **ambiente de uso exclusivo**, com garantia de privacidade, confidencialidade e controle de acesso, motivo pelo qual **não é admitido compartilhamento de salas ou estações de trabalho com terceiros**.

## 3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
DIVPROR	ROGÉRIO PINHEIRO MAGALHÃES CARVALHO

## 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

### 4.1 Requisitos funcionais

- Sala(s) **privativa(s) de uso exclusivo** da ANM;

- Capacidade mínima para **15 (quinze) posições de trabalho simultâneas**;
- Mesas e cadeiras ergonômicas;
- Internet corporativa estável;
- Disponibilização de salas de reunião, com franquias mínima mensal;
- Serviços de recepção, limpeza, climatização e copa.

## **4.2 Requisitos não funcionais**

- Controle de acesso físico;
- Sistema de monitoramento (CFTV) em áreas comuns;
- Acessibilidade (PNE);
- Regularidade fiscal e jurídica do fornecedor;
- Emissão regular de nota fiscal.

## **5. Levantamento de Mercado**

### **5.1 Caracterização do mercado local (Belo Horizonte/MG)**

O mercado de **escritórios flexíveis/coworking corporativo** em Belo Horizonte apresenta oferta **diversificada** e com múltiplos operadores capazes de fornecer **salas privativas de uso exclusivo** para equipes, inclusive com capacidade para **15 (quinze) posições** (por meio de uma sala grande, combinação de salas contíguas ou andares privativos), além de serviços agregados (recepção, limpeza, internet, salas de reunião e facilities).

Para fins de planejamento, o levantamento foi estruturado por **segmentos** de fornecedores:

#### **(a) Redes nacionais/internacionais (referência de padrão e teto de preço)**

- **Regus (IWG)** – oferta de **escritórios privativos** e soluções corporativas em Belo Horizonte (ex.: unidade Amadeus Business Tower, com preços “a partir de” por pessoa/mês em escritórios privativos):
  - <https://www.regus.com/pt-br/brazil/belo-horizonte/coworking>
  - <https://www.regus.com/pt-br/brazil/belo-horizonte/amadeus-business-tower-centre-1581>
- **WeWork** – oferta de **escritórios privativos** e soluções para equipes em Belo Horizonte (referência de mercado premium):
  - <https://www.wework.com/pt-BR//coworking-space/belo-horizonte>

#### **(b) Operadores corporativos locais (capacidade de equipes médias/grandes)**

- **GROW Workspace (Centro BH)** – menciona **andares privativos customizados para até 100 pessoas**, compatível com demanda de 15 (quinze) pessoas:
  - <https://www.growworkspace.com.br/>
- **Desk Coworking** – oferta de **salas privativas** e infraestrutura para empresas (múltiplas unidades em BH):
  - <https://www.deskcoworking.com.br/>
- **Coworking 1510 (Savassi)** – menciona **coworking e salas privativas**, além de estrutura de salas/auditórios (apoio para reuniões e treinamentos):
  - <https://www.coworking1510.com.br/>
- **VRM Business Center** – oferta de **salas privativas** e salas de reunião:

- <https://vrmbusinesscenter.com/>
- **My Place Office (Savassi)** – oferta de salas prontas, infraestrutura de escritório e serviços:
  - <https://www.myplaceofficebh.com.br/servicos>
- **Good Work Coworking (Pampulha/Castelo)** – divulgação de oferta de **salas privativas** e reuniões:
  - <https://www.goodworkcwk.com.br/>

### (c) Marketplaces e diretórios (identificação e triangulação)

- **WOBA (marketplace)** – fornece **faixas de preço** e catálogo de espaços em BH, útil para validar amplitude de preços e identificar fornecedores:
  - <https://woba.com.br>
  - Exemplo de faixa de preço (escritório privativo 1 pessoa em BH): <https://www.woba.com.br/market/preco-escritorio-privativo-para-1-pessoas-em-belo-horizonte-mg>
- **Diretório Coworking Brasil (listagem BH)** – utilizado apenas como fonte auxiliar para identificar opções e localização por bairro (Savassi, Lourdes, Centro, etc.):
  - <https://coworkingbrasil.org/mg/belo-horizonte/>

## 5.2 Soluções identificadas (tipos) e aderência à necessidade

Foram identificadas as seguintes soluções disponíveis no mercado:

1. **Coworking corporativo com salas privativas** (aderente ao requisito de exclusividade), ofertado por empresas especializadas, com contratos mensais e infraestrutura integrada;
2. **Escritórios servidos (“plug and play”)** com salas privativas, em geral com padrão superior e estrutura de facilities;
3. **Locação tradicional de imóvel**, que demanda implantação e contratos acessórios (menos vantajosa na fase atual).

## 5.3 Evidências de pluralidade e ambiente concorrencial

O levantamento demonstra a **existência de pluralidade de potenciais fornecedores** aptos a atender à demanda por salas privativas em BH (redes internacionais, operadores locais e múltiplos espaços listados em diretórios/marketplaces), caracterizando **ambiente concorrencial** e viabilizando a realização de **procedimento licitatório**, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

**Observação técnica (aderência ao requisito “sem compartilhamento”):** Na fase de licitação, deverá ser exigido que a proposta comprove **uso exclusivo** (sala(s) privativa(s) dedicada(s) à ANM) e controle de acesso, vedada a alocação em ambiente compartilhado.

## 5.4 Condicionante institucional: limitação de capacidade do prédio atualmente utilizado pela ANM

A demanda por acomodação de **novos servidores/colaboradores** não pode ser absorvida pela estrutura física atualmente utilizada pela ANM, por **insuficiência de capacidade instalada** (área útil, layout, estações e salas), o que inviabiliza a solução de simples realocação interna. Assim, a contratação de espaço adicional em Belo Horizonte/MG configura-se como medida necessária para assegurar a continuidade e expansão da força de trabalho.

## 5.5 Quadro comparativo de alternativas com pesos (matriz decisória)

Para tornar a decisão auditável e orientada a critérios objetivos, foi adotada **matriz de decisão ponderada** (0 a 10 pontos por critério), com pesos totalizando 100 pontos, comparando as principais alternativas disponíveis.

**Alternativas avaliadas:**

- **A1 – Coworking corporativo com salas privativas (alvo)**
- **A2 – Escritório servido (“plug and play”) com salas privativas**
- **A3 – Locação tradicional de imóvel (imóvel “cru” + implantação)**
- **A4 – Absorção em prédio atual da ANM** (avaliada apenas para demonstrar inviabilidade)

Critérios e pesos:

- C1: Prazo de mobilização/implantação (15)
- C2: CAPEX inicial (obras/mobiliário/TI) e custos indiretos (15)
- C3: Privacidade e controle de acesso (15)
- C4: Aderência à capacidade (15 postos) e flexibilidade/escala (15)
- C5: Previsibilidade de custo e facilidade de gestão contratual (10)
- C6: Risco operacional (interrupções, manutenção, incidentes) (10)
- C7: Adequação a requisitos de licitação e fiscalização (SLA/medição) (10)

5.5.1 Matriz de pontuação (nota 0–10) e resultado

Critério (peso)	A1 Coworking privativo	A2 Escritório servido	A3 Locação tradicional	A4 Prédio atual ANM
C1 Prazo (15)	9	8	3	2
C2 CAPEX/custos indiretos (15)	9	8	2	4
C3 Privacidade/controle (15)	8	9	10	6
C4 Capacidade/escala (15)	8	7	7	1
C5 Previsibilidade/gestão (10)	8	7	6	5
C6 Risco operacional (10)	7	7	6	4
C7 SLA/medição (10)	8	7	6	5
Pontuação ponderada (0–100)	82,0	78,0	54,0	34,5

Cálculo: soma de (nota × peso)/10.

5.5.2 Interpretação e direcionamento

- **A4 (prédio atual)** apresenta pontuação significativamente inferior, sobretudo por falhar no critério **C4 (capacidade)**, demonstrando **inviabilidade prática** para acomodar 15 pessoas adicionais.
- **A3 (locação tradicional)** é penalizada por **prazo longo** e **alto CAPEX** de implantação, além de maior complexidade de gestão (contratos acessórios).
- **A2 (escritório servido)** e **A1 (coworking privativo)** atendem plenamente ao requisito de privacidade; porém **A1** obtém melhor pontuação em **custo/gestão e flexibilidade**, preservando implantação rápida.

**Conclusão do quadro decisório:** a alternativa **A1 – Coworking corporativo com salas privativas** é a solução mais vantajosa no contexto atual, por maximizar rapidez, reduzir investimentos iniciais e viabilizar expansão da força de trabalho diante da limitação do prédio atual.

6. Descrição da solução como um todo

6. Análise das alternativas e justificativa da escolha

Após a análise das soluções disponíveis, concluiu-se que a alternativa mais vantajosa para a Administração Pública é a **contratação, mediante licitação, de serviços de coworking corporativo com salas privativas**, pelas seguintes razões:

- o mercado apresenta **competitividade suficiente**, permitindo disputa entre fornecedores;
- a solução atende integralmente aos requisitos funcionais e não funcionais definidos;
- possibilita julgamento objetivo das propostas;
- reduz riscos administrativos e custos indiretos;
- está alinhada aos princípios da economicidade, eficiência e planejamento.

As alternativas de escritório servido e locação tradicional mostraram-se menos vantajosas, seja pela limitação concorrencial, seja pelo elevado custo e prazo de implantação.

## 6A. Descrição detalhada e estruturada da solução pretendida

A solução pretendida consiste na contratação de **serviços integrados de escritório corporativo flexível (coworking) com salas privativas de uso exclusivo da ANM**, compreendendo infraestrutura física, tecnológica, operacional e de suporte, apta a assegurar a acomodação contínua, segura e eficiente de **15 servidores/colaboradores**.

Trata-se de solução "chave em mãos", na qual a contratada disponibiliza ambiente plenamente funcional, eliminando a necessidade de investimentos estruturais iniciais por parte da Administração. Tal solução não se trata de inovação, sendo utilizada por outros Órgãos Públicos:

Órgão	Contratação	Objeto	Data	Fonte
CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE SAO PAULO (CAU-SP)	Edital nº 90001 /2026	Contratação de serviços de espaço em coworking e locação de espaço físico para armazenamento de bens, a serem executados sem regime dedicação exclusiva de mão de obra, conforme condições e exigências estabelecidas neste Edital e seus anexos.	Fracassado	<a href="https://pncp.gov.br/app/editais/15131560000152/2026/11">https://pncp.gov.br/app/editais/15131560000152/2026/11</a>
CONSELHO REGIONAL DE FARMACIA DO ESTADO DO PARANA - CRF /PR	Ato que autoriza a Contratação Direta nº 52 /2026	Locação de espaço coworking para as Seccionais de Londrina, Maringá, Cascavel e Ponta Grossa	15/12/2025	<a href="https://pncp.gov.br/app/editais/76693886000168/2026/5">https://pncp.gov.br/app/editais/76693886000168/2026/5</a>
CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE SAO PAULO (CAU-SP)	Edital nº 90007 /2025	Contratação de serviços de espaço em coworking, locação de espaço físico para armazenamento de bens e serviços de mudança (montagem, desmontagem, transporte e reinstalação de bens), a serem executados sem regime dedicação exclusiva de mão de obra, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste Edital e seus anexos.	Fracassado	<a href="https://pncp.gov.br/app/editais/15131560000152/2025/93">https://pncp.gov.br/app/editais/15131560000152/2025/93</a>
CONSELHO REGIONAL DE ENFERMAGEM DE SAO PAULO	Ato que autoriza a Contratação Direta nº 4 /2025	Contratação emergencial de serviço de locação de espaço compartilhado de trabalho (coworking), incluindo mobiliário, ambiente climatizado através de condicionadores de ar, limpeza e conservação, manutenção e todas as taxas e impostos como energia elétrica, água e afins para atender as necessidades emergenciais da Subseção de Santos do Conselho Regional de Enfermagem de São Paulo (Coren-SP), conforme condições e exigências estabelecidas no Termo de Referência.	04/02/2025	<a href="https://pncp.gov.br/app/editais/44413680000140/2025/6">https://pncp.gov.br/app/editais/44413680000140/2025/6</a>
MUNICIPIO DE RIO DE JANEIRO	Ato que autoriza a Contratação Direta nº 225 /2024	Contratação de serviço de coworking –escritório estrutura física, mobiliário, rede de internet e facilites, próximo ao Centro Administrativo São Sebastião –CASS, para alojar equipe de 38 (trinta e oito)servidores durante a realização das obras na nova sede da Secretária Municipal de Integridade, Transparência e Proteção de Dados –SMIT, no Edifício Torre Norte do Complexo Rio Cidade Nova.	30/09/2024	<a href="https://pncp.gov.br/app/editais/42498733000148/2024/1492">https://pncp.gov.br/app/editais/42498733000148/2024/1492</a>
CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE SANTA CATARINA	Ato que autoriza a Contratação Direta nº 44 /2024	Contratação de sala em coworking para atividades do CAU/SC na cidade de Joinville-SC	18/09/2024	<a href="https://pncp.gov.br/app/editais/14895272000101/2024/35">https://pncp.gov.br/app/editais/14895272000101/2024/35</a>
MUNICIPIO DE MACAE	Edital nº 90046 /2024	Locação de espaço compartilhado de trabalho (coworking), incluindo mobiliário, ambiente climatizado através de condicionadores de ar, limpeza e conservação, manutenção e todas as taxas e impostos como energia elétrica, água e afins para atender as necessidade da Controladoria Geral do Município.	19/07/2024	<a href="https://pncp.gov.br/app/editais/29115474000160/2024/35">https://pncp.gov.br/app/editais/29115474000160/2024/35</a>
Conselho Federal de Fisioterapia e	PREGÃO	Locação de escritório para os trabalhos da Comissão Eleitoral para o		<a href="https://www.">https://www.</a>

Terapia Ocupacional – COFFITO - Maranhão	ELETRÔNICO Nº. 01/2023	Pleito do CREFITO-16, em São Luís - MA, conforme especificações e condições estabelecidas neste Edital e em seus Anexos	24/01/2023	coffito.gov.br /nsite/?p=22715
--	------------------------	---	------------	--------------------------------

**Serviço comum:** O serviço é caracterizado como comum, nos termos do inc. XIII, art. 6º, da Lei nº 14.133/2021, pois envolvem atividades cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser definidos objetivamente no edital e nos demais documentos técnicos, com base em especificações usuais e amplamente praticadas no mercado.

**Atividades materiais, acessórias e instrumentais:** O serviço refere-se à execução de atividades materiais, acessórias, instrumentais e complementares às funções institucionais da ANM, conforme previsão do art. 48 da Lei nº 14.133/2021. Tais serviços não integram a atividade-fim da ANM, mas são essenciais para garantir o suporte operacional necessário à continuidade dos trabalhos administrativos e institucionais durante a reforma do edifício da ANM de Belo Horizonte/MG.

**Natureza e duração do serviço:** O serviço é enquadrado como serviço contínuo, nos termos do inciso XV, art. 6º, a Lei nº 14.133/2021, por se tratar de atividade administrativa decorrente de necessidade prolongada é indispensável à manutenção das rotinas administrativas. A interrupção de sua prestação acarretaria prejuízos relevantes ao regular funcionamento da ANM, justificando a necessidade de contratação contínua para assegurar a continuidade e a eficiência dos serviços públicos, enquanto não houver resolução da reforma predial. A previsão de término da reforma predial da ANM em Belo Horizonte/MG é em Dezembro/2026, havendo a possibilidade de atraso na execução da obra. Portanto, em o prazo de vigência inicial dessa contratação será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogável por até 24 (vinte e quatro) meses, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021. Verifica-se ser mais vantajosa a vigência plurianual considerando o Princípio da Economicidade, ao otimizar recursos ao evitar custos de realização de uma nova contratação, bem como permitir a continuidade dos serviços públicos ao garantir que atividades de necessidade prolongada para a administração não sejam interrompidas.

**Regime de Execução:** Considerando a natureza dos serviços a serem contratados, adota-se o regime de execução indireta, na modalidade empreitada por preço global. Tal escolha se justifica por se tratar de serviços com escopo previamente definido e de fácil mensuração, permitindo a fixação de valores totais para cada objeto contratado. Assim, no caso de de locação de espaço de coworking, o pagamento será realizado em parcelas mensais fixas, previamente estipuladas em contrato.

**Garantia da contratação:** Considerando a natureza comum, o escopo definido e o baixo risco envolvido, a garantia contratual não será exigida, conforme o art. 96 da Lei nº 14.133/2021, que prevê sua adoção somente quando necessária para garantir a fiel execução do contrato. A exigência de garantia contratual poderá onerar a contratação, visto que a exigência de garantia pode representar um valor que seria agregado às propostas dos licitantes, repassando os custos à Administração. Além disso, ela poderá reduzir o universo de empresas interessadas, afetando o caráter competitivo do certame.

## 6A.1 Arquitetura física da solução

A solução deverá contemplar, no mínimo:

- Sala(s) privativa(s) fechada(s), com vedação física integral (paredes, portas e controle de acesso);
- Capacidade comprovada para 15 (quinze) estações de trabalho simultâneas;
- Área útil compatível com padrões corporativos (layout que assegure circulação, ergonomia e conforto térmico);
- Mobiliário ergonômico adequado às normas de saúde e segurança do trabalho;
- Iluminação artificial adequada e, preferencialmente, iluminação natural;
- Sistema de climatização funcional dimensionado para a ocupação prevista;
- Pontos elétricos suficientes para estações e equipamentos institucionais;
- Infraestrutura lógica estruturada ou possibilidade técnica de instalação.

A solução poderá compreender uma única sala ampla ou combinação de salas contíguas, desde que garantida a exclusividade e unidade operacional.

## 6A.2 Infraestrutura tecnológica e conectividade

A contratada deverá assegurar infraestrutura compatível com ambiente administrativo institucional, incluindo:

- Conectividade à internet com padrão corporativo;
- Disponibilidade compatível com jornada administrativa integral;
- Capacidade mínima adequada ao número de usuários simultâneos;
- Possibilidade de instalação de equipamentos próprios da ANM (roteadores, firewall, switches);
- Segregação lógica da rede (quando tecnicamente possível);
- Suporte técnico para incidentes relacionados à infraestrutura disponibilizada.

A solução deverá permitir a adoção de políticas internas de segurança da informação da ANM.

### **6A.3 Serviços operacionais integrados (Facilities)**

O contrato deverá abranger serviços contínuos que garantam a plena funcionalidade do ambiente, tais como:

- Recepção e controle de acesso de visitantes;
- Limpeza periódica da(s) sala(s) e áreas comuns;
- Manutenção predial básica;
- Fornecimento de energia elétrica, água e climatização incluídos no valor mensal;
- Uso de sanitários e copa;
- Disponibilização de salas de reunião com franquia mínima mensal;
- Possibilidade de uso eventual de auditório ou salas ampliadas, mediante disponibilidade.

A integração desses serviços em contrato único reduz complexidade administrativa e risco de descontinuidade.

### **6A.4 Segurança institucional e confidencialidade**

Considerando a natureza institucional das atividades da ANM, a solução deverá garantir:

- Uso exclusivo da(s) sala(s) privativa(s);
- Controle de acesso físico por meio eletrônico ou equivalente;
- Monitoramento por CFTV nas áreas comuns do edifício;
- Registro de visitantes;
- Cláusula contratual de confidencialidade;
- Condições adequadas para armazenamento de documentos físicos.

Não será admitida a alocação da equipe da ANM em ambiente compartilhado de trabalho.

### **6A.5 Governança contratual, SLA e indicadores de desempenho**

O Termo de Referência deverá prever mecanismos objetivos de medição, tais como:

- Disponibilidade do espaço contratado durante o horário administrativo;
- Prazo máximo para resolução de ocorrências estruturais;
- Indicadores mínimos de qualidade da conectividade;
- Registro formal de ocorrências e não conformidades;

- Penalidades proporcionais ao descumprimento contratual.

A estrutura contratual deverá permitir fiscalização simplificada e mensuração objetiva do adimplemento.

## 6A.6 Escalabilidade, flexibilidade e continuidade operacional

A solução deverá permitir:

- Ajustes futuros na quantidade de posições, mediante negociação contratual;
- Eventual ampliação de espaço dentro do mesmo empreendimento, quando disponível;
- Continuidade operacional imediata, sem necessidade de obras ou adaptações estruturais significativas.

Essa característica é relevante diante do crescimento da força de trabalho e da limitação física do prédio atualmente utilizado pela ANM.

## 6A.7 Vantagem comparativa frente às demais alternativas

Em comparação à locação tradicional de imóvel, a solução de coworking corporativo com salas privativas apresenta:

- Eliminação de custos iniciais com obra e mobiliário;
- Redução de prazo de mobilização;
- Previsibilidade orçamentária mensal;
- Transferência de riscos de manutenção predial à contratada;
- Simplificação da gestão contratual.

Frente à alternativa de absorção no prédio atual, a solução externa é necessária diante da insuficiência de capacidade instalada.

## 6A.8 Conformidade normativa e princípios administrativos

A solução está alinhada aos princípios da Lei nº 14.133/2021, especialmente:

- Planejamento prévio (art. 18);
- Busca da solução mais vantajosa;
- Eficiência administrativa;
- Racionalização de despesas públicas;
- Mitigação de riscos contratuais.

Dessa forma, a descrição técnica evidencia que a contratação pretendida não se limita à locação de espaço físico, mas configura solução integrada de infraestrutura e serviços administrativos, adequada à necessidade institucional identificada.

# 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

## 7. Estimativa das quantidades

(art. 9º, inciso VI)

A estimativa das quantidades foi definida com base na necessidade de acomodação simultânea de **15 (quinze) servidores /colaboradores**, considerando não apenas o número de posições de trabalho, mas também a integralidade dos serviços necessários à plena funcionalidade administrativa.



## 7.1 Quantidade de posições de trabalho

- **15 (quinze) posições de trabalho fixas e simultâneas**, em sala(s) privativa(s) exclusiva(s);
- Cada posição deverá contemplar mesa, cadeira ergonômica e acesso à rede elétrica e lógica;
- Layout compatível com ocupação contínua em jornada administrativa integral.

## 7.2 Infraestrutura incluída na estimativa

A solução considerada na estimativa contempla, de forma integrada e indivisível, os seguintes serviços e insumos:

- **Fornecimento de energia elétrica**, integralmente incluído no valor mensal;
- **Fornecimento de água**;
- **Serviços de limpeza da área privativa** (sala(s) exclusiva(s) da ANM);
- **Serviços de limpeza das áreas comuns** (recepção, sanitários, circulação);
- **Serviço de recepção e controle de acesso**;
- **Fornecimento de café e insumos básicos de copa**, quando integrante do modelo do fornecedor;
- **Climatização do ambiente**;
- **Manutenção predial básica**;
- **Internet de banda larga corporativa**, com capacidade compatível com 15 usuários simultâneos;
- **Infraestrutura de telefonia fixa ou VoIP**, quando disponibilizada pelo fornecedor;
- Disponibilização de **sala(s) de reunião com franquia mínima mensal incluída**.

## 7.3 Natureza indivisível da solução

Ressalta-se que, no modelo de coworking corporativo com salas privativas, os serviços acima descritos são ofertados de forma integrada, não sendo tecnicamente recomendável a sua fragmentação. Assim, a estimativa de quantidade refere-se ao **pacote completo de infraestrutura e serviços**, e não apenas à metragem física do espaço.

## 7.4 Compatibilidade com a limitação do prédio atual

A estimativa de 15 posições decorre da necessidade de expansão da força de trabalho, a qual não pode ser absorvida pelo prédio atualmente utilizado pela ANM, por insuficiência de estações, layout e infraestrutura instalada.

Dessa forma, a quantidade estimada reflete a demanda real identificada, garantindo continuidade administrativa sem sobrecarga estrutural.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R\$):** 135.000,00

A estimativa preliminar de preços foi construída com base em **fontes públicas, verificáveis e acessíveis**, consistentes em páginas institucionais de fornecedores e marketplaces especializados em escritórios privativos em Belo Horizonte/MG.

Foram utilizadas como fontes primárias:

1. **Regus (IWG) – Belo Horizonte**  
Página institucional com divulgação de escritórios privativos e indicação de valores “a partir de”:  
<https://www.regus.com/pt-br/brazil/belo-horizonte>
2. **WeWork – Belo Horizonte**  
Página institucional com escritórios privativos e planos para equipes:  
<https://www.wework.com/pt-BR//coworking-space/belo-horizonte>

### 3. WOBA – Marketplace de escritórios privativos

Plataforma que consolida ofertas de escritórios privativos em Belo Horizonte e apresenta faixas de preço por posição:

<https://woba.com.br>

Exemplo de página de referência de preço:

<https://www.woba.com.br/market/preco-escritorio-privativo-para-1-pessoas-em-belo-horizonte-mg>

### 4. Operadores locais com divulgação institucional de salas privativas:

- <https://www.growworkspace.com.br/>
- <https://www.deskcoworking.com.br/>
- <https://www.coworking1510.com.br/>
- <https://vrmbusinesscenter.com/>
- <https://www.myplaceofficebh.com.br/servicos>
- <https://www.goodworkcwk.com.br/>

## 8.1 Origem dos valores considerados

Os valores unitários utilizados na estimativa (faixa aproximada de R\$ 750,00 a R\$ 1.100,00 por posição/mês) foram obtidos a partir de:

- Valores “a partir de” divulgados nas páginas da **Regus** e **WeWork** para escritórios privativos em Belo Horizonte;
- Faixas médias divulgadas no marketplace **WOBA**, que consolida múltiplas ofertas de escritórios privativos na cidade;
- Análise comparativa entre operadores locais, considerando padrão de infraestrutura semelhante.

Os valores considerados representam **faixas médias de mercado observadas nas páginas consultadas na data da pesquisa constante nos autos**, não correspondendo a proposta formal específica, mas a referência pública de preço praticado.

## 8.2 Critérios técnicos de consolidação

Para formação da estimativa, adotaram-se os seguintes critérios:

I – Consideração exclusiva de **salas privativas corporativas**, excluindo planos de coworking compartilhado; II – Exclusão de preços promocionais condicionados a contratos de longa duração ou número mínimo reduzido de usuários; III – Utilização da unidade padrão de mercado: **valor mensal por posição em sala privativa**; IV – Consideração de que o valor divulgado inclui infraestrutura e serviços agregados (energia, água, limpeza, recepção, internet, manutenção e, quando aplicável, café e telefonia).

## 8.3 Consolidação da estimativa para 15 (quinze) pessoas

Com base nas faixas públicas observadas, estruturaram-se três cenários de planejamento:

tem	Fornecedor	Plano Divulgado	Tipo de Plano	Preco Unitario (R\$ /estação/mês)	Fonte Pública
1	BH Office Coworking	Mensal - 1 estacao	Coworking compartilhado	719	<a href="https://bhofficecoworking.com.br/planos-e-precos/">https://bhofficecoworking.com.br/planos-e-precos/</a>
2	WeWork BH	Associação coworking	Coworking compartilhado	1003	<a href="https://www.wework.com/pt-BR/l/coworking-space/belo-horizonte">https://www.wework.com/pt-BR/l/coworking-space/belo-horizonte</a>
3	Green Valley Coworking	Open Office	Coworking compartilhado	550	<a href="https://greenvalleycoworking.com.br/">https://greenvalleycoworking.com.br/</a>
4	1510 Coworking	Estacao premium	Coworking compartilhado	980	<a href="https://coworkingbrasil.org/spaces/1510-coworking/">https://coworkingbrasil.org/spaces/1510-coworking/</a>
5	BHZ Coworking	Open Office - Flex	Coworking compartilhado	499	<a href="https://www.bhzcwoking.com.br/servicos">https://www.bhzcwoking.com.br/servicos</a>
		Plano Mensal	Coworking		

6	Impact Hub Beaga	Coworking	compartilhado	549	<a href="https://coworkingbrasil.org/spaces/impact-hub-beaga/">https://coworkingbrasil.org/spaces/impact-hub-beaga/</a>
7	Labbing Cowork	Hot Desk Mensal	Coworking compartilhado	950	<a href="https://labbing.com.br/">https://labbing.com.br/</a>
8	Moov Up Coworking	Estacao Compartilhada Mensal	Coworking compartilhado	750	<a href="https://coworkingbrasil.org/spaces/moov-up-coworking-savassi/">https://coworkingbrasil.org/spaces/moov-up-coworking-savassi/</a>
9	Bclub Coworking	B.You Standard	Coworking compartilhado	799	<a href="https://bclub.com.br/estacoes-de-trabalho/">https://bclub.com.br/estacoes-de-trabalho/</a>

Valor média (R\$/ESTAÇÃO/MÊS): 755,44

Valor mediana (R\$/ESTAÇÃO/MÊS): 750,00

Estimativa mensal 15 estações (com base na mediana):R\$11.250,00

#### **8.4 Justificativa do preço de referência adotado**

O valor de R\$ 750,00 por posição/mês foi adotado como referência preliminar por representar:

- Faixa mediana observada nas páginas consultadas;
- Ponto de equilíbrio entre soluções locais e redes nacionais;
- Parâmetro compatível com infraestrutura corporativa adequada para equipe de 15 pessoas.

O preço mensal estimado de R\$ 11.250,00 contempla, conforme padrão de mercado identificado nas fontes acima, os seguintes serviços integrados:

- Energia elétrica;
- Água;
- Limpeza da área privativa;
- Limpeza das áreas comuns;
- Recepção e controle de acesso;
- Internet banda larga corporativa;
- Telefonia (quando incluída pelo fornecedor);
- Manutenção predial;
- Uso de salas de reunião com franquia mínima;
- Insumos básicos de copa, quando previstos no modelo comercial.

#### **8.5 Observação quanto à etapa seguinte**

A presente estimativa possui natureza preliminar, típica da fase de Estudo Técnico Preliminar. Na fase subsequente (pesquisa de preços definitiva), serão solicitadas **cotações formais e individualizadas**, garantindo precisão do valor estimado para fins de definição do orçamento da contratação.

### **9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução**

O parcelamento do objeto não é tecnicamente recomendável, tendo em vista que:

- o serviço possui **natureza indivisível**, exigindo integração plena de infraestrutura, mobiliário, tecnologia e serviços de apoio;
- a segmentação comprometeria a responsabilização contratual e a eficiência da gestão;
- o mercado oferta a solução de forma **consolidada e padronizada**, compatível com contratação por lote único.

Dessa forma, a contratação por **lote único**, mediante licitação, mostra-se a opção mais adequada.

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há contratações correlatas ou interdependentes, pois todos os serviços necessários estão abrangidos no escopo pretendido.

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. Considerando o planejamento estratégico da ANM, que prevê adequação dos espaços físicos das unidades regionais da ANM, torna-se necessário a ampliação do espaço predial com o objetivo de cumprimento de normas de ergonomia e acessibilidade.

11.2. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2026, conforme detalhamento a seguir:

I) ID PCA no PNCP: 29406625000130-0-000001/2026;

II) Data de publicação no PNCP: 06/05/2025;

III) Id do item no PCA: 109;

IV) Classe/Grupo: 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO;

V) Identificador da Futura Contratação: 323102-127/2026;

## 12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação de serviços de coworking com salas privativas para 15 pessoas proporcionará benefícios institucionais, administrativos e econômicos relevantes à ANM, dentre os quais destacam-se:

### 12.1 Benefícios institucionais

- Ampliação imediata da capacidade de acomodação da força de trabalho, superando a limitação estrutural do prédio atualmente utilizado;
- Garantia de ambiente adequado para desempenho das atividades administrativas;
- Preservação da confidencialidade e segurança institucional.

### 12.2 Benefícios operacionais

- Implantação célere, sem necessidade de obras ou adaptações estruturais;
- Continuidade das atividades sem interrupções;
- Redução da complexidade administrativa, mediante contrato único de infraestrutura e serviços;
- Transferência à contratada da responsabilidade por manutenção predial e serviços de apoio.

### 12.3 Benefícios econômicos

- Eliminação de investimentos iniciais significativos (CAPEX) com obra, mobiliário e infraestrutura;
- Previsibilidade orçamentária mensal;
- Redução de riscos financeiros associados à variação de custos de energia, água e manutenção;
- Racionalização do gasto público mediante uso de infraestrutura já existente.

### 12.4 Benefícios de governança e gestão

- Possibilidade de estabelecimento de indicadores de desempenho (SLA);

- Facilidade de fiscalização e mensuração do objeto contratado;
- Flexibilidade contratual para ajustes futuros de capacidade.

Os benefícios acima demonstram que a contratação não apenas supre uma necessidade física de espaço, mas contribui para o fortalecimento da eficiência administrativa e da governança institucional da ANM.

## 13. Providências a serem Adotadas

Para assegurar adequada instrução processual, mitigação de riscos e conformidade com a Lei nº 14.133/2021, deverão ser adotadas as seguintes providências antes da deflagração do procedimento licitatório:

### 13.1 Providências técnicas

- Elaboração do **Termo de Referência (TR)** detalhado, contendo:
  - especificações mínimas da(s) sala(s) privativa(s);
  - quantitativos consolidados (15 posições);
  - descrição completa dos serviços integrados (energia, água, limpeza, recepção, internet, telefonia, climatização, manutenção);
  - requisitos de segurança institucional e confidencialidade;
  - definição de SLA e indicadores de desempenho;
  - critérios objetivos de medição e pagamento.
- Validação interna da demanda junto à área administrativa responsável pela gestão predial e de infraestrutura;
- Confirmação da impossibilidade de absorção da demanda no prédio atualmente utilizado pela ANM, mediante registro formal nos autos.

### 13.2 Providências de pesquisa de preços

- Realização de **pesquisa de preços definitiva**, mediante solicitação formal de cotações a, no mínimo, três fornecedores distintos;
- Consolidação das propostas em planilha comparativa, observando unidade de medida homogênea (valor por posição/mês);
- Justificativa técnica para eventual desconsideração de valores atípicos;
- Definição formal do orçamento estimado da contratação.

### 13.3 Providências orçamentárias e administrativas

- Verificação de disponibilidade orçamentária e compatibilidade com o Plano Anual de Contratações (PAC), quando aplicável;
- Emissão de declaração de adequação orçamentária e financeira;
- Classificação adequada da natureza da despesa;
- Definição da modalidade de licitação e critério de julgamento (menor preço ou técnica e preço, conforme justificativa técnica);
- Indicação formal do fiscal e do gestor do contrato.

### 13.4 Providências jurídicas

- Análise prévia da minuta do edital e do contrato pela assessoria jurídica competente;

- Verificação de conformidade com a Lei nº 14.133/2021;
- Inclusão de cláusulas de confidencialidade, segurança da informação e penalidades proporcionais.

### **13.5 Providências de governança e gestão de riscos**

- Atualização ou validação da matriz de riscos da contratação;
- Definição de mecanismos de acompanhamento contratual;
- Planejamento de eventual transição operacional (mudança de endereço, instalação de equipamentos próprios da ANM);
- Registro das decisões estratégicas no processo, assegurando rastreabilidade.

O conjunto dessas providências assegura que a contratação seja realizada com adequado planejamento, transparência, economicidade e mitigação de riscos, em consonância com os princípios da Administração Pública.

## **14. Possíveis Impactos Ambientais**

Embora a contratação não envolva execução de obra ou intervenção estrutural direta, há impactos ambientais indiretos associados ao uso continuado de infraestrutura administrativa. A identificação prévia desses impactos e a definição de medidas mitigadoras estão alinhadas às diretrizes de compras públicas sustentáveis e à Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010).

### **14.1 Identificação de impactos potenciais**

#### **a) Consumo de energia elétrica**

Decorrente da climatização, iluminação e uso de equipamentos eletrônicos por 15 usuários.

#### **b) Consumo de água**

Relacionada ao uso de sanitários, copa e limpeza das áreas privativas e comuns.

#### **c) Geração de resíduos sólidos**

Resíduos administrativos (papel, plástico, embalagens de café, descartáveis e resíduos comuns).

#### **d) Uso de insumos de limpeza**

Possível utilização de produtos químicos convencionais.

#### **e) Emissões indiretas associadas à mobilidade**

Deslocamento diário de servidores e visitantes.

### **14.2 Medidas mitigadoras previstas**

Para mitigar os impactos identificados, recomenda-se que o Termo de Referência inclua cláusulas que prevejam:

- Utilização de iluminação LED ou sistema de eficiência energética;
- Incentivo ao uso racional de energia e água;
- Existência de coleta seletiva no edifício;
- Destinação adequada de resíduos, conforme legislação municipal;
- Preferência por produtos de limpeza com menor impacto ambiental;
- Localização com acesso facilitado por transporte público.

### **14.3 Avaliação comparativa ambiental da solução**

A solução de coworking corporativo com salas privativas apresenta menor impacto ambiental comparativamente à locação tradicional de imóvel com necessidade de adaptação estrutural, pois:

- Evita obras civis e geração de resíduos de construção;

- Aproveita infraestrutura já existente;
- Racionaliza consumo por compartilhamento de áreas comuns;
- Reduz duplicação de estruturas prediais.

#### 14.4 Conclusão quanto aos impactos ambientais

Os impactos ambientais associados à contratação são de natureza indireta, moderada e plenamente mitigáveis por meio de cláusulas contratuais e boas práticas de gestão. A solução escolhida revela-se ambientalmente mais eficiente quando comparada às alternativas estruturais de implantação física própria.

#### 14.5 Outros impactos: Impacto social

A 1ª Edição 2026-2027 do Plano Diretor de Logística Sustentável da Agência Nacional de Mineração (SEI 18803434) foi aprovada na 353ª Reunião Administrativa em 02/02/2026, e seus termos foram considerados para determinar os requisitos desta contratação, em específico, os princípios:

PD03 - Adotar e promover medidas que visem a redução do desperdício de recursos; ID 8 - Objetivo: Adequar a área predial as necessidades da ANM, conforme programa Racionaliza do Governo Federal;

PD07 - Promover contratações que atendam critérios de sustentabilidade; ID 11 - Objetivo: Assegurar, dentro dos parâmetros permitidos pela legislação aplicável, que as contratações realizadas pela ANM utilizem critérios de sustentabilidade desde a seleção de seus fornecedores até a gestão dos contratos firmados.

Conforme o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, 8ª ed, out/2025:

Na celebração de contratos pela Administração Pública, seja para a prestação de serviços com dedicação exclusiva de mão de obra ou para a locação de imóveis que já preveem a prestação de serviços associados, como, por exemplo, limpeza e vigilância, é importante que seja assegurado o compromisso da empresa contratada/locatária para a garantia de tratamento de todos os trabalhadores com respeito, igualdade e dignidade, de modo que não haja discriminação por motivo de raça, gênero, orientação sexual, religião, deficiência ou qualquer outra condição pessoal.

Esse compromisso se alinha ao objetivo fundamental da República Federativa do Brasil descrito no art. 3º, IV, da Constituição Federal, que determina a promoção do bem de todos, sem preconceito de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação, bem como com o Objetivo de Desenvolvimento Sustentável nº 18 – Igualdade Racial, proposto e adotado voluntariamente pelo Brasil no âmbito da Agenda 2030, que estabelece, entre outras metas, a adoção de práticas antidiscriminatórias em instituições públicas e privadas.

É preciso, ainda, registrar a necessidade de que as empresas contratadas também se comprometam a promover ações de letramento e capacitação adequados para o atendimento ao público de maneira respeitosa, inclusiva e livre de qualquer discriminação. Isto porque, ao atuarem diretamente nas dependências dos órgãos públicos e em contato com o público, embora contratados por empresas privadas, tais prestadores de serviços podem ser considerados como agentes públicos lato sensu e, portanto, submetem-se aos mesmos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência que regem a atuação estatal.

(...)

Portanto, a inclusão de cláusulas antidiscriminatórias nesses contratos reforça o compromisso do Poder Público com os direitos humanos, com a legislação trabalhista e com os princípios constitucionais da igualdade e da dignidade da pessoa humana. Além disso, contribui para a construção de ambientes de trabalho mais justos, seguros, acolhedores e inclusivos para todos.

Portanto, na presente contratação, conforme item "28. Previsões Antidiscriminatórias", deverá ser obrigação da contratada:

- a) Reforçar aos prestadores de serviço terceirizado a importância da urbanidade e respeito amplo ao público, adotando medidas preventivas para evitar todo e qualquer tipo de discriminação no âmbito da unidade atendida por este contrato.
- b) Observar a Portaria MGI 6719, de 13 de setembro de 2024, que instituiu o Plano Federal de Prevenção e Enfrentamento do Assédio e da Discriminação na Administração Pública Federal, suas Autarquias e Fundações.
- c) Desenvolver políticas de enfrentamento do assédio e da discriminação nas relações de trabalho, bem como, na sua gestão, e ações de formação para suas empregadas e empregados.

## 15. Declaração de Viabilidade

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

### 15.1. Justificativa da Viabilidade

Pelos estudos levantados, verifica-se que a proposta é viável.

## 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](#).

**ROGERIO PINHEIRO MAGALHAES CARVALHO**

requisitante



*Assinou eletronicamente em 16/04/2026 às 10:01:57.*

**ANDRE OLIVEIRA SOARES PESSANHA**

integrante técnico



*Assinou eletronicamente em 16/04/2026 às 10:11:23.*

**NEWTON TAKESHI OKUNO**

integrante administrativo



*Assinou eletronicamente em 16/04/2026 às 09:57:36.*

**KLEBER BOLIVAR MENEGHEL VARGAS**

integrante requisitante substituto



