

Estudo Técnico Preliminar 84/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 13032.512989/2025-31

2. Descrição da necessidade

2.1. Locação de imóvel destinado às atividades precípua da Administração, para instalação e uso do Gabinete da Superintendência Regional da Receita Federal no Brasil - 8ª Região Fiscal e suas Delegacias Especiais.

2.2. A Superintendência da RFB da 8ª Região Fiscal (SRRF08), com seu gabinete e divisões (à exceção a Direp) encontra-se instalada no Próprio Nacional, ed. sede do atual Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos (MGI), antiga sede do Ministério da Fazenda (MF) em São Paulo capital, atualmente gerido pela Superintendência Regional de Administração (SRA-SP), localizado na Av. Prestes Maia, nº 733, bairro Luz, no centro histórico da cidade.

2.3. Neste prédio estão presentes, além de outras Unidades da RFB (Derat/SPO, DRJ08 e Escor08), diversos órgãos do Poder Executivo Federal. Há alguns anos, o prédio era conhecido como do Ministério da Fazenda / Receita Federal, haja vista a predominância de nossa ocupação, que já chegou a ser de aproximadamente 80% e, hoje, não passa de 50%.

2.4. A Superintendente Regional e os três Superintendentes-Adjuntos despacham a partir do gabinete da SRRF, que fica no 12º andar, mas reiteradamente encontram dificuldades/transtornos nesta localidade para receberem autoridades, delegações estrangeiras, ou para promoverem eventos, dentre outras necessidades de representação institucional.

2.5. O cerne da questão é a deterioração econômica das imediações, em especial após a pandemia, que provocou o fechamento de restaurantes, comércios e o aumento da população marginalizada da sociedade (como moradores de rua e frequentadores da área conhecida nacionalmente como 'cracolândia').

2.5. Os episódios de violência urbana (assaltos a celulares, por exemplo) se tornaram cada vez mais frequentes. O edifício não dispõe de quantidade suficiente de vagas de garagem, razão pela qual a RFB não consegue bem acomodar quem poderia vir de viatura oficial, por exemplo. As dificuldades logísticas, e o cenário que se vê no centro de São Paulo, em especial na região da Estação da Luz de trens metropolitanos, inevitavelmente assustam quem não é da região. Fica claro perceber que este cenário simplesmente não se coaduna com uma adequada representação deste Órgão de Estado, na maior e mais rica cidade do país.

2.6. Ademais, o funcionamento da SRRF08 e suas Delegacias Especiais em local de destaque na capital se mostra necessário também para o estreitamento do acompanhamento dos contribuintes de grande porte.

2.7. Diante desta necessidade, a Dipol08 passou a prospectar alternativas com outros órgãos públicos que atuam na localidade pretendida, para compartilhamento de imóveis.

2.8. Conforme relatado no documento "PROSPECÇÃO DE ESPAÇOS PARA REPRESENTAÇÃO INSTITUCIONAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL NA AVENIDA PAULISTA", anexo ao DFD, tentou-se um compartilhamento de espaço com a PRFN, com o Banco do Brasil, com o Banco Central e com o próprio Ministério da Fazenda, mas todas restaram infrutíferas.

2.9. Nesse contexto, a locação de novo imóvel restou como única solução para o alcance dos resultados pretendidos.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
DIPOL08	RENATO TEIXEIRA ARTEN

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 O imóvel deverá atender aos requisitos previstos em Programa de Necessidades, anexo I a este ETP e Quadro de Requisitos do Imóvel (anexo II) elaborados pela EQENG desta DIPOL/SRRF08.

4.2 Não será exigida garantia contratual tendo em vista o baixo risco envolvido no tipo de contratação aqui tratada (baixo risco para a administração de inadimplemento).

4.3 Para verificação da regularidade do Contratado serão consultados:

4.3.1 Sistema Unificado de Fornecedores (SICAF);

4.3.2 Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS), mantido pela Controladoria-Geral da União (www.portaldatransparencia.gov.br);

4.3.3 Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça (www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php);

4.3.4 Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), de que trata a Lei nº 12.440/2011 (<http://www.tst.jus.br/certidao>);

4.4 O prazo de vigência inicial do contrato será de 60 (sessenta) meses, prorrogável nos termos da Lei.

5. Levantamento de Mercado

5.1 Conforme quadro a seguir foram analisadas as opções: Ocupar imóvel da União; permanecer no imóvel atual; ocupar espaço cedido por outro órgão; e nova locação:

ALTERNATIVAS DE MERCADO	VANTAGEM	DESVANTAGEM
Ocupar imóvel Próprio da União	Menor custo para Administração a longo prazo	Imóvel não atender às necessidades específicas do Órgão Demandante
	Menor número de contratos a serem geridos	Eventualidade de passivo nas condições estruturais do imóvel
	Autonomia na contratação de serviços comuns	Necessidade de amplas reformas estruturais para adequação
Permanecer no Imóvel Atual	Sem custos de mudança	Imóvel em local inseguro e inadequado para o desempenho das atividades pretendidas pelo órgão
	layout executado e estrutura lógica já instalada	Dificuldade no recebimento de autoridades, realização de reuniões e eventos
	Localização já conhecida pelo público usuário	Falta de vagas para viaturas
Ocupar Espaço Cedido por Outro Órgão	Menor número de contratos a serem geridos	Necessidade de se adequar ao espaço cedido
	Rateio de Custos	Falta de Autonomia para tomada de decisões quanto ao Layout
	Melhor grau de ocupação	Custos com Mudanças

Nova Locação	Localização adequada às necessidades do órgão e auditório disponível no prédio para a realização de eventos	Custos com Mudança
	Vagas para autoridades e viaturas	
	Imóvel moderno e próximo aos grandes contribuintes	

5.2 Referente às opções possíveis, descarta-se as opções "Ocupar imóvel da União", visto que há declaração de indisponibilidade pela SPU, e a opção de "ocupar espaço cedido por outro órgão", visto que em contato com órgãos afins, não houve área disponível para compartilhamento e cessão.

5.3 A opção "permanecer no imóvel atual" mostra-se inadequado devido à insegurança nas redondezas do imóvel, falta de vagas para autoridades e viaturas, sem espaço adequado para recepção de autoridades e realização de eventos, dificultando as atividades precípuas do Órgão.

6. Descrição da solução como um todo

6.1 Locação de imóvel destinado às atividades precípuas da Administração, para instalação e uso do Gabinete da Superintendência Regional da Receita Federal no Brasil - 8ª Região Fiscal e suas Delegacias Especiais.

6.2 A estrutura deve contemplar um espaço físico de no mínimo 287m² e no máximo 320m², conforme Programa de Necessidades, para acomodação da Superintendente e os 3 Superintendentes-Adjuntos além da equipe das Delegacias Especiais, e espaço para a realização de reuniões e recebimento de autoridades, visando ao desempenho de atividades administrativas e finalísticas da sua jurisdição.

6.3. Será realizado chamamento ao público como forma de prospecção dos imóveis disponíveis que atendam os requisitos fixados, conforme orientação do Parecer emitido pela PFN, art. 79 da Lei 14133, e arts. 10 a 20 da IN SEGES/ME 103/2022.

6.4 Considerando o disposto no artigo 74, §5º da Lei 14.133/2021, informa-se que está sendo providenciado o laudo técnico de avaliação do imóvel. Ademais, foi certificada a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de consulta ao SISREI (Consulta SP-0181/2025).

6.5. Considerando que a RFB já possui soluções contratadas previamente para fins de limpeza interna, recepção, controle de acesso, auxiliares de escritório, etc., a solução de locação que melhor se adequa às necessidade do Órgão é a do art. 3o, I, da IN SEGES 103/2022, vale dizer, a locação tradicional.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1 Locação de um imóvel destinado às atividades precípuas da Administração, para instalação e uso do Gabinete da Superintendência Regional da Receita Federal no Brasil - 8ª Região Fiscal e suas Delegacias Especiais.

7.2. A estrutura deve contemplar um espaço físico de no mínimo 287 m² para acomodação dos 4 Superintendentes além da equipe das Delegacias Especiais, e espaço para a realização de reuniões e recebimento de autoridades, visando ao desempenho de atividades administrativas e finalísticas da sua jurisdição.

8. Estimativa do Valor da Contratação

8.1. Inicialmente cabe destacar que foi prospectado imóvel para o qual se sustentou a hipótese de singularidade e de inexigibilidade de licitação, o qual atende as demandas da administração, conforme histórico juntado em tal processo e Anexo III a este ETP, denominado "PROSPECÇÃO DE ESPAÇOS PARA REPRESENTAÇÃO INSTITUCIONAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL NA AVENIDA PAULISTA".

8.2. Para tal imóvel chegou a ser negociado o valor de R\$ 40.000 a título de locação, sendo que o Laudo de avaliação deste imóvel concluiu que o valor médio de mercado para a locação em comento seria de R\$ 143,43/m² (cento e quarenta e três Reais e quarenta e três centavos por metro quadrado).

8.3. Já o Programa de Necessidades (Anexo I) elaborado pela EQENG/DIPOL08, concluiu pela metragem **máxima** adequada à necessidade da administração de 320,57 m².

8.4 Utilizando tais valores, obtemos o valor máximo esperado para a contratação, que será de R\$ 45.979,35.

8.5. A tais valores serão acrescidos os montantes mensais referentes a condomínio e a título de parcela mensal de IPTU.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1 Pela natureza da prestação do serviço de locação de imóvel, não há possibilidade de parcelamento da solução.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 Não há contratações correlatas e/ou interdependentes.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1 Com essa iniciativa atinge-se o Objetivo de Governança e Gestão de Fortalecimento da Atuação da RFB, previsto no Mapa Estratégico 2024-2027, eis que visa o aprimoramento no relacionamento do órgão com a sociedade, governos e organismos nacionais e internacionais, melhorando a visibilidade institucional e a presença fiscal do órgão, estreitando inclusive o acompanhamento de maiores contribuintes.

12. Resultados Pretendidos

12.1 Garantir por meio de locação de imóvel, um ambiente de trabalho adequado para o gabinete da SRRF08, e gabinetes das Delegacias Especiais, possibilitando o recebimento de autoridades, delegações estrangeiras, ou para promoverem reuniões e eventos, dentre outras necessidades de representação institucional, além da proximidade dos grandes contribuintes.

12.2 Reduzir o custeio geral da unidade auxiliando nas medidas de racionalização do Estado, tornando-o mais eficiente.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Não se vislumbra providências a serem adotadas de caráter prévio à presente contratação.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1 Pela natureza da prestação do serviço de locação de imóvel, não existem critérios de sustentabilidade a serem seguidos pela contratada a serem aplicados no caso em tela.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Em face do que foi exposto no presente ETP, consideramos VIÁVEL a presente contrataç

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](#).

PAULO EDUARDO TOUTONGE DINIZ

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 01/08/2025 às 17:11:40.

FABIANA PEREIRA LAURINDO

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 01/08/2025 às 17:12:19.