

## DEPEN - DIRETORIA EXECUTIVA

## Estudo Técnico Preliminar 31/2026

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 08016.005886/2025-87

## 2. Descrição da necessidade

2.1. Trata-se na necessidade da Secretaria Nacional de Políticas Penais (SENAPPEN), unidade do Ministério da Justiça e Segurança Pública (MJSP), de espaço físico (imóvel institucional em Brasília/DF) a fim de abrigar suas atividades administrativas e assegurar a continuidade dos serviços prestados ao cidadão, aos entes do Sistema Penitenciário e aos órgãos parceiros.

2.1.1. Assim, a necessidade de disponibilização de ambiente de trabalho adequado, seguro, acessível e tecnicamente aparelhado é imprescindível para a execução, coordenação e monitoramento das políticas penais, reuniões interinstitucionais, gestão de contratos e atendimento administrativo à força de trabalho direta e indireta.

2.2. Neste contexto, informa-se que foram realizados estudos quanto a capacidade de alocação dos servidores no próprio edifício Sede atual, Edifício Multibrasil Corporate, o qual possui quatro torres, sendo três ocupadas pela Polícia Federal e uma ocupada pela SENAPPEN.

2.2.1. Vale salientar que a Portaria nº 241, de 20 de novembro de 2009, foi utilizada como documento normativo vigente à época da locação do imóvel sede atual do órgão, o qual era aceitável o índice de 6m<sup>2</sup> de área por servidor. No entanto, conforme revogação do documento pela Portaria SPU/ME nº 2.509, de 18 de março de 2022, observou-se que a capacidade anterior não é mais contemplada pelas normas atuais, as quais estabelecem como intervalo os valores de 7m<sup>2</sup> a 9m<sup>2</sup> para ocupação pela categoria.

2.2.2. Nesse sentido, com base na Portaria SPU/ME nº 2.509, de 18 de março de 2022, foram apresentadas pelo setor de engenharia e arquitetura, complementação do estudo relativo às áreas úteis para posicionar estações de trabalho e qual a área suplementar eventual com vistas a motivar a locação de outro imóvel para a SENAPPEN alocar os servidores, cujos resultados são apresentados no quadro abaixo:

|                                       | QUANT. | m <sup>2</sup> /PESSOA | ÁREA (m <sup>2</sup> ) | m <sup>2</sup> /PESSOA | ÁREA (m <sup>2</sup> ) | m <sup>2</sup> /PESSOA | ÁREA (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------------|--------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| SERVIDOR/ESTAGIÁRIO                   | 368    | 7,00                   | 2.576,00               | 8,00                   | 2.944,00               | 9,00                   | 3.312,00               |
| TERCEIRIZADO                          | 218    |                        | 1.526,00               |                        | 1.744,00               |                        | 1.962,00               |
| MOBILIZADO                            | 68     |                        | 476,00                 |                        | 544,00                 |                        | 612,00                 |
| COLABORADOR EVENTUAL                  | 13     |                        | 91,00                  |                        | 104,00                 |                        | 117,00                 |
| PREVISÃO NOVOS DCOM                   | 20     |                        | 140,00                 |                        | 160,00                 |                        | 180,00                 |
| NOVOS TEMPORÁRIOS (CGMEAP+DICAP+CGTI) | 196    |                        | 1.372,00               |                        | 1.568,00               |                        | 1.764,00               |
| <b>ÁREA PARA ESTAÇÕES DE TRABALHO</b> |        |                        | <b>6.181,00</b>        |                        | <b>7.064,00</b>        |                        | <b>7.947,00</b>        |

| ALTERNATIVAS DE OCUPAÇÃO   | TOTAL           | ÁREA SUPLEMENTAR (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------|-----------------|------------------------------------|
| ESTUDO COM 7m <sup>2</sup> | <b>7.644,00</b> | <b>886,25</b>                      |
| ESTUDO COM 8m <sup>2</sup> | <b>8.527,00</b> | <b>1.769,25</b>                    |
| ESTUDO COM 9m <sup>2</sup> | <b>9.410,00</b> | <b>2.652,25</b>                    |

2.2.3. Assim, a partir dos cálculos apresentados, e com base na normativa vigente, temos que o espaço atualmente ocupado pela Secretaria Nacional de Políticas Penais - SENAPPEN não comporta o quadro vigente de servidores e prestadores de serviço do órgão, uma vez que o estudo de 6m<sup>2</sup> de área útil por pessoa não estaria aderente à Portaria vigente SPU/ME nº 2.509/2022.

2.3. Diante do exposto, surge a necessidade de alocação dos servidores consoantes às diretrizes e normativos que dispõem sobre a disponibilização de ambiente de trabalho adequado, bem como aqueles que dispõem sobre a locação de imóveis pela Administração Pública.

2.4. No tocante às providências prévias obrigatórias para contratações de locação de imóveis, este processo observa, conforme a IN SEGES/ME nº 103 /2022, a comprovação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, inclusive quanto ao compartilhamento de imóveis, mediante consultas à SPU/SPIUnet, conforme Declaração de Indisponibilidade de Imóveis (ID SEI 334659792).

2.4.1. Neste sentido, diante da impossibilidade de utilização de outros imóveis da união, inclusive quanto à indisponibilidade de compartilhamento com outros órgãos, a locação busca viabilizar ambiente compatível com as entregas institucionais, com condições adequadas de ergonomia, salubridade, segurança predial e infraestrutura tecnológica, elementos essenciais para a eficiência, transparência e controle dos resultados das políticas penais.

2.5. Quanto ao compartilhamento de imóveis, ressalta-se que a sede atual já é compartilhada com a Polícia Federal, atendendo, de forma excepcional, os requisitos de segregação e integração de segurança definidos internamente, uma vez que a SENAPPEN possui uma torre exclusiva para exercer suas atividades.

2.5.1. Não obstante, a varredura técnicocartográfica no raio de 1 km a partir da sede não identificou outros órgãos da união que cumpram integralmente os requisitos de compartilhamento estabelecidos para áreas privativas e perímetro de segurança — além do imóvel hoje ocupado. Tratase, portanto, de inviabilidade fática e técnica de compartilhamento no raio definido nesta fase.



2.5.2. Ademais, quanto à delimitação no raio de 1km, esta se justifica pelos seguintes motivos:

- (i) Coerência operacional: o raio corresponde ao perímetro funcional de resposta da sede (deslocamento pedonal rápido de equipes e transporte não motorizado de insumos sensíveis), minimizando exposição em trânsitos de material sigiloso e reduzindo o ataque em trânsito;
- (ii) Continuidade sob prazos contratuais: respeita a janela de tempo e recursos da prorrogação sem migrar a solução para quadrantes com perfil urbano diferente (risco de ruptura operacional);
- (iii) Governança de segurança: dentro desse raio, preservase a mesma malha de vigilância e resposta (rotas, barreiras, controle de multidões), mantendo padrões de rotina e rotas alternativas de evacuação previamente testados;
- (iv) Compatibilidade com a pesquisa de mercado: delimitar o mesmo cluster urbano eleva a comparabilidade de condições técnicas e custos quando da análise de alternativas locais.

2.5.3. Quanto ao alinhamento das diretrizes de seleção de imóveis para locação, a IN SEGES/ME nº 103/2022 determina que o ETP justifique a modelagem da locação e avalie a inviabilidade de compartilhamento, no contexto do Projeto Racionaliza e da busca por vantajosidade. Para a SENAPPEN, os requisitos de segurança institucional (física, lógica e documental) superam os ganhos potenciais do compartilhamento, pois a mitigação exigiria obras de segregação, monitoramento dedicado, perímetros independentes, controles de acesso autônomos e contratos sob exclusividade, o que neutraliza a economia pretendida e não elimina o risco residual.

2.5.4. Neste sentido, a locação necessita de perímetro controlado, infraestrutura própria de TI e segurança, portaria e CFTV dedicados e políticas de credenciamento, sendo a solução compatível com o nível de proteção exigido.

2.6. Assim, quanto aos 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, e estimativa de área mínima, o imóvel pretendido deve atender aos seguintes requisitos específicos:

a) Área necessária: de 800 a 1800m<sup>2</sup> (considerando 7m<sup>2</sup> a 8m<sup>2</sup> por pessoa, para atender aproximadamente a alocação de 100 a 120 servidores, conforme normativa vigente).

b) Critério de localização: proximidade com a sede atual da SENAPPEN, em Brasília/DF.

c) Acessibilidade plena, climatização central e instalações de facilities integrados;

d) Segurança física e lógica compatível com o porte da SENAPPEN;

e) Mobiliário completo, em condições adequadas de uso, conservação e ergonomia.

2.7. Posto isso, a locação do imóvel considerou ainda as diretrizes contemporâneas de escritórios públicos e o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento (MGI/SPU), o qual fornece conceitos e parâmetros para o dimensionamento e avaliação de adequação dos espaços administrativos, como a distinção entre áreas computáveis (escritórios e áreas de apoio) e não computáveis (áreas técnicas e específicas), com vistas à otimização do espaço e à melhoria do ambiente de trabalho.

2.8. Assim, do ponto de vista funcional, a necessidade envolve, entre outros elementos: acessibilidade universal, observância às normas locais e técnicas; segurança contra incêndio e emergências (sistemas de detecção/alarme, sinalização e rotas de fuga); capacidade elétrica e climatização compatíveis com a carga de TI; salas de reunião (incluindo ambientes para videoconferência com tratamento acústico); cabeamento estruturado e salas/armários de TI com controle de acesso e refrigeração; recepção e controle de acesso; áreas de apoio (copas, sanitários, reprografia, arquivo corrente e espaços de convivência); e critérios de eficiência energética e hídrica (iluminação LED, automação/gestão de utilidades, equipamentos sanitários eficientes).

2.9. Considerando a natureza contínua e essencial das atividades desempenhadas pela Secretaria, a disponibilização imediata de estações de trabalho completas é condição necessária para assegurar a pronta ocupação do imóvel e o início tempestivo das operações administrativas, evitando atrasos decorrentes de processos paralelos de aquisição, montagem e adequação de mobiliário.

2.9.1. Ademais, a locação de imóvel já mobiliado reduz custos indiretos para a Administração, ao afastar despesas adicionais com compra, transporte, instalação, manutenção e posterior desfazimento de bens permanentes, os quais poderiam se tornar ociosos ou inadequados em eventual mudança futura de sede.

2.9.2. Tal solução também mitiga riscos operacionais e logísticos, especialmente aqueles relacionados à padronização ergonômica, às normas de saúde e segurança do trabalho e à adequação do layout às necessidades funcionais das equipes, assegurando melhores condições laborais aos servidores desde o primeiro momento de uso do espaço.

2.9.3. Dessa forma, a exigência de mobiliário pré-existente revela-se medida proporcional e tecnicamente justificada, alinhada à busca pela melhor relação custo-benefício para a Administração Pública e pela continuidade e eficiência na prestação do serviço público, conforme quadro comparativo abaixo:

| <b>Critério</b>                            | <b>Imóvel com mobiliário</b>  | <b>Imóvel sem mobiliário</b>   |
|--|---|--|
| <b>Eficiência administrativa</b>           | Permite ocupação imediata e pleno funcionamento das unidades, garantindo continuidade do serviço público e melhor aproveitamento dos recursos humanos desde o início da vigência contratual.                            | Reduz a eficiência no curto prazo, pois a Administração depende de etapas adicionais para aquisição, entrega, montagem e organização do mobiliário antes do início efetivo das atividades. |
| <b>Tempo de disponibilização do espaço</b> | Imediato, pois o imóvel já se encontra apto ao uso, atendendo ao quantitativo estimado de aproximadamente 120 servidores.   | Prolongado, uma vez que exige planejamento, instrução processual, licitação ou contratação direta, prazos de entrega, montagem e eventuais ajustes.  |
| <b>Necessidade de processos adicionais</b> | Dispensa a instauração de procedimento específico para aquisição de mobiliário, reduzindo carga administrativa e riscos de atraso ou fracasso contratual.   | Exige processo licitatório ou contratação específica para compra de mobiliário, com custos administrativos, risco de impugnações, atrasos e retrabalho.                                    |
| <b>Custo global para a Administração</b>   | Embora o valor mensal da locação possa ser superior, o custo global tende a ser menor ao evitar despesas com aquisição, transporte, instalação, manutenção, armazenamento e posterior desfazimento de bens permanentes. | Pode aparentar menor custo inicial da locação, mas gera elevação do custo total ao somar a compra de mobiliário, logística, manutenção e eventual perda de valor dos bens.                 |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>Flexibilidade e gestão patrimonial</b> | Maior flexibilidade, pois não gera incorporação de bens ao patrimônio público, evitando imobilização de recursos e problemas futuros com ociosidade ou inadequação. | Menor flexibilidade, pois o mobiliário adquirido integra o patrimônio público, e podendo tornar-se inadequado ou excedente em caso de mudança de sede ou reestruturação. |
| <b>Riscos operacionais</b>                | Menores riscos, pois o imóvel já foi concebido para uso corporativo, com layout, ergonomia e capacidade compatíveis com a ocupação pretendida.                      | Maiores riscos de incompatibilidade entre espaço físico e mobiliário adquirido, além de possíveis inadequações ergonômicas e funcionais.                                 |

2.9.4. Neste sentido, o mobiliário deverá ser suficiente e compatível para atender, no mínimo, ao quantitativo estimado de aproximadamente 120 servidores, observando-se a adequada distribuição dos ambientes e o layout funcional do imóvel.

2.9.5. Deverão estar incluídas estações de trabalho completas, compreendendo mesas ou bancadas individuais, cadeiras ergonômicas ajustáveis em conformidade com as normas de saúde e segurança do trabalho, gaveteiros ou armários para guarda de documentos e pertences funcionais, bem como mesas e cadeiras para salas de reunião, espaços de apoio administrativo e áreas comuns.

2.9.6. O imóvel deverá dispor, ainda, de mobiliário adequado para áreas de chefia, coordenação e atendimento, quando aplicável, além de armários ou arquivos suficientes para acondicionamento de processos e materiais de uso contínuo.

2.9.7. Todo o mobiliário deverá apresentar padrão mínimo de qualidade, resistência e ergonomia, encontrando-se em bom estado de conservação, sem avarias que comprometam sua funcionalidade ou a segurança dos usuários.

2.9.8. Diante do exposto, a exigência de mobiliário completo justifica-se pela necessidade de assegurar a pronta ocupação do imóvel e a continuidade das atividades administrativas, em observância aos princípios do planejamento, da eficiência e da economicidade previstos na Lei nº 14.133/2021, evitando-se custos adicionais, atrasos operacionais e a instauração de procedimentos paralelos para aquisição de bens permanentes.

2.10. Ainda, cabe ressaltar que o órgão dispõe Programa de Gestão e Desempenho - PGD, instituído pela Portaria GABSEC/SENAPPEN/MJSP nº 489 /2025, o que altera o padrão de ocupação simultânea e, por consequência, o desenho do espaço físico, o que foi considerado no dimensionamento da quantidade de servidores a serem alocados em novo imóvel.

2.10.1. Este fator influencia diretamente na escolha da solução, uma vez que o teletrabalho integral e/ou parcial, nos percentuais autorizados pela SENAPPEN, permite adequar a metragem necessária sem prejuízo das entregas, desde que se prevejam postos compartilhados e salas de reunião híbridas, por exemplo.

2.10.2. Ressalta-se que tal diretriz também exige infraestrutura de TI robusta (cabearamento estruturado, WiFi corporativo de alta densidade, redundância de links e equipamentos) para suportar reuniões híbridas, acesso remoto e segurança da informação.

2.10.3. Além da adequação tecnológica, esperase redução de energia, água, limpeza, manutenção, vigilância, que será quantificada nos itens econômico-financeiros do ETP.

2.10.4. Ainda, em conformidade à alta rotatividade de servidores em missão, deve-se considerar espaço viável para recepção e acolhimento destes, quanto houver necessidade de alocação na sede.

2.11. Ainda, cabe ressaltar que o órgão dispõe Programa de Gestão e Desempenho - PGD, instituído pela Portaria GABSEC/SENAPPEN/MJSP nº 489 /2025, o que altera o padrão de ocupação simultânea e, por consequência, o desenho do espaço físico, o que foi considerado no dimensionamento da quantidade de servidores a serem alocados em novo imóvel.

2.11.1. Este fator influencia diretamente na escolha da solução, uma vez que o teletrabalho integral e/ou parcial, nos percentuais autorizados pela SENAPPEN, permite adequar a metragem necessária sem prejuízo das entregas, desde que se prevejam postos compartilhados e salas de reunião híbridas, por exemplo.

2.11.2. Ressalta-se que tal diretriz também exige infraestrutura de TI robusta (cabearamento estruturado, WiFi corporativo de alta densidade, redundância de links e equipamentos) para suportar reuniões híbridas, acesso remoto e segurança da informação.

2.11.3. Além da adequação tecnológica, esperase redução de energia, água, limpeza, manutenção e vigilância.

2.11.4. Ainda, em conformidade à alta rotatividade de servidores em missão, deve-se considerar espaço viável para recepção e acolhimento destes, quanto houver necessidade de alocação na sede.

2.12. A inexistência de um imóvel locado adequado representa riscos relevantes, como a perda de continuidade e qualidade dos serviços e dispersão de equipes e dificuldades de coordenação interinstitucional, além da não conformidade com requisitos legais e técnicos (acessibilidade, incêndio, infraestrutura) e ineficiência de custos decorrente de espaços subutilizados/obsoletos.

2.13. A mitigação desses riscos requer a contratação de imóvel já apto ou passível de rápida adequação, em linha com as exigências normativas e com o padrão de ocupação recomendado.

#### 2.14. Dos Modelos de Locação

2.14.1. Os modelos de locação estão descritos no art. 3º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, a saber:

*Art. 3º Os órgãos e as entidades poderão firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:*

*I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;*

*II - locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e*

*III - locação built to suit – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.*

*§ 1º A escolha da modelagem de que trata o caput deverá ser justificada no estudo técnico preliminar - ETP, o qual será fundamento para a elaboração do termo de referência ou projeto básico, nos termos dos incisos XXIII e XXV do art. 6º da Lei nº 14.133, de 2021.*

2.15. Locação Tradicional: Apesar de ser uma contratação aparentemente mais simples e de menor custo inicial, o modelo tradicional traz consigo as seguintes desvantagens:

a) Fragmentação contratual e aumento da complexidade administrativa: a locação tradicional contempla apenas o espaço físico, sendo necessário realizar múltiplas licitações ou contratos complementares para: Limpeza e conservação; Segurança e vigilância patrimonial; Manutenção predial preventiva e corretiva; Administração predial e atendimento; Controle de acesso e CFTV; Climatização e brigada de incêndio, entre outros. Essa fragmentação onera a equipe técnica, que precisaria conduzir, acompanhar e fiscalizar diversos contratos simultâneos.

b) Falta de integração entre os serviços: A contratação por partes pode gerar sobreposição de atribuições, conflitos de responsabilidade ou lacunas operacionais (ex: limpeza afetando sensores de incêndio, falha de manutenção elétrica interferindo no CFTV etc.). A ausência de um único responsável pode gerar dificuldades na imputação de culpa ou aplicação de penalidades em caso de falhas.

c) Aumento de custos indiretos e perda de economia de escala: Ainda que o aluguel do imóvel isoladamente possa parecer mais barato, a necessidade de contratação posterior de todos os serviços essenciais gera um custo global mais alto, com encargos trabalhistas, logísticos e administrativos separados. Não há sinergia operacional ou contratual, o que impede ganhos de escala e eficiência na execução.

d) Risco de falhas de continuidade de serviços: A descontinuidade em qualquer um dos contratos acessórios (limpeza, segurança, manutenção) pode comprometer o funcionamento do imóvel. Exemplo: atraso na renovação do contrato de segurança inviabiliza a ocupação do imóvel, mesmo com aluguel em dia.

e) Risco de cronogramas desalinhados: A contratação e implantação de serviços essenciais dependeriam de cronogramas distintos e fornecedores diferentes, podendo levar à situação de imóvel já locado e pago, mas ainda inoperante por ausência de limpeza, climatização ou rede lógica funcional.

f) Maior vulnerabilidade jurídica: A ausência de planejamento integrado e de cláusulas contratuais compatíveis entre fornecedores distintos pode gerar litígios e entraves administrativos. Falhas de escopo, sobreposição de serviços e divergências de responsabilidade entre contratos distintos são causa comum de glosas, impropriedades e até irregularidades apontadas por órgãos de controle.

g) Ineficiência na resposta a demandas emergenciais: A gestão de múltiplos contratos dificulta ações coordenadas em situações urgentes (ex: curto-circuito, incêndio, necessidade de evacuação).

2.16. - Locação Com Facilities: Esse modelo, embora tenha como grande desvantagem a possibilidade de uma possível restrição do universo de imóveis disponíveis e um possível risco de concentração de responsabilidades, traz inúmeras vantagens, tais como:

a) Gestão contratual centralizada: O modelo permite que todas as obrigações de infraestrutura e serviços sejam concentradas em um único contrato e fornecedor, reduzindo significativamente o esforço da Administração com múltiplas licitações, fiscalizações e ordens de serviço. Garante eficiência administrativa, ideal para órgãos com quadro reduzido de fiscais e equipes técnicas, como a SENAPPEN.

b) Maior integração entre os serviços: Os serviços de limpeza, vigilância, manutenção predial, recepção e controle de acesso atuam de forma coordenada e sob uma única supervisão, garantindo mais coesão operacional. Evita conflitos de atribuição e reduz o tempo de resposta a falhas e emergências.

c) Ganhos de escala e economicidade: A empresa locadora pode otimizar recursos e infraestrutura predial já existentes, resultando em custo total inferior ao da contratação pulverizada de serviços. Há redução de custos indiretos, como logística, encargos operacionais, supervisão e compatibilização de contratos diversos.

d) Redução de riscos operacionais: Ao concentrar responsabilidades, o modelo permite melhor imputação de culpa e aplicação de penalidades em caso de falhas. Diminui a ocorrência de lacunas contratuais e riscos de paralisação parcial de serviços essenciais.

e) Maior atratividade de mercado: A locação com facilities atrai empresas especializadas em gestão predial integrada, com imóveis já estruturados para atendimento imediato. Isso amplia a concorrência, reduz risco de certame deserto e acelera a implantação.

f) Aderência às diretrizes de sustentabilidade: É mais fácil assegurar requisitos ambientais, de acessibilidade e eficiência energética em imóveis já equipados e operados sob padrão corporativo. O contrato pode vincular o fornecedor a diretrizes do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, conforme exigido pela SENAPPEN.

g) Compatibilidade com a urgência da demanda: Imóveis prontos e com serviços operacionais já implantados possibilitam a ocupação célere, conforme necessidade do órgão.

2.17. - Locação com built to suit – BTS: Embora este modelo tenha como grande vantagem a customização total do espaço, traz também as seguintes desvantagens:

a) Longo prazo de implantação: O modelo BTS exige tempo elevado para aquisição do terreno, aprovação de projeto, licenciamento urbanístico e execução da obra (ou reforma substancial), o que pode ultrapassar 18 a 24 meses até a entrega do imóvel. No caso da SENAPPEN, a demanda é imediata e crescente, com a necessidade de acomodar pelo menos 100 servidores em condições adequadas, o que inviabiliza a adoção de uma solução que demande médio ou longo prazo de implantação.

b) Risco de imobilização contratual prolongada: O contrato BTS, por natureza, vincula a Administração à ocupação do mesmo imóvel por prazos extensos (normalmente de 10 a 15 anos), como forma de garantir o retorno do investimento privado na construção. Isso reduz a flexibilidade institucional, impede o redimensionamento futuro e pode resultar em onerosa ociosidade caso o órgão passe por reestruturações administrativas ou obtenha sede própria.

c) Maior complexidade jurídica e contratual: O BTS exige cláusulas especiais, matriz de riscos, plano de amortização, cronograma de obra, garantia de entrega e mecanismos de controle técnico-financeiro rigorosos, que são difíceis de gerir. Exige, por vezes, autorização legislativa prévia ou parecer jurídico mais robusto, dada a vinculação de longo prazo ao mesmo imóvel, o que aumenta o risco de questionamentos por órgãos de controle.

d) Custo final mais elevado: Embora o imóvel seja customizado, o custo da construção ou reforma é integrado ao valor do aluguel mensal, com amortização ao longo do contrato, o que resulta em um aluguel mais caro que o valor de mercado para imóveis prontos. Além disso, o risco de inadimplemento contratual é embutido no valor da proposta pelo particular, encarecendo a locação.

e) Alta dependência de entrega futura incerta: Eventuais atrasos na obra, entraves regulatórios, falhas técnicas ou inadimplência do empreendedor podem comprometer a entrega do imóvel dentro do prazo estimado. Para a SENAPPEN, que já enfrenta saturação dos espaços atuais, isso representaria risco direto à continuidade das atividades administrativas.

f) Dificuldade de compatibilização com políticas públicas de ocupação: O BTS depende de oferta de terrenos ou imóveis passíveis de adaptação substancial, preferencialmente na área central de Brasília, com raio de até 1 km da sede da SENAPPEN. A escassez de terrenos e limitações urbanísticas do Distrito Federal dificultam a viabilidade operacional desse modelo.

g) Amarração contratual de longo prazo em cenário institucional incerto: Dada a possibilidade de reestruturações, fusões ou mudanças na política de uso de imóveis da União, o modelo BTS engessa o órgão em um compromisso de longo prazo, dificultando realocações estratégicas futuras.

| <b>Critério de Análise</b>                               | <b>Locação tradicional</b>   | <b>Locação com facilities</b>   | <b>Locação Built to Suit – BTS</b>   | <b>Aquisição ou uso de imóvel da Administração</b>  |
|--|--|---|--|---|
| <b>Adequação à necessidade institucional da SENAPPEN</b> | Adequada quando a necessidade se limita ao espaço físico, permitindo acomodar servidores e atividades administrativas, desde que acompanhada de contratações complementares que garantam segurança, acessibilidade e funcionamento contínuo do ambiente institucional. | Adequada para contextos em que se busca solução integrada de espaço e infraestrutura operacional, assegurando condições completas para atividades administrativas, reuniões interinstitucionais, gestão de contratos e apoio à força de trabalho. | Adequada quando há demanda por imóvel com características muito específicas, alinhadas às atividades institucionais, especialmente em cenários de planejamento estável e de longo prazo. | Adequada em situações em que o imóvel existente comporta plenamente a expansão necessária ou quando há bem público apto a abrigar as atividades da SENAPPEN sem prejuízo funcional. |
| <b>Viabilidade jurídica</b>                              | Plenamente viável, amplamente utilizada pela Administração Pública, com fundamentos na Lei nº 8.245/1991 e compatibilidade com a Lei nº 14.133/2021, desde que observados os procedimentos licitatórios para os serviços acessórios.                                   | Juridicamente viável, desde que o contrato delimite claramente as obrigações de locação e de prestação de serviços, em consonância com a Lei nº 14.133/2021 e com as diretrizes da IN SEGES/ME nº 103/2022.                                       | Viável nos termos da Lei nº 8.245/1991, com prevalência das condições pactuadas, incluindo a justificativa quanto à vantagem e à duração contratual.                                     | Viável, observadas as normas patrimoniais, orçamentárias e de planejamento, incluindo a demonstração de interesse público e vantagem econômica, conforme a Lei nº 14.133/2021.      |
| <b>Viabilidade econômica</b>                             | Pode ser economicamente viável quando os custos dos contratos acessórios são controlados e quando há aproveitamento de contratos já existentes, embora o custo global dependa da soma de múltiplas contratações.   | Pode apresentar boa previsibilidade de custos, uma vez que concentra aluguel e serviços em um único ajuste, permitindo análise integrada do custo total da solução.   | Viável economicamente em cenários de longo prazo, nos quais os investimentos iniciais do particular são diluídos ao longo do contrato e compensados pela adequação do imóvel.            | Pode ser vantajosa no longo prazo, quando elimina despesas recorrentes de aluguel, embora envolva custos elevados de aquisição, adaptação e manutenção do bem.                      |

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <b>Eficiência administrativa e gestão</b>                  | Exige maior esforço administrativo, pois demanda a gestão simultânea de diversos contratos, o que pode ser adequado quando a Administração dispõe de estrutura gerencial consolidada. | Favorece a simplificação administrativa, ao reduzir o número de contratos e centralizar a gestão da infraestrutura predial e dos serviços associados. | Apresenta eficiência Demandada estrutura vinculada à estabilidade do administrativa robusta para contrato, reduzindo a gestão predial, manutenção, necessidade de adaptações segurança e serviços, o que frequentes, mas com menor pode impactar a capacidade de margem para ajustes foco nas atividades finalísticas operacionais.          |
| <b>Risco operacional e de descontinuidade dos serviços</b> | O risco depende da coordenação entre os diversos contratos de serviços; falhas em contratos acessórios podem impactar a continuidade das atividades administrativas.                  | O risco tende a ser concentrado em um único contrato, permitindo gestão integrada e definição clara de níveis de serviço e responsabilidades.         | O risco está associado à execução inicial do empreendimento e à dependência de contrato de longa duração, com menor seguro e funcional ao longo do tempo. O risco decorre principalmente da capacidade da Administração em manter o imóvel adequado, flexibilidade para correções estruturais.   |
| <b>Flexibilidade e adaptabilidade futura</b>               | Alta flexibilidade para substituição de prestadores de serviços e ajustes pontuais, sem necessidade de alteração do contrato de locação.  | Flexibilidade moderada, com possibilidade de ajustes contratuais, embora alterações relevantes possam demandar renegociação mais ampla.               | Baixa flexibilidade, típica de contratos de longo prazo condicionada às características concebidas sob medida, com físicas do imóvel e à limitações para mudanças de disponibilidade orçamentária layout ou uso. Flexibilidade variável, planejada às características do imóvel e à disponibilidade orçamentária para reformas e adaptações. |
| <b>Aderência aos princípios da Lei nº 14.133 /2021</b>     | Aderente aos princípios da legalidade, planejamento e competitividade, podendo apresentar desafios quanto à eficiência e à economicidade no custo global.                             | Aderente aos princípios da eficiência, planejamento, gestão de riscos e análise do custo do ciclo de vida, quando adequadamente justificada no ETP.   | Aderente aos princípios do planejamento e da segurança interesse público e do jurídica, exigindo avaliação planejamento de longo prazo, rigorosa da desde que demonstrada a proporcionalidade e da vantajosidade e a racionalidade economicidade. do investimento.   |

2.18. Diante do exposto, conclui-se que os modelos analisados — locação tradicional, locação com facilities, locação built to suit e aquisição ou uso de imóvel da Administração — apresentam níveis distintos de aderência aos critérios de adequação institucional, viabilidade jurídica e econômica, eficiência administrativa, gestão de riscos, flexibilidade e observância dos princípios que regem as contratações públicas, sendo que a escolha da solução mais apropriada deve decorrer de juízo técnico fundamentado na realidade concreta da SENAPPEN.

2.19. Neste sentido, considerando-se a necessidade concreta de ampliação de espaço físico institucional em Brasília/DF, a manutenção da ocupação do Edifício Multibrasil Corporate — atualmente compartilhado com a Polícia Federal —, a urgência na alocação de servidores, a continuidade ininterrupta dos serviços públicos prestados ao cidadão, aos entes do Sistema Penitenciário e aos órgãos parceiros, bem como a busca por previsibilidade orçamentária, eficiência administrativa e adequada gestão de riscos, conclui-se que o modelo de locação com facilities se revela, no conjunto das justificativas apresentadas, o mais adequado e vantajoso para a Administração.

2.20. Tal solução demonstra equilíbrio entre viabilidade jurídica, ao permitir contratação integrada compatível com o ordenamento vigente; viabilidade econômica, ao possibilitar análise do custo global e maior previsibilidade de despesas; eficiência administrativa, ao reduzir a fragmentação contratual; mitigação de riscos operacionais, ao concentrar responsabilidades em um único ajuste; e flexibilidade suficiente para adaptação às necessidades futuras da SENAPPEN.

2.21. Posto isso, diante da vantajosidade da adoção do modelo de locação com facilities, é relevante ressaltar que a realização de chamamento público para locação de imóveis constitui etapa fundamental para o adequado levantamento de mercado, em conformidade com as boas práticas de planejamento a fim de se consolidar tal solução como de fato a mais vantajosa posteriormente à prospecção de mercado.

2.22. Assim, o chamamento público permitirá à Administração identificar, de forma ampla e transparente, as soluções disponíveis no mercado imobiliário do Distrito Federal, bem como conhecer as diferentes combinações possíveis entre espaço físico, serviços agregados, padrões de qualidade, níveis de desempenho e condições econômico-financeiras ofertadas pelos potenciais locatários. Trata-se de instrumento essencial para aferir a viabilidade prática do modelo de locação pretendido, possibilitando a comparação objetiva entre propostas, a verificação da aderência das ofertas às necessidades institucionais da SENAPPEN e a adequada definição do modelo contratual mais compatível com a realidade do mercado.

2.23. Ademais, o chamamento público contribui para a mitigação de riscos, para o fortalecimento da motivação do ato administrativo e para a demonstração da vantajosidade da contratação, ao assegurar que a solução escolhida decorra de efetiva prospecção de mercado, considerando não apenas o valor locatício, mas também a viabilidade dos prestadores, a qualidade e a abrangência dos serviços ofertados e a capacidade de atendimento contínuo às demandas operacionais da Secretaria Nacional de Políticas Penais, em alinhamento com o interesse público e a boa governança das contratações.

2.24. Considerando a carência de imóvel próprio e necessidade de garantir ambiente institucional adequado ao modelo de organização institucional atual, com observância aos padrões de ocupação do Manual MGI/SPU e às providências da IN 103/2022 — a locação de imóvel institucional em Brasília/DF configurase como a solução necessária e justificada para atender, com eficiência e economicidade, às atividades administrativas da SENAPPEN.

2.25. Por fim, como resultados pretendidos, almeja-se: (i) economicidade por meio de ocupação racional; (ii) melhoria do ambiente de trabalho e da produtividade, com espaços colaborativos e tecnologia de suporte às rotinas híbridas; (iii) conformidade normativa (Lei nº 14.133/2021, IN 103/2022, Manual MGI/SPU e Portaria PGD.SENAPPEN); (iv) redução do custo operacional decorrente do teletrabalho e da otimização de utilidades; e (v) flexibilidade para ajustes de layout e de capacidade ao longo do contrato, acompanhando a dinâmica do PGD e das necessidades institucionais.

### 3. Área requisitante

| Área Requisitante                    | Responsável         |
|--------------------------------------|---------------------|
| DIRETORIA-EXECUTIVA (DIREX/SENAPPEN) | LUIS OTAVIO GOUVEIA |

### 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. É essencial que intervenção em comento atenda às especificações e orientações previamente estabelecidas.

4.2. A contratada será responsável pela observância das leis, decretos, regulamentos, portarias e normas federais, estaduais e municipais direta e indiretamente aplicáveis ao objeto do contrato;

4.3. O objeto deverá ser considerando como locação de imóveis em conformidade à Lei 14.133/2021.

*"Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.*

*Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:*

*V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."*

4.4. Aplicam-se à contratação proposta os seguintes marcos normativos:

- Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos;
- Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;
- Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos;
- Instrução normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional;
- Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020, que estabelece prazos para a atualização cadastral das informações referentes a ocupação dos imóveis de uso especial utilizados pela União, pelos órgãos e entidades da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, próprios ou de terceiros, no Sistema de Gerenciamento do Patrimônio Imobiliário de uso especial da União - SPIUNet;
- Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional; e
- Demais normas aplicadas subsidiariamente às elencadas acima.

4.5. Requisitos gerais da contratação e suficientes à escolha da solução

4.5.1. Dada a natureza da contratação, o presente estudo observou as disposições da Portaria Conjunta n.º 38/2020, que estabelece que é necessário observar as legislações locais e as normas técnicas relativas às edificações, o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional e a Portaria SEGES/ME nº 103/2022.

4.5.2. O Programa de Necessidades é definido pelo Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional como "um conjunto de características e condições fundamentais para o desenvolvimento das atividades dos usuários de uma edificação, que resulta numa relação sistematizada de ambientes cujas áreas somadas representam a estimativa da área útil necessária para compor a construção ou intervenção de um imóvel".

4.6. Este documento contém uma relação sistematizada de ambientes cujas áreas somadas representam a área indicada para determinado imóvel. Ele visa qualificar e quantificar as necessidades administrativas para locação, reforma ou permuta. Constam no programa de necessidades os dados relativos aos cômodos do imóvel a ser ocupado - quantidades, funções e dimensões, além da população que irá utilizá-lo, o mobiliário que deve comportar e outros itens necessários ao seu dimensionamento.

4.7. Os requisitos mínimos para proposta relativos à regularidade do imóvel e as diretrizes desejáveis para a escolha e adequação da edificação encontram-se pormenorizados neste Estudo Técnico Preliminar,

4.8. O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste documento e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida, quando da sua entrega para vistoria de ocupação.

4.8.1. A contratada deverá franquear acesso e prestar integral apoio à equipe técnica responsável pela avaliação do imóvel, atendendo, no mínimo, a todas as exigências estabelecidas, para fins de elaboração do Laudo de Avaliação, o qual atestará as condições reais do imóvel, bem como atestar a definição do valor a ser praticado para a locação.

## 4.9. DO PRAZOS

4.9.1. O prazo para início da prestação será imediatamente após a assinatura do contrato.

4.9.2. O locador deverá disponibilizar o imóvel, no prazo máximo de 15 dias, conforme características previstas no caderno de especificações das necessidades da SENAPPEN.

4.9.3. O imóvel deve ser disponibilizado em plenas condições de acessibilidade ou estar em condições de possibilitar eventuais adequações às normas de acessibilidade.

4.9.4. As adaptações e ações a serem realizadas às expensas do locador deverão ser apresentadas bem como o prazo para os ajustes que se fizerem necessário.

4.9.5. A rotina de execução de serviços deverá conter o detalhamento das tarefas que deverão ser executadas em determinados intervalos de tempo, sua ordem de execução, especificações, duração e frequência.

4.9.6. Dentre os requisitos supracitados, o LOCADOR deverá apresentar cronograma para entrega do imóvel conforme condições estabelecida neste instrumento, no Edital e seus anexos.

## 4.10. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

4.10.1. O prazo de vigência da contratação será de 5 (cinco) anos, prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, conforme disposto no inc. I e § 1º do art. 9º da IN SEGES nº 103/2022.

## 4.11. DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

4.11.1. Características gerais do imóvel e da localização: o imóvel a ser locado deverá ser de uso estritamente administrativo, situado em Brasília /DF, com distância não superior a 1km do edifício Sede, com acessos viários e por transporte público que assegurem deslocamentos regulares de servidores, colaboradores e visitantes, e entregue em condições de ocupação administrativa, com habitabilidade e documentação vigentes (alvarás /licenças e demais atos exigíveis pela legislação local). Tais requisitos mínimos dão suporte à continuidade e à eficiência dos serviços públicos, em aderência ao art. 18, §1º, III, da Lei nº 14.133/2021.

4.11.2. Padrão de ocupação e diretrizes do Manual MGI/SPU: a ocupação deverá observar os conceitos e parâmetros do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento do MGI/SPU, notadamente a distinção entre áreas computáveis (escritórios e apoio) e não computáveis (técnicas e específicas), a definição de População Principal (soma de Postos de Trabalho Integrais com 50% dos Postos de Trabalho Reduzidos) e a elaboração de programa de necessidades alinhado à racionalização de espaços; os quantitativos e as metragens serão tratados na estimativa de quantidades do ETP/TR, mantendo-se aqui apenas os requisitos mínimos.

4.11.3. Infraestrutura predial mínima: a edificação deve oferecer estrutura física compatível com ambientes de escritório (pé-direito e carga de piso adequados; pisos/forros que viabilizem instalações elétricas e lógicas; vedações e esquadrias em bom estado, com controle de insolação e ruído), circulações horizontais e verticais eficientes com elevadores em número e capacidade compatíveis, instalações elétricas com quadros e circuitos dedicados para TI, proteção diferencial residual quando aplicável, aterramento e SPDA conforme normas, climatização com eficiência energética e renovação de ar, setorização por ambientes/pavimentos e facilidade de manutenção; adicionalmente, deverá existir infraestrutura para continuidade de energia (preferencialmente ponto para gerador e/ou no-breaks) nas áreas críticas, bem como copas, reprografia, arquivo corrente, depósitos, salas de apoio e espaços de convivência proporcionais ao programa de necessidades; mobiliário completo de forma a acomodar todos os servidores prontamente.

4.11.4. Segurança contra incêndio e emergências: é requisito a conformidade integral com a legislação do Corpo de Bombeiros/DF e normas aplicáveis, incluindo sistemas de detecção e alarme, iluminação e sinalização de emergência, extintores/hidrantes, rotas de fuga e escadas adequadas, além de plano de emergência e laudos/atestados vigentes que comprovem a segurança da edificação para uso administrativo.

4.11.5. Acessibilidade universal: o imóvel deverá atender integralmente às normas de acessibilidade, com percursos acessíveis contínuos desde a via pública/estacionamento até os ambientes de uso comum, sanitários acessíveis em cada pavimento de ocupação, comunicação visual e tátil adequada e vagas reservadas, garantindo condições isonômicas de uso por todas as pessoas.

4.11.6. Requisitos de TI e conectividade para ambiente híbrido/PGD: o imóvel deverá comportar cabeamento estruturado de, no mínimo, Categoria 6 (preferencialmente 6A), com dutos e patch panels organizados, salas/armários de TI com controle de acesso e condicionamento térmico, WiFi corporativo de alta densidade em áreas de escritório e salas de reunião, e redundância de conectividade, com dois links de internet providos por rotas distintas (failover) e equipamentos críticos em redundância. As salas de reunião devem permitir reuniões híbridas com solução de videoconferência (câmera, microfonação, alto-falantes e telas/LED), tratamento acústico e possibilidade de expansão modular; a segurança da informação deve ser apoiada por segregação física/lógica e controles de acesso aos ambientes críticos, em coerência com o regime de teletrabalho e trabalho híbrido do PGD.SENAPPEN.

4.11.7. Segurança física e controle de acesso: é mínima a existência de recepção/portaria com controle de acesso de pessoas e visitantes, registro de entradas, CFTV em áreas comuns e pontos sensíveis, e política de credenciais/chaves compatível com as diretrizes internas da SENAPPEN, preservando integridade física, patrimonial e informacional.

4.11.8. Sustentabilidade e eficiência operacional: devem ser previstos, como requisitos de base, iluminação LED com automação/sensores, priorização de equipamentos HVAC eficientes, eventual sistema de gerenciamento predial (BMS) quando disponível, gestão hídrica com dispositivos economizadores (arejadores e duplo fluxo), medição setorizada de consumos e infraestrutura para coleta seletiva e logística reversa aplicável (por exemplo, insumos de TI), buscando economicidade e redução de impactos.

4.11.9. Documentação técnica e regularidade. O imóvel deverá apresentar comprovação de propriedade/mandato, laudos técnicos pertinentes (instalações elétricas, climatização, elevadores, SPDA), certidões/inscrições municipais e seguro condominial quando aplicável; o locador deverá comprovar regularidade fiscal e trabalhista e apresentar declarações exigíveis; realizar-se-ão vistorias técnicas prévia e periódicas, como condição e mecanismo de verificação de desempenho.

4.11.10. Modelagem contratual e cláusulas essenciais (IN 103/2022): a modelagem com facilities (incluindo limpeza, administração predial, recepção, vigilância/controle de acesso e manutenção predial, entre outros) mostra-se a mais adequada à conforme vantajosidade e aderência ao caso concreto; todavia, a modelagem tradicional também se adequa a realidade do órgão, uma vez que já existem contratos terceirizados que possuem compreender o escopo do novo imóvel a ser locado.

4.11.11. Condições operacionais: O imóvel deverá comportar ambientes flexíveis que viabilizem postos compartilhados e salas de reunião suficientes para picos de presença, com horários de funcionamento e regras de acesso compatíveis com a dinâmica do trabalho híbrido e as convocações presenciais, em consonância com a Portaria que institui o PGD.SENAPPEN.

4.11.12. Manutenção e suporte quando em facilities: Caso a modelagem contratual contemple um escopo amplo de facilities, exige-se plano de manutenção predial com rotinas e periodicidades para HVAC, instalações elétricas, elevadores, CFTV, detecção e alarme; tratamento de chamados com tempos de resposta e níveis de serviço mínimos definidos; e indicadores de conservação/limpeza e de disponibilidade de ambientes críticos, assegurando a continuidade operacional.

#### 4.12. REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE

4.12.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis:

4.12.1.1. É imperativo que a empresa contratada se oriente pelo Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, setembro 2023 6ª Edição, Revista, Atualizada e Ampliada Edição Aprovada pela Câmara Nacional de Sustentabilidade e pela Consultoria-Geral da União, disponível no link: <https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/guias/guia-de-contratacoes-sustentaveis-set-2023.pdf>.

4.12.1.2. A Contratada fica responsável pela destinação segura, dentro das normas ambientais, de componentes substituídos ou resíduos descartados no processo de infraestrutura interna da solução como um todo da Locação do imóvel.

4.12.1.3. É dever da Contratada observar, entre outras, as seguintes práticas: o menor impacto sobre recursos naturais como flora, fauna, ar, solo e água; preferência para matérias primas de origem local; maior eficiência na utilização de recursos naturais como água e energia; maior geração de empregos, preferencialmente com mão de obra local; maior vida útil e menor custo de manutenção do bem; uso de inovações que reduzam a pressão sobre recursos naturais; e origem ambientalmente regular dos recursos naturais utilizados nos bens e serviços.

4.12.2. As boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e redução dos índices de poluição pautam-se em alguns pressupostos e exigências que deverão ser observados pela Contratada, tais como:

4.12.2.1. Elaborar e manter um programa para redução do consumo de energia elétrica e de água e redução de produção de resíduos sólidos, observadas as normas ambientais vigentes; e

4.12.2.2. Respeite as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos.

4.12.3. Os critérios de sustentabilidade, nos termos da Instrução Normativa SLTI/MP nº 01, de 19 de janeiro de 2010 e da legislação vigente sobre o tema, também deverão ser adotadas as seguintes práticas na execução dos serviços, quando couber:

a) utilização de produtos de limpeza e conservação de superfícies e objetos inanimados que obedeçam às classificações e especificações determinadas pela ANVISA;

b) utilização de equipamentos com baixo consumo de água e energia;

c) implantação e realização de programa interno de treinamento periódicos de seus empregados, para adoção de medidas de redução de consumo de energia elétrica, de consumo de água e redução de produção de resíduos sólidos, observadas as normas ambientais vigentes;

d) racionalização do uso de substâncias potencialmente tóxicas/poluentes;

e) utilização de técnicas de limpeza mais eficientes e racionais, que possibilitem a manutenção da qualidade de serviço requerida com a utilização de menor quantidade de produtos tóxicos.

4.12.4. Caberá à CONTRATADA seguir as orientações determinadas pela CONTRATANTE no que diz respeito ao Plano de Logística Sustentável e demais normas internas da SENAPPEN.

4.12.5. A CONTRATADA deverá seguir as boas práticas de sustentabilidade para a eficiência dos serviços prestados, otimização de recursos, redução de desperdícios e redução de índices de poluição.

4.12.6. A CONTRATADA deverá seguir os preceitos legais no que diz respeito às medidas de prevenção, além dos equipamentos de proteção individual, da conscientização dos riscos e de campanhas internas.

## 5. Levantamento de Mercado

5.1. características do objeto especificado podem ser observadas em contratações similares, realizadas por outras entidades da Administração Pública Federal, adotadas como parâmetros, no que concerne aos serviços em apreço. Assim, vislumbram-se algumas soluções de alternativas de contratação, tendo em vista a realidade do mercado e os modelos de contratação adotados por outros órgãos públicos.

5.2. A pesquisa considerou dados obtidos junto ao Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), consultas e orçamentos referenciais praticados em contratações semelhantes de órgãos públicos federais. Essa metodologia assegura maior fidedignidade ao valor estimado e aderência aos parâmetros legais de economicidade e vantajosidade previstos na Lei nº 14.133/2021.

### Editais e Avisos de Contratações Encerradas

Termo Pesquisado: locação de imóvel

Filtros ativos: Esfera: Federal UF: DF Tipo de Instrumento Convocatório: Edital

Exibindo: 5 de 5

Ordenar por: Mais recente

Edital nº 90028/2025

Id contratação PNCP: 26989715000102-1-002195/2025

Modalidade da Contratação: Pregão - Eletrônico Última Atualização: 20/10/2025

Órgão: MINISTERIO PUBLICO DA UNIAO Local: Brasilia/DF

Objeto: Contratação de empresa para fins de locação e organização de espaço físico para a realização do 33º Concurso para Promotor de Justiça do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios.



Edital nº 90005/2025

Id contratação PNCP: 00394452000103-1-014731/2025

Modalidade da Contratação: Pregão - Eletrônico Última Atualização: 08/07/2025

Órgão: COMANDO DO EXERCITO Local: Brasilia/DF

Objeto: Contratação de espaço físico, prestação de serviço e apoio necessário, baseado na quantidade de inscritos (candidatos), para a realização do Exame Intelectual do Concurso de Admissão aos Cursos de Formação de Sargentos do Exército Brasileiro 2026/2027, com data de realização do exame 28 de Setembro de 2025 na cidade de Brasília-DF.



Edital nº 90002/2024

Id contratação PNCP: 00394452000103-1-012924/2024

Modalidade da Contratação: Pregão - Eletrônico Última Atualização: 17/07/2024

Órgão: COMANDO DO EXERCITO Local: Brasilia/DF

Objeto: Contratação de espaço físico e prestação de serviço de apoio necessário, baseado na quantidade de inscritos (candidatos), para a realização do Exame Intelectual do Concurso de Admissão aos Cursos de Formação e Graduação de Sargentos do Exército Brasileiro 2025/2026, com data de realização do exame em 15 de setembro de 2024, na cidade de Brasília-DF.



Edital nº 00008/2023

Id contratação PNCP: 33839275000172-1-000029/2023

Modalidade da Contratação: Pregão - Eletrônico Última Atualização: 19/10/2023

Órgão: CONSELHO FEDERAL DE QUIMICA Local: Brasilia/DF

Objeto: Contratação de espaço e de todos os itens necessários à instrumentalização da ação: Encerramento das Atividades do Conselho Federal de Química (CFQ) 2023, a ser realizado em Brasília/DF, no dia 14 de dezembro de 2023.



Termo Pesquisado: locação de imóvel

Filtros ativos: Esfera: Federal UF: DF

Exibindo: 10 de 81

Ordenar por: Mais recente

#### Ato que autoriza a Contratação Direta nº 112/2026

Id contratação PNCP: 33665647000191-1-000043/2026

Modalidade da Contratação: Inexigibilidade Última Atualização: 19/03/2026

Órgão: CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA Local: Brasília/DF

Objeto: Locação do Armazém 1A do Pier Mauá S/A para realização da 2ª Reunião Ordinária do Colégio de Presidentes do Sistema Confea/Crea e Mutua, a ser realizada no Rio de Janeiro/RJ, no período de 18 a 20 de março de 2026.



#### Ato que autoriza a Contratação Direta nº 16/2025

Id contratação PNCP: 30871497000184-1-000025/2025

Modalidade da Contratação: Inexigibilidade Última Atualização: 04/03/2026

Órgão: CONSELHO FEDERAL DOS TÉCNICOS INDUSTRIAIS Local: Brasília/DF

Objeto: Locação do imóvel denominado "salas 506 e 507, localizadas no 5º Pavimento do Edifício Oscar Niemeyer, Lote 23, Setor Comercial Sul, Brasília/DF, com um total de 156,32 m² de área total" pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, em proveito do Conselho Federal dos Técnicos Industriais - CFT.



#### Ato que autoriza a Contratação Direta nº 4/2026

Id contratação PNCP: 00393272000107-1-000004/2026

Modalidade da Contratação: Inexigibilidade Última Atualização: 04/03/2026

Órgão: CONSELHO FEDERAL DE PSICOLOGIA Local: Brasília/DF

Objeto: Locação de imóvel destinado ao funcionamento de depósito, com a finalidade de assegurar o adequado armazenamento, guarda e preservação de bens, materiais e equipamentos sob responsabilidade do Conselho Federal de Psicologia



#### Ato que autoriza a Contratação Direta nº 75/2026

Id contratação PNCP: 29979036000140-1-000038/2026

Modalidade da Contratação: Inexigibilidade Última Atualização: 04/03/2026

Órgão: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL Local: Brasília/DF

Objeto: Procura de imóvel de terceiros - Ouro Preto D'Oeste - RO



#### Ato que autoriza a Contratação Direta nº 14/2026

Id contratação PNCP: 01264142000129-1-000005/2026

Modalidade da Contratação: Inexigibilidade Última Atualização: 18/02/2026

Órgão: MINISTERIO DA CULTURA Local: Brasília/DF

Objeto: Contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, visando à locação de imóvel destinado à instalação de unidades administrativas do Minc



5.3. Assim, consoante aos resultados apresentados no PNCP, verificou-se a locação de imóvel realizada pelo Ministério da Cultura, via inexigibilidade de licitação, precedida de Chamamento Público, conforme Ato que autoriza a Contratação Direta nº 14/2026 (Id contratação PNCP: 01264142000129-1-000005/2026).

5.3.1. Verificou-se que o imóvel locado encontra-se em região próxima (Plano Piloto) ao raio delimitado como referência do objeto deste Estudo e foi utilizado também como parâmetro de levantamento de mercado, no qual foi observado o valor da locação, bem como a área do imóvel e o período de contratação. Apresentando os seguintes valores de contratação:

## Contrato nº 00004/2026

Última atualização 11/03/2026



Local: Brasília/DF Órgão: MINISTERIO DA CULTURA Unidade executora: 420001 - COORD. GERAL DE EXEC. ORCAMENT, FINANC E CONT

Tipo: Contrato (termo inicial) Receita ou Despesa: Despesa Processo: 01400.001017/2026-81 Categoria do processo: Locação Imóveis

Data de divulgação no PNCP: 11/03/2026 Data de assinatura: 10/03/2026 Vigência: de 10/03/2026 a 10/03/2031

Id contrato PNCP: 01264142000129-2-000006/2026 Fonte: Contratos.gov.br Id contratação PNCP: [01264142000129-1-000005/2026](#)

#### Objeto:

O OBJETO DO PRESENTE INSTRUMENTO É A LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NO ENDEREÇO SETOR COMERCIAL SUL (SCS), QUADRA 08, SHOPPING VENÂNCIO, BLOCO B-50, 9º PAVIMENTO E BLOCO B-60, 5º PAVIMENTO, CEP 70.333-900, BAIRRO ASA SUL, LOCALIZADO EM BRASÍLIA/DF, DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DO DISTRITO FEDERAL, PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DO MINISTÉRIO DA CULTURA, ESTANDO VINCULADOS A ESTE CONTRATO O DISPOSTO NO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR, NO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO, NO TERMO DE REFERÊNCIA E SEUS ANEXOS, CONFORME A SEGUIR: BLOCO B-50, 9º PAVIMENTO, MATRÍCULA 151.332, METRAGEM PRIVATIVA 1.813,72 M2; BLOCO B-60, 5º PAVIMENTO, MATRÍCULA 151.319, METRAGEM PRIVATIVA 2.552,68 M2; GARAGEM: 100 (CEM) VAGAS DE ESTACIONAMENTO PRIVATIVAS.

#### VALOR CONTRATADO

R\$ 56.534.296,30

#### FORNECEDOR:

Tipo: Pessoa jurídica CNPJ/CPF: 07.560.370/0001-22 [Consultar sanções e penalidades do fornecedor](#)

Nome/Razão social: AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPACOES E SERVICOS LTDA

a) Dados do imóvel:

- Endereço do imóvel: SETOR COMERCIAL SUL QUADRA 08, BLOCO B-50 9º ANDAR e BLOCO B-60 5º ANDAR, LUC 501,503 E 504 CEP: 70.333-900;
- Número de pavimentos: 03 (três) pavimentos de garagem, 03 (três) pavimentos de shopping, 10 (dez) pavimentos-torre comercial B50, 05 (cinco) pavimentos-torre comercial B60;
- Área ofertada: Laje corporativa 9º andar da torre B50 e laje corporativa 5º andar da torre B60, Luc 501,503 e 504;

(...)

- e) Valor mensal do aluguel: R\$ 358.481,44 (trezentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e oitenta e um reais e quarenta e quatro centavos), ao valor de R\$ 82,10/m<sup>2</sup>;
- f) Valor mensal do facilities: R\$ 467.815,82 (quatrocentos e sessenta e sete mil, oitocentos e quinze reais e oitenta e dois centavos);
- g) Valor mensal atual do condomínio: R\$ 92.891,11 (noventa e dois mil, oitocentos e noventa e um reais e onze centavos). Discriminado da seguinte forma: 9º andar: R\$ 32.964,91 (R\$ 18,1753/m<sup>2</sup>) e 5º andar: R\$ 59.926,21 (R\$ 23,4758/m<sup>2</sup>);

5.3.2. Ainda quanto ao levantamento de mercado, conforme Nota Técnica 23 (33045708), foram mapeadas soluções disponíveis, alternativas técnicas, inovações e estimativas de custos nas seguintes conjunturas:

*Para a definição dos imóveis passíveis de locação, estabeleceu-se um filtro de seleção fundamentado em critérios técnicos previamente delimitados. Dentre eles, destacou-se a exigência de localização em um raio de até 1,00 km da sede desta SENAPPEN, em Brasília/DF, a fim de assegurar a proximidade com a sede da SENAPPEN e, conseqüentemente, viabilizar maior eficiência no deslocamento de servidores para a prestação de serviços eventuais e garantir atendimento ágil às demandas institucionais. Adicionalmente, consideraram-se as condições físicas necessárias para acomodação dos servidores e do mobiliário indispensável ao regular desempenho das atividades laborais. Nesse contexto, a equipe técnica procedeu à vistoria de unidades comerciais em 2 (duas) edificações distintas, cujas características permanecem em análise quanto à compatibilidade com as necessidades institucionais.*

5.3.3. Posto isso, a equipe técnica elaborou quadro comparativo de alternativas reais na mesma micropraça (SCN/SHN/SCS), com tipologia de escritórios corporativos e informações de área computável, atendendo aos requisitos de formalização da pesquisa.

5.3.4. Para comparabilidade, os preços foram equalizados para R\$/m<sup>2</sup>/mês (aluguel) e, quando aplicável, para “anual com custos embutidos”, conforme o seu quadro — registrando, entretanto, que a mistura de CapEx no ano pode distorcer a comparação com aluguel puro.

| QUADRO TÉCNICO        |                                    |  |  |
|-----------------------|------------------------------------|--|--|
| Item                  | Centro Empresarial Varig           | Fusion – Sala                            | Fusion – Pavimento Inteiro               |
| Área total            | 780 m <sup>2</sup>                 | 570 m <sup>2</sup>                       | 1.140 m <sup>2</sup>                     |
| Vagas de garagem      | 15 vagas                           | 11 vagas                                 | 22 vagas                                 |
| Instalações elétricas | Canaleta central, sem piso elevado | Acoplada ao mobiliário, com piso elevado | Acoplada ao mobiliário, com piso elevado |
|                       |                                    |  |  |

|                  |                      |                                     |                                     |
|------------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Mobiliário       | Não possui           | Disponível, a critério do locatário | Disponível, a critério do locatário |
| Condições de uso | Necessita de reforma | Ocupação imediata                   | Ocupação imediata                   |

| QUADRO FINANCEIRO               |                               |                         |                            |                         |                   |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------|
| Solução                         | Valor Mensal da Locação (R\$) | Custos de Reforma (R\$) | Custos de Mobiliário (R\$) | Valor Total Anual (R\$) | Valor Global R\$) |
| Centro Empresarial Varig - Sala | R\$ 53.820,00                 | R\$ 332.823,75          | R\$ 132.556,00             | R\$ 645.840,00          | R\$ 1.111.219,75  |
| Fusion – Sala (com mob.)        | R\$ 77.520,00                 | R\$ -                   | R\$ -                      | R\$ 930.240,00          | R\$ 930.240,00    |
| Fusion – Sala (sem mob.)        | R\$ 68.970,00                 | R\$ -                   | R\$ 132.556,00             | R\$ 827.640,00          | R\$ 960.196,00    |
| Fusion – Pavimento (com mob.)   | R\$ 155.040,00                | R\$ -                   | R\$ -                      | R\$ 1.860.480,00        | R\$ 1.860.480,00  |
| Fusion – Pavimento (sem mob.)   | R\$ 137.940,00                | R\$ -                   | R\$ 132.556,00             | R\$ 1.655.280,00        | R\$ 1.787.836,00  |

5.3.5. Neste sentido, a equipe técnica concluiu pelo seguinte:

*De acordo com o comparativo, uma sala comercial no Centro Empresarial Varig, de 780 m<sup>2</sup> de área total, é mais econômica a curto prazo, com valor mensal de R\$ 53.820,00 (cinquenta e três mil e oitocentos e vinte reais), mas exige um investimento alto inicialmente, equivalente a R\$ 332.823,75 (trezentos e trinta e dois mil, oitocentos e vinte e sete reais e cinco centavos), devido às reformas necessárias. Ademais, seria necessário um projeto detalhado para licitação com foco na contratação de empresa especializada na execução de serviços de reforma e tempo de espera até que todos os serviços estivessem concluídos para devida alocação dos servidores da SENAPPEN em questão. Por outro lado, uma sala comercial no Edifício Comercial Fusion, de 570 m<sup>2</sup> de área total, oferece infraestrutura pronta, instalações modernas, opção de alugar um andar inteiro (equivalente a duas salas) e de alugar com mobiliário já instalado. Apesar do valor mensal ser de R\$ 77.520,00 (setenta e sete mil, quinhentos e vinte reais), esta Secretaria não dependeria de procedimento licitatório para reformas e aquisição de mobiliário, pois o local apresenta estrutura suficiente para ocupação imediata. Neste sentido, ressalta-se que a locação de um novo imóvel também implicaria custos adicionais com contratos acessórios de manutenção predial, copeiragem, limpeza e conservação, principalmente.*

5.4. Diante do exposto, concluídas a comprovação de inexistência de imóvel público vago compatível (consulta SPU/SPIUnet) e (b) a inviabilidade de compartilhamento (Projeto Racionaliza), conforme a IN SEGES/ME nº 103/2022, passase à definição motivada da modelagem no ETP, conforme dados obtidos nos levantamentos apresentados acima.

5.4.1. Assim, vislumbram-se algumas soluções de alternativas de contratação, tendo em vista a realidade do mercado e os modelos de contratação adotados por outros órgãos públicos.

5.5. No caso concreto, o modelo de locação com facilities, é amplamente contratado no mercado, e possui as seguintes vantagens:

- Governança única com serviços integrados. A operação de segurança física/eletrônica (CFTV, controle de acesso, BMS), recepção, limpeza e manutenção fica sob um integrador, com indicadores e penalidades consolidados, reduzindo riscos de interface entre múltiplos contratos;
- Aderência técnica aos requisitos mínimos. A modelagem facilita a implantação coerente de perímetro e recuos, portarias segregadas, salas /centrais exclusivas, logs e retenção de evidências, segregação física/lógica e auditorias, garantindo cadeia de custódia e conformidade contínua.
- Compatibilidade com PGD e salas híbridas. Em rotina híbrida, a demanda por serviços oscila por presença; o integrador acomoda picos/vales (limpeza, recepção, vigilância) mantendo níveis de serviço.
- Economicidade transacional. Ao consolidar as facilities no aluguel, a Administração reduz custos transacionais, sem abrir mão dos normativos legais necessários.

5.6. Dessa forma, o levantamento de mercado demonstrou, de maneira objetiva e documental, que:

- houve prospecção efetiva e ampla junto ao mercado imobiliário;

- existem alternativas equivalentes capazes de atender integralmente à necessidade da Senappen;
- a solução identificada, qual seja a locação com facilities, sob o aspecto técnico-funcional, é a mais indicada para a contratação, sendo possível ainda a contratação tradicional, sob o aspecto de contratações correlatas de manutenção predial, limpeza, copeiragem e segurança;
- os preços propostos são compatíveis à média de mercado apurada.

5.7. Esses elementos conduzem à caracterização da solução proposta — locação de imóvel — a qual atende integralmente às necessidades da Administração, garantindo a vantajosidade econômica da solução.

5.8. Por fim, ressalta-se que a partir da realização do Chamamento Público, será possível estabelecer com maior precisão, diante da apresentação das propostas, um levantamento de mercado mais adequado aos requisitos necessários para o atendimento da necessidade do órgão.

## 6. Descrição da solução como um todo

6.1. A solução a ser adotada consiste na contratação, na modalidade de locação de imóvel com serviços integrados (facilities), de edificação de uso administrativo situada preferencialmente nas imediações da sede atual da SENAPPEN, em Brasília/DF, com área adicional estimada de 2.700,00m<sup>2</sup>, apta a acomodar cerca de 100 servidores e prestadores em ambientes de trabalho padronizados, respeitando-se o parâmetro institucional mínimo de 7 a 9 m<sup>2</sup> por trabalhador, além dos espaços técnicos e comuns necessários à operação.

6.2. A edificação a ser locada deverá possuir perfil corporativo (uso administrativo), com infraestrutura predial compatível com ocupação de órgãos públicos e adequação integral às normas de acessibilidade (rotas acessíveis contínuas, dimensões de circulação e manobra, sanitários acessíveis por pavimento, sinalizações táteis e visuais, corrimãos e barras de apoio), obedecendo aos parâmetros e critérios técnicos da ABNT NBR 9050:2020.

6.2.1. Tal aderência é condição de elegibilidade do ativo e será novamente verificada durante a fase de vistoria técnica e validação de layout, garantindo autonomia e segurança aos usuários, inclusive pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

6.2.2. É imprescindível para o escopo do objeto, a apresentação da avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, do prazo de amortização dos investimentos necessários e outras despesas indiretas elaboradas pelo licitante.

6.3. No que concerne ao programa físico, a solução pressupõe: plataformas de trabalho com estações padronizadas e densidade compatível com o parâmetro institucional; conjunto de salas de reunião com tratamento acústico e recursos de colaboração; salas técnicas, salas multiuso, copa, banheiros, abrigo de resíduos compatível com a política de limpeza e coleta, sala de zeladoria/manutenção, portaria/recepção integrada ao controle de acesso e circulações dimensionadas ao fluxo.

6.4. A infraestrutura elétrica deverá apresentar capacidade instalada e reserva técnica compatíveis com a carga de TIC e climatização, quadros setorizados por pavimento, seletividade e proteção adequadas, além de iluminação de alta eficiência (preferencialmente LED com dimerização e setorização por presença/iluminância).

6.4.1. A infraestrutura lógica deve adotar cabeamento estruturado mínimo Categoria 6 (ou superior), com backbone vertical e salas de telecom climatizadas, garantindo roteamento organizado, aterramento e disponibilidade. A climatização deverá ser adequada à ocupação do espaço, com setorização por zonas de ocupação, controle de temperatura/umidade.

6.5. A solução também pressupõe a conformação de um sistema de segurança predial integrado, contemplando CFTV nas áreas estratégicas, controle de acesso (barreiras físicas, credencial/biometria nas salas críticas), sistema de detecção e alarme de incêndio com sinalização fotoluminescente e integração ao plano de evacuação, dotação de extintores conforme carga de fogo e rotas de fuga desobstruídas.

6.6. Ainda, a solução se baseia na insuficiência da área atualmente ocupada e da necessidade de assegurar condições adequadas de trabalho e continuidade das atividades institucionais da SENAPPEN. Nesse sentido, a locação com facilities apresenta racionalidade operacional, pois acopla ao espaço físico um pacote de serviços de suporte sob metas e níveis de serviço, reduzindo riscos de interface e viabilizando gestão por desempenho.

6.7. O modelo de facilities a ser integrado ao contrato de locação compreenderá, no mínimo, limpeza e conservação, portaria/recepção e controle de acesso com cadastro e gestão de visitantes, gerenciamento predial (condomínio), relatórios mensais de performance e governança contratual, serviços de copa e jardinagem/paisagismo quando aplicável, e apoio operacional no dia a dia.

6.8. Operacionalmente, pretende-se assegurar continuidade ininterrupta das atividades administrativas, com planos de contingência para falhas de energia, de climatização e indisponibilidades de sistemas críticos; estabelecer-se-ão tempos de resposta e de solução escalonados por criticidade (por exemplo, resposta imediata para incidentes que afetem salas técnicas; atendimento em janelas definidas para áreas de trabalho), reuniões mensais de desempenho com análise de indicadores, relatórios consolidados de ordens de serviço, falhas, disponibilidade e consumo de utilidades, além de pesquisas de satisfação dos usuários. Esse arranjo buscar manter a vantajosidade ao longo do ciclo de vida e a gestão por resultados.

6.9. Espera-se, como resultados, a otimização das condições de trabalho com ambientes acessíveis, confortáveis e tecnologicamente adequados; a ampliação da capacidade física da SENAPPEN para acolher os postos de trabalho previstos, observando o parâmetro interno de 7 a 9 m<sup>2</sup> por trabalhador; a elevação da eficiência administrativa por meio de gestão integrada predial e monitoramento contínuo; e a conformidade com as obrigações legais e técnicas aplicáveis.

6.10. Por fim, a solução envolve a locação de áreas privativas, com características compatíveis com o padrão exigido pela Administração Pública Federal, especialmente no que se refere à acessibilidade, segurança, logística urbana e disponibilidade de serviços essenciais.

6.11. A escolha da solução considera, ainda, os seguintes aspectos estruturantes:

- Localização estratégica, no Setor Comercial Norte, com fácil acesso por transporte público, proximidade à sede atual da SENAPPEN com distância inferior a 1 km da sede;
- Infraestrutura predial pronta ou passível de rápida adequação, com prazo de entrega de até 20 dias após a demais adequações que se fizerem necessárias, atendendo à urgência administrativa identificada;
- Conformidade com normas de acessibilidade, segurança predial, prevenção e combate a incêndio, bem como demais exigências técnicas aplicáveis;
- Disponibilidade de vagas de garagem, atendendo às necessidades operacionais e institucionais;
- Ambiente corporativo consolidado, com serviços compartilhados e facilidades que reduzem custos indiretos e riscos operacionais.

6.12. A solução adotada prevê a locação do imóvel com encargos regulares associados (aluguel, condomínio e IPTU) como valores fixos, essenciais à manutenção do uso contínuo do bem. Adicionalmente, admite-se a contratação de serviços de facilities sob demanda, conforme necessidade administrativa, sem integração obrigatória de valor fixo estimado ao valor global do contrato de locação.

6.13. Do ponto de vista técnico e administrativo, a solução se mostra adequada, suficiente e proporcional, pois atende integralmente às exigências funcionais definidas no planejamento da contratação, evita a dispersão de unidades administrativas, reduz custos logísticos e assegura melhores condições de trabalho aos servidores.

6.14. Portanto, a locação do imóvel com os requisitos apresentados configura-se como a solução mais eficiente, economicamente vantajosa e juridicamente segura para suprir a necessidade identificada, em consonância com os princípios da eficiência, economicidade, planejamento e interesse público, previstos na Lei nº 14.133/2021.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. A estimativa de quantidade da presente contratação foi definida exclusivamente com base na metragem necessária, acessibilidade e na localização do imóvel, conforme parâmetros técnicos estabelecidos.

7.2. A solução dimensionada contempla a locação de área privativa aproximada de 2.600,00 m<sup>2</sup>, situada no Setor Comercial Norte em Brasília/DF, local considerado estratégico para atendimento das necessidades institucionais da SENAPPEN.

7.3. A metragem foi definida a partir:

- da necessidade de acomodação de postos de trabalho administrativos, áreas técnicas e de apoio;
- da previsão de espaços de circulação, salas de reunião, auditório, áreas comuns internas e ambientes funcionais;
- da possibilidade de absorção de expansão futura moderada, sem necessidade de nova contratação imobiliária no curto prazo.

7.4. O quantitativo de área locada atende integralmente aos requisitos definidos no Estudo Técnico Preliminar, e garantindo margem operacional adequada para a organização das unidades administrativas.

7.5. Ressalte-se que, para fins deste ETP, a estimativa de quantidade limita-se à metragem locada e à localização do imóvel, não sendo aplicável a definição de quantitativos unitários típicos de bens ou serviços comuns. Trata-se de solução imobiliária singular, cujo dimensionamento está diretamente vinculado às características físicas do bem e à sua inserção urbana.

7.6. Ademais, quantitativo é aquele consoante ao Documento de Formalização da Demanda - DFD 49/2026 (34720061), no qual solicita: Locação de espaço/imóvel ANEXO para a SENAPPEN, compatível com as necessidades do órgão.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R\$):** 20.877.839,10

8.1. Para uma precisa estimativa de valores do objeto desta contratação, a equipe de planejamento, utilizou como parâmetro legal a IN 65/2021, que dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisas de preços para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional.

8.2. Obedecendo os critérios da referida norma, as pesquisas de preços constam no Mapa Comparativo de Preços (ID SEI34987277) .

8.3. O valor total estimado da contratação para o período de 5 anos é de R\$ 20.877.839,10.

8.4. Ressalta-se que quanto ao disposto no inciso VI da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, a estimativa do custo de ocupação total para todo o período pretendido de contratação deverá contemplar, de forma detalhada e fundamentada, os custos de desmobilização ao término da relação

contratual, o eventual custo de restituição do imóvel nas condições pactuadas, o custo mensal de locação abrangendo todos os custos diretos e indiretos associados à ocupação e à operação do espaço, bem como os custos de adaptação que se mostrem imprescindíveis às necessidades de utilização institucional, acompanhados do respectivo prazo de amortização dos investimentos necessários.

8.5. Assim, neste primeiro momento, busca-se obter informações consolidadas a partir do chamamento público para locação de imóveis, instrumento que permitirá o levantamento efetivo de mercado, a identificação das soluções disponíveis e a coleta de propostas concretas dos potenciais locatários.

8.6. Deste modo, a Administração poderá conhecer, de forma transparente e comparável, as condições econômico-financeiras praticadas, os modelos de locação ofertados, a composição dos custos envolvidos, a abrangência dos serviços disponibilizados e a viabilidade das adaptações necessárias, viabilizando, assim, a construção de uma estimativa de custo global aderente à realidade do mercado e compatível com os princípios da eficiência, do planejamento, da economicidade e da vantajosidade.

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

9.1. A contratação de imóvel por locação, destinada à instalação de unidades administrativas da SENAPPEN, não comporta parcelamento em sua execução, seja sob a ótica técnica, seja sob a ótica jurídica. A jurisprudência consolidada do Tribunal de Contas da União (TCU) determina que o parcelamento deve ser adotado sempre que viável e compatível com a natureza do objeto, com vistas a ampliar a competitividade e obter economicidade. Entretanto, o próprio Tribunal ressalva que não se deve parcelar quando o fracionamento descaracterizar o objeto, causar desfuncionalidade, ou gerar riscos à continuidade e coerência do serviço, inclusive no tocante à unidade lógica, técnica e operacional do bem ou serviço contratado.

9.2. No caso específico da locação de imóvel, o objeto é uno e indivisível por natureza, pois corresponde à cessão do direito real de uso de uma área física específica, dotada de características próprias de localização, estrutura, instalações prediais, acessibilidade e segurança. A divisão do objeto entre dois ou mais imóveis distintos acarretaria fragmentação da unidade administrativa, comprometendo a eficiência, o fluxo de trabalho, a comunicação interna, a segurança da informação e o atendimento ao público, além de gerar custos adicionais operacionais e logísticos, o que contraria os princípios da economicidade e da eficiência previstos na Lei nº 14.133/2021, que exige no Estudo Técnico Preliminar (ETP) a demonstração da solução mais vantajosa e tecnicamente adequada ao interesse público.

9.3. Além disso, o parcelamento na hipótese de locação de espaços físicos não produz ganho competitivo, pois não se trata de aquisição de bens ou contratação de serviços separáveis, mas da necessidade de um único espaço contínuo, dimensionado para abrigar cerca de 100 servidores com *layout* integrado, infraestrutura comum de TI, climatização setorizada, instalações elétricas, lógica e sistemas de segurança padronizados.

9.4. Diante disso, conclui-se que a locação pretendida possui natureza técnica indivisível, sendo inviável o parcelamento, pois tal fracionamento descumpriria a lógica funcional da ocupação administrativa, reduziria a eficiência, elevaria custos e comprometeria a prestação do serviço público. Assim, atende-se às diretrizes do TCU ao demonstrar, fundamentadamente, que a divisão do objeto não traria ganhos à Administração, razão pela qual sua contratação deve permanecer unitária.

## **10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes**

10.1. Diante de nova locação de imóvel, poderá haver outros contratos que deverão ser adequados/aditivados em função do novo endereço da SENAPPEN.

10.2. Ademais, deverão ser contratados outros serviços para atendimento as demandas correlatas a locação como transporte para a mudança, certificação de rede e comunicação visual, identidade interna e externa do imóvel.

10.3. E ainda, poderá haver a necessidade de realizar outras contratações não previstas neste estudo preliminar.

10.4. Ressalta-se que na modelagem tradicional, as contratações correlatas (limpeza, manutenção, controle de acesso etc.) podem existir de forma separada, sendo correlatas, mas não necessariamente interdependentes. Na modelagem com facilities, essas mesmas contratações passam a ser interdependentes, compondo uma solução única (“edifício em plena operação”).

## **11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento**

11.1. Os serviços de locação do imóvel, encontram-se registrados no Plano Anual de Contratações(PCA) no PNCP para o ano corrente, como segue abaixo:

I - ID PCA no PNCP: 00394494000136-0-000038/2025

II - Data de publicação no PNCP: 06/06/2024

III - Id do item no PCA: 26

IV - Classe/Grupo: 722 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS COMISSIONADOS OU POR CONTRATO

V - Identificador da Futura Contratação: 200326-17/2025

## 12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A contratação pretendida proporciona um conjunto de benefícios diretos e indiretos à SENAPPEN, alinhados aos objetivos institucionais, ao planejamento estratégico e aos princípios que regem a Administração Pública, especialmente os da eficiência, economicidade, planejamento e interesse público.

12.1.1. Entre os principais benefícios esperados, destacam-se:

- a) Adequação plena às necessidades institucionais: a locação do imóvel com a metragem e configuração propostas permite a acomodação adequada das unidades administrativas, postos de trabalho, áreas técnicas e de apoio, suprindo o déficit de espaço físico identificado e assegurando condições apropriadas para o desempenho das atividades finalísticas e administrativas do órgão.
- b) Melhoria das condições de trabalho e da eficiência administrativa: a solução contribui para a melhoria do ambiente laboral, proporcionando infraestrutura moderna, acessível e funcional, o que impacta positivamente a produtividade, a integração das equipes e a qualidade dos serviços prestados à sociedade.
- c) Racionalização e otimização do uso de espaços públicos: a centralização das unidades administrativas em um único empreendimento reduz a dispersão física, minimiza deslocamentos internos e externos, simplifica a gestão predial e promove maior racionalidade na ocupação dos espaços, com reflexos positivos na gestão administrativa.
- d) Redução de riscos operacionais e de descontinuidade: a escolha de imóvel com infraestrutura consolidada, pronta ou de rápida adequação, e com possibilidade de expansão futura, reduz riscos relacionados à interrupção das atividades, à necessidade de contratações emergenciais e à inadequação física das instalações.
- e) Vantajosidade econômica e previsibilidade orçamentária: o valor do aluguel proposto situa-se conforme a média de mercado, assegurando vantajosidade econômica. Ademais, a definição clara dos valores fixos (aluguel, condomínio e IPTU) confere maior previsibilidade orçamentária e facilita o planejamento financeiro da despesa ao longo da vigência contratual.
- f) Flexibilidade na gestão de serviços acessórios: a possibilidade de contratação de serviços de facilities sob demanda permite ajustar os custos operacionais às necessidades efetivas da Administração, evitando despesas desnecessárias e reforçando o controle e a economicidade da contratação.
- g) Localização estratégica e facilidades de acesso A localização do imóvel no Setor Comercial Norte, região central de Brasília/DF, favorece o acesso de servidores, colaboradores e cidadãos, além de facilitar a articulação institucional com outros órgãos da Administração Pública Federal. O empreendimento ao apresentar condições adequadas de acessibilidade arquitetônica, permite a circulação segura e autônoma de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

12.1.2. Adicionalmente, o modelo de locação adotado possibilita a realização de adequações contínuas e progressivas de acessibilidade, sempre que identificadas novas necessidades funcionais ou normativas, sem a rigidez típica de imóveis próprios ou soluções menos flexíveis. Tal característica assegura a adaptação permanente do espaço às melhores práticas de inclusão, promovendo ambiente de trabalho mais equitativo, acessível e alinhado às diretrizes de acessibilidade da Administração Pública.

12.1.3. Dessa forma, a contratação pretendida visa atender à necessidade imediata de espaço físico, como também gerar ganhos estruturais, operacionais e econômicos, contribuindo para o fortalecimento da capacidade administrativa da SENAPPEN.

## 13. Providências a serem Adotadas

13.1. Elaborar cronograma com todas as atividades necessárias à adequação com a locação do novo imóvel, adotando as medidas necessárias para que a contratação surta seus efeitos e com os responsáveis por esses ajustes nos diversos setores.

13.2. Considerar o planejamento das contratações correlatas indicadas no item 10 do estudo.

13.2.1. Considerando todo o exposto no presente estudo, serão necessárias adequações no ambiente da organização desde o início da execução do objeto.

13.3. Designação de gestor e fiscais do contrato: deverá ser designado formalmente o gestor e os fiscais do contrato, responsáveis pelo acompanhamento da execução contratual, pela verificação do cumprimento das obrigações pactuadas e pelo controle das despesas, inclusive aquelas relativas aos serviços de facilities sob demanda, se for o caso.

13.4. Considerar a necessidade de capacitação de servidores para atuarem na contratação e fiscalização da execução do objeto de acordo com as especificidades estabelecidas.

## 14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. A contratação pretendida refere-se à locação de imóvel urbano já existente e em operação, não envolvendo obras de grande porte, intervenções estruturais relevantes ou expansão física do empreendimento, o que reduz significativamente a ocorrência de impactos ambientais negativos.

14.2. Ainda assim, no âmbito do planejamento da contratação, foram considerados os seguintes aspectos ambientais:

14.2.1. Por se tratar de imóvel edificado, inserido em área urbana consolidada e dotado de infraestrutura previamente licenciada, a locação não gera supressão vegetal, movimentação de solo ou alteração de recursos naturais. Além disso, a ocupação de imóvel corporativo já existente contribui para o uso racional do espaço urbano, evitando a necessidade de construção de novas edificações. Eventuais adequações internas poderão priorizar soluções de eficiência energética, iluminação adequada e racionalização do consumo de água, conforme viabilidade técnica.

14.2.2. Quanto aos impactos ambientais relacionados à geração de resíduos são restritos às atividades administrativas rotineiras. Tais resíduos serão gerenciados de acordo com as normas vigentes, utilizando-se, sempre que possível, práticas de coleta seletiva e destinação ambientalmente adequada.

14.2.3. Ademais, a localização central do imóvel, com acesso facilitado por transporte público, contribui para a redução de deslocamentos individuais motorizados, mitigando emissões associadas ao transporte e favorecendo práticas de mobilidade urbana mais sustentáveis.

14.2.4. Eventuais adaptações no layout interno, quando necessárias, terão caráter pontual e reversível, não configurando impacto ambiental relevante, devendo observar boas práticas ambientais e normas aplicáveis.

14.3. Dessa forma, conclui-se que a contratação apresenta impacto ambiental reduzido e controlável, sendo compatível com os princípios do desenvolvimento sustentável e da responsabilidade ambiental no âmbito da Administração Pública.

## 15. Declaração de Viabilidade

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

### 15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1. Com base na análise técnica, econômica e jurídica, esta Equipe de Planejamento declara viável e vantajosa a contratação para locação do imóvel, conforme requisitos apresentados e especificações técnicas da SENAPPEN.

15.2. A solução assegura atendimento imediato à necessidade institucional, observância dos princípios da eficiência, economicidade e vantajosidade, e plena conformidade legal.

## 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 HENRIQUE BENITES FERREIRA**

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 13/05/2026 às 14:12:33.

**ANNA CAROLINA MONTENEGRO NUNES SALES**

Membro da comissão de contratação



*Assinou eletronicamente em 13/05/2026 às 14:09:25.*

**LUCAS DE SOUSA OLIVEIRA**

Membro da comissão de contratação



*Assinou eletronicamente em 13/05/2026 às 14:34:41.*

**RENATO VIEIRA TORMIN**

Membro da comissão de contratação



*Assinou eletronicamente em 13/05/2026 às 14:15:24.*

**JULIA LUCIANO DA COSTA**

Membro da comissão de contratação



*Assinou eletronicamente em 13/05/2026 às 14:37:27.*

**BRENO DE SOUSA CARTAXO GOMES**

Membro da comissão de contratação

**DANIELLE CAVALCANTI VIEIRA MEDINA**

Membro da comissão de contratação

**FRANKLY RODRIGUES FARIA SOBRAL**

EPC



*Assinou eletronicamente em 13/05/2026 às 14:14:58.*