SUPERINTENDENCIA DO DESENVOL. DO NORDESTE

Estudo Técnico Preliminar 38/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 59336.001268/2026-67

2. Descrição da necessidade

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente demanda decorre do vencimento do contrato de locação do imóvel atualmente ocupado Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE) no município de Recife/PE, cuja vigência atingiu o limite legal para prorrogação, tornando necessária a adoção das providências cabíveis para garantir a continuidade das atividades institucionais em instalações adequadas às necessidades da Administração.

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

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

- a continuidade dos serviços de promoção do desenvolvimento regional sustentável dos nove estados nordestinos e do norte de Minas Gerais e Espírito Santo;
- a segurança e o bem-estar dos usuários internos e externos;
- a instalação das unidades em ambiente adequado às normas técnicas e de acessibilidade;
- a otimização do uso de recursos públicos, mediante alternativa mais célere e economicamente viável.

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

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Coordenação de Serviços Gerais - COSEG	Thiago Paiva Chagas Ferreira

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 DIMENSIONAMENTO DE ÁREA

De acordo com a Instrução Normativa nº 103/2022 SEGES/ME, o ETP deve apresentar estimativa da área mínima a ser locada considerando o quantitativo da população principal do órgão, a necessidade de atendimento ao público ou

de peculiaridades de prestação do serviço. Deve-se ainda atender à recomendação das áreas de escritório não apresentarem áreas superiores a 9,00m² (nove metros quadrados) por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade.

Esta última recomendação está de acordo com as diretrizes do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional. De acordo com este Manual, a área útil do imóvel deve ser subdividida em áreas computáveis e áreas não computáveis. As áreas computáveis são as áreas de escritório e as áreas de apoio. Já as áreas úteis não computáveis são as áreas técnicas e as áreas específicas.

Para o cálculo da área útil a ser locada pela Sudene, primeiramente, foi realizado o levantamento do quantitativo de agentes públicos. Segundo levantamento realizado pela Diretoria de Administração da Sudene, o quantitativo da população principal da Autarquia será de 260 agentes públicos.

Em seguida, foi realizada a multiplicação deste quantitativo populacional pela referência de áreas indicadas no Manual, segundo a memória de cálculo apresentada na Tabela 1, chegando-se ao total de 3.200m² de área útil a ser locada.

Tabela 1- Estimativa de área computável.

População principal (estimativa)	260
Área de escritório Total*	260 x 9m²= 2340m²
Área de apoio Total **	260 x 2,5m² = 650m²
Área técnica ***	210m²
Área útil total da edificação (área escritório + área apoio + área técnica)	3200m²

*Adotando o valor de 9m² de área de escritório por servidor.

** Adotando o valor de 2,5m² de área de apoio por servidor.

***Área técnica para arquivo.

4.2 REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL

Com o objetivo de estabelecer os critérios técnicos para o recebimento e a avaliação das propostas de locação de edifício ou conjunto de edificações, destinados a abrigar a Sudene, serão considerados os seguintes requisitos mínimos para o imóvel pretendido:

a) Estar situado no Município de Recife, para atendimento à localização da sede desta Autarquia, definida na Lei Complementar Nº 125, de 3 de janeiro de 2007.
b) Estar localizado em área que apresente em seu entorno (raio de 300m):

i. Oferta de serviços de alimentação (restaurantes e lanchonetes), serviços bancários, farmácias, entre outros;

ii. Estacionamento público;
iii. Vias de acesso pavimentadas;
iv. Pontos de acesso à sistema de transporte coletivo, num raio máximo de 200 metros

c) A área a ser locada deverá estar livre, desembaraçada e desimpedida de coisas e pessoas na data da apresentação da proposta.
d) Apresentar Habite-se até a data da apresentação da proposta.
e) Apresentar, disponível para locação, uma área útil computável (área de escritório e área de apoio) de aproximadamente 3.200m².
f) O imóvel deve atender o quantitativo de 260 agentes públicos.
g) Deve compreender a área útil em um único edifício.
h) Apresentar piso elevado nas áreas úteis, áreas de circulação, entre outras, cuja indicação deverá constar no projeto de leiaute.
i) Deverá ser prédio construído, podendo ser com compartilhamento com outros locatários. O imóvel deve apresentar condomínio devidamente constituído. A SUDENE, mesmo sendo eventualmente detentora da maior área do imóvel, não se dispõe a administrar o condomínio.
j) As fachadas do tipo envidraçadas e esquadrias deverão possuir vidros com propriedades que protejam os ambientes contra a incidência de forte luminosidade e calor excessivo, de modo a não prejudicar a climatização destes ou devem ser dotadas de películas protetoras com função semelhante.
k) Possuir o quantitativo de 130 (cento e trinta) vagas de estacionamento disponíveis para uso exclusivo da Sudene. Este quantitativo de vagas não deve ser considerado para fins de cálculo de valor de locação, não devendo ser considerados como unidades autônomas para aluguel.
l) Possuir espaço disponível, em área visível ao público em geral, que possibilite a identificação da Autarquia por meio de instalação da logomarca Sudene.
m) Possuir auditório disponível para locação, localizado no mesmo edifício, com capacidade mínima para 100 pessoas, climatizado, com cabeamento de rede lógica, elétrica, voz e áudio visual (com projetores e sistema de sonorização).
n) O imóvel ofertado deverá atender integralmente às prescrições estabelecidas na legislação federal, estadual e municipal aplicável, aos normativos e padrões técnicos das concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário e telecomunicações, às exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Pernambuco, bem como à legislação vigente de acessibilidade, em especial à Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, e à ABNT NBR 9050:2020. A comprovação do atendimento a tais requisitos será de responsabilidade exclusiva do proponente, mediante apresentação de declaração formal acompanhada da documentação comprobatória pertinente, emitida pelos órgãos ou entidades competentes, quando aplicável.
o) A área locada deverá possuir infraestrutura e equipamentos de climatização por sistema de ar condicionado central ou individualizado por ambiente, de maneira que, quando do recebimento definitivo dessa área, o sistema deverá estar em perfeitas condições de funcionamento.
p) O imóvel ofertado deverá possuir lajes com capacidade de carga compatível com a utilização prevista, especialmente para acomodação de arquivos permanentes, observando-se os parâmetros e requisitos estabelecidos na ABNT NBR 6120 vigente. A comprovação do atendimento a essa exigência será de responsabilidade exclusiva do proponente, mediante apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), laudo ou declaração emitida por profissional legalmente habilitado, acompanhada do respectivo registro profissional, atestando a capacidade estrutural das lajes para suportar as cargas decorrentes da destinação pretendida do imóvel.
q) Caso a edificação ofertada possua elevadores, estes deverão atender à legislação aplicável e às normas técnicas vigentes pertinentes aos sistemas de transporte vertical, incluindo, quando aplicáveis aos equipamentos instalados, as disposições da família ABNT NBR 16858, especialmente aquelas relativas à segurança, acessibilidade e à melhoria da segurança de elevadores existentes. A comprovação do atendimento a essas exigências será de responsabilidade exclusiva do proponente, mediante apresentação de documentação comprobatória pertinente, incluindo laudo, ART emitidos por profissional legalmente habilitado, ou outros documentos expedidos pelos órgãos ou entidades competentes, que atestem a regularidade e a conformidade dos elevadores com a legislação e as normas técnicas aplicáveis.
r) Não apresentar patologias nos elementos estruturais que compõem a edificação, como trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura, pontos de infiltração, mofo e manchas. Este requisito deverá ser atestado através de Laudo Técnico, com emissão de RRT ou ART de responsável, ou Declaração emitida pelo proprietário do imóvel.

Os requisitos mínimos do imóvel (itens **a** ao **r**) deverão ser comprovados na etapa de apresentação das propostas.

O Anexo I – Caderno de especificações técnicas – complementa as informações referentes aos requisitos mínimos e desejáveis do imóvel para abrigar a sede da Sudene, apresentando especificações quanto a: arquitetura do edifício, sistema de prevenção e combate a incêndios, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas de baixa tensão, sistema de telefonia e cabeamento estruturado, sistema de climatização, elevadores, adequação do leiaute e das instalações e sinalização.

O atendimento ao padrão requisitado no caderno de especificações poderá ser atendido em prazo constante no Anexo I – Caderno de especificações técnicas.

4.3 LEIAUTE

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

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

As informações detalhadas sobre os espaços necessários para o estudo preliminar do leiaute estão no Anexo II – Definição das áreas.

A Locadora selecionada deverá elaborar uma proposta de leiaute final, contendo o mobiliário, este só poderá ser executado quando aprovado pela SUDENE, por meio de documento encaminhado pela Comissão.

Os leiautes dos diversos ambientes, na sua versão final, deverão ser apresentados em arquivo formato .dwg .

4.4. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

O imóvel deverá possuir instalações elétricas em condições adequadas de funcionamento e segurança, com capacidade compatível com o uso administrativo pretendido ou que permitam sua adequação, pelo LOCADOR, às cargas e necessidades definidas pela Autarquia.

Para fins de seleção do imóvel, deverão ser consideradas, especialmente, a disponibilidade de fornecimento regular de energia elétrica; as condições gerais das instalações existentes; a possibilidade de atendimento das estações de trabalho, equipamentos de TIC, sistemas de climatização e demais cargas previstas; a existência ou possibilidade de implantação de infraestrutura elétrica dedicada à sala de equipamentos de TIC ou datacenter; e a disponibilidade de sistemas de alimentação ininterrupta e de geração de energia de emergência necessários às cargas críticas.

Deverão ser consideradas, ainda, a existência de sistema de aterramento e, quando aplicável, de proteção contra descargas atmosféricas; a disponibilidade de iluminação adequada aos ambientes de trabalho; e a existência de medição individualizada ou possibilidade de individualização do consumo de energia correspondente à área ocupada pela Sudene.

As instalações existentes e as adequações eventualmente necessárias deverão observar as normas técnicas e regulamentares aplicáveis, as exigências da concessionária local de energia elétrica e as especificações a serem estabelecidas no Anexo I - Caderno de Especificações e nos projetos correspondentes.

No caso de imóvel que não disponha, no momento da apresentação da proposta, de toda a infraestrutura necessária, poderá ser considerada sua capacidade de adequação, desde que o proponente declare e demonstre, quando solicitado, a viabilidade de realizar as intervenções necessárias e se comprometa a entregar o imóvel em conformidade com os requisitos estabelecidos pela Sudene antes de sua ocupação.

4.5. INSTALAÇÕES ELETRÔNICAS

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

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

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

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

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

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

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

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

ANSI/EIA/TIA – 568A;

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

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

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

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

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

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

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

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

Sala CPD

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

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

Deverão ser disponibilizados recursos de telemetria para monitoramento remoto, em tempo real, das condições ambientais e operacionais do sistema de climatização.

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

Infraestrutura

Eletrocalha perfurada sem tampa

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

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

Eletroduto rígido de aço carbono galvanizado à fogo.

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

Eletroduto metálico flexível

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

Canaletas de alumínio

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

Armários de Telecomunicações (Racks)

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

Cabeamento Vertical (Backbone óptico)

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

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

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

4.6. DIO

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

Extensões Ópticas.

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

Cabeamento Horizontal.

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

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

Patch Cord – Cat.6

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

Patch Panel – Cat.6

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

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

5. NORMAS APLICÁVEIS

5 . NORMAS APLICÁVEIS

- Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 - Dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional;
- Lei nº 14.133, de 2021 - Lei de Licitações e Contratos Administrativos;
- Portaria Interministerial nº 323, de 2020 - Dispõe sobre procedimentos para adaptações de acessibilidade nos imóveis de uso público dos órgãos e entidades da administração pública federal direta e indireta e para divulgação da situação de acessibilidade das edificações públicas federais;
- Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional.

6. MODELO DE LOCAÇÃO

6. MODELO DE LOCAÇÃO

A Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, estabelece, em seu art. 3º, três modelos para a contratação de locação de imóveis pela Administração Pública Federal: locação tradicional, locação com facilities e locação built to suit – BTS, admitindo, ainda, em seu § 3º, a adoção combinada dos modelos de locação com facilities e BTS, desde que demonstrada no Estudo Técnico Preliminar a vantagem da solução.

A escolha da modelagem deve considerar não apenas o valor nominal do aluguel, mas também o custo total de ocupação, as adaptações necessárias ao imóvel, os investimentos correspondentes e seus prazos de amortização, a necessidade de contratações complementares, os riscos operacionais e a capacidade administrativa da Sudene para conduzir, gerir e fiscalizar os serviços necessários ao funcionamento de sua sede.

6.1 LOCAÇÃO TRADICIONAL

Na locação tradicional, o contrato contempla essencialmente a disponibilização do espaço físico, cabendo à Administração providenciar separadamente os serviços necessários à sua operação e manutenção.

O modelo apresenta como vantagens maior segregação entre o custo imobiliário e os serviços acessórios, maior autonomia na contratação de prestadores especializados e, potencialmente, maior número de imóveis disponíveis para participação no procedimento.

Entretanto, sua adoção exigiria da Sudene a realização e a gestão de contratações autônomas para manutenção predial, limpeza e conservação, climatização e outros serviços necessários ao funcionamento do imóvel, além de eventuais contratações de engenharia destinadas às adequações do espaço.

Tal cenário ampliaria a carga administrativa, multiplicaria as interfaces contratuais e aumentaria a necessidade de pessoal dedicado ao planejamento, gestão e fiscalização, aspecto especialmente relevante diante da limitada disponibilidade de recursos humanos especializados da Autarquia.

A locação tradicional também não assegura, por si só, que o imóvel seja entregue previamente adaptado ao programa de necessidades da Sudene, podendo gerar período adicional entre a contratação e a efetiva ocupação.

Assim, embora juridicamente possível, a locação tradicional apresenta baixa aderência às necessidades institucionais da Sudene.

6.2 LOCAÇÃO COM FACILITIES

Na locação com facilities, a disponibilização do imóvel é associada aos serviços necessários à sua operação e manutenção, permitindo concentrar no mesmo arranjo contratual obrigações diretamente relacionadas ao funcionamento da edificação.

Para a Sudene, pretende-se contemplar prioritariamente:

I – manutenção predial, incluindo serviços elétricos, hidráulicos e pequenos reparos em portas, divisórias, pisos elevados, pintura, painéis e divisórias de vidro e outros componentes integrantes do imóvel;

II – limpeza e conservação interna;

III – fornecimento de materiais de limpeza, higiene e consumo relacionados aos serviços, incluindo, conforme especificação, papéis sanitários, papéis-toalha, sabonetes, guardanapos e itens correlatos; e

IV – manutenção preventiva e corretiva dos sistemas de climatização.

V. fornecimento, instalação, disponibilização, manutenção preventiva e corretiva e suporte técnico dos sistemas de alimentação ininterrupta – nobreaks, destinados ao atendimento das cargas definidas pela Sudene, incluindo estações de trabalho, impressoras, equipamentos de rede e infraestrutura do data center, observados os requisitos técnicos estabelecidos no Caderno de Especificações e nos projetos correspondentes.

O modelo apresenta como vantagens a redução do número de contratações complementares, a centralização de responsabilidades, a diminuição da carga administrativa de gestão e fiscalização e a mitigação dos riscos decorrentes da existência de diversos prestadores responsáveis por serviços interdependentes.

Como contraponto, a inclusão dos serviços pode elevar o valor mensal da contratação e exige adequada composição dos preços, de forma a assegurar que os valores dos facilities permaneçam compatíveis com os praticados no mercado e com parâmetros utilizados pela Administração Pública.

A locação com facilities apresenta elevada aderência à necessidade de operação e manutenção continuada da sede, mas não resolve necessariamente, de forma isolada, a necessidade de realização de adaptações substanciais no imóvel antes de sua ocupação.

A inclusão dos sistemas de alimentação ininterrupta no escopo dos facilities decorre de sua vinculação direta à continuidade operacional da infraestrutura predial e tecnológica da sede, permitindo concentrar no locador a responsabilidade pela disponibilização e manutenção desses equipamentos durante a vigência contratual e reduzindo a necessidade de contratação autônoma pela Sudene.

6.3 LOCAÇÃO BUILT TO SUIT - BTS

No modelo built to suit - BTS, o locador realiza previamente a aquisição, construção ou reforma substancial do imóvel, de acordo com as especificações e necessidades definidas pelo futuro locatário.

Para a Sudene, a principal vantagem dessa modalidade reside na possibilidade de atribuir ao locador a execução das adaptações necessárias à instalação da nova sede, que poderão envolver, conforme as características do imóvel selecionado, adequações de leiaute, divisórias, instalações elétricas e de TIC, climatização, iluminação, piso elevado, acessibilidade, áreas técnicas, proteção contra incêndio e demais intervenções necessárias.

Dessa forma, reduz-se a necessidade de a Autarquia realizar diretamente obras em imóvel de terceiro ou promover contratações específicas de engenharia após a celebração da locação, possibilitando que o imóvel seja recebido em condições adequadas de funcionamento.

O modelo também reduz o desembolso inicial da Administração com as adaptações, uma vez que os investimentos são inicialmente suportados pelo locador e recuperados ao longo da vigência contratual.

Em contrapartida, o BTS apresenta maior complexidade econômico-financeira, exige definição antecipada e suficientemente detalhada das necessidades da Administração e demanda prazo contratual compatível com a amortização dos investimentos realizados.

6.3.1 ARMOTIZAÇÃO DAS ADEQUAÇÕES

Os investimentos realizados pelo locador para adequação do imóvel integram a equação econômico-financeira da contratação e deverão ser recuperados ao longo do período contratual. Portanto, tais adaptações não representam execução gratuita de obras pelo locador, mas investimento cujo custo será amortizado durante a locação.

Por esse motivo, a futura modelagem econômico-financeira deverá identificar separadamente, sempre que possível:

I – a parcela correspondente à locação propriamente dita;

II – a parcela correspondente aos investimentos realizados nas adequações e sua respectiva amortização;

III – a parcela referente aos serviços de facilities; e

IV – outros componentes relevantes da remuneração.

A estruturação da curva de amortização deverá permitir identificar o valor dos investimentos, o período necessário à sua recuperação e o momento em que se encontrarão integralmente amortizados.

Esse controle assume especial relevância em eventual prorrogação da locação, de forma a evitar que a Administração permaneça remunerando parcela correspondente a investimento já integralmente recuperado pelo locador.

O BTS apresenta, portanto, elevada aderência à necessidade de disponibilização de imóvel previamente adequado, mas não contempla necessariamente, quando adotado isoladamente, os serviços continuados de operação e manutenção necessários durante a ocupação.

6.4 SOLUÇÃO COMBINADA: BUILT TO SUIT – BTS + FACILITIES E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA

A análise das alternativas previstas no art. 3º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, evidencia que, para o caso concreto da Sudene, nenhuma das modalidades consideradas isoladamente atende, com o mesmo grau de completude, ao conjunto de necessidades identificadas no planejamento da contratação.

A necessidade administrativa não se limita à disponibilização de área física para instalação da sede. A solução pretendida envolve, simultaneamente, a disponibilização de imóvel com dimensões e características compatíveis com a estrutura organizacional da Autarquia, a realização prévia de adequações relevantes de leiaute e infraestrutura e a manutenção continuada das condições necessárias ao adequado funcionamento da edificação durante toda a vigência contratual.

Nesse contexto, foram consideradas as características particulares da futura sede, dentre as quais se destacam a necessidade de acomodação de aproximadamente 260 agentes públicos em área útil estimada de 3.200 m²; disponibilidade de áreas administrativas, técnicas e de apoio; auditório; estacionamento; espaços destinados ao arquivo; data center e salas técnicas; instalações elétricas e de alimentação ininterrupta; infraestrutura de cabeamento estruturado; sistemas de climatização; acessibilidade; prevenção e combate a incêndio; além das demais exigências técnicas constantes deste Estudo e de seus anexos.

6.4.1. JUSTIFICATIVA PARA ADOÇÃO DO MODELO BUILT TO UIT - BTS

A adoção do componente built to suit mostra-se adequada diante da necessidade de que o imóvel selecionado seja entregue em condições efetivas de ocupação e funcionamento, compatibilizado com o programa de necessidades e

com os requisitos técnicos definidos pela Sudene.
É pouco provável que imóvel disponível no mercado imobiliário apresente, originalmente e sem intervenções, plena aderência ao conjunto de especificações estabelecidas pela Administração, especialmente quanto a leiaute, divisórias, instalações elétricas e de TIC, piso elevado, data center, climatização, acessibilidade, sistemas de emergência, segurança e demais infraestruturas necessárias.
A locação tradicional transferiria à Sudene a responsabilidade de promover, após a contratação do imóvel, os procedimentos necessários à execução dessas adaptações, inclusive eventuais contratações específicas de obras e serviços de engenharia. Além do aumento do número de procedimentos administrativos, essa solução implicaria maior esforço de planejamento, contratação, gestão e fiscalização e poderia ampliar o intervalo entre a disponibilização jurídica do imóvel e sua efetiva ocupação.

O modelo BTS permite atribuir ao locador a responsabilidade pela realização prévia das adaptações necessárias, de acordo com as especificações definidas pela Sudene, possibilitando a entrega do imóvel em condições plenas de utilização. A solução reduz, portanto, a necessidade de realização direta de obras pela Administração em imóvel de terceiro, concentra responsabilidades e mitiga riscos de incompatibilidade entre os serviços executados por diferentes contratados.

Há, adicionalmente, vantagem sob a ótica do fluxo financeiro, uma vez que os investimentos necessários às adaptações são inicialmente suportados pelo locador e incorporados à equação econômico-financeira da contratação, com amortização ao longo da vigência, em vez de exigirem desembolso inicial concentrado pela Administração.

Essa vantagem, contudo, deverá ser acompanhada da identificação dos valores correspondentes aos investimentos realizados e de sua respectiva curva de amortização, de modo a assegurar transparência, evitar remuneração indevida após a recuperação integral dos investimentos e permitir a avaliação permanente da vantajosidade da contratação.

6.4.2. JUSTIFICATIVA PARA INCLUSÃO DOS SERVIÇOS FACILITIES

A adoção do componente facilities decorre da necessidade de assegurar a operação, a conservação e a manutenção continuada da futura sede após sua ocupação.

Sem a inclusão desses serviços no mesmo arranjo contratual, a Sudene teria de planejar, licitar, contratar, gerir e fiscalizar separadamente diversos serviços indispensáveis ao funcionamento cotidiano do imóvel, dentre eles manutenção predial, limpeza e conservação, fornecimento dos respectivos materiais e insumos, manutenção dos sistemas de climatização e dos sistemas de alimentação ininterrupta - nobreaks, além de outros serviços diretamente vinculados à operação predial.

A fragmentação dessas atividades em contratos distintos ampliaria o número de interfaces administrativas e operacionais, aumentaria a necessidade de servidores dedicados à gestão e fiscalização e elevaria os riscos de descontinuidade, conflitos de responsabilidade e ausência de coordenação entre prestadores responsáveis por sistemas e serviços interdependentes.

Esse aspecto possui especial relevância no contexto institucional da Sudene, diante da disponibilidade limitada de pessoal especializado para condução simultânea de múltiplas contratações e para posterior acompanhamento permanente de diversos contratos vinculados ao funcionamento da sede.

A inclusão dos facilities permite concentrar no locador a responsabilidade pelo desempenho dos serviços diretamente relacionados à operação e manutenção do imóvel, preservada a necessária fiscalização pela Administração e observados os parâmetros de qualidade, desempenho e preços definidos nos documentos da contratação.

6.4.3. VANTAGEM ESPECÍFICA DA COMBINAÇÃO BTS + FACILITIES

Os componentes BTS e facilities atendem a necessidades distintas, porém complementares.
O BTS está relacionado predominantemente à fase de preparação e disponibilização do imóvel, assegurando que o espaço seja previamente adaptado às necessidades institucionais e entregue em condições de ocupação.

O facilities está relacionado predominantemente à fase de utilização continuada do imóvel, assegurando que as condições técnicas, funcionais e operacionais estabelecidas para a entrega sejam mantidas durante a vigência contratual.

A adoção isolada do BTS solucionaria a necessidade de adequação inicial, mas não evitaria que a Sudene tivesse de promover contratações autônomas para a operação e manutenção do imóvel. De modo inverso, a adoção isolada da locação com facilities reduziria a necessidade de contratações operacionais posteriores, mas não asseguraria, por si só, a realização das adaptações substanciais necessárias antes da ocupação.

A combinação das modalidades permite, assim, estabelecer uma sequência integrada de responsabilidades:
a) adequação prévia do imóvel às necessidades da Sudene, sob responsabilidade do locador;
b) entrega do imóvel em condições plenas de funcionamento e ocupação; e
c) manutenção dessas condições durante a execução contratual mediante prestação dos serviços de facilities.
A solução combinada reduz o número de interfaces contratuais, concentra responsabilidades relacionadas à infraestrutura física, facilita a identificação do responsável por falhas na adequação ou manutenção do imóvel e diminui os riscos de descontinuidade decorrentes da necessidade de sincronização de diversos contratos autônomos. Também favorece uma abordagem de custo total de ocupação, permitindo à Administração avaliar conjuntamente o valor da locação, os investimentos necessários às adequações, a respectiva amortização, os serviços de facilities e os demais custos necessários ao funcionamento da sede.

6.4.4. SALVAGUARDAS DE ECONOMICIDADE E CONFIRMAÇÃO DA VANTAJOSIDADE

A adoção da solução combinada BTS + facilities não implica presunção de que qualquer proposta estruturada nesse modelo será necessariamente vantajosa.

A vantagem identificada neste ETP refere-se à aderência da modelagem às necessidades institucionais da Sudene, devendo sua vantajosidade econômica ser confirmada a partir das condições concretas identificadas no Chamamento Público e das propostas apresentadas pelo mercado.

Para essa finalidade, a futura avaliação deverá considerar o custo total de ocupação durante o horizonte contratual, com identificação, sempre que possível, dos seguintes componentes:
I – valor correspondente à locação propriamente dita;
II – valor dos investimentos necessários às adequações do imóvel;
III – prazo e curva de amortização desses investimentos;
IV – valor correspondente aos serviços de facilities;
V – despesas condominiais, quando aplicáveis; e
VI – outros componentes relevantes da remuneração.

Os valores correspondentes aos facilities deverão ser analisados quanto à compatibilidade com os preços praticados no mercado e com parâmetros aplicáveis à Administração Pública, enquanto os investimentos relativos às adequações deverão ser avaliados quanto à sua efetiva necessidade, razoabilidade, período de amortização e impacto sobre o custo total da contratação.
A estruturação econômica deverá, ainda, permitir que eventual prorrogação contratual não resulte na continuidade da remuneração de investimentos já integralmente amortizados.

6.4.5. CONCLUSÃO DA ANÁLISE DA MODELAGEM

Diante dos elementos analisados, conclui-se que:
I – a locação tradicional apresenta menor aderência ao caso concreto, pois exigiria que a Sudene promovesse diretamente as adequações do imóvel e conduzisse diversas contratações complementares destinadas à sua operação e manutenção;
II – a locação com facilities, isoladamente, apresenta elevada aderência à necessidade de operação e manutenção continuada, porém não resolve de forma suficiente a necessidade de adequação prévia e substancial do imóvel ao programa institucional;
III – o modelo BTS, isoladamente, apresenta elevada aderência à necessidade de adequação e entrega do imóvel em condições de uso, porém não contempla necessariamente os serviços continuados indispensáveis à sua operação e

manutenção; e
IV – a solução combinada BTS + facilities é a que apresenta maior aderência global às necessidades identificadas, por reunir, em uma única modelagem, a responsabilidade pela adaptação prévia do imóvel e pela manutenção continuada de suas condições de funcionamento.
Dessa forma, recomenda-se a adoção combinada dos modelos built to suit – BTS e locação com facilities, nos termos admitidos pelo art. 3º, § 3º, da IN SEGES/ME nº 103/2022, condicionada a confirmação de sua vantajosidade econômica às condições efetivamente obtidas no Chamamento Público e à análise do custo total de ocupação.

Quadro comparativo de aderência das soluções

Critério/necessidade da Sudene	Locação tradicional	Locação com facilities	BTS	Facilities + BTS
Disponibilização de espaço físico adequado	Parcial	Parcial	Atende	Atende
Adequação prévia do imóvel às necessidades da Sudene	Não atende	Parcial	Atende	Atende
Operação e manutenção predial continuada	Não atende	Atende	Não atende	Atende
Redução de contratações complementares	Baixa	Alta	Média	Alta
Redução da carga administrativa de gestão e fiscalização	Baixa	Alta	Média	Alta
Redução do desembolso inicial com adaptações	Não atende	Parcial	Atende	Atende
Simplicidade da modelagem econômico-financeira	Alta	Média	Baixa	Baixa
Aderência global às necessidades da Sudene	Baixa	Média/Alta	Média/Alta	Muito Alta
SOLUÇÃO RECOMENDADA: LOCAÇÃO COMBINADA BUILT TO SUIT – BTS + FACILITIES				

7. Levantamento de Mercado

7. LEVANTAMENTO DE MERCADO

7.1. ANÁLISE DE ALTERNATIVAS DE SOLUÇÃO

Em atendimento ao disposto no inciso III do art. 7º da IN SEGES nº 40/2020, foi realizado levantamento de mercado com o objetivo de identificar soluções disponíveis para atendimento da necessidade administrativa e avaliar sua viabilidade técnica e econômica.

Foram examinadas as alternativas potencialmente aplicáveis à demanda, concluindo-se o seguinte:

a) Manutenção e reforma do imóvel próprio da União

Inicialmente, foi realizada consulta à Secretaria do Patrimônio da União - SPU (SEI), visando verificar a disponibilidade de imóvel da União passível de destinação para uso da Administração Pública, nos termos da legislação aplicável. Em resposta à solicitação, a SPU informou não dispor de imóvel com as características e especificações necessárias ao atendimento da demanda apresentada (SEI 0953224).

Dessa forma, restou inviabilizada a utilização, reforma ou adaptação de imóvel da União para atendimento da necessidade administrativa.

b) Aquisição de imóvel

A aquisição de imóvel foi considerada inviável diante da indisponibilidade de recursos orçamentários para investimento dessa natureza, bem como em razão do prazo necessário para identificação, aquisição e adequação de imóvel compatível com as necessidades da Administração.

c) Locação de imóvel no mercado imobiliário local

A locação de imóvel foi identificada como a única alternativa viável para atendimento da demanda, considerando:

- a inexistência de imóvel da União disponível com características compatíveis com a necessidade administrativa, conforme manifestação da SPU;
- a inviabilidade da aquisição de imóvel no cenário orçamentário atual;
- a necessidade de disponibilização do espaço em prazo compatível com as atividades institucionais;
- a possibilidade de seleção de imóvel que atenda aos requisitos técnicos e operacionais definidos pela Administração;
- a maior eficiência e economicidade da solução diante das condições existentes.

Conclusão

Considerando a inexistência de imóvel disponível no acervo da União com características adequadas à demanda, conforme consulta realizada à Secretaria do Patrimônio da União (SPU), bem como a inviabilidade de aquisição de imóvel, conclui-se que a locação de imóvel no mercado imobiliário local constitui a única alternativa técnica, operacional e economicamente viável para atendimento da necessidade da Administração, garantindo a continuidade das atividades institucionais e o adequado funcionamento da unidade administrativa.

7.2. ANÁLISE DE CONTRATAÇÕES SIMILIARES

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

- Observou-se, ainda, como boas práticas:
- exigência de imóveis modernos ou retrofitados;
- adoção de padrões de eficiência energética;
- exigência de infraestrutura tecnológica robusta;
- previsão de layouts flexíveis (open space).

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

7.3. PROSPECÇÃO DE MERCADO E INTERAÇÃO COM POTENCIAIS FORNECEDORES

A prospecção de mercado foi realizada por meio de:

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

Adicionalmente, a realização do presente Chamamento Público configura instrumento de diálogo transparente com o mercado, permitindo a coleta de propostas e contribuições dos potenciais interessados, em consonância com as diretrizes da IN nº 65/2021.

8. Descrição da solução como um todo

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1. A solução consiste na contratação de imóvel corporativo, localizado no município de Recife/PE, apto a abrigar a sede administrativa da SUDENE, em conformidade com os requisitos técnicos, operacionais e normativos definidos neste Estudo Técnico Preliminar e em seus anexos.

A solução compreende:

- disponibilização de área privativa adequada ao funcionamento das unidades da SUDENE;
- utilização de áreas comuns do empreendimento, tais como circulação, elevadores, sanitários, estacionamento, entre outras;
- infraestrutura predial completa, incluindo instalações elétricas, lógicas, de climatização, hidrossanitárias, de segurança e de prevenção e combate a incêndios;
- adequação do imóvel ao leiaute institucional aprovado pela SUDENE;
- entrega do imóvel em condições plenas de uso (“turn key”);
- prestação de serviços de facilities diretamente relacionados à operação, conservação e manutenção do imóvel, compreendendo, no mínimo, manutenção predial e de infraestrutura, limpeza e conservação, fornecimento dos materiais e insumos correlatos, manutenção preventiva e corretiva dos sistemas de climatização e disponibilização e manutenção dos sistemas de alimentação ininterrupta – nobreaks;
- inserção em condomínio edilício regularmente constituído, com serviços compartilhados.

8.2. Relação de serviços passíveis de aglutinação em facilities

Os serviços de facilities compreenderão as atividades diretamente relacionadas à operação, conservação e manutenção continuada das áreas ocupadas pela SUDENE, incluindo manutenção predial e de infraestrutura, limpeza e conservação, manutenção dos sistemas de climatização, disponibilização e manutenção dos sistemas de alimentação ininterrupta – nobreaks e, quando necessário, controle de pragas e vetores urbanos.

A execução desses serviços deverá observar padrões de qualidade, segurança e eficiência compatíveis com a legislação, as normas técnicas aplicáveis e as condições definidas nos documentos da contratação.

8.2.1. Escopo dos serviços de facilities

Manutenção predial e infraestrutura

- manutenção preventiva e corretiva das instalações e componentes prediais, incluindo serviços civis, elétricos, hidráulicos, de alvenaria, pintura, divisórias, portas e pequenos reparos;
- aluguel, higienização dos purificadores de água;
- análise da qualidade da água dos purificadores;

- manutenção preventiva e corretiva dos sistemas de climatização;
- serviços de controle de pragas e vetores urbanos, quando necessários;
- fornecimento, instalação, disponibilização, manutenção preventiva e corretiva, substituição de baterias e demais componentes e suporte técnico dos sistemas de alimentação ininterrupta – nobreaks destinados às cargas definidas pela SUDENE, incluindo estações de trabalho, impressoras, equipamentos de rede e infraestrutura do data center.

Limpeza e conservação

- limpeza diária, periódica e especializada das áreas privativas, incluindo ambientes de escritório, banheiros e copas;
- coleta seletiva e gestão dos resíduos produzidos nas áreas atendidas;
- fornecimento dos materiais, produtos e insumos necessários à execução dos serviços, inclusive materiais de limpeza, higiene e consumo correlatos, conforme condições operacionais a serem estabelecidas antes do início da prestação dos serviços.

8.2.2. Dimensionamento preliminar dos serviços de facilities

Para fins de planejamento e avaliação preliminar da solução, foram identificados os perfis de serviços potencialmente necessários à adequada operação da sede da SUDENE, considerando a área estimada do imóvel, a população a ser atendida, os períodos de funcionamento e a natureza das atividades previstas.

O dimensionamento definitivo das equipes, frequências, rotinas e demais condições operacionais deverá ser compatibilizado com as características do imóvel efetivamente selecionado e formalizado previamente ao início da prestação dos serviços, sem prejuízo do escopo mínimo estabelecido nos documentos da contratação.

Serviço	Dimensionamento	Finalidade
Auxiliar de serviços gerais	Referencial inicial de até 6 profissionais /postos, sujeita à adequação ao imóvel selecionado	Limpeza e conservação das áreas privativas
Técnico de manutenção predial	Sob demanda	Manutenções elétricas, hidráulicas, civis e pequenos reparos
Técnico de manutenção de climatização	Sob demanda	Manutenção preventiva e corretiva dos sistemas de climatização
Suporte técnico dos nobreaks	Sob demanda e conforme manutenção programada	Manutenção preventiva, corretiva e restabelecimento dos sistemas de alimentação ininterrupta (nobreaks)
Gestão/supervisão dos facilities	A ser dimensionada conforme solução proposta	Coordenação e acompanhamento das atividades compreendidas nos facilities

8.3. Manutenção, Operação e Assistência Técnica

A solução prevê a seguinte divisão de responsabilidades:

a) Responsabilidades da Contratada (Locadora):

- garantir a solidez, a segurança e a integridade estrutural da edificação, respondendo pelos vícios construtivos, patologias estruturais, recalques e problemas de impermeabilização que estejam sob sua responsabilidade;
- executar a manutenção preventiva e corretiva das instalações e sistemas prediais abrangidos pela contratação, incluindo os sistemas elétricos, hidrossanitários, sanitários e de prevenção e combate a incêndios;
- assegurar o funcionamento contínuo, seguro e adequado dos sistemas de climatização abrangidos pela contratação;
- manter válidas e regularizadas as licenças, alvarás, certificados e demais documentos legalmente exigidos para utilização do imóvel, conforme aplicável;
- disponibilizar e gerenciar os serviços de limpeza e conservação das áreas privativas, incluindo os materiais e insumos necessários à sua execução;
- disponibilizar e manter em pleno funcionamento, durante a vigência contratual, os sistemas de alimentação ininterrupta – nobreaks especificados pela SUDENE, responsabilizando-se por sua instalação, manutenção preventiva e corretiva, substituição de baterias, componentes e equipamentos, suporte técnico e demais providências necessárias à continuidade da solução;
- executar as obras, reformas e adequações de leiaute, acessibilidade e infraestrutura previstas nos documentos da contratação, bem como aquelas necessárias à manutenção das condições originalmente contratadas;
- manter as condições técnicas, funcionais e operacionais do imóvel após as adequações realizadas, durante todo o período da contratação.

b) Responsabilidades da Contratante (SUDENE):

- utilizar adequadamente os ambientes, instalações e equipamentos disponibilizados;
- comunicar ao LOCADOR as ocorrências que demandem atuação no âmbito dos serviços de facilities;
- gerir o leiaute e o mobiliário institucional;
- acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços e o cumprimento das obrigações contratuais.

8.3.1. Condições operacionais dos serviços de facilities

Previamente ao início da prestação dos serviços de facilities, a SUDENE e o LOCADOR deverão estabelecer, em documento próprio de planejamento operacional, as condições específicas para sua execução, observados o escopo e as obrigações estabelecidos nos documentos da contratação.

O documento deverá contemplar, conforme aplicável, as rotinas e periodicidades, níveis de atendimento, prazos para atendimento de chamados, canais de acionamento, procedimentos de manutenção preventiva e corretiva, materiais e insumos compreendidos nos serviços e demais aspectos operacionais necessários à adequada execução.

A definição dessas condições não poderá implicar redução do escopo contratado, transferência à SUDENE de custos ou obrigações atribuídos ao LOCADOR, nem inclusão de prestações estranhas ao objeto originalmente contratado, devendo permanecer compatível com os valores e condições considerados na proposta.

8.4. JUSTIFICATIVA TÉCNICA DA SOLUÇÃO

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

- Necessidade de continuidade do serviço público: a SUDENE não pode interromper suas atividades, demandando solução imediata e funcional;

- Adequação funcional: imóveis corporativos modernos oferecem melhor infraestrutura tecnológica, flexibilidade de layout e conformidade com normas atuais;
- Atendimento a requisitos normativos: a solução permite cumprir exigências de acessibilidade, segurança, ergonomia e eficiência energética;
- Redução de riscos operacionais: evita-se a exposição a riscos estruturais e a incertezas associadas a obras de grande porte.

8.5 JUSTIFICATIVA TÉCNICA DO PRAZO DO CONTRATO

A adoção do prazo de 10 (dez) anos decorre não apenas do limite estabelecido no art. 9º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, mas também das características concretas da contratação pretendida e da necessidade de assegurar adequada relação entre estabilidade operacional, aproveitamento dos investimentos realizados no imóvel e economicidade para a Administração.

A futura sede da Sudene demandará adaptações relevantes para atendimento de suas necessidades institucionais, incluindo adequações de leiaute, instalações elétricas e de TIC, climatização, infraestrutura do data center, acessibilidade e demais intervenções previstas nos documentos da contratação. Embora tais investimentos sejam realizados pelo LOCADOR, seus custos integrarão a equação econômico-financeira da locação e serão amortizados ao longo do período contratual.

Nesse contexto, a adoção de prazo inferior reduziria o período disponível para amortização dos investimentos, tendendo a elevar o valor mensal correspondente à sua recuperação e, consequentemente, a pressionar o custo anual da contratação. A diluição desses valores ao longo de 120 (cento e vinte) meses permite distribuir o impacto orçamentário de forma mais equilibrada, aspecto especialmente relevante diante da necessidade de compatibilização permanente das despesas da Autarquia com a disponibilidade de recursos orçamentários.

O prazo também proporciona maior aproveitamento econômico e funcional das adequações realizadas especificamente para atendimento das necessidades da Sudene. A adoção de período demasiadamente curto poderia resultar na necessidade de desocupação do imóvel antes que a Administração tivesse usufruído, por tempo razoável, das intervenções realizadas para sua instalação.

Sob a perspectiva operacional, a instalação da sede de uma Autarquia do porte da Sudene envolve planejamento e execução de atividades complexas de mudança, implantação de infraestrutura tecnológica, transferência de arquivos, mobiliário, equipamentos e reorganização das unidades administrativas. A realização frequente desses procedimentos gera custos diretos e indiretos, períodos de transição e riscos à continuidade das atividades institucionais. A contratação por prazo mais estável reduz a recorrência desses custos e riscos.

Considerou-se, ainda, a experiência da contratação atualmente vigente, estruturada para período potencial de até 10 (dez) anos, circunstância que demonstra a adequação desse horizonte temporal às necessidades de ocupação continuada da sede institucional.

Dessa forma, o prazo de 10 (dez) anos mostra-se adequado por permitir: i) diluição mais equilibrada dos custos de adaptação; ii) melhor aproveitamento das benfeitorias e adequações realizadas; iii) maior previsibilidade orçamentária; iv) estabilidade operacional para funcionamento da sede; e v) redução dos custos e riscos associados a mudanças frequentes de imóvel.

Ressalva-se que a adoção do prazo não afasta a necessidade de acompanhamento permanente da vantajosidade da contratação, tampouco as hipóteses de extinção antecipada previstas no contrato e na legislação aplicável.

9. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

O imóvel deverá dispor de área privativa de 3.200 m², contendo 130 (cento e trinta) vagas de estacionamento, serviços de facilities e eventuais adaptações do imóvel, nos termos estabelecidos neste ETP.

10. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R$): 50.036.160,00

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação é composta por três componentes: o valor do aluguel por m², o valor das adequações do leiaute por m² e o valor para facilities por m².

Para a estimativa do valor do aluguel por m², foi elaborado um Mapa de Preços, com o objetivo de conferir total transparência e impessoalidade. No âmbito desta pesquisa, procedeu-se à consulta no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e em bases de dados de contratações públicas congêneres, com o intuito de identificar registros de imóveis com características similares e parâmetros de metragem e localização que pudessem atender à SUDENE.

Na pesquisa foi identificado um registro no PNCP, que foi consolidado no Mapa de Preços.

Para a consolidação deste estudo, a pesquisa não se limitou a uma única fonte, contemplando meios tradicionais de pesquisa de aluguéis, tais como portais imobiliários especializados, consultas a imobiliárias locais de grande porte e corretores atuantes no mercado do Recife.

MAPA DE PREÇOS

ENDEREÇO	ÁREA	VALOR	VALOR m²	SITE
Sede da Agência da Previdência Social Pina, no município de Recife/PE	Área entre 554 e 693 m²	R$42.680,00	R$77,04	Portal Nacional de Contratações Públicas
Rua Antônio Falcão, 150 - Boa Viagem, Recife - PE	285 m²	R$32.000,00	R$115,00	Andares e Lajes corporativas para alugar em Boa Viagem - Recife, PE | ZAP Imóveis
Rua Padre Carapuceiro, 858 - Boa Viagem, Recife - PE	237 m²	R$26.000,00	R$109,00	Conjuntos Comerciais e Salas para alugar em Boa Viagem - Recife, PE | ZAP Imóveis
Rua Bruno Veloso, 290 - Boa Viagem, Recife - PE	1200 m²	R$180.000,00	R$150,00	Conjuntos Comerciais e Salas para alugar em Boa Viagem - Recife, PE | ZAP Imóveis

Rua Senador José Henrique, 231 - Ilha do Leite, Recife - PE	2384 m²	R$239.290,00	R$100,00
Salas Comerciais para alugar com Garagem e 2384 m² em Ilha do Leite - Recife, PE - Viva Real			
PREÇO MÉDIO POR M²			R$110,20

O valor estimado para os serviços de facilities, que contemplam manutenção predial, infraestrutura, limpeza e conservação, é de R$ 16,72/m².

A referida estimativa teve como base os serviços atualmente executados para a Sudene, os quais abrangem:

- Limpeza e conservação: o serviço atualmente prestado à Sudene compreende a disponibilização de 5 (cinco) postos de trabalho (auxiliares de serviços gerais), incluindo o fornecimento de materiais de consumo e de higiene associados. O valor mensal para este serviço é de R$ 18.582,43 (dezoito mil, quinhentos e oitenta e dois reais e quarenta e três centavos). Este valor, dividido pela área utilizada pela Sudene (3.200 m²), resulta em um valor de R$ 5,81/m²;

- Manutenção predial: compreendendo pequenos reparos nas instalações elétricas, hidrossanitárias, alvenarias, esquadrias (portas e divisórias) e pintura. O valor mensal para este serviço é de R$ 2.900,00 (dois mil e novecentos reais). Este valor, dividido pela área utilizada pela Sudene (3.200 m²), resulta em um valor de R$ 0,91/m²;

- Sistemas especiais: manutenção preventiva e corretiva do sistema de ar-condicionado. O valor mensal para este serviço é de R$ 10.560,00 (dez mil, quinhentos e sessenta reais). Este valor, dividido pela área utilizada pela Sudene (3.200 m²), resulta em um valor de R$ 3,30/m²;

- Sistemas especiais: locação e manutenção (preventiva e corretiva) do sistema de alimentação ininterrupta (nobreaks). O valor mensal para este serviço é de R$ 9.040,00 (nove mil e quarenta reais). Este valor, dividido pela área utilizada pela Sudene (3.200 m²), resulta em um valor de R$ 2,83/m²;

- Sistemas especiais: análise da qualidade da água fornecida para as áreas privativas. O valor mensal para este serviço é de R$ 490,00 (quatrocentos e noventa reais). Este valor, dividido pela área utilizada pela Sudene (3.200 m²), resulta em um valor de R$ 0,15/m²;

- Sistemas especiais: serviço de dedetização periódica nas áreas privativas. O valor mensal para este serviço é de R$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais). Este valor, dividido pela área utilizada pela Sudene (3.200 m²), resulta em um valor de R$ 0,14/m²;

- Sistemas especiais: locação dos purificadores de água que atendem todas as áreas privativas. O valor mensal para este serviço é de R$ 1.150,72 (mil, cento e cinquenta reais e setenta e dois centavos). Este valor, dividido pela área utilizada pela Sudene (3.200 m²), resulta em um valor de R$ 0,36/m²;

- Aquisição de materiais de limpeza e papéis (toalhas e higiênicos): compreendendo o fornecimento de materiais de limpeza e papéis (toalhas e materiais higiênicos) destinados ao atendimento das áreas utilizadas pela Sudene. O valor mensal para este serviço é de R$ 10.330,85 (dez mil, trezentos e trinta reais e oitenta e cinco centavos). Este valor, dividido pela área utilizada pela Sudene (3.200 m²), resulta em um valor de R$ 3,23/m²

  ***O valor total mensal por metro referente aos facilities, é estimado em R$ 16,72m²**
  ***O valor da totalidade do contrato (10 anos) estima-se em R$ 2.006,40 m².**

O valor estimado para adequação do leiaute é de R$ 408,89/m². Este valor foi estimado a partir do histórico de reformas/adaptações realizadas no atual edifício sede da Sudene, realizadas durante o período de locação e considerou serviços de instalação/demolição de divisórias, pintura, revestimentos de piso, instalações elétricas, instalações de lógica (dados e voz) e climatização.

Desta forma, considerando a área total a ser locada de 3.200m², o valor total estimado para a contratação é de R$ 50.036.114,56, conforme detalhamento da tabela abaixo.

Item	Valor estimado (R$/m²)	Área estimada (m²)	Valor estimado - mensal (R$)	Valor estimado - anual (R$)	Valor estimado - 10 anos (R$)
Aluguel da área destinada	110,2	3200,00	352.640,00	4.231.680,00	42.316.800,00
Facilities	16,72	3200,00	53.504,00	642.048,00	6.420.480,00
Adaptações *	408,89	3200			1.298.880,00
Total (R$)					50.036.160,00

*Adaptações: o valor global das adaptações do imóvel será amortizado mensalmente, durante o prazo do contrato.

Outros valores relevantes para a memória de cálculo, mas que não integram o montante total da contratação por constituírem despesas exclusivas da Sudene anteriores à mudança, compreendem:

- Custo estimado de desmobilização: R$ 113.286,09. Este valor foi estimado considerando os custos necessários para a mudança (desmontagem, transporte e montagem) do mobiliário da Sudene, incluindo os arquivos deslizantes. Este valor foi estimado com base na última mudança realizada pela Sudene, a qual contemplou todo o seu mobiliário, acervo e equipamentos, considerando montagem e desmontagem de móveis, carga e descarga e transporte. O valor foi atualizado utilizando o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

- Custo estimado para a restituição do imóvel atualmente utilizado: R$ 115.284,32. Este valor foi estimado com base nos serviços de pintura das áreas internas ocupadas pela Sudene, haja vista que o contrato vigente não prevê cláusulas sobre as condições de restituição do imóvel.

11. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

11. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO PARCELAMENTO

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

12. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

A disponibilização do novo imóvel implicará a necessidade de contratação de serviço de mudança e transporte, a fim de viabilizar a transferência dos bens, mobiliários, equipamentos e demais materiais do imóvel atualmente utilizado para o novo endereço. A referida contratação possui caráter correlato e complementar à presente contratação, sendo necessária para assegurar a efetiva ocupação e utilização do novo imóvel.

13. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

13. ALINHAMENTO AO PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

A presente contratação, destinada à locação de imóvel para instalação e funcionamento das unidades e atividades institucionais da Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste – SUDENE, encontra-se alinhada ao planejamento estratégico institucional, na medida em que busca assegurar condições adequadas de infraestrutura física para o desenvolvimento das competências legais e regimentais da Autarquia.

A disponibilização de imóvel adequado às necessidades da SUDENE contribui para a continuidade e a eficiência das atividades administrativas e finalísticas, proporcionando ambiente apropriado para o desempenho das funções dos servidores, colaboradores e demais usuários dos serviços institucionais, bem como para o atendimento ao público e a realização de reuniões, eventos e demais atividades inerentes à atuação da Autarquia.

A contratação também se mostra compatível com os princípios da eficiência, economicidade, planejamento e continuidade do serviço público, ao buscar uma solução que atenda às necessidades institucionais de espaço físico, observando as características, localização, condições de acessibilidade, segurança, infraestrutura e demais requisitos necessários ao adequado funcionamento da SUDENE.

Dessa forma, a locação pretendida constitui medida necessária ao suporte das atividades institucionais e ao cumprimento da missão, dos objetivos e das metas estabelecidos no planejamento estratégico da SUDENE, contribuindo para o aprimoramento da gestão e para a adequada prestação das atividades de interesse público sob responsabilidade da Autarquia.

Por fim, a pretendida contratação consta prevista no Plano de Contratações da Sudene para o exercício de 2027, conforme item do Plano, acessível no Portal Nacional de Contratações Públicas, por meio do link ttps://pncp.gov.br /app/pca/09263130000191/2027 .

14. Benefícios a serem alcançados com a contratação

14. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS

Economicidade

- racionalização dos custos de ocupação;
- redução de despesas operacionais;
- otimização dos espaços.

Eficiência

- integração dos setores;
- melhoria dos fluxos internos;
- melhor utilização da infraestrutura.

Eficácia

- melhoria da prestação dos serviços;
- maior conforto para servidores e usuários;

- fortalecimento institucional.

Sustentabilidade

- redução do consumo energético;
- redução do consumo de água;
- incentivo à digitalização de processos.
- incentivo à digitalização de processos.

A contratação de imóvel para instalação e funcionamento da unidade tem por objetivo proporcionar melhores condições para o desenvolvimento das atividades institucionais, observando os princípios da economicidade, eficiência, eficácia e sustentabilidade, bem como a adequada utilização dos recursos públicos.

Com a contratação, pretende-se alcançar os seguintes benefícios:

14.1. Economicidade

- racionalização dos custos relacionados à ocupação e manutenção do imóvel;
- otimização do custo de ocupação total, considerando aluguel, despesas diretas e indiretas, custos de adaptação, desmobilização e demais despesas relacionadas à utilização do imóvel;
- redução de gastos decorrentes de instalações inadequadas ou insuficientes para o atendimento das necessidades institucionais;
- melhor aproveitamento dos recursos financeiros destinados à infraestrutura física.

14.2. Eficiência

- melhor organização e distribuição dos ambientes, de acordo com as necessidades dos setores;
- integração entre os setores e melhoria dos fluxos internos de trabalho;
- otimização da utilização dos espaços físicos;
- melhoria das condições de trabalho e da infraestrutura disponibilizada aos servidores e colaboradores;
- adequação do imóvel aos requisitos funcionais, de acessibilidade, segurança e atendimento ao público, quando aplicáveis.

14.3. Eficácia

- melhoria das condições para execução das atividades institucionais;
- melhoria da qualidade e da continuidade da prestação dos serviços;
- maior conforto, segurança e acessibilidade para servidores, colaboradores e usuários;
- melhoria das condições de atendimento ao público;
- fortalecimento da capacidade institucional e da imagem da Administração perante os usuários dos serviços.

14.4. Sustentabilidade

- busca pela redução e racionalização do consumo de energia elétrica e água;
- utilização racional dos recursos naturais e redução dos impactos ambientais decorrentes da ocupação do imóvel.

14.5. Adequação da solução à necessidade administrativa

A contratação deverá proporcionar imóvel compatível com os requisitos mínimos estabelecidos pela Administração, considerando área, localização, condições de acessibilidade, segurança, infraestrutura, capacidade de atendimento e demais características necessárias ao adequado funcionamento da unidade.

A solução deverá ainda demonstrar-se vantajosa para a Administração quando considerados o custo de ocupação total e as condições de utilização do imóvel.

15. Providências a serem Adotadas

15. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

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

15.2. Cabe a administração providenciar o levantamento do mobiliário necessário ao novo layout e verificar os itens que serão aproveitados no novo espaço.

16. Possíveis Impactos Ambientais

16. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Impactos potenciais:

- consumo de energia;
- consumo de água;
- geração de resíduos administrativos.

Medidas mitigadoras:

- iluminação LED;
- equipamentos eficientes;
- coleta seletiva;
- digitalização documental;
- sensores de presença;
- dispositivos economizadores de água.

17. Declaração de Viabilidade

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

17.1. Justificativa da Viabilidade

Após análise dos aspectos técnicos, operacionais, econômicos, ambientais e institucionais, conclui-se que a contratação de imóvel corporativo com área aproximada de 3200 m², apto a acomodar aproximadamente 260 usuários apresenta-se como solução viável, adequada e alinhada ao interesse público, atendendo aos princípios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

18. 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.

THIAGO TELES DA SILVA

Membro da comissão de contratação

Assinou eletronicamente em 05/10/2026 às 11:05:34.

PAULA ARAGAO DE SOUZA

Membro da comissão de contratação

Assinou eletronicamente em 05/10/2026 às 09:36:20.

MARIZA FONTAINE COSTA

Membro da comissão de contratação

Assinou eletronicamente em 05/10/2026 às 15:13:47.

LUIS FELIPE MOTTA DE PETRIBU

Membro da comissão de contratação

Assinou eletronicamente em 05/10/2026 às 17:16:44.

DAVID OLIVEIRA DE CARVALHO

Membro da comissão de contratação

Assinou eletronicamente em 05/10/2026 às 17:38:46.

JURANDIR PEREIRA LIBERAL

Membro da comissão de contratação

Assinou eletronicamente em 05/10/2026 às 12:31:00.

FLAVIA ALVES TORRES

Membro da comissão de contratação

Assinou eletronicamente em 05/10/2026 às 11:12:19.

GIVANILDO RAMOS DE SOUZA

Membro da comissão de contratação

Assinou eletronicamente em 05/10/2026 às 11:22:02.

THIAGO PAIVA CHAGAS FERREIRA

Membro da comissão de contratação

Assinou eletronicamente em 05/10/2026 às 19:38:47.