

SUPERINTENDENCIA REG ADMINISTRACAO DO MGI-GO

Estudo Técnico Preliminar 2/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 10180.000151/2025-15

2. Descrição da necessidade

2.1. Trata-se de processo administrativo para a contratação de locação de imóvel destinado às instalações físicas da Procuradoria da Fazenda Nacional em Goiás - PFN-GO, visando assegurar condições adequadas para o desenvolvimento das atividades da unidade, conforme as diretrizes institucionais e normativas aplicáveis.

2.2. A necessidade da locação de um imóvel para a Procuradoria da Fazenda Nacional em Goiás - PFN-GO se fundamenta nos seguintes aspectos:

- O contrato vigente de locação encontra-se com término previsto para o dia 03/12/2025, sendo imprescindível a continuidade das atividades da unidade sem descontinuidade operacional. Tal contrato admite-se a prorrogação, nos termos da legislação vigente à época de sua celebração, todavia, em virtude da adequação do processo em relação à Lei 14.133/2021, houve a escolha de atualização e adequação à nova legislação.
- A inexistência de imóvel próprio da Administração Pública no município de Goiânia/GO que atenda às necessidades estruturais e funcionais da PFN/GO;
- Foi realizada pesquisa junto ao Sistema de Gerenciamento de Imóveis da União (SISREI) para identificar imóveis públicos vagos e adequados, sem êxito, conforme Declaração de Indisponibilidade anexa a este instrumento;
- A necessidade de garantir um ambiente adequado para o atendimento ao cidadão e para o desenvolvimento das atividades administrativas, proporcionando acessibilidade, segurança e conforto aos servidores e usuários, em conformidade com as normas vigentes;
- Embora não seja publicado o Edital de Chamamento Público, a seleção do imóvel será pautada em pesquisa de mercado para garantir a economicidade e vantajosidade do contrato, conforme preconizado pela Nova Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021);
- Há previsão orçamentária para cobrir as despesas decorrentes da locação, garantindo a segurança financeira do processo e a observação do princípio da responsabilidade fiscal.

2.3. Adicionalmente, considerando que esta Superintendência Regional de Administração possui diversos órgãos como clientes e conhece a realidade de espaço físico das unidades instaladas em Goiânia, foi consultada a Receita Federal do Brasil – RFB/GO acerca da possibilidade de disponibilização de área para compartilhamento com a Procuradoria da Fazenda Nacional – PFN/GO. Contudo, conforme resposta encaminhada por e-mail, a RFB informou não dispor de espaço suficiente para abrigar a unidade, documento que integra o presente processo.

2.4. A locação do imóvel deve atender às seguintes necessidades da Administração Pública:

- Disponibilizar espaço físico adequado para o funcionamento da Procuradoria da Fazenda Nacional em Goiás - PFN-GO, permitindo a organização dos setores administrativos, salas de atendimento e demais dependências necessárias;
- Garantir infraestrutura compatível com as normas de segurança, acessibilidade e salubridade, incluindo instalações elétricas, hidráulicas e de telecomunicações adequadas;
- Proporcionar um ambiente eficiente e acessível para o atendimento ao público, de forma a assegurar a qualidade e celeridade na prestação dos serviços;
- Assegurar a melhor relação "custo-benefício" para a Administração Pública, garantindo a economicidade e a adequação à legislação vigente, em especial à Lei nº 14.133/2021.

2.5. Diante dos fatores expostos, a locação de imóvel para a Procuradoria da Fazenda Nacional em Goiás - PFN-GO se apresenta como medida imprescindível para a continuidade das atividades institucionais, sendo a solução mais viável para suprir a necessidade da unidade. A nova contratação permitirá a transição definitiva do contrato de locação sob a égide da Nova Lei de Licitações, garantindo maior segurança jurídica e melhores condições para a Administração Pública.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Procuradoria da Fazenda Nacional	GEISIANE PEREIRA JANUARIO PAGAN

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Natureza da Contratação

4.1. No âmbito da análise das soluções possíveis para a instalação da unidade, em observância à Lei nº 14.133/2021, foram consideradas as seguintes alternativas:

- **Manutenção do imóvel atualmente locado**

4.2. Foi feito um estudo pela manutenção da unidade no imóvel já ocupado, por se tratar da alternativa adequada e vantajosa à Administração. O imóvel apresenta estrutura compatível com as necessidades funcionais, localização estratégica, facilidade de acesso e condições já consolidadas para o pleno desenvolvimento das atividades institucionais.

- **Compartilhamento de imóvel de outro órgão público**

4.3. A possibilidade de compartilhamento de espaço com outro órgão da Administração Pública foi analisada. Entretanto, não foram identificados imóveis disponíveis que atendessem, de forma satisfatória, às exigências operacionais e de infraestrutura da unidade. Adicionalmente, informa-se que tal imóvel já atende 2 órgãos da Administração Direta Federal, na forma de sistema de rateio de despesas.

- **Nova locação em outro imóvel**

4.4. Cogitou-se a realização de locação em imóvel distinto. Contudo, verificou-se que não haveria ganhos significativos frente à solução de manutenção no atual imóvel, considerando a adequação da estrutura já existente e os custos associados a uma eventual mudança. Tal verificação é detalhada no decorrer deste Estudo Técnico Preliminar e no autos do processo SEI onde consta este ETP.

- **Aquisição de novo imóvel**

4.5. A alternativa de aquisição foi descartada diante da inexistência de previsão orçamentária para esse tipo de despesa e do longo prazo necessário à tramitação de processo de compra, o que não atende à necessidade imediata de continuidade da instalação da unidade.

- **Utilização de imóvel pertencente à União**

4.6. Foram consultadas as possibilidades de utilização de bens da União. Contudo, não se constatou disponibilidade de imóvel compatível com as demandas da unidade na localidade, conforme consulta nos autos do processo.

4.61. A locação do imóvel enquadra-se como serviço contínuo, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas da unidade, garantindo a prestação do serviço público.

Modelo de Contratação

4.7. Conforme estabelecidos pelo Art. 3º da IN SEGES/ME Nº 103/2022, existem 3 modelos que os órgãos e as entidades poderão firmar contratos de locação de imóveis:

- 4.7.1. locação tradicional;
- 4.7.2. locação com facilities; e
- 4.7.3. locação built to suit - BTS.

4.8. O modelo de locação a ser adotado será o da locação tradicional, no qual o espaço físico será locado sem contemplar serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, recepção, vigilância e controle de acesso. A única exceção será a manutenção predial ordinária, que ficará sob responsabilidade do locador, abrangendo manutenção preventiva e corretiva, consertos e reparos das instalações hidráulicas, elétricas e de lógica, além da reposição de materiais e equipamentos danificados por desgaste normal de uso.

Vigência Contratual

4.9. O prazo da locação será de 60 (sessenta) meses, prorrogáveis, sucessivamente, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração.

Regime de Execução

4.10. A prestação dos serviços será realizada sem investimentos, conforme o modelo de locação tradicional adotado.

Requisitos Mínimos e Desejáveis do Imóvel Pretendido

4.11. O imóvel deverá oferecer conforto ambiental, ventilação, iluminação e disposição de espaços apropriados para as atividades desenvolvidas, além de disponibilizar vagas de estacionamento para veículos oficiais e visitantes.

4.12. O espaço físico deverá ter área construída de 5.687,00 m², localizado na zona urbana do município de Goiânia-GO, contendo amplo salão para repartição dos setores por divisórias, instalação de rede lógica e elétrica, SPDA, sistema hidráulico e sanitário, climatização por ar-condicionado, além de estar adequado às normas de acessibilidade e combate a incêndio.

Comprovação da Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis

4.13. Conforme documento anexo I, foi emitida a Declaração de Indisponibilidade SISREI para consulta GO-0034/2025

Custos Considerados na Escolha da Solução

4.14. Esta Equipe de Planejamento empreendeu análise para verificar quais seriam os custos estimados de um possível remanejamento da Sede da Procuradoria da Fazenda Nacional em Goiás - PFN-GO para outro imóvel. Após o levantamento dos valores, restou claro que o custo dessa ação, sem incluir o aluguel do futuro imóvel locado, ultrapassaria o custo anual estimado para a Contratação da locação do imóvel que a PFN-GO já ocupa. Esses custos de remanejamento estimados incluem:

4.14.1. Custos de desmobilização;

4.14.2. Custo de restituição do imóvel; e

4.14.3. Custo de adaptação, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos necessários

5. Levantamento de Mercado

5.1. Embora não publicado o Edital de Chamamento Público, procedeu-se a uma comparação de custos e prospecção no mercado imobiliário do município de Goiânia/GO, com o objetivo de obter uma análise mercadológica e identificar alternativas compatíveis com as necessidades da Procuradoria.

5.1.1. Foram avaliados imóveis comerciais em diferentes regiões, incluindo:

- Rodovia BR-153 (Setor Jardim Guanabara) – Galpão/depósito, sem divisórias internas, ofertado com condomínio no valor de R\$ 19.902 e aluguel por R\$ 141.000,00 mensais
- Alameda Bernardo Sayão (Setor Centro-Oeste) – Barracão/galpão, com área útil de 6.000m2, galpão com docas, sem divisórias internas e valor da locação anunciada em R\$ 160.000,00 mensais
- Setor oeste – Região - URBS – Imóvel comercial com 4.901m2, 2 subsolos, térreo, mezanino e 9 pavimentos, com estrutura para 5 banheiros e 5 áreas técnicas, podendo ser dividido em 5 salas comuns, 59 vagas de garagem, imóvel em fase de construção, 98% pronto, valor do aluguel de R\$ 300.000,00 mensais.
- Área ocupada pela AGU conta com 5.470 m2, sendo o aluguel atual de R\$ 150.000,00 e IPTU de R\$ 92.689,83

5.1.2. Apesar de atenderem parcialmente aos requisitos de área e localização, todos os imóveis identificados apresentaram valores superiores em, no mínimo, **40%** ao montante atualmente pago pelo órgão, além de não contemplarem integralmente as especificações funcionais e estruturais demandadas (layout interno, vagas de estacionamento, acessibilidade e infraestrutura de TI).

5.1.3. Ademais, podemos ainda compara as instalações da PFN-GO com a da AGU-GO, que são próximos, cerca de 1,7 km, conforme o quadro abaixo, que demonstra a disparidade de custos:

	PFN/GO (proposta para o novo contrato)	AGU (Referência)
Área ocupada	5.707 m ²	5.470 m ²
Aluguel	R\$ 100.860,51	R\$ 150.000,00
IPTU	R\$ 62.391,39	R\$ 92.689,83

5.2. O imóvel que mostrou-se apto à atender a necessidade da instalação da Procuradoria da Fazenda Nacional em Goiás - PFN-GO, em Goiânia-GO, foi o atual edifício onde ele já está abrigado, situado na Rua 05, esquina com a Av.B, Qd. B-0, Lote 07, Setor Oeste, Goiânia - GO, tendo em vista o princípio da economicidade, eficiência e continuidade administrativa, uma vez que a permanência no local evita custos adicionais com mudança, adaptações estruturais, mobiliário e adequações de rede lógica e elétrica, além de preservar a rotina de trabalho e o atendimento ao público. Ademais, o edifício já se encontra devidamente adaptado às especificações técnicas e de segurança exigidas para o funcionamento da unidade, incluindo acessibilidade, infraestrutura de tecnologia da informação e condições adequadas de ventilação, iluminação e conforto. Dessa forma, a manutenção do contrato de locação no mesmo endereço revela-se a alternativa mais vantajosa para a Administração, garantindo a melhor relação custo-benefício e observância dos princípios que regem a gestão pública.

5.3. Considerando as avaliações e Laudos apresentadas, constantes dos autos, o valor solicitado pelo Locador para a locação do imóvel, é compatível e, até mais vantajoso para a Administração, comparando com outras locações no mesmo local e com características similares às daquele edifício.

5.4. Ademais, o imóvel mostrou-se vantajoso no atendimento à demanda da PFN-GO, conforme podemos inferir da manifestação da Procuradoria:

5.4.1. O valor pago atualmente pelo imóvel encontra-se **abaixo do valor médio de mercado na região**, conforme laudo de avaliação elaborado em consonância com a NBR 14.653 e com a Instrução Normativa SPU nº 5/2018. Dessa forma, constata-se clara vantagem financeira para a Administração na manutenção do contrato.

5.4.2. A mudança para outro imóvel demandaria significativos custos de adaptação, incluindo:

- obras de infraestrutura e adequações físicas;
- instalação de rede lógica, elétrica e de climatização;
- despesas com mudança e reinstalação de mobiliário e equipamentos;
- tempo de interrupção ou prejuízo à rotina de trabalho.

5.5. Além disso teríamos os Custos Adicionais e Logísticos de uma Eventual Mudança, a decisão de mudar de sede não apenas eleva os custos fixos mensais, mas também acarreta uma série de despesas adicionais e não recorrentes que tornam a nova locação ainda menos viável financeiramente. Essas despesas incluem:

• Logística de Mudança: O transporte de todos os bens da PFN/GO exigiria a contratação de uma empresa especializada. O volume e a variedade demandariam um serviço de alta complexidade. Citando alguns exemplos:

- Somente os itens de mobiliário somam 1.501 peças, incluindo mesas, cadeiras, armários e mais de 300 estantes de aço (que são utilizadas exclusivamente no arquivo de processos administrativos da Unidade), que precisariam ser desmontados, transportados e remontados.

- Entre os bens de informática tem-se 401 itens, entre CPUs, monitores, impressoras, estabilizadores e nobreaks, que por sua natureza sensível, exigem manuseio e transporte especializados com cuidados extras de segurança.

- Tem-se também 115 aparelhos e utensílios domésticos, como geladeiras e bebedouros, os quais também precisariam de transporte adequado.

• Infraestrutura de Rede Lógica e TI: A instalação de uma infraestrutura de rede robusta em um novo imóvel teria um custo significativo. O prédio atual da PFN/GO conta com uma rede lógica com cerca de 300 pontos de conexão à intranet disponíveis para computadores e impressoras, com pelo menos 3 tomadas elétricas para cada ponto de rede, distribuídos em 10 andares, devidamente ligados ao servidor instalado no 3º andar. Além disso, a central

telefônica interliga aproximadamente 200 pontos telefônicos nos 12 pavimentos utilizados (incluindo subsolos). Replicar essa infraestrutura complexa e essencial para o funcionamento da instituição, incluindo servidor de rede, cabeamento e pontos de rede/telefônicos, implicaria em um investimento elevado, além de um longo período de instalação.

- **Adequação do Novo Imóvel:** Um novo prédio demandaria projetos e obras de infraestrutura substanciais para atender às necessidades operacionais da PFN/GO. Isso inclui, por exemplo, a readequação do layout para acomodar as estações de trabalho e gabinetes, obras de pintura e alvenaria, até a instalação da infraestrutura de rede lógica e elétrica mencionada acima.

5.6 JUSTIFICATIVAS PARA A DISPENSA DO CHAMAMENTO PÚBLICO

5.6.1 Nos termos do art. 20, inciso II, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, fica dispensada a realização de chamamento público quando demonstrado no Estudo Técnico Preliminar, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, nos termos do inciso II do §3º do art. 24.

5.6.2 Já o inciso II do §3º do art. 24 diz que precisa haver "justificativa que demonstre a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela".

5.6.3 No presente caso, conforme demonstrado de forma detalhada neste Estudo Técnico Preliminar nº 2/2025), restou inequivocamente comprovada a singularidade do imóvel atualmente ocupado pela Procuradoria da Fazenda Nacional em Goiás e evidenciadas as vantagens para a Administração, pelas razões expostas, como:

Singularidade e adequação do imóvel

5.6.4 O edifício em questão já abriga a PFN/GO há mais de dez anos, encontrando-se plenamente adaptado às necessidades estruturais, funcionais e de segurança da unidade, com infraestrutura consolidada de rede lógica, elétrica, climatização e acessibilidade.

5.6.5 A localização é estratégica e atende integralmente aos requisitos técnicos e operacionais da Administração, o que confere ao imóvel características singulares nas condições atualmente praticadas.

Inexistência de alternativas viáveis

5.6.7 O ETP registra a Declaração de Indisponibilidade de imóveis públicos adequados, emitida pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis – SISREI, bem como a pesquisa de mercado realizada no município de Goiânia/GO, que identificou imóveis com valores de locação substancialmente superiores e sem atender plenamente aos requisitos exigidos (orçamento, layout, acessibilidade, vagas de garagem e infraestrutura de TI).

5.6.8 Concluiu-se, portanto, que a melhor alternativa técnica ou economicamente vantajosa à manutenção do imóvel atualmente ocupado.

Economicidade e vantajosidade comprovadas

5.6.9 Conforme laudo de avaliação da Superintendência do Patrimônio da União em Goiás – SPU/GO, o valor de locação vigente encontra-se abaixo da média de mercado, configurando clara vantagem econômica para a Administração Pública.

A eventual mudança acarretaria altos custos de desmobilização, adaptação e reinstalação de infraestrutura, além de risco de descontinuidade dos serviços públicos essenciais, contrariando os princípios da economicidade e da eficiência.

Racionalização e eficiência administrativa

5.6.10 O imóvel abriga também outra unidade da Administração Pública Federal, o que permite compartilhamento de infraestrutura e otimização de despesas, reforçando o atendimento ao princípio da eficiência administrativa previsto na Constituição Federal e na Lei 14.133/2021.

5.6.11 Diante desses elementos, resta configurada a hipótese prevista no art. 20, inciso II, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, que autoriza a dispensa do chamamento público quando comprovada a singularidade do imóvel, situação devidamente demonstrada e fundamentada no presente Estudo Técnico Preliminar.

5.6.12 Assim, a contratação deverá ser formalizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, e §5º, da Lei nº 14.133/2021, observando os princípios da economicidade, eficiência e continuidade do serviço público.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. A solução proposta consiste na locação de imóvel urbano, devidamente regularizado, que atenda aos requisitos técnicos e operacionais da unidade requisitante, para fins de instalação e funcionamento de suas atividades administrativas. Consiste na locação de imóvel urbano edificado para abrigar as

instalações da Procuradoria da Fazenda Nacional em Goiás – PFN/GO, com a finalidade de garantir a continuidade das atividades institucionais em ambiente adequado, funcional e acessível.

6.2. Informamos que o referido imóvel, que atualmente já abriga as instalações da Procuradoria da Fazenda Nacional em Goiânia e da Defensoria Pública da União, apresenta as condições físicas adequadas para o funcionamento de ambas as Unidades (compartilhamento).

6.3. O imóvel deverá atender a critérios técnicos definidos no Programa de Necessidades, incluindo área construída de aproximadamente 5.683,88 m² e área útil de 3.404,98 m², capaz de comportar a população estimada de 160 pessoas, entre servidores, terceirizados e estagiários. A área será distribuída entre espaços de escritório (aberto, fechado e cotrabalho), ambientes de apoio (auditório, refeitório, sanitários, copas, cozinha, almoxarifados), arquivo corrente e áreas técnicas como garagem e circulação.

6.4. A contratação deverá ser realizada via Inexigibilidade de Licitação, com fulcro no artigo 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133, de 2021 e na Instrução Normativa Seges nº 103/2022, Capítulo V.

6.5. Foi aventada a possibilidade de instauração de Procedimento de Chamamento Público, contudo, após análise do imóvel que atualmente abriga a Procuradoria da Fazenda Nacional em Goiás – PFN/GO, constatou-se que a solução mais vantajosa para a Administração é a manutenção da locação do referido imóvel, em razão de sua singularidade e da vantajosidade da permanência, conforme demonstrado nos pontos a seguir:

6.5.1. O imóvel já abriga a unidade da PFN/GO há mais de dez anos, período em que comprovou atender plenamente às necessidades funcionais do órgão, o que reforça sua adequação e reduz riscos operacionais de descontinuidade dos serviços públicos.

6.5.2. O valor atualmente pago a título de locação está abaixo do valor de mercado, conforme laudo de avaliação pela Superintendência de Patrimônio da União em Goiás, anexado aos autos, evidenciando clara vantagem econômica à Administração.

6.5.3. O imóvel também abriga outro órgão federal, o que possibilita compartilhamento de infraestrutura e racionalização de custos administrativos, em consonância com o princípio da Eficiência, previsto na Constituição Federal e na Lei nº 14.133/2021.

6.5.4. Considerando as dimensões do imóvel e as adaptações realizadas ao longo da ocupação, a mudança para outro espaço acarretaria custos elevados de desmobilização, adaptação e reinstalação, além de potenciais prejuízos à continuidade do serviço público, o que reforça a economicidade da permanência.

6.5.5. Caso a opção adotada fosse uma nova locação, inclusive em um novo imóvel, para adequação do imóvel conforme as necessidades da Unidade, seriam necessárias contratações abaixo listadas:

- a) Serviço de transporte dos bens patrimoniais da antiga sede para o novo endereço;
- b) Desinstalação, instalação e configuração da central telefônica;
- c) Desinstalação e reinstalação dos aparelhos de ar-condicionado;
- d) Alteração de endereço junto aos serviços postais, telefônicos, de limpeza, vigilância, apoio administrativo e monitoramento eletrônico;
- e) Instalação e adequação da rede lógica, elétrica e de telefonia internas;
- f) Instalação de divisórias para atender ao layout das salas previstas;
- g) Sinalização interna e externa, incluindo placas, identificação de setores e comunicação visual;
- h) Rescisão ou adequação de contratos eventualmente necessária em razão do novo endereço;
- i) Aquisição de novos móveis e equipamentos, caso os atuais não sejam compatíveis com o espaço ou o layout.

6.5.6. Reparos e pintura do antigo imóvel para devolução ao proprietário; dentre outras que se fizerem necessárias.

6.6. Foi realizada pesquisa de mercado em imóveis disponíveis para locação no município de Goiânia/GO, conforme anúncios no processo, cujos valores de locação mensal, para um edifício com características semelhantes ou compatíveis, variam entre R\$ 141.000,00 e R\$ 300.000,00, resultando em valores por metro quadrado significativamente superiores ao atualmente praticado no contrato vigente da PFN/GO.

6.7. No contrato atual, válido até o início de dezembro de 2025, o valor pago corresponde a aproximadamente R\$ 17,22/m², o que se mostra mais vantajoso quando comparado à média dos imóveis pesquisados no mercado imobiliário local. Já na nova contratação, o valor ficou em 17,74/m², tendo a locadora fornecido a proposta do valor do contrato atual, com um percentual de reajuste de acordo com o IGPM dos últimos 12 meses, já que em uma nova contratação, não teria ela o direito ao reajuste imediato, sendo que, prorrogando o contrato, já teriam o direito ao reajuste.

6.8. Dessa forma, restou demonstrado que a manutenção da locação do imóvel atual representa a alternativa mais econômica para a Administração, atendendo ao princípio da economicidade previsto na Lei nº 14.133/2021.

6.6. Por fim, a solução se mostra mais vantajosa frente a outras alternativas, como aquisição de imóvel ou realização de obras, considerando-se os custos envolvidos, o tempo de implantação e a flexibilidade contratual que a locação oferece.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. A estimativa da contratação contempla a locação de imóvel com as seguintes características:

- **PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL**

Área Computavel = **2.560,56**

Área de Escritório = **1792,39 m²**

Da população principal: 160 servidores, sendo 4 chefias

Área computável total = $156 * 12 + 4 * 25 = 1.972 \text{ m}^2$

Área de escritório máxima = $156 * 9 + 25 * 100 = 1.504 \text{ m}^2$

Área de apoio máxima = $160 * 3 = 480 \text{ m}^2$

7.2. Esses quantitativos são baseados na ocupação atual da PFN/GO e representam as necessidades espaciais e funcionais para garantir o desempenho adequado das atividades institucionais. O dimensionamento atende às diretrizes da Portaria SEGES nº 19.385/2020, que regulamenta os parâmetros de ocupação e aproveitamento de áreas em imóveis da Administração Pública.

7.3. O detalhamento da ocupação encontra-se no estudo de leiaute do processo e no relatório emitido pela SPU, anexo III.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 5.873.659,20

8.1. 8.1. A estimativa do valor da contratação baseia-se na avaliação prévia do bem e na proposta obtida. A referida avaliação, realizada no imóvel, indicou valor médio de mercado de R\$ 36.871.000,00 (trinta e seis milhões, oitocentos e setenta e um mil reais) e considerou, conforme a prática de mercado para locações comerciais, o parâmetro percentual de referência entre 0,5% e 1% do valor do bem para a fixação do aluguel mensal, o que corresponderia a valores entre R\$ 184.355,00 e R\$ 368.710,00. Contudo, a proposta apresentada pelo proprietário estabeleceu o valor de R\$ 100.860,51 (cem mil, oitocentos e sessenta reais e cinquenta e um centavos) mensais, o qual foi considerado como base para a estimativa da despesa e definição do valor de referência da contratação.

8.2. Considerando-se a manutenção das condições contratuais atuais e a metragem estimada de 5.687,81 m² de área útil, o valor do contrato corresponde a aproximadamente R\$ 17,49 por metro quadrado, estando compatível com os preços praticados no mercado imobiliário para imóveis localizados na região central de Goiânia, com estrutura condizente com o uso administrativo público.

8.3. Dessa forma, a estimativa para a nova contratação é a seguinte:

- Valor estimado mensal: R\$ 100.860,51
- Valor estimado anual: R\$ 1.210.326,12
- Valor estimado para 60 meses: R\$6.051.630,60

8.4. Esse valor será utilizado como referência para fins de planejamento orçamentário.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Não se aplica à presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar., visto que o órgão não pode ser alocado em mais de um imóvel, justificando a necessidade de um imóvel único para abrigar sua estrutura.

9.2. Além disso, o parcelamento da locação não apresenta necessariamente uma economia no valor pago com aluguel, além de descentralizar o atendimento ao público, pode levar ao aumento de despesas de custeio

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Adotando a permanência no atual imóvel, não há contratação correlata ou interdependente, de modo que o processo ocorre de forma independente, não estando vinculado a qualquer outro processo licitatório para que possa surtir seus efeitos.

10.2. Por outro lado, **se a opção fosse a locação de um novo imóvel**, além do contrato de locação em si, seriam necessárias diversas contratações correlatas para garantir que o espaço estivesse adequado ao funcionamento da Unidade. Entre elas, destacam-se:

- a) Serviço de transporte dos bens patrimoniais da antiga sede para o novo endereço;
- b) Desinstalação, transporte e reinstalação de equipamentos sensíveis, como a central telefônica e aparelhos de ar-condicionado;
- c) Instalação e adequação da rede lógica, elétrica e de telefonia internas;
- d) Execução de obras de adaptação (pintura, pisos, divisórias, acessibilidade, banheiros adaptados, entre outras), caso necessários;
- e) Serviços de sinalização interna e externa, incluindo placas, identificação de setores e comunicação visual, caso necessários;
- f) Alteração de endereço junto a prestadores de serviços (postais, telefônicos, limpeza, vigilância, apoio administrativo e monitoramento eletrônico);
- g) Rescisão ou adequação de contratos vinculados ao imóvel anterior, em razão da mudança;
- h) Atualização de cadastros oficiais junto a órgãos e concessionárias (Correios, energia, telefonia, internet, entre outros);
- i) Configuração de sistemas de TI e telefonia, incluindo internet corporativa e cabeamento estruturado;
- j) Contratação de serviços de segurança predial, como CFTV, controle de acesso, alarmes e catracas;
- k) Serviços de limpeza inicial e dedetização do novo espaço antes da ocupação;
- l) Aquisição de novos móveis e equipamentos, caso os atuais não sejam compatíveis com o espaço ou layout;

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A presente contratação está em consonância com o Planejamento da Administração e está prevista no Plano de Contratações Anuais desta SRA/GO para o ano de 2025.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. Com a locação do imóvel situado na Rua 05, eq. c/ Av. B, Qd. B-0, Lote 07, Setor Oeste, Goiânia/GO, via Contratação da empresa DIBRA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 02.724.995/0001-69, e ANDISA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA-EPP, CNPJ nº 01.979.606/0001-83, pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades básicas de execução das atividades finalísticas da Procuradoria da Fazenda Nacional em Goiás – PFN/GO. Proporcionado tanto economia quanto conforto para o desenvolvimento dos trabalhos desempenhados, obedecidas as normas, regulamentos internos e legislação aplicável a contratação em tela.

13. Providências a serem Adotadas

13. A princípio, permanecendo no atual imóvel, não existem providências imediatas a serem adotadas, no entanto, registram-se as seguintes observações:

13.1. A edificação deverá permitir reformas e/ou adequação pertinentes ao uso da Repartição Pública e deverá apresentar soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza e segurança, bem como a estabilidade, a higiene, a salubridade e o conforto ambiental, térmico e acústico da edificação, assegurados pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas.

13.2. O edifício deverá atender às prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou normas Federais vigentes, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de energia, água e telefonia e do Corpo de Bombeiros.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Os serviços prestados deverão pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos bem como a geração excessiva de resíduos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental.

14.2. A eventual adequação do imóvel, para atendimento as exigências do Termo de Referência e as necessidades da unidade, considera possíveis intervenções físicas, tais como: reforma, reparos, demolições, ou instalações novas e complementares, com uso de produtos e materiais geradores de resíduos da construção civil.

14.3. O locador deverá observar a legislação Federal, Estadual e Municipal sobre o aspecto de geração e destinação de resíduos, bem como práticas sustentáveis na construção civil. Além disso, devem ser atendidos os requisitos estabelecidos pelo Guia Nacional de Contratações Sustentáveis.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Estudo Técnico Preliminar viável.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

GRASIELLE CELIAC VIEIRA BUENO

Equipe de Planejamento da Contratação



Assinou eletronicamente em 10/10/2025 às 11:01:06.

PATRICIA SANTOS DE SOUSA SILVA

Chefe da Seção de Licitações e Contratos SRA-GO/TO



Assinou eletronicamente em 10/10/2025 às 15:01:06.

JORGE AUGUSTO ARAUJO COELHO

Apoio Administrativo da PFN/GO



Assinou eletronicamente em 10/10/2025 às 10:59:36.

MARIA CAROLINE BEZERRA MAGALHAES MARQUES

Apoio Administrativo da PFN/GO

GUSTAVO CARLOS DA SILVA

Apoio Administrativo da PFN/GO

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - Declaração de Indisponibilidade de Imóveis-3.pdf (51.3 KB)
- Anexo II - Termo de Compartilhamento.pdf (113.81 KB)
- Anexo III - Relatório SPU.pdf (75.48 KB)
- Anexo IV - Avaliacao_territorial_Preedio_Comercial_Procuradoria_Fazenda_Nacional_2.pdf (452.99 KB)