

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO:

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por finalidade caracterizar a necessidade da contratação de serviço de locação de sala comercial destinada à instalação e ao funcionamento do Centro de Vigilância e Operação Meteorológica (CVOM), no âmbito do Projeto PDI SPIN – Plataforma Integrada de Inteligência Climática para o Setor Elétrico de São Paulo.

Este estudo contempla a análise da necessidade da contratação, o levantamento e a avaliação das possíveis soluções disponíveis, a justificativa da alternativa selecionada, os benefícios esperados e os demais elementos técnicos necessários à avaliação de sua viabilidade. Busca-se, assim, assegurar que a solução proposta seja adequada às necessidades operacionais do projeto, observando os princípios do planejamento, da eficiência, da economicidade e do interesse público, bem como as disposições legais e regulamentares aplicáveis à contratação.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO/COMPRA:

A presente contratação fundamenta-se na necessidade indispensável de disponibilizar uma infraestrutura física e operacional adequada no município de São Paulo (SP) para abrigar as atividades do Centro de Vigilância e Operação Meteorológica (CVOM) do SIMEPAR. A instalação do CVOM na capital paulista é estratégica para dar suporte às ações do Programa de Desenvolvimento Integrado (PDI SPIN), bem como para viabilizar o acompanhamento técnico e operacional de projetos de monitoramento meteorológico e hidrológico desenvolvidos em parceria com órgãos reguladores e entidades nacionais, a exemplo da Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL).

Ademais, a disponibilidade de um espaço institucional na cidade de São Paulo otimizará a logística de deslocamento das equipes técnicas do SIMEPAR em agendas de trabalho frequentes, servindo como ponto de apoio operacional, realização de reuniões institucionais, articulações parceiras e atendimento a comitivas e colaboradores, garantindo maior eficiência e continuidade nos serviços prestados.

2. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAIS DO SIMEPAR:

A presente contratação encontra-se alinhada ao planejamento institucional do Sistema de Tecnologia e Monitoramento Ambiental do Paraná (Simepar) e possui previsão orçamentária no exercício vigente, estando contemplada no Orçamento Anual da instituição para atendimento das demandas relacionadas ao monitoramento hidrológico.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

3.1 O LOCADOR deverá apresentar toda a documentação necessária à formalização do processo de inexigibilidade de licitação, incluindo os documentos de habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista, quando aplicável. Também será exigida a comprovação de propriedade ou posse legítima do imóvel, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

3.2 O imóvel disponibilizado deverá possuir condições e características mínimas compatíveis com o objeto da contratação, atendendo de forma adequada às necessidades administrativas do SIMEPAR. O espaço conta com área de **40m²**, dispondo de **1 banheiro, 1 sala de reuniões, mobiliário completo (cadeiras e mesas), 1 vaga de garagem e portaria 24 horas**.

3.3 O LOCADOR deverá disponibilizar o imóvel ao LOCATÁRIO em situação regular, livre de quaisquer ônus, encargos, débitos tributários ou pendências relativas a contas de consumo anteriores à data de entrega, ficando sob sua exclusiva responsabilidade a quitação e regularização de eventuais débitos existentes até esse momento.

Tabela 1: Tabela comparativa região e imóveis

Região	Acessibilidade (Público e Privado)	Infraestrutura de Segurança do Condomínio (Essencial para Salas Intermitentes)	Valor Médio do Aluguel Corporativo (por m²/mês)
Itaim Bibi	Alta: localização com boa acessibilidade por transporte público, com diversas linhas de ônibus nas proximidades e acesso à Linha 4-Amarela do metrô, conta com acesso às principais vias da região do Itaim Bibi.	Há referências a portaria, elevadores e câmeras de segurança em anúncios de unidades do edifício;	R\$ 69 a R\$ 104
Avenida Paulista	Excelente: Conexão direta com as linhas 1-Azul, 2-Verde e 4-Amarela. Fácil tráfego privado por vias centrais.	Alta: Sistemas de identificação por biometria ou QR Code nas portarias, segurança perimetral interna e recepção de encomendas automatizada.	R\$ 80 a R\$ 120
Pinheiros	Alta: Estação Pinheiros unifica a Linha 4-Amarela e a Linha 9-Esmeralda. Acesso rápido à Marginal Pinheiros.	Alta: Prédios modernos com recepção e triagem rigorosa de visitantes antes do acesso aos elevadores.	R\$ 90 a R\$ 180
Vila Olímpia / Berrini	Alta: Atendido pela Linha 9-Esmeralda. Eixo estratégico para acesso privado ao Aeroporto de Congonhas e Av. Bandeirantes.	Altíssima: Edifícios comerciais mais recentes, equipados com controle de acesso digital avançado e monitoramento CFTV 24h.	R\$ 75 a R\$ 110
Chucri Zaidan / Chácara Santo Antônio	Média-Alta: Cobertura pela Linha 5-Lilás e Linha 9-Esmeralda. Fácil fluxo pelas pontes da Marginal Pinheiros.	Altíssima: Complexos corporativos de grande porte com forte presença de segurança privada e guaritas blindadas.	R\$ 60 a R\$ 95
Avenida Faria Lima	Alta: Conexão via Linha 4-Amarela, Tráfego privado intenso nas avenidas Rebouças e Cidade Jardim.	Altíssima: Máxima segurança corporativa patrimonial disponível no mercado, com vigilância ostensiva.	R\$ 200 a R\$ 400

Fontes Utilizadas para esta Análise: Os dados de preços de locação corporativa e movimentação de mercado em São Paulo foram consolidados com base em levantamentos imobiliários de referência setorial:

- Indicadores gerais de preços anunciados para conjuntos comerciais por metro quadrado monitorados pelo [Índice FipeZAP Comercial](#).
- Dados de mercado sobre a taxa de vacância, novos estoques de escritórios Classe A/A+ e migração corporativa das consultorias de real estate [Colliers Brasil](#) e Cushman & Wakefield, além do monitoramento de preços de lajes corporativas da plataforma [Buildings CRE Tool](#).

5.1 JUSTIFICATIVA PARA A PRÉ-SELEÇÃO DAS REGIÕES (ITAIM BIBI, VILA OLÍMPIA, BROOKLIN, PINHEIROS E MORUMBI)

A delimitação preliminar das regiões do Itaim Bibi, Vila Olímpia, Brooklin, Pinheiros e Morumbi, no município de São Paulo (SP), fundamenta-se na necessidade de identificar áreas que apresentem condições adequadas de acessibilidade, segurança patrimonial, infraestrutura predial e suporte logístico para a instalação e o funcionamento do Centro de Vigilância e Operação Meteorológica (CVOM), no âmbito do Projeto PDI SPIN – Plataforma Integrada de Inteligência Climática para o Setor Elétrico de São Paulo.

3.4 Compete ao LOCADOR garantir que o imóvel locado apresente condições satisfatórias de qualidade, conservação e adequação ao uso pretendido, assegurando que esteja apto ao pleno funcionamento para o SIMEPAR.

3.5 O LOCADOR deverá responder pela segurança e funcionalidade da estrutura física do imóvel, abrangendo paredes, cobertura, pisos e demais componentes estruturais, bem como as instalações hidráulicas e elétricas, responsabilizando-se por falhas, defeitos ou irregularidades existentes até a entrega do imóvel ao LOCATÁRIO que possam comprometer ou impedir sua utilização.

Por fim, no tocante à subcontratação, não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

4. ESTIMATIVA DA DEMANDA:

Para atender às necessidades do SIMEPAR, considerando que a entidade não dispõe de imóvel próprio para a instalação de sua estrutura para o funcionamento do Centro de Vigilância e Operação Meteorológica (CVOM) no município de São Paulo, estima-se a locação de 01 (um) imóvel pelo prazo inicial de 12 (doze) meses, período definido com a finalidade de assegurar a continuidade e a regularidade dos serviços prestados, podendo ser prorrogado, mediante justificativa e interesse da Administração, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

A estimativa de quantidade limita-se à locação de um único imóvel, suficiente para suprir as necessidades atuais do CVOM, não havendo previsão, neste momento, de contratação de outros espaços.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

O presente levantamento de mercado cumpre a diretriz de prospecção e análise das alternativas disponíveis no cenário imobiliário corporativo do município de São Paulo, visando fundamentar a contratação de locação de imóvel comercial de longo prazo. O escopo desta pesquisa concentrou-se na identificação de regiões que ofereçam a infraestrutura necessária para a realização de reuniões institucionais frequentes, conciliando alta acessibilidade, modicidade de custos e segurança patrimonial contínua.

Uma premissa fundamental adotada nesta prospecção refere-se à intermitência de ocupação da sala comercial. Diante da previsão de que o espaço físico passará por períodos sem presença de corpo técnico fixo, tornou-se indispensável selecionar regiões cujos condomínios comerciais predominantemente disponham de sistemas robustos de segurança integrada. Foram priorizados edifícios que ofereçam controle de acesso automatizado (via biometria ou QR Code), triagem rigorosa de visitantes, monitoramento por circuito fechado de televisão (CFTV) e guarita/portaria 24 horas, garantindo a proteção do patrimônio público mesmo nos momentos em que a sala não estiver em uso. Ademais, a modelagem por meio de locação tradicional de longo prazo justifica-se técnica e economicamente face à alta frequência e à previsibilidade das agendas mapeadas pela Administração.

O modelo de escritórios compartilhados (*coworkings*) foi desconsiderado nesta fase por não se demonstrar vantajoso a longo prazo, dado o elevado custo variável acumulado por hora ou por postos de trabalho, além das limitações à autonomia administrativa e à customização de segurança necessárias ao órgão.

Como resultado da prospecção, consolidou-se a matriz comparativa abaixo, que avalia os principais polos de negócios da capital paulista sob as variáveis de acessibilidade (transporte público e privado), nível de segurança condominial e os valores médios estimados de locação por metro quadrado, servindo de subsídio técnico para a delimitação do objeto:

A seleção dessas regiões busca conciliar os requisitos operacionais da contratação com a disponibilidade de imóveis comerciais compatíveis com as atividades previstas, considerando a realização de reuniões institucionais, o deslocamento das equipes técnicas, o atendimento a parceiros e colaboradores e a necessidade de preservação dos equipamentos e demais bens utilizados nas atividades do Centro.

Os fundamentos técnicos que orientam a pré-seleção dessas localidades são apresentados a seguir.

a) Acessibilidade e conectividade urbana

As regiões selecionadas apresentam diferentes alternativas de deslocamento por transporte público e privado, com acesso a corredores viários importantes, incluindo a Marginal Pinheiros, a Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, a Avenida Chucuri Zaidan e a Avenida das Nações Unidas. Parte dessas localidades também conta com atendimento por linhas de metrô e trens metropolitanos, favorecendo o deslocamento das equipes técnicas, representantes institucionais e demais usuários. A proximidade relativa com o Aeroporto de Congonhas, conforme a localização específica do imóvel, também poderá contribuir para a logística de deslocamento de visitantes e colaboradores provenientes de outras localidades. A avaliação definitiva deverá considerar a distância efetiva do imóvel aos meios de transporte e às principais vias de acesso.

b) Segurança patrimonial e controle de acesso

A pré-seleção contempla regiões com oferta de edifícios comerciais destinados a atividades empresariais e institucionais, nos quais poderão ser identificados recursos de segurança compatíveis com as necessidades do CVOM. Entre os aspectos a serem avaliados estão a existência de portaria, controle de acesso de pessoas, monitoramento por circuito fechado de televisão (CFTV), vigilância das áreas comuns e procedimentos para acesso fora do horário comercial.

Esses requisitos são relevantes para a proteção dos equipamentos, documentos e demais bens vinculados às atividades do Centro, sobretudo nos períodos em que o espaço não estiver ocupado pelas equipes. A efetiva adequação da segurança deverá ser verificada individualmente em cada imóvel considerado.

c) Infraestrutura urbana e serviços de apoio

As regiões selecionadas apresentam oferta de serviços comerciais e corporativos que poderá contribuir para o suporte às atividades institucionais, incluindo estabelecimentos de alimentação, hotéis, serviços empresariais e espaços destinados a reuniões. A disponibilidade desses recursos poderá facilitar o atendimento a visitantes, a realização de agendas técnicas e a organização de atividades presenciais.

A localização e a disponibilidade dos serviços deverão ser verificadas conforme o endereço de cada imóvel, considerando as necessidades efetivas de funcionamento do CVOM.

d) Compatibilidade econômica e alternativas de mercado

A inclusão de diferentes regiões na análise preliminar tem por objetivo ampliar o universo de imóveis potencialmente adequados e permitir a comparação entre alternativas com características, áreas, infraestrutura e custos distintos.

A avaliação econômica deverá considerar não apenas o valor mensal do aluguel, mas também as despesas condominiais, o IPTU, os seguros e os demais encargos incidentes, bem como eventuais custos de adaptação e instalação de equipamentos. Essa análise permitirá verificar a compatibilidade dos valores com os preços praticados no mercado e identificar a alternativa mais vantajosa para a Administração, observados os requisitos legais aplicáveis.

Dessa forma, a pré-seleção das regiões do Itaim Bibi, Vila Olímpia, Brooklin, Pinheiros e Morumbi constitui uma etapa preliminar de prospecção de mercado, destinada a identificar imóveis que atendam às necessidades de localização, acessibilidade, segurança, infraestrutura e custo do CVOM. A escolha definitiva deverá ser fundamentada na análise individualizada do imóvel selecionado, mediante comprovação de sua adequação à necessidade administrativa e atendimento às exigências legais pertinentes à contratação.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

A estimativa do impacto financeiro total para a locação do imóvel comercial foi calculada com base nos custos consolidados praticados no polígono geográfico selecionado, incorporando ao valor nominal do aluguel os encargos ordinários de condomínio e IPTU, em estrita observância ao princípio da totalidade dos custos nas contratações públicas.

Para fins de planejamento orçamentário e fixação do valor estimado, adota-se como parâmetro técnico uma **área útil de referência de 45,00 m²**, com os seguintes indicadores médios ponderados para a região:

- **Aluguel Comercial Médio:** R\$ 90,00 / m² por mês;
- **Taxa de Condomínio Média:** R\$ 25,00 / m² por mês (*serviços de portaria 24h, segurança perimetral e triagem automatizada*);
- **IPTU Comercial Proporcional:** R\$ 8,00 / m² por mês (*parcela mensal estimada com base no padrão não residencial*);

6.1 Memória de Cálculo do Custo Mensal Global de Referência

O custo mensal composto para a manutenção da estrutura é detalhado na equação matemática abaixo:

- **Despesa de Locação Nominal (L):** $45,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 90,00 = \text{R\$ } 4.000,00$;
- **Despesa Condominial Ordinária (C):** $45,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 38,22 = \text{R\$ } 1.720,00$;
- **Encargo de IPTU Mensalizado (I):** $45,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 17,66 = \text{R\$ } 795,042$;
- **CUSTO MENSAL GLOBAL ESTIMADO (G):** $L+C+I=\text{R\$ } 6.515,042,00$ (*seis mil, quinhentos e quinze reais e quarenta e dois centavos*);

6.2 Projeção Orçamentária para o Período de Vigência

As tabelas subsequentes apresentam o desdobramento e a consolidação dos custos globais estimados para os cenários de vigência de 12 (doze) e 36 (trinta e seis) meses:

Cenário A: Vigência de 12 Meses (1 Ano)

Elemento de Custo	Base de Cálculo Mensal (R\$)	Custo Total Estimado (R\$)
Locação Comercial	R\$ 4.000,00	R\$ 48.000,00
Condomínio Ordinário	R\$ 1.720,00	R\$ 20.640,00
IPTU Comercial	R\$ 609,70 *	R\$ 6.097,00 *
Taxa Internet	R\$ 100,00	R\$ 1.200,00
Taxa de Seguro Incêndio	R\$ 85,34 *	R\$ 682,72 *
Valor Total Global	6.515,04	76.619,72

*IPTU, pago em 10 parcelas/ano.

*Seguro pago em 8 vezes.

Cenário B: Vigência de 24 Meses (2 Anos)

Elemento de Custo	Base de Cálculo Mensal (R\$)	Custo Total Estimado (R\$)
Locação Comercial	R\$ 4.000,00	R\$ 96.000,00
Condomínio Ordinário	R\$ 1.720,00	R\$ 41.280,00
IPTU Comercial	R\$ 609,70 *	R\$ 12.194,00 *
Taxa Internet	R\$ 100,00	R\$ 2.400,00
Taxa de Seguro Incêndio	R\$ 85,34 *	R\$ 1.365,44 *
Valor Total Global	6.515,04	153.239,44

*IPTU, pago em 10 parcelas/ano.

*Seguro pago em 8 vezes.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO MAIS ADEQUADA:

A solução mais adequada para atender às necessidades institucionais do SIMEPAR consiste na locação de imóvel comercial localizado em região estratégica do município de São Paulo (SP), destinado a abrigar as instalações do Centro de Vigilância e Operação Meteorológica (CVOM). A escolha da localização busca otimizar a logística e o deslocamento contínuo da equipe técnica, de representantes do Programa de Desenvolvimento Integrado (PDI SPIN), de órgãos e instituições parceiras — como a Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL) — e de visitantes.

Com base no levantamento de mercado e nas diretrizes de acessibilidade, segurança e viabilidade orçamentária, definiu-se como área prioritária de interesse o perímetro que abrange os bairros da Vila Olímpia, Brooklin, Pinheiros e Morumbi. Durante a fase de prospecção, foram avaliadas opções específicas de imóveis em locais representativos como a Rua Helena (Vila Olímpia), a Rua Alvorada, 1289 (Vila Olímpia) e a Rua Vieira de Moraes, 2110 (Campo Belo) — este último considerado devido à sua elevada proximidade em relação ao polígono de interesse e facilidade de acesso.

A seleção do imóvel a ser efetivamente contratado ponderará critérios essenciais de localização, área útil/metragem compatível, acessibilidade logística, infraestrutura predial tecnológica e, prioritariamente, sistemas robustos de segurança condominial e controle de acesso, assegurando a proteção patrimonial durante os períodos de uso intermitente e garantindo a plena continuidade das atividades do CVOM.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

8.1 O objeto da contratação é divisível e pode ser parcelado?

- () Sim, é divisível e foi parcelado em tantas parcelas quanto tecnicamente e economicamente viáveis.
Nota: Detalhamento maior quanto o agrupamento em lotes poderá ser justificado no termo de referência.
() É divisível, mas não poderá ser parcelado.
(X) Não é divisível

Justificativa: Tendo em vista que o objeto consiste na locação de um único imóvel para sediar o Centro de Vigilância e Operação Meteorológica (CVOM), a divisão do objeto em parcelas revela-se técnica e operacionalmente inviável, uma vez que comprometeria a unidade estrutural, a logística integrada e a própria funcionalidade das instalações da instituição.

9. PROVIDÊNCIAS ANTERIORES À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO:

9.1 Serão necessárias adequações de infraestrutura física ou tecnológica, de espaço físico, de logística ou outras providências pertinentes, no ambiente da Instituição para a execução do objeto da contratação?

- (X) Não. A contratação não demandará qualquer alteração no ambiente da Instituição.
() Sim. A empresa CONTRATANTE realizará todas as adequações necessárias.

Será necessária a capacitação de empregado para a execução contratual?

- (X) Não.
() Sim, será realizada pela empresa CONTRATADA.
() Sim. A capacitação deverá ser providenciada pela Órgão.

10. DEMONSTRATIVOS DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

10.1 A contratação da locação do imóvel comercial destinado ao apoio às atividades do Centro de Vigilância e Operação Meteorológica (CVOM) do SIMEPAR em São Paulo busca alcançar os seguintes resultados pretendidos:

- **Infraestrutura Operacional e Tecnológica Adequada:** Garantia de um ambiente físico seguro e dotado das condições tecnológicas necessárias para dar suporte e continuidade às operações do CVOM;
- **Otimização Logística e Acessibilidade:** Facilidade de deslocamento e acesso para o corpo técnico do SIMEPAR, comitativas institucionais, representantes do Programa de Desenvolvimento Integrado (PDI SPIN) e órgãos parceiros, como a Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL);
- **Eficácia Operacional e Econômica:** Maior eficiência e modicidade de custos na condução de reuniões técnicas e institucionais frequentes, em virtude da localização estratégica em polo corporativo consolidado;
- **Proteção Patrimonial e Continuidade das Atividades:** Asseguramento do patrimônio público e mitigação de riscos operacionais, especialmente durante períodos de uso intermitente, por meio de estruturas prediais com elevados padrões de segurança condominial e controle de acesso.

11. IMPACTOS AMBIENTAIS:

11.1 Durante a vigência do contrato de locação, o SIMEPAR se compromete a observar rigorosamente os critérios de sustentabilidade e acessibilidade, adotando práticas que visem a redução dos custos operacionais e a diminuição do impacto ambiental. Para isso, serão implementadas e fiscalizadas ações relacionadas a:

- **Eficiência Energética:** O uso de lâmpadas de baixo consumo, a otimização de sistemas de ar-condicionado e a conscientização sobre o uso racional da energia.

- Uso Racional da Água: A manutenção preventiva de torneiras e encanamentos, a instalação de equipamentos economizadores de água e a promoção do consumo consciente.
- Materiais e Práticas Sustentáveis: A preferência por materiais de baixo impacto ambiental em eventuais manutenções e reparos, além de práticas de gerenciamento de resíduos.

11.2 O processo de contratação e as práticas adotadas durante a locação seguirão, no que couber, as diretrizes do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, aprovado pela Câmara Nacional de Sustentabilidade e pela Consultoria-Geral da União da Advocacia-Geral da União.

Além disso, o órgão se compromete a cumprir a Política Nacional de Resíduos Sólidos, conforme a Lei nº 12.305/2010 e o Decreto nº 10.936/2022,

garantindo a gestão adequada dos resíduos gerados em suas instalações.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

12.1 Existem contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade da demanda?

(X) Não.

() Sim.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

13.1 O presente estudo técnico preliminar evidencia que a aquisição descrita no item "ESCOLHA DA SOLUÇÃO MAIS ADEQUADA" se mostra tecnicamente viável e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, **DECLARO SER VIÁVEL** a contratação pretendida.

Curitiba-PR., 14 de outubro de 2026.

Sheila Radmann da Paz

Sheila Paz
Gerente de Meteorologia