

JUSTIFICATIVA DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

1. Do Objeto

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano comercial destinado 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.

2. Da Fundamentação Legal

A presente contratação direta fundamenta-se no art. 74, caput e inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, c/c os dispositivos aplicáveis do Decreto Estadual do Paraná nº 10.086/2022, haja vista a caracterização da inviabilidade de competição decorrente das especificidades de instalação e localização do imóvel.

3. Da Inviabilidade de Competição

Para fins de instrução processual e atendimento às exigências legais, realizou-se prévia prospecção de mercado corporativo no município de São Paulo/SP, delimitando-se polígono geográfico estratégico nos bairros Itaim Bibi, Vila Olímpia, Brooklin, Pinheiros e Morumbi (além de áreas de proximidade como o Campo Belo). A pesquisa observou critérios objetivos indispensáveis: área útil (entre 40m² e 45m²), infraestrutura de segurança predial 24h com controle de acesso rigoroso (indispensável para ocupação intermitente), climatização, mobiliário corporativo completo e viabilidade orçamentária.

Endereço	Área	Aluguel/Ano	Condomínio	Outras Taxas (IPTU, Incêndio e Internet/ano)	Total anual Estimado
Rua Dr. Renato Paes de Barros, 512, Itaim Bibi, São Paulo - Edifício Itaim Office Center	43m²	R\$ 48.000,00	R\$ 1.720,00	R\$ 7.979,72	R\$ 76.619,72
Rua Jaceru - Vila Gertrudes, São Paulo - SP	45m²	R\$ 60.000,00	R\$ 9.480,00	R\$ 7.200,00	R\$ 76.680,00
Avenida Rouxinol, 60 – Moema, São Paulo -SP	46m²	R\$ 54.000,00	R\$ 13.200,00	R\$ 9.948,00	R\$ 77.148,00
Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, Brooklin, São Paulo	42m²	R\$ 60.000,00	R\$ 16.200,00	R\$ 12.264,00	R\$ 88.464,00

A análise das alternativas demonstra que os imóveis prospectados apresentam características distintas quanto à localização, área, infraestrutura e custos de ocupação. Sob a ótica do art. 74, caput e inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, c/c o Decreto Estadual do Paraná nº 10.086/2022, a escolha do imóvel não deve pautar-se estritamente pelo menor valor nominal de aluguel, mas sim pela vantajosidade global e pelo atendimento pleno e concomitante das especificações técnicas e operacionais indispensáveis à finalidade pública.

O imóvel situado na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 512, Itaim Bibi, São Paulo – Edifício Itaim Office Center, sobressai-se pela expressiva agregação de valor e vantajosidade global. Trata-se de espaço corporativo com localização estratégica no Itaim Bibi, de altíssima acessibilidade, mobiliário completo já instalado, infraestrutura interna diferenciada (área útil de 43 m², excelente distribuição de espaço e vaga de garagem), além de inserção em edifício corporativo dotado de serviços essenciais de portaria 24 horas, controle de acesso automatizado e rigorosa

segurança patrimonial — atributos imprescindíveis para resguardar os equipamentos e o patrimônio público diante da dinâmica de uso intermitente do espaço.

Nesse contexto, a contratação pretendida não se destina à obtenção genérica de um espaço comercial, mas à locação de imóvel específico que reúna, de forma técnica e objetivamente justificadamente, as condições ideais para a imediata e célere instalação do Centro de Vigilância e Operação Meteorológica (CVOM), no âmbito do Projeto PDI SPIN. A pronta disponibilidade do mobiliário evita gastos iniciais suplementares com adaptação e aquisição de mobília, ao passo que a segurança condominial integrada assegura a proteção contínua da infraestrutura tecnológica alocada.

A inviabilidade de competição decorre, portanto, da necessidade de contratação de imóvel específico e determinado, cujas características e localização atendem às necessidades da Administração para a instalação do CVOM. Não se busca contratar genericamente uma sala comercial, mas um espaço que apresente, simultaneamente, as condições físicas, funcionais e locais necessárias ao desenvolvimento das atividades previstas no Projeto PDI SPIN.

A prospecção realizada teve por finalidade identificar imóveis potencialmente aptos ao atendimento da demanda e subsidiar a análise da Administração quanto à adequação do espaço e à compatibilidade dos valores praticados. A existência de outros imóveis no mercado não afasta, por si só, a inviabilidade de competição quando a necessidade administrativa está vinculada às características específicas do imóvel escolhido e devidamente justificadas no processo.

Dessa forma, considerando a especificidade do imóvel, sua adequação às necessidades do CVOM, a localização pretendida, a infraestrutura disponível, a condição de imóvel mobiliado e a compatibilidade dos valores identificados na pesquisa realizada, caracteriza-se a inviabilidade de competição para a contratação pretendida, devendo a inexigibilidade ser instruída com os demais documentos e elementos exigidos pela legislação aplicável.

3.1 Da adequação do espaço

O imóvel possui aproximadamente 43 m², banheiro, uma vaga de garagem e mobiliário, características que proporcionam condições adequadas para a instalação e funcionamento do CVOM, permitindo acomodar a equipe vinculada ao projeto, realizar atividades operacionais e reuniões e receber visitantes técnicos e institucionais.

A disponibilidade de mobiliário constitui fator relevante, uma vez que possibilita a utilização do espaço sem a necessidade de aquisição imediata de móveis e equipamentos básicos de apoio, contribuindo para a implantação mais célere da estrutura física necessária ao projeto.

3.2 Da localização

A localização do imóvel no Itaim Bibi, em São Paulo – SP, mostra-se adequada às necessidades do Projeto PDI SPIN, considerando a necessidade de instalação de uma estrutura física destinada ao desenvolvimento de atividades técnicas e operacionais, bem como à realização de reuniões e ao recebimento de representantes e visitantes institucionais.

A localização em região empresarial consolidada proporciona condições favoráveis de acesso e de integração com a infraestrutura urbana e empresarial necessária ao desenvolvimento das atividades do CVOM.

Nesse sentido, a escolha do imóvel não decorre exclusivamente de sua localização, mas da conjugação desse fator com as demais características físicas e funcionais do espaço.

4. Da Justificativa do Preço

Para fins de verificação da compatibilidade do preço da contratação, foi realizada prospecção de imóveis comerciais com características compatíveis com a necessidade de instalação e funcionamento do Centro de Vigilância e Operação Meteorológica (CVOM), considerando-se os valores de aluguel, condomínio e IPTU informados para os imóveis identificados.

Na pesquisa realizada, foram obtidos os seguintes valores estimados:

Endereço	Área	Aluguel/Ano	Valor m²/Mensal
Rua Dr. Renato Paes de Barros, 512, Itaim Bibi, São Paulo - Edifício Itaim Office Center	43m²	R\$ 48.000,00	R\$ 93,02
Rua Jaceru - Vila Gertrudes, São Paulo - SP	45m²	R\$ 60.000,00	R\$ 116,28
Avenida Rouxinol, 60 – Moema, São Paulo -SP	46m²	R\$ 54.000,00	R\$ 104,65
Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, Brooklin, São Paulo	42m²	R\$ 60.000,00	R\$ 116,28

Para fins de verificação da compatibilidade e razoabilidade do preço da contratação, realizou-se prospecção de imóveis comerciais com características compatíveis com as necessidades do Centro de Vigilância e Operação Meteorológica (CVOM), considerando os valores de aluguel, condomínio, IPTU e encargos. O imóvel situado na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 512, Itaim Bibi (Edifício Itaim Office Center), apresenta custo total anual estimado em R\$ 76.590,42, englobando o aluguel mensal de R\$ 4.000,00 (equivalente a R\$ 93,02/m² para uma área útil de 43 m²), condomínio (R\$ 1.720,00/mês), IPTU, seguro incêndio e internet.

A análise comparativa com os parâmetros do mercado imobiliário paulistano demonstra a irrestrita vantajosidade econômica da proposta. De acordo com os indicadores setoriais recentes do Índice FipeZap / Leardi, o preço médio do metro quadrado para aluguel comercial no bairro Itaim Bibi atingiu a marca de R\$ 100,00/m²¹.

Nesse cenário, verifica-se que o valor unitário do imóvel selecionado (R\$ 93,02/m²) posiciona-se abaixo da média de mercado praticada no próprio bairro, evidenciando excelente economicidade e alinhamento com os parâmetros vigentes para lajes corporativas dotadas de infraestrutura completa, mobiliário e segurança 24 horas. Adicionalmente, a disponibilização de imóvel mobiliado mitiga despesas iniciais de estruturação, consolidando a vantajosidade global da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

5. Da escolha do imóvel

Considerando os elementos levantados durante a prospecção e os ditames legais vigentes, a escolha do imóvel localizado na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 512, Itaim Bibi, São Paulo – Edifício Itaim Office Center, fundamenta-se na busca pela maior vantajosidade global para a Administração Pública, amparada nos seguintes fatores determinantes:

- localização estratégica no Edifício Itaim Office Center (Itaim Bibi), garantindo excelente conectividade e facilidade de acesso a parceiros institucionais do setor elétrico (PDI SPIN);
- área útil otimizada de 43 m² com layout altamente funcional;
- infraestrutura interna superior, contando com dois banheiros privativos e vaga de garagem;
- fornecimento de mobiliário completo, viabilizando a ocupação imediata e eliminando investimentos adicionais de estruturação;
- serviços condominiais de alto padrão, incluindo portaria 24 horas, controle de acesso e segurança patrimonial contínua, essenciais para o uso intermitente do espaço;
- custo anual estimado em R\$ 76.590,42 (incluindo aluguel, condomínio, IPTU e demais taxas), perfeitamente compatível com a modicidade de preços praticada no mercado corporativo da região; e

¹ Paulo Roberto Leard. Aluguel comercial volta a acelerar em agosto e acumula alta de 8,50 por cento no ano, diz FipeZap. Disponível em: <https://www.leardi.com.br/blogleardi/aluguel-comercial-volta-a-acelerar-em-agosto-e-acumula-alta-de-8,50-por-cento-no-ano,-diz-fipezap>. Acesso em 06 de outubro de 2026.

- adequação plena das características físicas e operacionais do bem às exigências legais da Lei Federal nº 14.133/2021 e do Decreto Estadual nº 10.086/2022.

A escolha do imóvel no Edifício Itaim Office Center decorre da perfeita conjugação das características físicas do bem, sua localização privilegiada no Itaim Bibi, disponibilidade de mobiliário, adequação à finalidade pretendida e compatibilidade do custo total anual com os valores identificados na prospecção.

5. Da Escolha do Fornecedor

A escolha do fornecedor decorre da disponibilidade do imóvel localizado na **Rua Dr. Renato Paes de Barros, 512, Itaim Bibi, São Paulo – Edifício Itaim Office Center**, identificado como a opção ideal 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.

Conforme registrado na prospecção realizada, foram analisadas alternativas de imóveis comerciais que apresentavam características compatíveis com a finalidade pretendida, considerando-se aspectos como localização, área, infraestrutura, disponibilidade de mobiliário, vaga de garagem e custos associados à ocupação.

Entre as opções identificadas, o imóvel localizado na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 512, apresenta um conjunto de características altamente compatível com as necessidades do CVOM, destacando-se a área de **43 m², infraestrutura completa de segurança e mobiliário disponível**, além da localização privilegiada no Itaim Bibi e custo total anual estimado em R\$ 76.590,42.

A escolha do fornecedor vincula-se, portanto, à infungibilidade e singularidade do imóvel locado, cujas facilidades e serviços agregados asseguram a máxima eficiência, economicidade e segurança na execução das atividades do SIMEPAR no município de São Paulo.

Ressalta-se que a escolha não decorre exclusivamente do valor da locação, mas da análise conjunta das características do imóvel e das condições comerciais apresentadas pelo respectivo fornecedor, tendo sido realizada prospecção de alternativas previamente à definição do imóvel a ser contratado.

Dessa forma, considerando a adequação do imóvel às necessidades do CVOM, sua localização, disponibilidade de mobiliário, características de infraestrutura e compatibilidade dos valores apresentados com as alternativas identificadas na prospecção, justifica-se a escolha do respectivo fornecedor para a formalização da contratação, observados os demais requisitos legais e administrativos aplicáveis à contratação direta.

6. Da inexigibilidade de licitação

A contratação deverá ser formalizada mediante **inexigibilidade de licitação**, desde que atendidos os requisitos legais aplicáveis à contratação direta de locação de imóvel e devidamente demonstradas, no processo, a singularidade das características necessárias ao atendimento da demanda, a adequação do imóvel escolhido e a compatibilidade do preço com o mercado.

A inviabilidade de competição decorre das características específicas do imóvel que se pretende contratar e da necessidade de atendimento simultâneo dos requisitos de localização, área, infraestrutura, mobiliário e condições de utilização estabelecidos para a instalação do CVOM.

Nesse contexto, a escolha do imóvel deve ser entendida como resultado de avaliação técnica e administrativa das alternativas disponíveis, considerando as necessidades específicas do Projeto PDI SPIN e as características particulares do espaço selecionado.

7. Conclusão

Diante da prospecção realizada e da análise das características dos imóveis identificados, conclui-se que o imóvel situado na **Rua Dr. Renato Paes de Barros, 512, Itaim Bibi, São Paulo – Edifício Itaim Office Center**, reúne as melhores condições técnicas, de segurança, localização e



vantajosidade global para a instalação e o funcionamento do Centro de Vigilância e Operação Meteorológica (CVOM).

O imóvel atende plenamente aos requisitos exigidos, apresentando valor anual global estimado em **R\$ 76.619,72** para o período de 12 meses e o valor de **R\$ 153.239,44** para o período de 24 meses, englobando aluguel, condomínio, IPTU e demais encargos previstos.

Assim, propõe-se a contratação do referido imóvel, mediante inexigibilidade de licitação, condicionada à comprovação, nos autos do processo, dos requisitos legais pertinentes à contratação direta, bem como à adequada demonstração da compatibilidade do preço e das condições da contratação.

Curitiba, PR, 14 de outubro de 2026.

Sheila Radmann da Paz

Sheila Paz

Gerência de Meteorologia

Ricarlos Batista da Silva

Ricarlos Batista da Silva

Agente de Contratação

Luiz Cezar Pedrini Kawano

Assinou o documento enquanto administrador em 16 out 2026 às 12:00:46

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo d698d8(...)



Luiz Cezar Pedrini Kawano
manuscript_16 out 2026, 12-00-22.png