



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE
CONTAS DO DISTRITO FEDERAL**

URGENTE

Representação nº 01/2026-G3P-CF

O **Ministério Público de Contas**, no exercício de seu mister, com fulcro no art. 85 da Lei Orgânica do Distrito Federal – LODF, nos arts. 1º, XIV, e 76 da Lei Complementar nº 1/1994 e nos arts. 54, I, e 230, § 1º, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Contas do Distrito Federal¹, vem oferecer a seguinte

**REPRESENTAÇÃO
COM PEDIDO CAUTELAR**

I - DOS FATOS

O MPCDF recebeu denúncia em sua Ouvidoria, informando que estaria sendo preparada a mudança da Secretaria de Obras para um novo local, “especificamente no SIA”.

Visando diligenciar a respeito, foi expedido o OFÍCIO Nº 162/2025-MPC/G3P, solicitando informações, respondidas pelo **Ofício Nº 1019/2025 - SODF/GAB**, que prestou os seguintes esclarecimentos:

- foi autuado o **Processo SEI nº 00110-00001993/2025-10**, que tem por objeto futura locação de imóvel para uso institucional, **com aproximadamente 3.000 m² de área de expediente**, compreendendo o valor da locação, do IPTU e do Condomínio (caso exista), **localizado na Região Administrativa do SIA (RA XXIX)**, em Brasília-DF, nas proximidades da Companhia Urbanizadora da Nova Capital - NOVACAP, para instalação de unidades administrativas da Secretaria de Estado de Obras e Infraestrutura;

¹ Resolução nº 296, de 15 de setembro de 2016.



- as motivações que levaram à decisão de locar um imóvel para abrigar a sede da SODF estão relacionadas com:

a) o fato de a Secretaria de Estado de Obras e Infraestrutura de Distrito Federal estar atualmente instalada em 03 (três) edificações, situadas dentro do Complexo Administrativo da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP, mas esses imóveis, por possuírem aproximadamente 40 (quarenta) anos de construção, têm apresentado problemas arquitetônicos graves, que colocam em risco a integridade física dos servidores. Assim, nos últimos anos, foram autuados diversos processos administrativos, solicitando apoio da NOVACAP para realizar manutenções: no Bloco A-15, reforma/manutenção do telhado, conforme Processo Sei nº 00110-00000108/2021-51² e nº 00110-00002980/2023-04³; e sobre o Bloco A-9 foram autuados os Processos Sei nº 00110- 00004353/2017-51⁴ e 00110-00003311/2024-22⁵;

b) a necessidade de desocupação do Bloco A-9 da NOVACAP, em atendimento ao Ofício Nº 817/2025 - NOVACAP/PRES (172438479), matéria tratada no âmbito do Processo Sei nº 00112-00009845/2025-97⁶. Nesse referido bloco, a Secretaria de Obras ocupa a área, que possui 486,58m² totais, com as seguintes unidades: Ouvidoria, Coordenação de Administração e Gestão de Pessoas, Coordenação de Administração e Logística, Coordenação

² Processo com acesso não restrito, atualmente no setor NOVACAP/DA/CEPZE-PREF. Último expediente, de 03/11/2025, solicita à Prefeitura a verificação da possibilidade de realização de manutenção preventiva para limpeza das calhas do telhado do edifício-sede da SODF.

³ Acesso não restrito. Último expediente, de 11/12/2023, trata da reforma/manutenção do telhado do espaço da SODF onde se localizam as impressoras, com encaminhamento dos autos à DISEV para verificação da viabilidade de atendimento.

⁴ Acesso não restrito. Atualmente se encontra no setor NOVACAP/DE/DEDI/DICOR/SERCRE. Último expediente, de 14/07/2021, encaminha os autos à SERCRE/DICOR para providências e sugere que as intervenções para correção de danos em alvenarias e no piso do térreo do Anexo da Secretaria de Obras sejam executadas por essa Divisão.

⁵ Processo possui 3 (três) peças, sendo a última o Despacho – SODF/SEGAE/SUAG, de 03.04.2025, consignando que “a matéria está sendo tratado no Processo SEI nº 00110-00000934/2025-24, e tendo em vista que não existem outras providências a serem adotadas neste momento, concluímos os autos nesta unidade.”. Por sua vez, o referido SEI nº 00110-00000934/2025-24 foi autuado para albergar pretensa contratação de “locação de imóvel melhor localizado”, com aproximadamente 3.000 m² de área de expediente, “obrigatoriamente na Região Administrativa de Brasília-DF, nas proximidades do Palácio do Buriti, sede do poder executivo do Governo do Distrito Federal.” Leia-se o Anexo IV.

⁶ Processo (com acesso não restrito) trata da execução de obra de reforma do Bloco A9 da NOVACAP. A última movimentação consta o recebimento dos autos no Departamento de Transporte da Novacap (NOVACAP/PRES/DS/DTR). A respeito, localizou-se o AVISO DE DECLARAÇÃO DE VENCEDORES, último documento constante do Procedimento Licitatório Eletrônico nº 006/2025 - NLC/PRES - Processo nº 00112-00000412/2025-76, em que declarada vencedora do certame a empresa SOMNIUM LTDA - CNPJ nº 37.737.279/0001-09, com o valor total de R\$ 1.355.000,00, retificando a publicação do DODF nº 127, de 10 de julho de 2025 - página 222, publicado no DODF nº 192, p. 189, de 09.10.2025. Não se logrou êxito em localizar a respectiva contratação. O MPCDF analisou detidamente o PROCESSO SEI 00112-00009845/2025-97. Leia-se o Anexo III.



de Licitação, Almoxarifado e Arquivo. Com efeito, em razão dos fatos, as equipes que trabalham no Bloco A-9 deverão ser remanejadas definitivamente para outros blocos, tendo em vista a contratação de empresa especializada em engenharia visando à execução de obras de reforma naquele bloco. Mas, **no Bloco A-15, igualmente ocupado pela SODF, não haveria a menor condição de acomodar e prover condições de trabalho para as equipes que serão desalojadas do bloco A-9;**

c) a **necessidade de realizar, também, reformas no Bloco A-15**, conforme relatório fotográfico de vistoria acostado ao **Processo SEI nº 00110-00000922/2025-08**⁷. O imóvel vem apresentando problemas relacionados a infiltrações crônicas decorrentes de problemas no telhado, esgotamento da capacidade de realizar alterações na rede elétrica e lógica, dentre outras; e

d) a limitação de espaço hoje existente, que impediria a ampliação da força de trabalho da Secretaria, com o aumento da quantidade de Unidades e redistribuição dos cargos, além do acréscimo decorrente das nomeações de Servidores das carreiras de Políticas Públicas e Gestão Governamental - PPGG e de Auditor de Atividades Urbanas - ATUB e do quadro de Estagiários. Prova disso seriam os seguintes processos: **nº 00110-00000993/2025-01**⁸, noticiando que foi preciso cancelar 20 (vinte) requisições de estagiários feitas por diversos setores da SODF, conforme informações condas no Ofício Nº 5/2025 - SEEC/SECONT/SUCORP/UNGECE/CCET (175764838); e **nº 04036-00000605/2025-74**⁹, quando, por meio do Ofício Nº 970/2025 - SODF/GAB (179831390), a Secretaria de Obras informou à Secretaria de Estado da Família e Juventude do Distrito Federal (SEFJ) a falta de equipamentos e espaço para receber Jovens Aprendizes do Programa Jovem Candango, instituído pela Lei nº 5.216/2013 e regulamentado pelo Decreto nº 44.642/2023.

Na sequência, a Secretaria de Obras afirmou que, **quanto ao requisito que especifica a locação do imóvel pretendido na Região Administrativa do SIA (RA XXIX), em Brasília-DF, nas proximidades da Companhia Urbanizadora da Nova Capital - NOVACAP, empresa pública vinculada à Pasta**, isso se dá em razão:

⁷ Acesso não restrito. Último expediente, de 10/05/2025, refere-se ao Laudo de Inspeção Predial do imóvel-sede da SODF e sugere o encaminhamento dos autos à SEGAE para providências quanto à informação do programa de necessidades por unidade da Secretaria. O MPCDF analisou detidamente o **PROCESSO SEI nº 00110-00000922/2025-08. Leia-se o Anexo II.**

⁸ Processo com acesso não restrito, atualmente no setor SODF/SEGAE/SUAG/UNITEC. Último expediente, de 23/06/2025, solicita à SUAG que seja desconsiderado o pedido de estagiário formulado por meio do SIGEST.

⁹ Processo de acesso não restrito. A última movimentação consta a conclusão do processo na Unidade DF-LEGAL/SUAG/DIGEP/GECEF, em 14.01.2026.



- da necessidade de manter agenda de trabalho entre a SODF e NOVACAP para melhor gestão das obras públicas conduzidas pelas duas entidades, evitando drásticas mudanças nas rotinas de deslocamentos dos servidores, estagiários e prestadores de serviços da Pasta, **familiarizados com a região**, além do que, conforme informações condas no Relatório Anual de Atividades da Comissão Setorial de Avaliação de Documentos - CSAD, do exercício de 2021, no **arquivo da SODF** havia aproximadamente 3.200 (Três mil e Duzentos) caixas entre Documento e Processo, que frequentemente precisam ser acessados e/ou digitalizados para atender solicitações dos órgãos de controle;

- da **região do Setor de Indústria e Abastecimento (SIA)** ser amplamente atendida pelo transporte público; e

- do **valor do m² para locação de imóvel, na Região Administrava do SIA** situar-se numa faixa de valor de até 25% (vinte e cinco por cento) abaixo do valor médio do m² para locação de imóveis situados em localidades próximas ao Palácio do Buriti (situado no Plano Piloto), conforme Pesquisa de Preços inserida nos autos (177264839)¹⁰.

Por fim, **afirmou-se que a referida locação seria precedida de licitação**, tendo sido concedido o acesso ao **Processo SEI nº 00110-00001993/2025-10**, que cuidaria do futuro certame.

Isso porque, existiriam diversos imóveis situados na Região Administrava do SIA (RA XXIX), que poderiam atender a SODF, afastando-se, assim, a inexigibilidade de competição, de que trata o inciso V do *caput* do art. 74 da Lei nº 14.133/21. Vejamos:

“2.2. Por meio do Ofício Nº 139/2025 - SODF/SEGAE/SUAG (177349504), o processo foi encaminhado à Subsecretaria de Compras Governamentais/SEEC para análise e providências pertinentes à realização da licitação com vistas à locação de imóvel, que atendesse ao indicado acima. Essa medida foi adotada, em razão da **identificação de diversos imóveis situados na Região Administrava do SIA (RA XXIX), com características compatíveis à necessidade da SODF o que afastou a possibilidade da inexigibilidade de licitação**, de que trata o inciso V do caput do art. 74 da Lei nº 14.133/21. (...) 5. **Por fim, com vistas a garantir o cumprimento dos princípios norteadores das**

¹⁰ No **Anexo I** a esta Representação, demonstra-se que, apenas, fizeram parte da amostra 02 imóveis na Asa Norte e 03 imóveis no SIA/SUL (no Trecho 6, Lotes 45 e 55; Centro Comercial Praça Capital, situado no SIA Trecho 01, Lotes 630 a 780; e Edifício Santa Mônica, situado no SIA Trecho 02, Lotes n. 1510, 1520, 1530 e 1540), em Brasília - DF, de modo que o reduzido limite da pesquisa (sem incluir outros imóveis na Asa Sul por exemplo) não serve de suporte para confirmar a afirmação.



contratações públicas previstos no art. 5 da Lei 14.133/2021, **ressalvamos que a locação de imóvel** objeto do Processo Sei nº 00110-00001993/2025-10, **será precedida de licitação** e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações, conforme estabelecido no art. 51 da mesma Lei" (Memorando Nº 2/2025 - SODF/GAB/EPC-PORT51/2025 Brasília-DF, 26 de agosto de 2025)¹¹.

A despeito disso, **em 26/12/25, contradizendo o que antes havia sido dito ao MPCDF, foi assinado o CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 028/2025 - SODF, surpreendentemente, por inexigibilidade de licitação com a empresa REMMO PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.491.698/0001-50, sediada no Setor de Indústria e Abastecimento - SIA, Trecho 03, Lotes 2010/2020, conforme cláusula a seguir transcrita:

"3. CLÁUSULA TERCEIRA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO 3.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei no 14.133, de 2021, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação **quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública**".

O objeto do ajuste é a locação de imóvel para uso institucional, **com aproximadamente 3.000m² de área de expediente**, compreendendo IPTU/TLP, Condomínio e *facilities*¹², situado no Setor de Indústria e Abastecimento - SIA, Trecho 02, Lotes nº 1510, 1520, 1530 e 1540, CEP 71.200-023, Bairro Guará, em Brasília no Distrito Federal/DF, objeto da matrícula nº 6218, do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, para abrigar as instalações da

¹¹ De ressaltar que, apesar de ser afirmado que a resposta foi formulada pela Equipe de Planejamento da Contratação - Portaria nº 51 de 29/05/2025, o que pressupõe um conjunto de pessoas, consta que o documento (Memorando Nº 2/2025 - SODF/GAB/EPC-PORT51/2025 Brasília-DF, 26 de agosto de 2025) só foi assinado por um único servidor, Integrante Técnico(a), em 28/08/2025, às 14:13h. Vide, ainda, publicação no DODF Nº 101, SEGUNDA-FEIRA, 02 DE JUNHO DE 2025: "Art. 2º Designar os Servidores (...) e (...) para atuarem respectivamente como Integrante Requisitante, Técnico e Administrativo e os Servidores (...) como equipe de apoio. Art. 3º A coordenação dos trabalhos ficará a cargo do Integrante Técnico, que nos seus afastamentos legais será substituído pelo Integrante Requisitante".

¹² No Estudo Técnico elaborado, conceituou-se: "6.8. A locação se dará incluindo *facilities* de: 6.8.1. **Manutenção Predial**: o locador deve dispor de equipe de manutenção predial corretiva e preventiva na edificação, em quantitativo ideal para atendimento imediato e rotineiro para todas as instalações prediais, visando ao pleno funcionamento ininterrupto dos elevadores, geradores, ar condicionado, catracas de acesso, portões automáticos, da rede elétrica, lógica, telefônica, de água, de esgoto, de prevenção e combate a incêndio, SPDA (Sistema de Prevenção de Descargas Atmosféricas), impermeabilização de cobertura, pisos, e paredes danificadas pelo decurso do tempo; 6.8.2. **Readequações de ambientes**: o locador deve realizar serviços de remanejamento de divisórias, luminárias, evaporadoras de ar-condicionado, pontos elétricos e pontos lógicos, caso surja a necessidade motivada de alteração de layout dos ambientes, em momento posteriormente ao recebimento do imóvel, durante toda a vigência do contratado. 6.8.3. **Serviços Condominiais**: controle de acesso de portaria e recepção, controle de acesso de garagem, dedetização e desratização, limpeza de áreas comuns, coleta de lixo, incluindo pessoal em número suficiente para atendimento dos transeuntes da edificação".



SECRETARIA DE ESTADO DE OBRAS E INFRAESTRUTURA DO DISTRITO FEDERAL - SODF, conforme específica a Justificativa de Inexigibilidade de licitação conforme Documento de Formalização de Demanda - DFD (177230015), do Termo de Referência nº 3/2025-SODF/GAB/EPC-PORT51/2025 (178366573) e da Proposta da Locadora (187637188).

O valor total mensal contratado (locação + facilities + adequações) importa em R\$ 277.500,00 (duzentos e setenta e sete mil e quinhentos reais), perfazendo o valor total anual de R\$ 3.330.000,00 (três milhões, trezentos e trinta mil reais). Lado outro, as despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves. O acertamento desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acertamento preferencialmente no pagamento do último aluguel.

A publicação ocorreu no dia 29/12/25, no recesso desta Corte, mas a implementação do ajuste somente ocorrerá no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura do contrato e aprovação do leiaute de ocupação¹³.

¹³ É de responsabilidade do locador as “4.1.21.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; 4.1.21.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; 4.1.21.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; 4.1.21.4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; 4.1.21.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; 4.1.21.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum. (...) 4.1.23. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos; 4.1.24. Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado, às suas expensas;”.

Lado outro, à locatária cumpre, além do pagamento pela locação do imóvel, “ 5.1.13. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, tais como: a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio; b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum; c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum; d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum; e) manutenção e conservação de elevadores e porteiros eletrônicos; f) facilidades relacionados à manutenção predial e readequação de ambientes internos g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum; h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação; i)



Consta, ainda, que “Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo de Recebimento Definitivo, precedido de vistoria do imóvel” (Cláusula 10.1.1).

Consta, também, que **“Até a data de 27/02/2025, fica o locador obrigado a disponibilizar o imóvel com todas as adequações e ajustes necessidade para instalação da SODF**, sendo: divisórias, instalações hidrossanitárias, luminárias, ar condicionado, persianas, pontos de rede, elétricos e telefônicos no quantitativo ideal para atender aos servidores e atividades públicas a serem desenvolvidas no imóvel, bem como, demais ajustes e obrigações previstas no Edital de Chamamento Público n. 01/2025 (185423747)” (e-mail do dia 29/12/2025 14:53:38).

Ressalte-se que foi publicada a NE nº 1184/2025, no valor de R\$ 60.000,00, e datada de 26/12/2025.

Até o momento, a empresa nada recebeu pelo ajuste, conforme informações colhidas pelo MPCDF (Fonte: Siscoex, em 19.01.2026)

Portanto, é necessário discutir a legalidade das obrigações assumidas pela Secretaria de Obras, em observância ao interesse coletivo e à proteção ao patrimônio público.

Corroborando o que se afirma, vê-se que o contrato repercutiu na imprensa:

“Secretaria do DF vai sair de prédio público para pagar R\$ 3,3 milhões de aluguel por ano; nova sede pertence a aliado de Ibaneis Hoje, Secretaria de Obras ocupa prédios do próprio governo; com isso, paga apenas contas de água e energia. Mudança será em fevereiro; novo espaço fica a 2 km da sede atual”¹⁴.

Chamou a atenção, ainda, a afirmação feita, há pouco tempo pelo Executivo distrital, de que serão necessários cortes de gastos, em respeito ao necessário equilíbrio das contas públicas¹⁵.

restituição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação”.

¹⁴ <https://g1.globo.com/df/distrito-federal/noticia/2026/01/15/secretaria-do-df-vai-sair-de-predio-publico-e-comecar-a-pagar-r-33-milhoes-anuais-em-aluguel-nova-sede-pertence-a-aliado-de-ibaneis.ghtml>; <https://www.instagram.com/reel/DTin8BBDyKP/>.

¹⁵ “A situação está difícil. Vamos ter de fazer um aperto nos gastos do governo”, diz Ibaneis”: <https://blogs.correiobraziliense.com.br/capital-sa/2026/01/09/a-situacao-esta-dificil-vamos-ter-de-fazer-um-aperto-nos-gastos-do-governo-diz-ibaneis/>; “Após falar em ‘cinto apertado’, Ibaneis diz não haver ‘perspectiva de melhora da economia’ do DF. Governador afirma que houve frustração de receita de cerca de R\$ 2 bilhões e que juros altos afetam investimentos e consumo. Declaração ocorre após atrasos



Com efeito, **haveria uma contradição manifesta entre a declaração dada e o contrato em análise**. Isso porque, a SODF, hoje, paga, em torno, de R\$20 mil reais por mês ou R\$240 mil por todo o ano e, agora, vai pagar muito mais do que isso, em razão da locação celebrada¹⁶. Ou seja, num período de arrocho, a extravagância seria considerada imotivada e desarrazoada.

No MPCDF, em linha de coincidência com a repercussão ocorrida, nova manifestação de cidadão foi protocolada em sua Ouvidoria:

“pautar-se por princípios constitucionais irrenunciáveis: legalidade, impessoalidade, moralidade, eficiência e, sobretudo, a primazia do interesse coletivo sobre o privado. No entanto, episódios recentes envolvendo o Governo do Distrito Federal (GDF) expõem uma distorção grave desses preceitos, na qual a máquina estatal parece ser instrumentalizada não para o bem comum, mas para o benefício mútuo de uma elite política coesionada. O caso da Secretaria de Obras – que pretende trocar dois imóveis públicos por um aluguel milionário de propriedade da família de um parlamentar aliado – não é um mero equívoco administrativo, mas um sintoma elucidativo de uma prática perversa: a privatização do erário. Em primeiro plano, a decisão **evidencia uma ruptura flagrante com o princípio da economicidade**. **Abandonar imóveis próprios, cujo custo operacional mensal é de R\$ 20 mil, para assumir uma despesa fixa de R\$ 277 mil mensais (um aumento de 1.285%)** é, sob qualquer análise técnica, um **contrassenso financeiro**. A alegação de necessidade, fragilizada pelo fato de a empresa pública NovaCap ter solicitado a desocupação de **apenas um dos prédios**, sugere que a criação de uma "necessidade" artificial serve de justificativa para um fim pré-determinado: a transferência de recursos públicos para um agente privado específico. A ação, portanto, transcende a má gestão e assume contornos de desvio de finalidade, onde o instrumento administrativo (o contrato) é usado para um objetivo diverso daquele de interesse público. Esse desvio conecta-se diretamente ao grave conflito de interesses e à quebra da impessoalidade. O locatário é a família do deputado federal Eunício Oliveira, membro do mesmo partido do governador Ibaneis Rocha. Essa relação político-partidária transforma o contrato, que injetará R\$ 16,6 milhões do tesouro público em

em repasses na Saúde e em outros setores”: <https://g1.globo.com/df/distrito-federal/noticia/2026/01/08/apos-falar-em-cinto-apertado-ibaneis-diz-nao-haver-perspectiva-de-melhora-da-economia-do-df.ghtml>; Ibaneis fala em apertar cinto e cortar gastos: “Queda na arrecadação”. O governador Ibaneis Rocha disse que houve queda na arrecadação de 2025 após redução das vendas no setor imobiliário e de serviços”: <https://www.metropoles.com/colunas/grande-angular/ibaneis-fala-em-apertar-cinto-e-cortar-gastos-queda-na-arrecadacao>

¹⁶ <https://globoplay.globo.com/v/14257092/>.



esferas privadas aliadas, em um mecanismo de fidelização e financiamento político indireto. O erário, que é de todos, é convertido em moeda de troca para a manutenção de alianças e lealdades no interior de um grupo, configurando uma apropriação particular do que é coletivo. **A tática de ocultamento e o cinismo discursivo agravam o caráter lesivo do ato.** A publicação do contrato em 29 de dezembro, data estrategicamente escolhida pelo baixo movimento informativo, revela a consciência de sua irregularidade e o intento de burlar o escrutínio público. Mais hipócrita, contudo, é a dissonância com o discurso oficial de austeridade. **Enquanto o governador anuncia cortes e pede "apertar o cinto" – com reflexos cruéis em áreas sensíveis como saúde e educação –, sua secretaria assina um compromisso financeiro milionário e duradouro.** Esta austeridade seletiva desmascara a retórica: o sacrifício é imposto à população nos serviços essenciais, mas não à rede de aliados que usufrui da generosidade estatal. O paralelo com o aumento exponencial das renúncias fiscais (452% entre 2019 e 2026) completa o quadro, mostrando que o "cinto" só aperta no torso da sociedade, nunca no dos grupos com privilegiada interlocução com o poder. Por fim, o caso expõe a erosão dos freios e contrapesos institucionais. A expectativa é que a burocracia profissional e os controles internos impeçam tais distorções. Sua falha ou conivência permite que a lógica do "compadrio" sobreponha-se à técnica e à lei. A pergunta "até quando?" ecoa não como resignação, mas como um alerta: a persistência de tais práticas corrói a confiança na democracia, alimenta o sentimento de impunidade e naturaliza a corrupção como método de governo. Em conclusão, a situação da Secretaria de Obras do GDF não é um escândalo isolado, mas um paradigma operacional de uma política patrimonialista. Ela ilustra como o poder público pode ser sequestrado para servir a interesses de grupo, em um processo que conjuga desperdício de recursos, conflito de interesses, duplicidade de discurso e prejuízo social. Combater tal fenômeno exige mais do que a apuração deste caso específico pelos órgãos de controle; demanda um reforço constante da transparência, da participação social e da efetiva responsabilização de agentes públicos que confundem a gestão do Estado com a administração de seu círculo privado de aliados. A saúde da república depende da vigilância contra essa contínua tentativa de transformar o bem comum em moeda de troca política. Links:

https://g1.globo.com/df/distrito-federal/noticia/2026/01/15/secretaria-do-df-vai-sair-de-predio-publico-e-comecar-a-paga_r-r-33-milhoes-anuais-em-aluguel-nova-sede-pertence-a-aliado-de-ibaneis.ghtml

<https://www.instagram.com/reel/DTin8BBDyKP/?igsh=MXZmZG16dGN6>



ZTlxcg==

<https://www.instagram.com/p/DTit1T->

kdey/?igsh=a3BpOTI5aG0wanVp

Imediatamente, então, o MPCDF solicitou à Secretaria de Obras, por meio do Ofício nº 3/2026-MPC/G3P, o acesso ao **Processo SEI-GDF nº 00110-00001662/2025-80**, citado no preâmbulo do contrato celebrado (028/2025-SODF). Em resposta (Ofício Nº 84/2026 - SODF/GAB), esclarece-se que na verdade o referido Processo refere-se a uma contratação com instituto de ensino, voltado para inscrição de servidores da SODF, em curso de Pós-Graduação, nada tendo a ver com a locação em referência.

II - DO PROCESSO 2186/25 - TCDF

A questão em debate remonta ao Processo em epígrafe, que é fruto da **Representação 5/25**, por meio da qual o MPCDF questionou o **Processo de Licitação n.º 04044.00042506/2024-06**, e instruído pela **Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal** com a finalidade de realizar locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, para albergar serviços e servidores públicos da Subsecretaria da Receita – SUREC (**9.240m²**, 600 servidores) e da Secretaria Executiva de Gestão Administrativa – SEGEA (**1.500m²**, 140 servidores), ambas unidades administrativas da Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal; da Secretaria de Estado de Atendimento à Comunidade do Distrito Federal (**600m²**, 80 servidores); bem como da Secretaria de Estado da Mulher do Distrito Federal (1.632m², 86 servidores).

É que, segundo informado, em consulta ao Processo SEI-GDF nº 00110-00001993/**2025**-10, conforme disposto no Relatório Técnico SODF/GAB/EPC-PORT124-2025, que trata da análise do Edital de Chamamento Público nº 01/2025, o imóvel oferecido pela empresa REMMO Participações Ltda., localizado no SIA, Trecho 2, Lotes nºs 1.510, 1.520, 1.530 e 1.540, na Região Administrativa do SIA (RA XXIX), em Brasília/DF, é o mesmo citado na Representação nº 5/2025-G1P/CF.

Narre-se, então, que, como de praxe, em relação à pretendida locação pela Secretaria de Economia, o *Parquet*, também, buscou informações e recebeu cópia do processo inquinado, que, no caso, refere-se à mesma empresa (REMMO PARTICIPAÇÕES S.A.), mas como sendo uma **área total de 15.800m²¹⁷**, e locação de 8.400 m² pelo valor de R\$ 700.000,00/mês (R\$

¹⁷ O imóvel Ed. Santa Mônica corresponde ao Edifício comercial edificado, em único bloco, em terreno de 4.000 m², com **área total construída de 17.833,97 m²**. Da área do imóvel, **3.000m²** de área útil seriam destinados à locação da referida Secretaria de Obras (188490605), conforme os espaços descritos a



83,33/m²), portanto, R\$ 8.400.000,00/ano, por 5 anos; incluídos neste montante o custo de manutenção predial e de IPTU/TLP. Posteriormente, foi apresentada nova proposta¹⁸ com valor mensal da locação de “R\$ 559.000,00 (quinhentos e cinquenta e nove mil reais)”, inclusas “todas as benfeitorias e adaptações acima descritas”¹⁹. O valor mensal do m², nessa oferta, seria de R\$ 66,54/m² (R\$ 559.000,00/8400m²).

Na ocasião, o MPCDF chamou a atenção para a **falta de justa causa em relação à área eleita** (para a localização do imóvel pretendido), devendo estar situada no quadrante sudoeste do Distrito Federal, em especial no Setor de Indústria e Abastecimento, **no máximo a 10 km do Palácio do Buriti**, ou seja, contendo limitação geográfica extremamente específica, **reduzindo drasticamente o número de potenciais imóveis**. Em termos práticos, boa parte de Brasília, inclusive o Plano Piloto, ficaria de fora dos limites fixados.

seguir: “3.2.3.1. **Cobertura** (com área útil de 577,86 m²), que apresenta a seguinte característica: piso em granito no hall, com piso elevado nas salas, ar-condicionado cassete e forro modulado. Contém 4 banheiros coletivos espalhados de forma igualitária pelo pavimento, assim como 2 copas. Os banheiros têm piso e paredes revestidos em cerâmica e a copa tem bancada em granito. Conta também com um terraço descoberto. 3.2.3.2. **4º Pavimento** (com área útil de 2.219,22 m²) que apresenta a seguinte característica: piso em granito no hall com piso elevado nas salas, ar-condicionado cassete e forro modulado. Contém 42 (quarenta e dois) banheiros espalhados de forma igualitária pelo pavimento, assim como 14 copas. Os banheiros têm piso e paredes revestidos em cerâmica e a copa tem bancada em granito. Possui 2 (dois) conjuntos de banheiros coletivos. 3.2.3.3. **Andar Térreo** (com área útil de 120,92 m²) que apresenta a seguinte característica: piso em granito no hall, com piso elevado na sala, ar-condicionado cassete e forro modulado. Contém 2 (dois) banheiros individuais. 3.2.3.4. **Primeiro Subsolo** (com área útil onerosa de 82 m²) que apresenta a seguinte característica: piso em granito, ar-condicionado cassete e forro modulado. No subsolo há 2 (dois) conjuntos de banheiros no estilo vestiário”.

Já no caso da **Secretaria de Economia** a demanda era de 8.400 m², dos quais 400 m² no térreo, conforme o Documento de Formalização de Demanda - DFD n.º 6/2024 - SEEC/SEALOG/SUAG (156138474). Consta do “Relatório Fiscalização Apuração Vigilância Patrimonial (163296840)”, que “**os espaços que poderão ser utilizados pela Secretaria de Economia, que estão localizados: no Térreo, 1º subsolo, 1º andar, 3º andar e 4º andar. O 2º andar é ocupado por diversas empresas privadas**”. Posteriormente, na “**Proposta Comercial Atualizada (163417615)**”, item 8 - DA ÁREA A SER LOCADA E ALUGUEL consta que a “**proposta abrange a área útil total de aproximadamente 8.400 m², dos quais 1.700 m² a nível do solo, no térreo do imóvel e área total de aproximadamente 15.800 m² com as personalizações abaixo...**” Portanto, aparentemente, são coincidentes o **Andar térreo; Primeiro Subsolo, e 4º Pavimento, havendo superposição de áreas entre as duas propostas**.

De conseguinte, se concretizados ambos os negócios, o mesmo prédio seria locado para a Secretaria de Economia e de Obras. No entanto, **tomando como referência o valor do m² contratado pela SODF (CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 028/2025 -SODF firmado com a empresa REMMO PARTICIPAÇÕES LTDA.), de R\$ 92,5/m² (R\$ 277.500,00/3.000m²)** vê-se que ele é 39% superior ao valor final ofertado à **Secretaria Economia, de R\$ 66,54/m² (R\$ 559.000,00/8400m²)**

¹⁸ Proposta Comercial Atualizada (163417615).

¹⁹ **Nesse valor de R\$ 559.000,00, não constam demais serviços** (locação e manutenção de equipamentos, valor mensal R\$ 8.800,00; outros serviços de manutenção (elevadores, ar-condicionado; geradores e subestação, etc), valor mensal de R\$ 98.200,00; serviços (recepção, portaria e limpeza), no valor mensal de R\$ 34.000,00. **O valor total dos serviços foi fixado em R\$ 141.000,00.**



Além disso, **coincidentemente** ao caso que ora se analisa, também foi alegado, como **fundamento fático para a celebração da locação o fato de o edifício em uso estar em más condições, carecendo de obras de recuperação/manutenção**, no caso, para atendimento das recomendações dos órgãos de fiscalização.

No entanto, segundo demonstrou o *Parquet*, nem os laudos emitidos pela Defesa Civil do Distrito Federal, tampouco pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal, utilizados para deflagrar a inexigibilidade de licitação no Processo de Licitação n.º 04044.00042506/2024-06, aludiram à necessidade iminente ou futura de desocupação do Edifício Vale do Rio Doce, ficando claro que esta foi uma opção da própria SEEC (OFÍCIO N.º 10/2025 – G1P/CF, peça 13).

O TCDF pediu informações à Secretaria de Economia em 05 dias (DECISÃO Nº 830/2025) e, após, **concedeu a medida cautelar pleiteada, para determinar a suspensão cautelar do Chamamento Público para Locação de Imóvel nº 1/2025 (Decisão Nº 1434/2025)**.

Note-se que **no decorrer das fiscalizações, o procedimento inicial foi revogado pela SEEC/DF e substituído pelo Chamamento Público para Locação de Imóvel n.º 1/2025 (Processo SEI n.º 04044- 00008866/2025-51)** para prospecção de ofertas de imóvel, visando dar maior transparência e isonomia ao processo.

No entanto, as irregularidades se mantiveram, de modo que, posteriormente, em 17/09/25, o TCDF proferiu a DECISÃO Nº 3656/2025, considerando procedente a Representação em tela, para determinar:

“(...) à Secretaria de Estado de Economia do Distrito Federal – SEEC/DF que, relativamente ao Edital de Chamamento Público para Locação de Imóvel nº 01/2025, adote as medidas corretivas indicadas a seguir ou apresente as devidas justificativas sobre a imprescindibilidade das exigências, acompanhadas de estudos técnicos, encaminhando ao Tribunal a respectiva documentação comprobatória: a) excluir do certame ou suprir a insuficiência de justificativas em relação à necessidade de realocação da Secretaria de Estado da Mulher do Distrito Federal – SMDF e da Secretaria de Atendimento à Comunidade do Distrito Federal - SEAC/DF, as quais devem estar acompanhadas de informações e dados que fundamentem a medida, tais como relatórios de atendimentos presenciais realizados nessas unidades e a inexistência de espaços apropriados para atendimento das demandas; b) corrigir a redação do item 2.1 do edital, para deixar expresso que a distância será aferida em linha reta (distância radial) a partir do Palácio do Buriti; c) revisar a



redação do item 3.2.3 a fim de prever explicitamente a possibilidade de locação de uma unidade imobiliária, contemplando mais de um bloco contínuo, possivelmente integrados ou em um mesmo condomínio, e afastar eventual interpretação restritiva de exigência de um único bloco físico; d) promover a revisão do item 3.4 do edital, com o objetivo de: (i) explicitar que a exigência de piso elevado ou eletrocalhas se restringe ao espaço destinado à instalação de Central de Processamento de Dados - CPD e Laboratório com área mínima de 20m²; (ii) prever expressamente a possibilidade de que as exigências estruturais previstas possam ser atendidas por meio de adaptações promovidas pelo locador, dentro do prazo estipulado para as adequações internas (item 3.7 do edital); (iii) apresentar justificativas técnicas individualizadas para aquelas exigências cuja pronta disponibilidade seja considerada imprescindível e inadiável, não sendo, portanto, permitidas adaptações; (iv) prever que as exigências podem ser alcançadas por meio de soluções alternativas ou adaptações razoáveis, desde que amparadas em normas técnicas aplicáveis, de modo a preservar a ampla competitividade do certame; e) revisar a redação do item 3.4.3, substituindo a expressão “elevadores programáveis” por formulação mais ampla e tecnicamente neutra, como “elevadores modernos com gerenciamento de fluxo ou desempenho equivalente”, admitindo diferentes soluções tecnológicas que atendam aos objetivos de eficiência operacional, acessibilidade e segurança; f) revisar o item 3.4.4, mediante detalhamento do quantitativo de vagas necessário, e considerando: (i) a quantidade de viaturas alocadas aos serviços na sede das citadas Secretarias; (ii) a destinação específica das demais vagas, e, ao final; (iii) flexibilize a exigência tanto quanto à quantidade e à cobertura integral das vagas a fim de contemplar outras soluções, tais como um percentual de vagas descobertas, soluções mistas de estacionamento ou facultar aos proponentes a apresentação de outras alternativas viáveis de atendimento às demandas da Administração; g) reavaliar o prazo de 60 dias previsto no item 3.7 do edital, estabelecendo prazo compatível com a área útil do imóvel e com a complexidade das exigências previstas no Edital; h) reformular os itens 3.8.3 a 3.8.5, convertendo-os em critérios de preferência técnica a serem ponderados na análise das propostas, e não como critérios excludentes, determinando que eventual desclassificação de imóvel em razão de vizinhanças indesejadas somente ocorra mediante justificativa técnica expressa, com base em interferência real e mensurável na prestação dos serviços públicos, consideradas eventuais medidas compensatórias ou mitigadoras, como isolamento acústico, barreiras físicas ou filtros ambientais, a serem exigidos apenas na fase contratual, caso efetivamente necessárias; i) em atenção ao princípio da



proporcionalidade, assegurar a concessão de prazo adequado para o recebimento das propostas, compatível com a complexidade do objeto (item 4.1); j) suprimir, do item 5.1, a exigência de atuação em ramo de atividade compatível com o objeto do chamamento, esclarecendo que a participação no certame não exige intermediação imobiliária formal, sendo suficiente a comprovação da propriedade do imóvel e da regularidade jurídica do proponente; k) ajustar a redação do item 6.1, com vistas a eliminar a ambiguidade existente, e compatibilizar com os preceitos legais dos artigos 51 e 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos); l) harmonizar os itens 3.2 e 8.1.3 do edital, esclarecendo, no próprio item 3.2, que a faixa de 8.000 m² a 10.000 m² é referencial, sendo admitidas propostas com metragem inferior ou superior, desde que demonstrada a exequibilidade da proposta por meio de estudo de layout”.

Com efeito, a **Secretaria de Estado de Economia** remeteu à Corte o Ofício n.º 9.497/2025 – SEEC/GAB, de 23/10/2025, dando conta do **cancelamento do Chamamento Público para Locação de Imóvel n.º 1/2025**. A SEEC/DF comunicou, ainda, que iniciaria oportunamente um novo processo de locação para abrigar apenas os servidores e atividades hoje no Ed. Vale do Rio Doce, acatando as orientações do TCDF.

O MPCDF, todavia, ressentiu-se, de informações mais claras sobre as afirmações feitas em documento público acerca da emergência como suporte à referida contratação.

Por meio do PARECER N.º 475/2025–G1P/CF, ressaltou, em sua ementa: “SITUAÇÃO DE RISCO E COLAPSO DAS ESTRUTURAS IMINENTES SEGUNDO A NOVACAP: Oitiva imediata da Defesa Civil e do CBMDF, para que adotem COM A URGÊNCIA QUE O CASO REQUER todas as providências cabíveis, em relação ao prédio condenado pela NOVACAP. Em acréscimo: deve ser analisada a responsabilidade pelas manutenções preventivas e corretivas, que deveriam ter sido feitas no imóvel desde 2022 até o presente”.

Assim sendo, ao invés de se contentar com o simples arquivamento, recentemente, por meio do **PARECER N.º 912/2025–G1P/DA, da lavra do Procurador-Geral do MPCDF, Dr. Demóstenes Albuquerque**, o *Parquet* contestou o padrão de comportamento adotado pela jurisdicionada, assim:

“Esse comportamento, na ótica do Ministério Público de Contas, revela aspecto particularmente sensível. Além de demonstrar um padrão reiterado de interrupção reativa dos procedimentos licitatórios sempre que submetidos ao crivo técnico do Tribunal de Contas do Distrito Federal, tal



postura evidencia **atuação administrativa internamente incoerente, marcada por um descompasso evidente entre os fundamentos que embasaram as demandas e o alegado caráter de urgência ou emergência que lhes deu origem.** 21. Tal dissonância torna-se ainda mais acentuada quando se observa que as justificativas manejadas pela Administração para instaurar os procedimentos – calcadas em risco iminente e na necessidade de resposta imediata – a toda evidência, não se materializaram no momento em que as falhas foram apontadas, fazendo emergir contradição estrutural entre o discurso emergencial e as decisões administrativas subsequentes. 22. Faço referência, de modo particular, ao Relatório Técnico de Inspeção Visual n.º 5/2025 – DPRE/NOVACAP (167096244), elaborado pela Divisão de Instalações Prediais da Companhia Imobiliária de Brasília – NOVACAP em 12/3/2025 (SEI 04044-00008866/2025-51). O documento identifica, de forma categórica, que o Edifício Vale do Rio Doce se encontrava em condição estrutural e operacional incompatível com padrões mínimos de segurança, acarretando risco concreto tanto à integridade física dos usuários quanto à preservação do bem público. 23. O mesmo Relatório evidencia que os sistemas elétricos, hidrossanitários, mecânicos e de prevenção e combate a incêndio apresentavam deficiências graves, capazes de gerar situações de perigo imediato. Segundo o diagnóstico técnico, tais falhas poderiam desencadear eventos como incêndios, choques elétricos, colapsos funcionais dos equipamentos de climatização e comprometimento das rotas e procedimentos de evacuação em cenários emergenciais. 24. Registra-se, ainda, que **o órgão técnico responsável (NOVACAP) formulou recomendação expressa no sentido de determinar a desocupação imediata do edifício**, até que fossem concluídas as intervenções necessárias para readequação integral das instalações e para o restabelecimento da conformidade com as normas aplicáveis de segurança e desempenho. 25. Nessas circunstâncias, portanto, levando em conta a presunção de legitimidade do laudo técnico emitido pela NOVACAP e considerando as condições de precariedade registradas em relação ao Edifício Vale do Rio Doce, máxima vénia, afigura-se teratológico o abandono do Chamamento Público para Locação de Imóvel n.º 1/2025, apartado da imediata iniciativa de retomada de soluções compatíveis com os fundamentos de urgência e emergência alegados pela própria jurisdicionada e ensejadores da anunciada desocupação imediata do imóvel. 26. Tal postura contraditória, em princípio, **sugere duas hipóteses não excludentes: ou a emergência não era tão premente quanto alardeado (o que conflita com o laudo técnico emitido pela NOCACAP), ou a Administração não atuou com a devida seriedade e prioridade que a situação exigia,**



deixando-se levar por outros interesses ou pela própria desídia interna. Ambas as interpretações trazem implicações jurídicas graves consubstanciadas em possível desvio de finalidade na alegação da emergência e violação de deveres legais de continuidade, eficiência e proteção, com potencial responsabilização dos gestores. 27. Em primeiro lugar, houve uso de situação emergencial para justificar objeto mais amplo que o necessário. Conforme visto, a emergência dizia respeito à necessidade de reforma do prédio da SEEC/DF e consequente remanejamento temporário de suas unidades enquanto durassem as obras. Tratava-se, pois, de demanda pontual e específica, consubstanciada na necessidade de alojar os servidores e atividades da SUREC/SEGEA (e eventualmente correlatas da SEEC) em outro imóvel, garantindo condições seguras de trabalho e atendimento ao público. 28. Entretanto, a SEEC/DF, no ETP e no edital, agregou à justificativa emergencial outras finalidades, como a acomodação de órgãos inteiramente distintos (SMDF e SEAC) e a melhora global da infraestrutura de atendimento (visando concentrar mais de 900 servidores de três secretarias em prédio único, com ganhos de escala), alegando-se, inclusive, ganho financeiro pela concentração de pessoal num prédio moderno (economia de contratos de limpeza, vigilância, aluguel por m² mais barato em área maior). Ou seja, **a toda evidência, aproveitou-se a alegada emergência para promover a reestruturação administrativa e patrimonial mais ampla**, atendendo a conveniências de otimização que, embora possam ser desejáveis em situação normal, não guardavam relação direta com o suposto fim imediato de proteger patrimônio e servidores em risco. 29. Conforme demonstrado, foram feitas exigências incompatíveis com o objetivo declarado (segurança e continuidade), com a inclusão de critérios no edital que pouco ou nada tinham a ver com a necessidade urgente de um espaço seguro e disponível para uso, o que, no entendimento do MPCDF, corrobora os indícios de motivação oculta e direcionamento do certame. 30. Além disso, enquanto aduzia nos autos a “necessidade imediata” de sair do edifício por questões de segurança (palavras da SEEC ao ratificar a urgência baseada no laudo NOVACAP), o órgão elaborou edital tão complexo que inviabilizou a necessária celeridade na contratação. Ao enfrentar resistência do controle externo, a SEEC preferiu abdicar da contratação. **A desistência, tal qual ocorreu, sugere que o objetivo interno não era simplesmente “locar um imóvel compatível o quanto antes”, mas imóvel específico, com características peculiares. De sorte que a falta de compromisso com a solução efetiva do problema de segurança demonstra que o fator pode não ter sido o real vetor das ações iniciais, mas sim meio instrumental para justificar a**



contratação com diverso interesse. 31. Tal cenário, no entendimento do Parquet especializado, implica violação do princípio da continuidade do serviço público, na medida em que a inércia administrativa mantém o risco de interrupção de atividades essenciais; afronta o princípio da eficiência e o dever de planejamento, já que há indícios de que a crise foi fruto de desídia na condução de manutenções periódicas; e ofende o dever de proteção dos administrados e agentes públicos, expondo-os a perigo evitável, o que não pode ser tolerado. 32. Ademais, **há fortes indícios de que a emergência foi manejada como subterfúgio (desvio de finalidade), buscando atender a interesses outros (beneficiar particular ou implementar rearranjos administrativos) alheios à causa pública imediata.** Isso configura possível abuso de poder, maculando a legalidade e a moralidade do ato administrativo praticado. (...) 34. De sorte que as irregularidades apuradas revelam, em tese, potencial enquadramento das condutas como atos de improbidade administrativa, especialmente por afronta aos princípios que regem a Administração Pública (art. 11 da Lei nº 8.429/1992), bem como possível configuração de prevaricação ou de ilícitos previstos na legislação de licitações — entre eles, a conduta de frustrar o caráter competitivo do procedimento (art. 337-F do Código Penal). Em qualquer cenário, os fatos delineados evidenciam, no mínimo, fortes indícios de erro grosseiro na condução do processo, o que, no entendimento do MPCDF, enseja a responsabilização pessoal dos agentes envolvidos perante o Órgão de Controle Externo. 35. Dessa forma, em que pese a conclusão apresentada na instrução, que sugere o arquivamento dos autos, este Ministério Público de Contas entende ser necessário divergir nesse particular, assentando que a e. Corte de Contas do Distrito Federal deve deliberar pela continuidade da fiscalização para determinar a audiência dos agentes públicos envolvidos, a fim de que apresentem de razões de justificativa, em face da possibilidade de restarem sancionados a teor do que estabelece o art. 57, II, da Lei Complementar n.º 1/1994, porquanto consumada a prática de atos com grave infração à norma legal de natureza operacional".

Após o parecer ministerial, não houve, ainda, manifestação conclusiva da Corte.



III – DO PROCESSO SEI nº 00110-00001993/2025-10²⁰

Trata-se de processo administrativo, destinado a preparar, formalmente, os atos administrativos que viriam a se suceder, com vistas à seleção de imóvel destinado à locação pela **Secretaria de Obras**.

Após detida consulta (vide **Anexo I, que resume todas as principais peças do mencionado processo, por ordem cronológica**), percebe-se que a **predileção pelo SIA restou fragilizada**, diante da apresentação de “propostas” de imóveis em regiões várias²¹.

Ademais, a longa instrução dos autos foi marcada por marchas e contramarchas, tais como a própria declaração de compatibilidade orçamentária da despesa, inicialmente, prevista para 01 (um) exercício, quando teve que ser refeita, para contemplar 03 (três). E mesmo após totalmente instruído, o processo se deteve em enfadonha discussão acerca da necessidade de realização de Pregão, optando-se, ao final, pelo sistema de **Chamamento Público, quando, então, apenas duas empresas ofertaram suas propostas: a REMMO PARTICIPACOES LTDA (Edifício Santa Mônica) e SIA OFFICES (Centro Praça Capital), respectivamente**, com os seguintes valores totais: **R\$ 277.500,00 (duzentos e setenta e sete mil e quinhentos reais)** e **R\$ R\$ 297.074,81 (duzentos e noventa e sete mil, setenta e quatro reais e oitenta e um centavos)**.

No entanto, após o Relatório Técnico - SODF/GAB/EPC-PORT124-2025, afirmou-se quanto ao edifício Praça Capital, que “A CARTA DE HABITE-SE N°. 001/2018 (188491656) **não detalha a metragem** por andar, apresentando, apenas, a área total de construção do Bloco 4, que corresponde a 4.520,63 m². Ao somar as áreas úteis descriminadas nas Plantas Baixas (188491611) na Proposta da proponente (187637307, pag. 43 a 46), todavia, foi possível constatar que a **área útil ofertada de 2.489,37 m² está inferior à área solicitada pela SODF**.

Já com relação ao imóvel ofertado pela empresa REMMO PARTICIPACÕES LTDA, “que efetivamente possui 3.000 m² de área útil, distribuídos na Cobertura (com 577,86 m²), no 4º Pavimento (com 2.219,22 m²), na Sala no piso Térreo (com 120,92 m²) e na sala no Primeiro Subsolo (com área útil onerosa de 82 m²) do Ed. Santa Mônica, é o único viável e

²⁰ O processo em análise contém 1.710 folhas. Foi necessário “quebrar” o documento em 16 volumes, para a consulta.

²¹ Vide os precisos questionamentos constantes do 1º Termo de Análise - SEEC/SCG/COAC/DICC/GECON, assinado em 07/08/25. E, somente após, então, é que foram juntados nos autos os “convites” formulados, com datas de 11/08/25, mas, apenas, às empresas Remmo, Juliano Fleury, Global Prime e Grupo Karim.



que atende as necessidades definidas por esta Secretaria no Edital Chamamento Público nº 01/2025. 7.3.

Assim, a realização do Chamamento Público resultou no recebimento de duas propostas, contudo **apenas a proposta da Remmo Participações LTDA revelou-se apta a satisfazer os requisitos estabelecidos no edital**. Desta forma, segundo a SODF, “a singularidade do imóvel está demonstrada pelo fato do Ed. Santa Mônica ser o único a atender integralmente aos itens 4.3.1 e 4.3.2 deste Relatório. Quanto aos valores cobrados pelos proponentes, registra-se que o valor total anual pleiteado pela Remmo Participações LTDA está R\$ 216.897,72 (duzentos e dezesseis mil oitocentos e noventa e sete reais e setenta e dois centavos) menor do que o valor cobrado pela SIA Offices Empreendimentos Imobiliários S/A, o que resulta em maior economia aos cofres públicos”.

E o contrato foi assinado, como visto.

IV – DO DIREITO: ausência de Justificativa de Preços. Motivação Inadequada. Ofensa à economicidade. Teoria dos Motivos Determinantes

De largada, após o relato dos fatos nesta peça, **nota-se que o imóvel em discussão poderia ter sido locado, ao mesmo tempo, a duas Secretarias: de Economia e a de Obras. Aquela (Economia), por meio do Processo SEI nº 04044.00042506/2024-06²², autuado em 12/11/2024**, para um espaço de 8.400m², no valor mensal de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais)²³. Isso dá um valor aproximado de **R\$ 83,33 por m²** (R\$ 700.000,00/8.400m²). Se considerada a segunda proposta, feita pela interessada, o valor, todavia, seria de **R\$ 66,55/m² (R\$ 559.000,00/8.400m²)**. Esta (Secretaria de Obras), por meio do Processo SEI nº 00110-00001993/2025-10, autuado em 25/7/2025, para um espaço de 5.836 m², sendo 3.000 m² de área útil, no valor total mensal (locação + facilities + adequações) de R\$ 277.500,00 (duzentos e setenta e sete mil e quinhentos reais)²⁴, o que dá um valor aproximado de **R\$ 92,50/m²**.

²² Trata da intenção de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, em benefício da sociedade empresária Remmo Participações S.A., proprietária de imóvel localizado no Setor de Indústria e Abastecimento, Trecho 2, Lotes 1.510, 1.520, 1.530 e 1.540, com área total de 15.800m², pelo valor mensal de R\$ 700.000,00, totalizando R\$ 8.400.000,00 em 5 anos, incluídos nesse montante os custos de manutenção predial e de IPTU/TLP.

²³ Sob o e-DOC E9648A91, p. 2.

²⁴ Sendo o Valor Mensal de locação: **R\$ 187.500,00** (cento e oitenta e sete mil e quinhentos reais); Valor do m² útil: R\$ 62,50 (sessenta e dois reais e cinquenta centavos); Valor do m² da área locada: R\$ 32,13 (trinta e dois reais e treze centavos); **Valor mensal da Taxa de Administração (facilities + adequações): R\$ 90.000,00 (noventa mil reais)**; e Valor da Taxa de Administração (facilities + adequações): R\$ 30,00 (trinta reais) por metro quadrado útil.



Os dois ajustes juntos (caso o da Secretaria e Economia tivesse sido celebrado) somariam o montante de R\$ 977.500,00 (novecentos e setenta e sete mil e quinhentos reais) mensais²⁵, R\$ 11.730.000,00 ao ano ou R\$ 58.650.000,00 por 5 anos.

Mas as coincidências entre as duas contratações não param por aí. Lá, como aqui, **chama a atenção o argumento utilizado, que aponta para a deterioração do imóvel** em que ambas as Secretarias funcionam.

Essa, também, foi a motivação utilizada pela SODF:

“4.5. Importante destacar que as edificações por possuírem aproximadamente 40 (quarenta) anos de construção veem apresentando problemas arquitetônicos graves, que colocam em risco a integridade física dos servidores. Nos últimos anos foram autuados diversos processos administrativos, solicitando apoio da NOVACAP para realizar manutenções” (conforme 1º Estudo Técnico Preliminar - ETP - SODF/GAB/EPC-PORT51/2025).

Ora, no presente caso, estamos tratando de imóvel utilizado nada mais nada menos que pela Secretaria de Obras, de modo que seus responsáveis devem reconhecer a importância dos serviços de manutenção. Como se não bastasse, a referida Secretaria funciona em prédio da Novacap, que, igualmente, se apresenta como o principal braço executor das obras de interesse do Estado. Ou seja, ambas têm por finalidade exatamente “**conservar e construir**”²⁶, razão pela qual tinham a obrigação de, ao longo desses 40 anos, realizar as reformas necessárias, para garantir a utilização do imóvel de forma segura e eficiente. Daí **porque, soa teratológico admitir-se, sem questionamento, que essas jurisdicionadas**, que têm a expertise, com um quadro técnico plenamente capacitado, **possam deixar o imóvel deteriorar-se**, ao ponto de ter que ser desocupado e outro ser locado em seu lugar.

No entanto, como já visto, alguns desses processos, que deveriam cuidar desses ajustes, estão parados, inexplicavelmente²⁷, há anos.

Por isso, é impossível contentar-se, apenas, com a afirmação de que foram constadas inúmeras rachaduras, infiltrações, precariedade do piso, telhado com avarias/quebrado, fragilidade das redes elétricas e de dados, e das redes hidráulicas e de esgoto, conforme Memorando Nº 10/2025 - SODF/GAB e “Laudo de Inspeção Predial”, elaborado, curiosamente, em 2025. Isso porque,

²⁵ Locação para o prédio com área total demanda de 11.400 m² (SODF, de 3.000 m² + 8.400 m² para a SEEC).

²⁶ <https://www.novacap.df.gov.br/a-novacap>

²⁷ Vide as Notas de Rodapé 3 e 4, respectivamente, em relação à manutenção do telhado e reparo na alvenaria e piso, cujos processos estão parados desde 2023 e 2021.



não há informação alguma acerca das providências adotadas tempestivamente, para a contratação desses serviços de reparo e manutenção. Há, apenas, a informação vaga de que, então, os edifícios SEDE e ANEXO, da SODF precisam passar por reforma e ampliação, mas não se tem qualquer providência concreta a esse respeito, repita-se²⁸.

Assim, para início de discussão, o MPCDF irá reiterar, então, o entendimento de que já possui a esse respeito (no caso precedente, envolvendo a Secretaria de Economia):

“o Parquet especializado entende imprescindível examinar detidamente as condições em que se processaram a conservação e a manutenção (preventiva e corretiva) do imóvel em tela, sabido que **um bem não se deteriora da noite para o dia.** (...) São encargos sequer tangenciados pela Jurisdicionada em sua manifestação, mas que podem induzir, em certa medida, **negligência.** (...) execução de serviços de manutenção e instalação (...). Mais uma vez: isso foi feito? Se não o foi, por quê? (...) entende que a Jurisdicionada deve ser instada a demonstrar a execução regular da manutenção predial na forma do Decreto n.º 39.537/2018, durante o período, com remessa do Estudo Técnico (...), respectivo Plano de Manutenção e Controle Predial e identificação do Administrador Predial responsável, conforme artigos 18 a 20 da aludida norma; a fim de permitir que a e. Corte de Contas avalie com rigor o quadro de possíveis eventos e nexos que impingiram danos estruturais e operacionais ao Edifício (...) até alcance do severo grau de urgência alegado, além de examinar, se for o caso, potenciais responsabilidades e eventuais sanções” (PROCESSO N.º 00600-00002186/2025-20 PARECER N.º 475/2025-G1P/CF)

Correlata a essa discussão é, ainda, a **limitação da locação pretendida a uma área de 3 mil metros quadrados, o que foi fundamental, como visto, para se permitir a contratação exclusiva em questão, afastando-se outros proponentes, em mais de uma oportunidade.**

²⁸ Corroborando o que se afirma, o referido processo 00110-0000922/2025-08 pretende cuidar de uma inspeção, supostamente realizada no imóvel sede da Secretaria de Estado de Obras e Infraestrutura – SODF (SAP, Setor de Áreas Públicas, Lote B, Blocos A-15, A-9 e A-8, Dependências da NOVACAP, Guará-DF), no período de 03/03/2025 a 25/03/2025, por servidores da Gerência de Administração e Transporte (GEAT) e, até, da Assessoria de Comunicação (ASCOM), cujo Laudo sequer possui campo próprio, consignando os nomes dos servidores e suas qualificações técnicas e/ou CREA. Após, há apenas um pedido de realização de estudos para a contratação de empresa de engenharia visando não só à reforma das edificações ocupadas pela SODF mas até à demolição, formulado pelo Memorando Nº 7/2025 - SODF/SEGAE/SUAG/COLOG Brasília-DF, 25 de março de 2025. No entanto, os autos não contêm nenhum andamento após o último Despacho–SODF/SEOBRAS/SUPOP/APREURB Brasília, 10 de abril de 2025, segundo o qual, como deveria ser de conhecimento dos requerentes, “faz-se necessária apresentação de programa de necessidades, considerando a solicitação de ampliação da edificação”.



Ora, ao preparar a locação, informou-se a necessidade de uma **área de 3 mil metros quadrados “só de expediente”, apesar de hoje a SODF ocupar uma área construída de pouco mais de 2 mil m². Ou seja, 1 mil m² a mais!**

Com efeito, na “Solicitação de Proposta”, constou expressamente:

“A Secretaria de Estado de Obras e Infraestrutura do Distrito Federal, está em busca de imóvel urbano não residencial, **com 3.000 (três mil) m² de área de expediente**, localizado na Região Administrativa do SIA (RA XXIX), em Brasília-DF, nas proximidades da Companhia Urbanizadora da Nova Capital - NOVACAP, para instalação de suas unidades administrativas. (...) **Ressaltamos que as propostas relativas a imóveis que não contemplem 3.000 (três mil) m² de área de expediente NÃO serão acolhidas.** (...) Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado. **O imóvel deve possuir área útil de 3.000 (três mil) m².** Entende por área útil a efetivamente utilizada pela SODF, excluindo-se garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre **outras áreas consideradas de uso comum**. A área útil ofertada deve estar em consonância com a área útil informada na Carta de Habite-se. (...”).

Mas, no mesmo documento, após, constam quais são os espaços de expediente e “outros espaços”²⁹, **que ocupariam 930 metros, os quais, somados àqueles, totalizariam 3 mil metros².**

Ora, os **espaços de expediente informados tiveram a metragem estimada em 2.070 m², que são aproximadamente a mesma utilizada, hoje, pela Secretaria de Obras em próprio da Novacap, o que torna duvidosa a necessidade de ampliação, para o bom exercício da atividade administrativa.**

As áreas ocupadas, atualmente, estariam assim dispostas, repita-se:

“4.1. A Secretaria de Estado de Obras e Infraestrutura de Distrito Federal está atualmente instalada em 03 (três) edificações, situadas dentro do Complexo Administrativo da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP, localizada no Setor de Áreas Públicas - Lote B - Bairro Guará - CEP 71215-000 - DF. As três edificações ocupam uma área total de 4.128,69 m², sendo 2.050,6731m² de área construída e 2.078,0169m² de área verde e estacionamento. 4.2. No Bloco A-15, com área construída de 1.494,0935m², estão instaladas as seguintes unidades administrativas: Gabinete, ASSESP, AJL, ASCOM, UCI, SEGAE, ASSEORC, SUGEPE, ASPE, ASCOR, ASGOV, SUAG, COAFO, UNITEC, SUGRE, SEOBRAS, SUAF, ASMAM, AGIP e SUPOP. 4.3. No Bloco A-9, com área construída

²⁹ Brinquedoteca, auditório (para, no mínimo, 100 pessoas), etc.



de 486,58m², estão instaladas as seguintes unidades administrativas: OUVIDORIA, COGEP, COLOG e DILIC. Nesse local, também estão instalados o Almoxarifado e o Arquivo da Secretaria. 4.4. No Bloco A-8, com área construída de 70m², estão instalados os motoristas e o depósito de bens patrimoniais da Secretaria, utilizado para fazer guarda temporária dos mobiliários e demais patrimônios retirados das salas que passaram por adaptações de estrutura e/ou layout”.

Tudo isso lança dúvidas, então, acerca da necessidade de locar um espaço com 3 mil metros²³⁰!

Seja como for, **somente a empresa Remmo ofereceu proposta que cravou em exatos 3 mil metros quadrados!**

Não fosse isso, e também relacionado com o questionamento feito quanto à necessidade de área total com a referida metragem, **salta aos olhos o fato de a Novacap haver solicitado a desocupação, tão somente, do Bloco A-9, que possui área que não chega a 500 m².**

A alegação da Companhia, para reaver o imóvel teria correlação com a adaptação desse para o ambiente de escritório, já que antes da ocupação da SODF funcionava no local o Arquivo Público do Distrito Federal. E, assim, por ter sido construído com estrutura de pré-moldados e placas cimentícias, possui

³⁰ **Essa questão não é de menor importância, pois restringiu o universo de possíveis proponentes.** Isso já havia sido alertado na fase interna do procedimento: “15. É de se ressaltar, que na pesquisa de mercado apresentada no Mapa Comparativo de Preços (180539485), foram recebidas quatro propostas que, em princípio, atenderiam às necessidades da Administração. No entanto, o Termo de Referência 3 (178366573), em seu item 4.7, estabelece uma variação máxima de 5% para mais ou para menos sobre o total de 3.000 m². Com base nesse critério, duas das propostas são automaticamente desclassificadas por não atenderem ao item 1.1 do referido Termo de Referência” (Despacho - SEEC/SECONT/SCG/COLIC Brasília, 24 de setembro de 2025). Mas essa exigência foi mantida no Termo de Referência n.º 1/2025 - SODF/GAB/EPC-PORT124-2025: “6.11. Será permitido que os proponentes apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração como referência, com a variação de até 5% (cinco por cento) para mais ou para menos, da área total prevista no item 1.1 deste instrumento, desde que comprovem a exequibilidade da proposta, demonstrada por meio do estudo de leiaute”. “1.1. Locação de imóvel para uso institucional, com aproximadamente 3.000 m² de área de expediente, compreendendo o valor da locação, do IPTU/TLP, do Condomínio e facilities, localizado na Região Administrativa do SIA (RA XXIX), em Brasília-DF, nas proximidades da Companhia Urbanizadora da Nova Capital - NOVACAP, para instalação de unidades administrativas da Secretaria de Estado de Obras e Infraestrutura, que atenda aos requisitos mínimos especificados neste documento, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento e seus anexos”. **O mesmo constou no Edital de Chamamento Público:** “8.5. Será permitido que os proponentes apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração como referência, com a variação de até 5% (cinco por cento) para mais ou para menos, da área total prevista no item 4.1 deste instrumento, desde que comprovem a exequibilidade da proposta, demonstrada por meio do estudo de layout”. De igual modo, na **ATA DA SESSÃO PÚBLICA PARA RECEBIMENTO E ABERTURA DOS ENVELOPES PARA O CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2025**, chegou a ser consignado que: “na proposta da empresa SIA OFFICES o percentual de 5%, referente a área útil solicitada, está maior que no Edital de chamamento”, o que, ao final, não se confirmou, pois foi inferior.



tubulações elétricas e lógicas de forma aparente, de acordo com o *layout* de ocupação. Essa situação levaria à necessidade de realizar arranjos para criação e remanejamento dos pontos lógicos e elétricos.

Desse modo, então, a Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil, **por meio do Ofício Nº 817/2025 - NOVACAP/PRES³¹** teria noticiado a contratação de empresa especializada em engenharia visando à execução de obras de reforma naquele bloco.

Fato, então, é que se verificou, como já visto, que no Bloco A-15, também ocupado pela SODF, não haveria condições de acomodar e prover condições de trabalho para as equipes que serão desalojadas do bloco A-9. **A partir daí, então, ao invés de se buscar uma solução para essa específica questão, passou-se a defender a tese de que a SODF deveria sair, completamente, da área da Novacap.** Ou seja, **não se esclareceu se não haveria no complexo administrativo distrital outro local para acomodação dos servidores do bloco A-9.**

Com efeito, ao se consultar o processo de contratação para a questionada locação, o MPCDF não encontrou sequer o documento da Novacap que teria servido de base para justificar a retirada da Secretaria do referido lugar, tampouco há relatos das providências, de fato, adotadas pela Novacap para a reforma do Bloco A-9³².

E, então, como num átimo, a SODF **passa a afirmar que seria necessário então desocupar toda a área**, com o acréscimo do argumento,

³¹ Processo SEI-GDF nº 00112-00009845/2025-97/pg. 1.

³² No entanto, o MPCDF buscou essas informações (**Anexo III**). Resumidamente, é possível afirmar que, de fato, a Novacap solicitou, em maio de 2025, a desocupação da área, com previsão de 120 dias, ou seja, outubro daquele ano. O prazo chegou a ser antecipado para 31/07/25, mas nunca foi implementado. Nos autos, observa-se que, além da SODF, ocupa o mesmo bloco a COPOM, que, ao contrário daquela, teve designação de novo espaço para acomodar o seu pessoal, material/mobiliário, ainda que, igualmente, a medida não tenha ocorrido, em razão de entraves burocráticos. Só por isso, já se observa que não é verdadeiro afirmar que a SODF ocuparia toda aquela área, ao contrário, a própria Secretaria reconhece que **ocupa, tão somente, 364,71m² da área construída do Bloco 9**. Mas o que se observou ao longo do processo é que a SODF solicitou nova área, para alocar o pessoal do Bloco 9, apenas à Novacap (Ofício Nº 783/2025 - SODF/GAB Brasília-DF, 14 de julho de 2025), tendo a Companhia respondido que não tinha condições de atendê-la (Ofício Nº 1130/2025 - NOVACAP/PRES Brasília-DF, 28 de julho de 2025). Após, ao invés de se buscar perante o GDF solução para essa específica questão, em razão da desocupação do bloco que iria ser reformado, o que se viu foi que a SODF passou a solicitar nova área, equivalente a todos os blocos que ocupa na Novacap, ou seja, 3 mil m², e, não, apenas, 364,71m², referentes ao Bloco 9, sendo perceptível que as dificuldades seriam muito maiores, como de fato ocorreu, em razão da resposta negativa da Secretaria de Economia (Ofício Nº 265/2025 - SEEC/SEALOG/SPI). Seja como for, fato é que até o momento, sequer se logrou localizar qualquer contrato celebrado para a reforma do Bloco 9. O que se tem, apenas, é a homologação, em 30/10/25, do resultado do Procedimento Licitatório Eletrônico nº 006/2025 - Núcleo de Licitação (NLC/PRES) - (169724131). Por outro lado, os valores licitados contradizem a necessidade de ampla reforma: R\$ 1.355.000,00.



antes visto, de que estariam, aparente e integralmente, imprestáveis todos os blocos usados pela SODF (cujo uso data de mais de 40 anos).

Não há, pelo menos no processo, nenhum elemento que suporte a alegação feita.

Por isso, o MPCDF não vê justificativa consistente para a locação afinal contratada.

Ora, em todos os ETPs acostados ao feito, **foram vaguíssimas as justificativas utilizadas para afastar outras opções logísticas menos onerosas à administração, tais como uso de imóvel próprio do GDF (para o Bloco A-9) ou permanecer no imóvel durante a realização das reformas.** Ou seja, apenas se alegou que:

“Constatou-se que a realização de **ampla reforma** em edificação ocupada traz inúmeros riscos aos servidores e aos trabalhadores que executarão a reforma. Ponto sensível é que esta medida afetaria o funcionamento regular das atividades da Secretaria e, consequentemente, prejudicaria a população do Distrito Federal”.

Em primeiro lugar, não houve, repita-se, questionamento ao GDF se existiria área para acomodar os órgãos da SODF que hoje estão no Bloco A-9, que não chega a 400 m², em razão do pleito de desocupação formulado pela Novacap. O único questionamento foi feito em relação à existência de área de 3mil m² total. De modo que o Ofício Nº 265/2025 - SEEC/SEALOG/SPI (177230224), onde se afirma que há indisponibilidade de imóvel próprio do Governo do Distrito Federal, com características e metragem adequados para instalação da SODF, não se aproveita.

Em segundo lugar, porque sequer se apontam, com Laudo assinado por profissionais da Engenharia, quais são as amplas reformas necessárias nos outros blocos e por quais motivos não poderiam ser realizadas de forma parcial e programada.

Isso tudo é tão evidente que se parte, inclusive, para a definição de um contrato com prazo de 05 (cinco) anos, sem qualquer justificativa para tanto. Ou seja, a compatibilização entre a necessidade de se assinar o contrato de locação em face das amplas reformas necessárias, nos atuais blocos em que a SODF funciona atualmente, aparecem, assim, apenas como argumentos de retórica³³. **E se essas reformas durarem tempo inferior?**

³³ A exemplo do que contido está a afirmação, sem qualquer fundamentação válida, no 1º Estudo Preliminar: “11.1. Recomenda-se vigência de **no mínimo** 5 (cinco) anos, contados a partir da data de



Apesar do exposto, o contrato celebrado reproduz essa mesma lógica, em ofensa à motivação inicial que lhe deu suporte e causa:

“10.1. O prazo de vigência do contrato será de vigência do contrato é de 5 (cinco) anos contados da assinatura do contrato, prorrogável na forma da Lei Federal nº 8.245/91 e Código Civil, podendo, por interesse das partes, ser prorrogado por períodos sucessivos”.

É intuitivo, então, que, como o contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, eventual devolução do imóvel antes do quinquídio poderá levar à locadora a requerer medidas econômicas compensatórias, diante da “quebra do contrato” e em face da expectativa de que o negócio se concretizaria durante todo o tempo pactuado.

Desse modo, apropriado ao caso é a aplicação da conhecida Teoria dos Motivos Determinantes, segundo a qual os motivos que determinaram a vontade do agente, isto é, os fatos que serviram de suporte à sua decisão, integram a validade do ato. Sendo assim, a invocação de “motivos de fato” falsos, inexistentes ou incorretamente qualificados vicia o ato. Desse modo, uma vez enunciados pelo agente os motivos em que se calçou, o ato só será válido se estes realmente ocorreram e o justificavam.

No mesmo sentido, é a jurisprudência majoritária, deixando claro que o administrador se vincula aos motivos elencados para a prática do ato administrativo. Nesse contexto, há vício de legalidade não apenas quando inexistentes ou inverídicos os motivos suscitados pela administração, mas também quando verificada a falta de congruência entre as razões explicitadas no ato e o resultado nele contido (MS 15.290/DF, Rel. Min. Castro Meira, Primeira Seção, julgado em 26.10.2011, DJe 14.11.2011-STJ).

Assim sendo, o motivo do ato administrativo deve ser compatível com a situação que, de fato, gerou a manifestação de vontade, sob pena de ilegalidade. Por outras palavras, os atos da Administração Pública estão sujeitos ao controle quanto à legalidade formal e substancial, cabendo observar que os motivos embasadores dos atos administrativos vinculam a Administração, conferindo-lhes legitimidade e validade.

Incontroverta, portanto, é a vinculação do administrador aos motivos postos como fundamento para a prática do ato administrativo, seja vinculado seja discricionário, configurando vício de legalidade, se forem inexistentes ou

assinatura, podendo ser prorrogado na forma prevista pela legislação, em especial aos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021”. Por que? Repita-se: as reformas necessárias ultrapassarão esse prazo?



inverídicos, bem como se faltar adequação lógica entre as razões expostas e o resultado alcançado, em atenção à teoria dos motivos determinantes.

Aplicados esses ensinamentos ao caso em apreço, verifica-se, claramente, que a motivação invocada (necessidade de locar novo imóvel, porque os atuais ocupados precisam passar por ampla reforma) não foi devidamente justificada e não fornece suporte contrastável à opção eleita.

Ademais, a economicidade e a legitimidade do ato precisam ser discutidas, pois, com 05 anos de contrato, serão gastos, em torno, de R\$ 17 milhões de reais!

Assim sendo, **ao contrário de respaldar a opção administrativa pela nova locação, o que se observa no caso em análise é o inverso:** que a opção mais cara não se sustenta, desrespeitando-se o princípio da economicidade, com o uso de escassos recursos públicos em despesa mais onerosa aos orçamentos públicos, notadamente em momento de corte de gastos, conforme anunciado pelo próprio governo; e, dessa forma, desrespeitando-se o interesse público.

Ora, é patente que a antieconomicidade do objeto enseja, também, a nulidade da inexigibilidade, fulminando o procedimento como um todo e tornando nulo o contrato celebrado (Acórdão 874/07, Segunda Câmara TCU). Ademais, a violação de princípios básicos da razoabilidade, da economicidade, da legalidade e da moralidade administrativa, e a desobediência às diretrizes fundamentais da licitação pública, no caso, a isonomia entre licitantes bem como o caráter competitivo do certame constituem vícios insanáveis, de sorte que, para o exato cumprimento da lei, não há outra providência a adotar a não ser reconhecimento da nulidade do ato (Acórdão 6198/2009 Primeira Câmara, TCU).

E como se tudo isso não bastasse, viu-se que no caso precedente ao ora analisado (Secretaria de Economia), **houve clara e forçada tentativa de se vincular as necessidades daquela Secretaria à área determinada**, que poderia acabar levando à contratação administrativa, igualmente, **desse específico imóvel localizado no SIA**.

A esse respeito, o MPCDF reitera, de igual modo, o seu posicionamento, pois também aqui, **a proximidade com a Novacap, como única localização geográfica possível, para justificar a eleição da RA XXIX, é inaceitável**.

Ora, **não há apenas a referida Companhia como órgão vinculado à Secretaria de Obras, mas, segundo o seu próprio site, também, a Caesb, o DERDF e a CEB³⁴, os quais, todavia, não funcionam, com exclusividade, no**

³⁴ <https://so.df.gov.br/sobre-a-secretaria>



SIA³⁵. E, mesmo quando se observa essa específica localização geográfica, nota-se que o prédio escolhido (Santa Mônica) está a 5 km da Companhia, distância impossível de ser exigida dos servidores daquela Secretaria para ser percorrida a pé, tornando-se, assim, dependente de transporte público coletivo ou individual.

Corroborando o que se afirma, isto é, que a localização geográfica nas proximidades da Novacap é altamente contestável, basta citar que **foi a própria SODF que defendeu, para a mesma hipótese, a melhor localização do novo imóvel deveria ser “obrigatoriamente na Região Administrativa de Brasília-DF, nas proximidades do Palácio do Buriti, sede do poder executivo do Governo do Distrito Federal”**. Isso porque:

“7. Considerando o distanciamento da atual localização da SODF, que no decorrer de várias gestões encontraram dificuldades no cumprimento da agenda oficial, desta Pasta, junto às Autoridades de comando do Governo do Distrito Federal, bem como os obstáculos encontrados na interação com os órgãos de planejamento, de orçamento, de controle e de pessoal” (Processo SEI nº 00110-00000934/2025-24, vide Anexo IV).

Tudo isso serve para demonstrar quão **frágil é a limitação geográfica pretendida**, via de regra (seja utilizando como argumento a proximidade com a Novacap; seja utilizando como endereço as imediações com o Palácio do Buriti), com exclusão de qualquer outra, diante, ainda, do fato incontestável de que **vivemos, hoje, em um mundo altamente interconectado** e em rede, unindo dados, vozes e imagens com eficiência e agilidade, **sem a frequente necessidade de deslocamentos físicos**. E, quando isso se faz necessário, o GDF oferece alternativas confortáveis e bastante razoáveis: TáxiGov, carros oficiais, etc.

De forma semelhante, também, deve-se criticar a limitação da locação a imóvel que possua, no máximo, 10 (dez) anos da data de emissão da respectiva carta de Habite-se, sem a devida motivação.

³⁵ Caesb: [Endereço](#): Av. Sibipiruna, 13/21 - Águas Claras, Brasília - DF, 71928-720

Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal. DER. **SAM Bloco C - Setor Complementares Ed. Sede do DER/DF - CEP: 70.620.030**

Ceb: “A Companhia Energética de Brasília (CEB) celebrou seus 55 anos com a inauguração de uma sede administrativa totalmente renovada. Adquirido em janeiro deste ano, o novo espaço, localizado na Asa Norte” (<https://tudooknoticias.com.br/distrito-federal/ceb-brasilia-nova-sede-moderna-e-eficiente-celebrando-55-anos/>). SGAN 601 Bloco H - Edifício ÍON - Ala Laranja - Térreo - Brasília/DF. CEP: 70.830-010. A CEB IPÊS, também, possui endereço no SIA: Setor de Áreas Públicas, Lote C, Bloco E, SIA, Brasília - DF, 71215-902.



Por tudo isso, soa demasiadamente forçada a alegação de singularidade da contratada, diante da existência de um único imóvel capaz de atender as necessidades da Administração. Ora, mesmo no SIA, existem empreendimentos vários para serem locados. Uma simples visita à área ou consulta à rede mundial de computadores comprova a alegação³⁶.

Isso é tanto quanto basta para comprovar que as exigências do Chamamento Público realizado limitaram o universo de interessados a inexplicáveis duas empresas, sendo que uma delas, inclusive, não atenderia à imposição da metragem exigida.

Nesse ponto, impossível, ainda, não questionar o preço contratado, diante da profusão de valores apresentados, inclusive, pela contratada.

Ao se analisar os autos de contratação, vê-se que a proposta da empresa vencedora inicialmente afirmava:

Proposta³⁷ DOC SEI 177260708, no valor mensal de R\$ 192.00,00
[Valor de Locação: R\$ 64,00/m² x 3.000m²] conforme consta do citado Mapa Comparativo de Preços - SODF/GAB/EPC-PORT51/2025, valor do condomínio não informado. Vale anotar que esse valor por m² considerou a área a ser locada de 3.410,04m²³⁸ constante na Opção 1 da proposta: 3º andar (aproximadamente 2.295,04m²) + frente do 1º andar (aproximadamente 1.115m²), além de 50 (cinquenta) vagas de garagem.

Em seguida, apresentou nova opção. Vejamos:

“Opção 1: 3º andar + frente do 1º andar - Esta proposta abrange a locação de aproximadamente 2.295,04m² no 3º pavimento, bem como aproximadamente 1.115m² no 1º andar e 50 (cinquenta) vagas de garagem. **Valor mensal = R\$ 218.240,00** (duzentos e dezoito mil, duzentos e quarenta reais)

Opção 2: 3º andar + depósito - Esta proposta abrange a locação de aproximadamente 2.295,04m² no 3º pavimento, bem como aproximadamente 460m² de depósito e 40 (quarenta) vagas de garagem. **Valor mensal = R\$176.322,56** (cento e setenta e seis mil, trezentos e vinte e dois reais e cinquenta e seis centavos).

Os valores acima englobam IPTU, e taxa de manutenção que inclui serviços de portaria, catraca, cancela, câmeras, jardinagem, manutenção

³⁶ “139 imóveis para alugar no SIA” (<https://www.dfirmoveis.com.br/aluguel/df/setor-industrial/sia/imoveis?srsltid=AfmBOooQRzxo-slxifiMhRiufwm6qeEQOKW-4mtiG37j0TUEhQvD8LwYT>)

³⁷ Datada de 29 de abril de 2025.

³⁸ A área de 3.400 m² consta do referido Mapa.



de geradores e elevadores, limpeza da área comum. Os valores acima não incluem as contas de consumo.”³⁹

Em nova proposta, oferece:

“3º andar + cobertura “B” + Depósito 2 Esta proposta abrange a locação de aproximadamente 2.295,04m² no 3º pavimento, somados à aproximadamente 327m² correspondentes à cobertura “B” e mais 600m² do depósito 2 (10m² de **recepção** e **590m² de depósito** aproximadamente). A proposta contém, ainda, aproximadamente 1.500,00m² no 1º subsolo, com **53 (cinquenta e três vagas de garagem)**. Área total aproximada: 4.7220,00m² Área de expediente: 3.011,00m² Valor da locação: **R\$ 223.000,00** (duzentos e vinte e três mil reais). Valor de facilities e IPTU: R\$ 57.000,00 (cinquenta e sete mil reais). Valor total da proposta com facilities, incluindo IPTU: **R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)**”⁴⁰.

Depois, a mesma empresa apresentou:

6. DA ÁREA A SER LOCADA E ALUGUEL 6.1. Aproximadamente **5.836m²** (cinco mil, oitocentos e trinta e seis metros quadrados), dos quais **3.000 m²** (três mil metros quadrados) correspondem à área de expediente/útil, conforme item 8.5 do Edital⁴¹.

Valor mensal de locação: R\$ 189.000,00 6.2. (cento e oitenta e nove mil reais): (...). Valor da Taxa de Administração (facilities + adequações): R \$ 30,00 (trinta reais) por metro quadrado 6.7 **Valor total mensal (locação + facilities + adequações): R\$ 279.0000,00 (duzentos e setenta e nove mil reais)**⁴². O valor total mensal acima engloba IPTU, taxa de Administração (facilities + adequações) (...) Valor total anual: R\$ 3.348.000,00 (três milhões, trezentos e quarenta e oito mil reais).”

E, por último, quando da discussão a respeito do laudo da Terracap, nova proposta é juntada:

“6.1. **Aproximadamente 5.836m²** (cinco mil, oitocentos e trinta e seis metros quadrados), **dos quais 3.000m²** (três mil metros quadrados) correspondem à área de expediente/útil, conforme item 8.5 do Edital. 6.2. **A área locada estará dividida da seguinte forma: 6.2.1. Loja no térreo: 120,82m²; 6.2.2. 1º Subsolo: 2918,10m²; 6.2.3. 3º andar: 2219,22m²;**

³⁹ Em 29/04/25.

⁴⁰ Em 11/08/25.

⁴¹ Proposta - Remmo Participações (187637188) SEI 00110-00001993/2025-10 / pg. 972.

⁴² Em 17/11/25.



6.2.4. Cobertura: 577,86m² [total 5836 m²]⁴³. 6.3. Valor mensal de locação: R\$ 187.500,00 (cento e oitenta e sete mil e quinhentos reais); 6.4. Valor do m² útil: R\$ 62,50 (sessenta e dois reais e cinquenta centavos); 6.5. Valor do m² da área locada: R\$ 32,13 (trinta e dois reais e treze centavos); 6.6. Valor mensal da Taxa de Administração (facilities + adequações): R\$ 90.000,00 (noventa mil reais); (...) 6.7. Valor da Taxa de Administração (facilities + adequações): R\$ 30,00 (trinta reais) por metro quadrado útil; 6.8. **Valor total mensal (locação + facilities + adequações): R\$ 277.500,00 (duzentos e setenta e sete mil e quinhentos reais)**⁴⁴. (...) 6.9. Valor total anual: R\$ 3.330.000,00 (três milhões, trezentos e trinta mil reais). 6.10. Os valores acima não incluem as contas de consumo de energia e água, as quais são individualizadas”.

Seria isso razoável?

Nessa mesma toada, impressiona o fato de a **Terracap (por meio do Laudo de Avaliação Nº 1697/2025 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA)**, haver estimado um valor mínimo de R\$ 144.274,22/mês (cento e quarenta e quatro mil duzentos e setenta e quatro reais e vinte e dois centavos por mês), ainda que apenas relacionado com a locação mensal.

Além disso, uma **Proponente 4, havia oferecido, anteriormente, um Valor de Locação: R\$ 150.000,00 (Imóvel situado no SIA Trecho 03 Lotes 850, 860, 870 e 880 – Z).**

Pois bem, mesmo após isso tudo, **não se viu qualquer movimento da SODF para renegociar o valor da contratação, com a empresa vencedora, que ofereceu um Valor mensal de locação: R\$ 189.000,00.**

Passiva, aceitou-se uma redução mínima, autoconcedida pela própria interessada, de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) no valor mensal da locação, perfazendo um aluguel no valor de R\$ 187.500,00 (cento e oitenta e sete mil e quinhentos reais) ao mês.

E se tudo isso não bastasse, o MPCDF relembra que o preço estimado para a pretendida locação se alterou **em menos de 04 meses: o valor inicial da estimativa saltou de R\$ 2.610.000,00 (dois milhões seiscentos e dez mil reais), ao ano, em 29/05/25, para R\$ 3.548.270,40 anuais, em 09/09/2025.**

Para piorar, ao serem buscados parâmetros de outros contratos de locação celebrados pela Administração, foi feita pesquisa simplória, que retornou com a seguinte afirmação: “Nenhum resultado encontrado para

⁴³ Proposta Atualizada - Remmo Participações (190662680) SEI 00110-00001993/2025-10 / p. 1599.

⁴⁴ Em 23/12/25.



Locação de imóvel com 3.000 metros⁴⁵. Ou seja, optou-se por busca meramente literal. Note-se aí, mais uma vez, a relevância da metragem eleita, impossibilitando o contraste.

Por isso, não é possível compreender como pode a SODF considerar que “a estimativa de preços foi elaborada por meio de **ampla pesquisa de preços públicos** em atas vigentes de Compras Governamentais e nos demais entes da Federação, sítios eletrônicos, fornecedores do ramo e Painel Mapa de Preços do Distrito Federal”. E, imediatamente após, reconhecer que “**Devido a especificidades/singularidade do objeto não foram encontrados registros** no Painel de Mapa de Preço de Notas Fiscais Eletrônicas do Distrito Federal”⁴⁶.

No entanto, **há inúmeros órgãos públicos locatários no SIA, a começar pela própria Administração Regional daquela área**, de sorte que a justificativa utilizada revela-se fragilíssima.

Outra não poderia ser a conclusão em *check list* adotado: **Utilizou relatórios de Bancos de Preços Públicos e/ou Privados ou Sistemas de Compras? NÃO (...) Utilizou pesquisa em mídias, sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo? NÃO**.

De conseguinte, para o MPCDF a pesquisa de preços falhou, baseando-se, apenas, nas propostas ofertadas pelas próprias empresas interessadas.

Corroborando, portanto, as preocupações ministeriais ora expostas, **essas perplexidades lançadas pelo MPCDF são, também, compartilhadas, de forma semelhante, pela douta PGDF, no Parecer Jurídico n.º 651/2025 - PGDF/PGCONS**. Vejamos.

“recomenda-se reforçar a motivação quanto à necessidade de o imóvel situar-se no SIA e nas proximidades da NOVACAP, com explicitação dos prejuízos concretos de uma locação em local diverso. Em especial, convém demonstrar, com dados verificáveis nos autos, em que medida a maior distância comprometeria rotinas de trabalho integradas com a NOVACAP, aumentaria tempos de deslocamento e custos indiretos, dificultaria o acesso a acervo documental e depósitos mantidos no Complexo, e afetaria a coordenação de atividades finalísticas e administrativas. Do mesmo modo, recomenda-se robustecer a justificativa das características exigidas para o imóvel, evidenciando por que são necessárias e quais seriam os impactos objetivos de eventual flexibilização, de modo a afastar questionamentos futuros

⁴⁵ Consulta PNCP - Contratações Públicas (181234448) SEI 00110-00001993/2025-10 / p. 219.

⁴⁶ Mapa Comparativo de Preços 180539485 SEI 00110-00001993/2025-10 / p. 220.



sobre direcionamento indevido ou restrição desproporcional do universo de potenciais ofertantes. (...) Nesse contexto, a recomendação é que os autos explicitem, com maior densidade, onde funcionam atualmente as unidades que serão alocadas, quais restrições operacionais se pretende mitigar e por que variações geográficas relevantes não atenderiam ao interesse público”.

Ou, ainda:

“singularidade, para fins do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, **não se presume**. Ela deve ser demonstrada a partir da comprovação de que **as características exigidas são indispensáveis e de que, no mercado, não há alternativa equivalente capaz de atender ao interesse público**. Por isso, **recomenda-se reforçar a instrução e a motivação, evitando alegações genéricas e aprofundando**: (i) a imprescindibilidade da localização delimitada; (ii) a relação entre os requisitos e o desempenho institucional; (iii) os impactos reais de flexibilização de critérios; e (iv) a consistência do dimensionamento da necessidade (inclusive quantitativo de servidores e unidades destinatárias)”.

A doura PGDF, então, repisa:

“Não basta a justificativa jurídica da hipótese legal de inexigibilidade para legitimar a contratação direta. A legislação exige, de forma cumulativa, o cumprimento de diversas providências formais e procedimentais que devem integrar o processo administrativo de contratação”.

Nesse sentido, nova cautela é recomendada:

“se recomenda reforçar a justificativa técnica e jurídica quanto à indissociabilidade desses serviços em relação ao uso do imóvel, demonstrando que tais prestações decorrem diretamente das características da edificação e do modelo de ocupação pretendido, e que a sua dissociação para contratação autônoma poderia comprometer a eficiência, a segurança predial e a economicidade, afastando, assim, risco de questionamento quanto a eventual burla ao dever de licitar (...) **Recomenda-se, portanto, que o processo explice de forma mais concreta os prejuízos operacionais, logísticos, administrativos e financeiros decorrentes de eventual locação em local diverso do SIA, bem como demonstre que a flexibilização desses requisitos acarretaria impacto negativo relevante ao interesse público**, especialmente quanto à integração funcional com a NOVACAP, à logística de deslocamento de servidores, ao acesso ao acervo documental remanescente e à economicidade global da contratação. (...) **sejam explicitados, com maior precisão, os quantitativos de servidores**,



colaboradores e unidades administrativas que ocuparão o imóvel, bem como a relação entre esse dimensionamento e a metragem mínima exigida. Tal detalhamento contribui para demonstrar a necessidade administrativa concreta e evita questionamentos futuros quanto a eventual superdimensionamento do objeto. (...) o processo ainda não conta, até o momento, com o laudo de avaliação da TERRACAP, já solicitado nos autos. Em regra, os processos devem ser encaminhados para análise jurídica com instrução completa; (...) recomenda-se que a Administração avalie o fortalecimento dos mecanismos de fiscalização e gestão contratual, com definição clara de responsabilidades, marcos de verificação intermediários e penalidades proporcionais, a fim de assegurar o cumprimento tempestivo das obrigações e mitigar riscos de atrasos ou entregas em desconformidade. (...) recomenda-se que, uma vez juntado o laudo de avaliação da TERRACAP, o valor final pactuado não ultrapasse, como regra, o parâmetro ali estabelecido. Eventual contratação em valor superior deverá ser acompanhada de motivação técnica detalhada, demonstrando as razões pelas quais tal opção se mostra mais vantajosa ao interesse público, consideradas as peculiaridades do imóvel, os serviços agregados, os custos evitados com manutenções e contratações paralelas e os impactos logísticos e operacionais decorrentes de eventual locação em local diverso. (...) para fins de contratação direta por inexigibilidade, permanece condicionada à juntada e à análise do laudo de avaliação da TERRACAP, bem como ao reforço da motivação administrativa quanto à compatibilidade do valor locatício com o mercado e à efetiva vantajosidade econômica da solução adotada, em consonância com os requisitos da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto nº 44.330/2023. (...) o ETP demanda reforço argumentativo quanto à demonstração da singularidade fática do imóvel e à efetiva inviabilidade de competição, sobretudo mediante aprofundamento das justificativas relativas à localização e às exigências funcionais, bem como à inexistência de alternativas privadas equivalentes. (...) O Termo de Referência (ID SEI nº 184607816) (...) também demanda complementações pontuais, especialmente no que se refere ao reforço da motivação sobre a imprescindibilidade das características exigidas e ao balizamento definitivo do valor da locação, condicionado à juntada do laudo de avaliação TERRACAP. Esses documentos constituem o núcleo da fundamentação técnica do procedimento e permitem a análise preliminar da viabilidade jurídica da contratação. Todavia, permanecem necessárias diligências complementares para robustecer a caracterização da inviabilidade de competição e a demonstração plena da vantajosidade econômica, conforme já assinalado neste parecer e em consonância com as observações da área de controle



interno. (...) A comprovação integral e atualizada dos requisitos de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista e econômico-financeira deverá, contudo, ser exigida e conferida pela unidade competente previamente à assinatura do contrato, em observância ao art. 62 da Lei nº 14.133/2021, de modo a resguardar a regularidade formal da contratação e mitigar riscos na fase de execução, sem prejuízo das demais recomendações do opinativo, sobretudo os que constam no item 2.2 (...) Recomenda-se, nesse ponto, que a decisão administrativa registre de forma expressa os prejuízos concretos que decorreriam de eventual locação em local diverso, bem como os impactos operacionais, logísticos e econômicos associados a maior afastamento geográfico, em linha com a orientação constante da Cota de Aprovação Parcial ao Parecer nº 459/2025 – PGDF/PGCONS. (...) e no relatório comparativo que evidenciou a superior adequação do imóvel selecionado. Ainda assim, recomenda-se que a decisão administrativa complemente a motivação, explicitando de modo mais aprofundado a imprescindibilidade da localização e das características exigidas, a relação direta entre tais requisitos e o desempenho institucional da SODF, bem como as razões pelas quais não se mostraram viáveis alternativas equivalentes no mercado privado, de modo a atender plenamente ao art. 72, VI, da Lei nº 14.133/2021 e mitigar riscos de questionamento pelos órgãos de controle. (...) Até o presente momento, não foi identificada manifestação expressa da autoridade competente ratificando a inexigibilidade com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, tampouco ato autorizativo específico para a celebração do contrato, com indicação do valor global estimado e referência à instrução técnica e jurídica consolidada”.

Quanto ao prazo contratual, a PGDF igualmente ressalva:

“Não obstante, no caso concreto, a documentação dos autos indica que a locação se destina a suprir necessidade transitória, relacionada à reforma e à ampliação das edificações próprias atualmente utilizadas pela SODF. Nesse contexto, embora juridicamente possível a estipulação de vigência por 60 meses, mostra-se recomendável reforçar a fundamentação administrativa quanto à necessidade de adoção de prazo contratual tão extenso, explicitando, com maior densidade, a estimativa de duração das intervenções no imóvel próprio, os riscos associados a prazos inferiores e os impactos operacionais decorrentes de eventual necessidade de nova realocação durante o período de obras. Alternativamente, e sem prejuízo da legalidade do modelo adotado, poderia ser avaliada a conveniência de se estabelecer prazo inicial inferior, compatível com



o cronograma estimado das obras, com previsão expressa de prorrogação, condicionada à demonstração da permanência da necessidade e da vantajosidade da locação, solução que tende a mitigar riscos e a conferir maior flexibilidade à gestão contratual, especialmente em cenário de incertezas quanto à duração efetiva das intervenções estruturais”.

Desta feita, mesmo constando na ementa do referido opinativo a **necessidade de saneamento⁴⁷**, o que se viu foi a adoção de inúmeros atos administrativos desconectados com o desejo daquele órgão consultivo, antecipando o real desejo em celebrar o referido contrato, como se nota a partir das datas das autorizações da despesa emitidas⁴⁸. Ou autos chegaram a ser encaminhados para a manifestação da AJL, mas, sem êxito. Referida assessoria jurídica **devolveu o feito, sem análise**, porque “não integra o fluxo consultivo a fiscalização posterior de cumprimento de recomendações feitas na manifestação jurídica” (Despacho - SODF/AJL Brasília, 26 de dezembro de 2025, assinado às 14:59), tendo sido o contrato assinado duas horas depois.

Nesse mesmo contexto, o MPCDF não pode deixar de lançar luzes a respeito do objeto pactuado, para reiterar, também, posicionamento já ofertado em outro precedente, no sentido de que ao se optar por um contrato do tipo *facilities*, é necessário que a Administração comprove se o pagamento por esses serviços não seria mais econômico se fosse realizado, separadamente⁴⁹.

⁴⁷ “4 – Atendimento parcial aos requisitos do art. 74, V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, com necessidade de reforço da motivação quanto à imprescindibilidade da localização no SIA e à singularidade fática do imóvel, bem como de complementação da instrução com o laudo de avaliação imobiliária da TERRACAP e com a autorização formal da autoridade competente. 5 – Possibilidade jurídica da contratação direta condicionada ao saneamento das ressalvas apontadas no parecer, ao reforço da demonstração da inviabilidade de competição, à validação definitiva da vantajosidade econômica e à observância das providências formais exigidas pela legislação de regência”.

⁴⁸ A exemplo da DECLARAÇÃO DE DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA, assinada em 23/12/2025, às 18:42; da DECLARAÇÃO DE ADEQUAÇÃO AOS INSTRUMENTOS ORÇAMENTÁRIOS e DECLARAÇÃO DE NÃO AFETAÇÃO AS METAS DE RESULTADO, assinadas também na mesma data e hora; a autorização para a contratação direta, por Inexigibilidade de Licitação da autorização de despesa, assinada Secretário de Obras, no dia 24/12/2025, às 11:59, bem como na mesma data e pela mesma autoridade a assinatura às 12:33, para a contratação direta, por Inexigibilidade de Licitação (Autorização n.º 14/2025 - SODF/GAB); e, também, por aquele Subsecretário de Administração Geral, da Autorização n.º 31/2025 - SODF/SEGAE/SUAG, assinada, no dia 26/12, às 10:38.

⁴⁹ Vide o Parecer 307/21, nos autos 9571/20:

“68. Nessa discussão, está a inclusão de serviços “conjuntos”, ou seja, não só a locação, mas a aquisição de bens, como outros serviços de terceiros sem que tenham sido apresentados os custos discriminados, diretos e indiretos, em planilhas detalhadas e adequadas, para se permitir concluir, inequivocamente, a respeito da alegada economicidade da contratação. 69. Mais: não há qualquer demonstração de que o não parcelamento dos serviços junto à locação traga vantagens econômicas e/ou técnicas à SES. Ou seja, não há estudo comparativo, calcado em critérios sólidos, que comprove que a contratação conjunta em único contrato (locação, aquisição de bens e serviços) é mais econômica, a despeito de eventual



V – DO PEDIDO

Como se sabe, a permissão para a utilização do chamamento público como mecanismo de prospecção de mercado, a fim de identificar os imóveis elegíveis que preencham às necessidades da Administração, pode ser aceita, desde que atendidos aos princípios constitucionais da economicidade e da impessoalidade.

Segundo o TCU, providências, entretanto, devem ser adotadas para que este mecanismo seja adequado. A primeiríssima delas é a utilização, após a apresentação de ofertas pelos interessados, de **várias fontes de pesquisa de preço e a utilização de metodologia robusta**, para certificação de que os preços exigidos estejam compatíveis com os de mercado, a exemplo de locações anteriores por órgãos ou entidades públicas, mídias e sítios eletrônicos especializados, garantindo-se que o procedimento seja transparente e eficaz e, assim, evitando-se o direcionamento indevido⁵⁰.

Ao ver do MPCDF, no entanto, o processo falhou nesse e em vários aspectos, como foram demonstrados de forma exaustiva nesta peça.

A própria necessidade de locação para toda a área hoje ocupada pela SODF não foi devidamente justificada; a limitação da nova contratação à região do SIA e à metragem de 3 mil metros², também, não, assim como o valor da própria locação.

Assim não resta outra alternativa a não ser, em razão do **evidente perigo da demora e da verossimilhança dos argumentos invocados, que a Corte, cautelarmente, determine à Secretaria de Obras que suspenda, imediatamente, a execução do malsinado contrato celebrado e, em decorrência disso, qualquer pagamento, interrompendo as ações de**

contratação parcelada. Em outras palavras: diante do menor potencial de interessados, diminuindo a competição, é fundamental demonstrar a vantajosidade da contratação conjunta. 70. Ou seja, se à primeira vista, poderia ser considerada possível a contratação de locação com prestação de serviços para as áreas privativas é óbvio que a SES deveria comprovar a vantajosidade e o cumprimento do art. 23, § 1º, da Lei 8.666/1993¹⁵, notadamente a adjudicação por menor preço, em relação à contratação da prestação dos serviços à parte e mediante licitação, em atendimento aos princípios da competitividade e do julgamento objetivo, inclusive com previsão de quais serviços, nas áreas privativas, podem ser subcontratados, em respeito ao disposto no art. 72 da Lei 8.666/1993. 71. Ademais, não se encontrou qualquer estipulação prévia, a fim de aferir a qualidade dos serviços prestados, enfim, de modo a avaliar o serviço prestado pela contratada (e eventuais subcontratadas, se houver), bem como critérios objetivos acerca de eventuais obrigações não cumpridas por parte da locadora, no caso dos futuros serviços de manutenção, por exemplo. 72. Tampouco há mecanismos hígidos capazes de afastar eventual responsabilidade subsidiária da Administração no caso da prestação dos serviços condominiais pela locadora ou subcontratada em dependências ocupada pela SESDF, tais como: recepção, brigada de incêndio, vigilância, segurança, limpeza, manutenção, etc".

⁵⁰ [ACÓRDÃO 1273/2018](#) - [PLENÁRIO](#), [ACÓRDÃO 1479/2019](#) - [PLENÁRIO](#), etc.
<https://licitacoesecontratos.tcu.gov.br/5-10-1-5-aquisicao-ou-locacao-de-imovel-singular-inciso-v/>



adaptação e layout do imóvel alugado, até ulterior determinação desse Tribunal.

Após o deferimento da medida, *inaudita altera pars*, o MPCDF requer:

I – a abertura de prazo para que o Secretário de Obras esclareça, objetivamente, em 05 (cinco) dias, sob pena de ser responsabilizado pela prática de ato irregular e antieconômico, com reflexo sobre suas contas:

- a) Quais são as reformas necessárias em todos os blocos nos quais hoje se encontra alojada a multicitada SODF, devendo ser motivadas tecnicamente e estimadas monetariamente;
- b) Quais as medidas que foram adotadas ao longo dos anos para que a manutenção necessária fosse realizada, sob pena de negligência, na conservação do bem público, apresentando-se documentação comprobatória;
- c) Quais as medidas que estão sendo adotadas para os reparos necessários, fraqueando ao TCDF o acesso imediato a esses processos;
- d) Justifique as ações alegadas para fundamentar a locação com o período pactuado no contrato, isto é, 05 anos;
- e) Por que necessita de 3 mil metros quadrados para a locação, notadamente, em relação à ocupação de área de não expediente;
- f) Por que é necessário que a locação ocorra no SIA, com exclusão de outros endereços, se a própria SODF afirmara, em março de 2025, que a melhor localização seria na RA do Plano Piloto,
- g) Por que o imóvel pretendido precisa possuir, no máximo, 10 (dez) anos da data de emissão da respectiva carta de Habite-se?
- h) Justifique, economicamente, a vantajosidade da locação, acrescida de outros serviços/facilities, os quais poderiam ser contratados separadamente;
- i) Diligencie junto ao GDF, a fim de verificar se há prédio próprio para receber os servidores do Bloco A-9, sem maiores gastos de recursos públicos, apresentando ao TCDF a resposta;
- j) Refaça a pesquisa, para justificar os preços pactuados, não só com base em propostas de empresas interessadas;
- k) Confronte os preços apresentados pela Contratada à SODF com os que foram apresentados à Secretaria de Economia, para o mesmo imóvel, a fim de verificar se há diferença de preços razoável; e
- l) Manifeste-se a respeito de todos os pontos desta Representação.

II - Determine a Corte, ainda, que a Terracap manifeste-se, em idênticos 05 (cinco) dias, a respeito das alegações acerca do laudo que forneceu;



III – Franqueie, em igual prazo, a oportunidade para que a contratada, querendo, pronuncie-se a respeito do debate instaurado por meio desta Representação; e

IV - em razão das afirmações feitas pelo Sr. Governador do DF⁵¹ e do seu evidente poder-dever de supervisão hierárquica⁵², seja cientificado a respeito dos fatos, para que possa se manifestar, em 05 (cinco) dias, a respeito da necessária compatibilidade entre a contratação efetuada e as medidas de contenção financeira e fiscais a serem adotadas pelo GDF.

Após, os autos devem ser instruídos, com preferência, para que retornem ao MPCDF e ao Plenário, com a urgência que o caso requer, **autorizando-se, desde já, a realização de Inspeção** pelo Corpo Técnico da Corte.

Brasília/DF, 21 de janeiro de 2026.

Cláudia Fernanda Pereira de Oliveira
Procuradora em substituição

⁵¹ Vide nota de rodapé 6 desta peça. Acrescente-se, ainda, segundo a imprensa: “Questionado sobre o novo aluguel, (...) [foi afirmado] que: (...) o contrato foi decidido por licitação pública” (<https://g1.globo.com/df/distrito-federal/noticia/2026/01/15/secretaria-do-df-vai-sair-de-predio-publico-e-comecar-a-pagar-r-33-milhoes-anuais-em-aluguel-nova-sede-pertence-a-aliado-de-ibaneis.ghml>). No entanto, como aqui já se frisou, o Chamamento Público realizado destinou-se a prospectar, no mercado, imóveis disponíveis para locação que atendam às necessidades da Administração, subsidiando futura contratação de imóvel. A Administração não se obriga a contratar com base nas propostas apresentadas, podendo realizar licitação, em conformidade com a legislação vigente. Em reforço, invoque-se, ainda, que, na mesma publicação, por volta dos minutos 07:45, há a afirmação de que, segundo a empresa vencedora, foi ofertada a proposta de menor valor, o que foi devidamente atestado por análise da PGDF e da Terracap. Contudo, como já visto, o Parecer da douta PGDF (Parecer Jurídico n.º 651/2025 - PGDF/PGCONS) lançou várias objeções técnicas a respeito da regularidade do procedimento, inclusive, a respeito da escolha exclusiva da RA XXIX, valendo ressaltar que não se manifestou sobre a pertinência do preço pactuado, condicionado ao laudo da Terracap, o qual, à época em que o opinativo foi proferido, não havia sido juntado ao feito. Por seu turno, a Companhia Imobiliária de Brasília informou um valor de locação mensal menor do que o oferecido pela contratada (Laudo de Avaliação Nº 1697/2025 - TERRACAP/DICOM/GEPEA/NUPEA), ainda que, em relação ao valor máximo, a proposta da contratada fosse inferior. Não se encontrou nos autos, todavia, qualquer negociação junto à empresa, para ajuste do valor àqueles patamares, mais econômicos para o GDF.

⁵² Isso porque, o Poder Executivo é exercido pelo Governador do DF. Os Secretários de Estado, apenas, o auxiliam nesta função (Art. 87 da Lei Orgânica do DF). Ademais, é o Governador quem nomeia o Secretário de Estado, competindo-lhe (ao Governador do DF) exercer a direção superior da administração do Distrito Federal, contando, nessa missão, mais uma vez, apenas, com o auxílio dos Secretários de Estado (Art. 100, III e IV da mesma Lei Orgânica do DF).