

Universidade de Brasília

Faculdade de Economia, Administração, Contabilidade e Gestão de Políticas Públicas – FACE

Departamento de Economia

Programa de Pós-graduação em Economia – PPGECON

Dissertação de Mestrado

DOUGLAS MOREIRA MERECHIA

GOVERNANÇA E CUSTO DA INÉRCIA EM OBRAS PÚBLICAS: ESTUDO EMPÍRICO NA
UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA

GOVERNANCE AND THE COST OF INERTIA IN PUBLIC WORKS: AN EMPIRICAL
STUDY AT THE UNIVERSITY OF BRASÍLIA (UNB)

Brasília – DF

2025

DOUGLAS MOREIRA MERECHIA

GOVERNANÇA E CUSTO DA INÉRCIA EM OBRAS PÚBLICAS: ESTUDO EMPÍRICO NA
UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA

GOVERNANCE AND THE COST OF INERTIA IN PUBLIC WORKS: AN EMPIRICAL
STUDY AT THE UNIVERSITY OF BRASÍLIA



Dissertação apresentada à Universidade de Brasília como parte dos requisitos para obtenção do
título de Mestre em Economia do Programa de Pós-graduação em Economia, Área de
Concentração: Gestão Econômica de Finanças Públicas Gestão do Setor Público

Orientador: Prof. Dr. Vander Mendes Lucas

Brasília – DF

2025

[A Ficha Catalográfica será inserida aqui por bibliotecário credenciado conforme exigência institucional. Este é apenas um espaço reservado.]

FOLHA DE APROVAÇÃO

DOUGLAS MOREIRA MERECHIA

GOVERNANÇA E CUSTO DA INÉRCIA EM OBRAS PÚBLICAS: ESTUDO EMPÍRICO NA UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA

Dissertação apresentada como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Economia, pelo Programa de Pós-Graduação em Economia – Mestrado em Gestão Econômica de Finanças Públicas, da Faculdade de Economia, Administração, Contabilidade e Gestão de Políticas Públicas da Universidade de Brasília.

Aprovada em 25 de julho de 2025.

Prof. Dr. Vander Mendes Lucas – Orientador

Prof^a. Dra. Milene Takasago – Membro Titular Vinculado

Prof. Dr. George Cunha – Membro Externo

DEDICATÓRIA

À Ingrid, meu amor.

Ao pequeno Martin, que trouxe novos sentidos ao tempo e à vida.

À minha mãe, Zelma, que com mãos firmes e coração sereno, semeou em mim a coragem de seguir.

Ao meu pai, Douglas (in memoriam), cuja ausência se fez presença nos valores que carrego — tua voz ainda ecoa em mim.

Dedico estas páginas a quem busca um mundo melhor para nós.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a todos que fizeram parte da minha jornada até aqui.

Aos meus familiares, por serem minha base e inspiração.

Aos amigos, verdadeiros irmãos de caminhada.

Aos colegas da Diretoria de Obras da UnB e da Secretaria de Infraestrutura da UnB, pelos aprendizados diários.

Aos amigos do Mestrado, servidores públicos da UnB, por dividirem comigo reflexões e vivências enriquecedoras.

Aos professores do Mestrado Profissional em Economia da UnB: especialmente ao orientador Prof. Dr. Vander Mendes Lucas, pela firmeza e sensibilidade na condução; à professora Milene Takasago, pela excelência na coordenação do curso; ao professor Maurício Soares Bugarin, pela escuta e orientação inicial; à professora Déborah Oliveira Martins Reis, pelo acolhimento no início da trajetória; à professora Maria Eduarda Tannuri-Pianto, pela disponibilidade e orientação intermediária; ao professor Jorge Madeira Nogueira, pela idealização e implementação do curso.

Estendo meus agradecimentos aos colegas da Casa Civil da Presidência da República — à Diretoria de Engenharia, à Coordenação-Geral de Engenharia, à Coordenação de Obras e Serviços de Engenharia e à Coordenação de Manutenção Civil —, por toda a colaboração profissional e pelo ambiente de aprendizado contínuo.

A todos, minha gratidão sincera.

EPÍGRAFE

“Não há coisa mais nociva à boa administração do que o medo de errar.”

— Rui Barbosa

“A Administração Pública eficiente depende menos de mais leis e mais de bons gestores públicos.”

— Carlos Ari Sundfeld

“A boa Administração Pública não se limita a seguir a legalidade, mas a agir com eficiência, finalidade e interesse público.”

— Silvia Maria Pietro

“Não existe uma solução única para os problemas públicos; o que existe são instituições públicas que aprendem com a prática.”

— Elinor Ostrom

“A lentidão das decisões públicas não é neutra: favorece os que podem esperar, prejudica os que precisam da ação do Estado.”

— Joaquim Falcão

“A crise do Poder Executivo é a crise da autoridade do Estado. Sem ela, a Constituição vira literatura.”

— Ulysses Guimarães

RESUMO

A paralisação de obras públicas figura entre os maiores entraves à efetividade das políticas públicas no Brasil, desperdiçando recursos, prejudicando usuários e minando a credibilidade estatal. Esta dissertação investiga os fatores que levam à interrupção e à retomada de empreendimentos federais, tomando como estudo de caso a Unidade Administrativa e de Serviços (UAS) e o Espaço para Pesquisa em Primeira Infância (EPPI), ambos da Universidade de Brasília. Utilizou-se pesquisa documental, análise de bases oficiais e modelos de regressão linear múltipla para estimar o valor de aluguel dos imóveis durante a inatividade, quantificando assim o custo de oportunidade da não utilização desses ativos. Os achados indicam fragilidades recorrentes no planejamento, autonomia limitada da fiscalização técnica, rigidez normativa excessiva, falhas de governança executiva e descompasso entre os instrumentos legais vigentes e as práticas operacionais da execução de obras públicas. Propõem-se medidas estruturantes que reforçam o papel da fiscalização, valorizam carreiras do Executivo e criam um ambiente institucional favorável à execução eficiente, contribuindo para o aprimoramento da gestão pública e o fortalecimento da função executiva do Estado. A pesquisa emprega análise documental, modelagem estatística e estimativa de valores imobiliários para mensurar os custos da inércia, contribuindo para o aprimoramento da governança pública.

Palavras-chave: OBRAS PÚBLICAS; GOVERNANÇA; CUSTO ECONÔMICO; FISCALIZAÇÃO; EFICIÊNCIA.

ABSTRACT

The interruption of public works stands among the greatest obstacles to the effectiveness of public policies in Brazil, wasting resources, harming users, and undermining state credibility. This dissertation investigates the factors that lead to the interruption and resumption of federal construction projects, using as case studies the Administrative and Services Unit (UAS) and the Early Childhood Research Center (EPPI), both at the University of Brasília. The research employed document analysis, official data review, and multiple linear regression models to estimate the rental value of the properties during their inactivity, thereby quantifying the opportunity cost of non-use of these assets. The findings reveal recurrent weaknesses in planning, limited autonomy in technical oversight, excessive regulatory rigidity, failures in executive governance, and a mismatch between existing legal frameworks and the operational practices of public works execution. Structural measures are proposed to strengthen the role of oversight, enhance executive branch careers, and foster an institutional environment conducive to efficient implementation, thus contributing to improved public management and the strengthening of the executive function of the State. The research employs documentary analysis, statistical modeling and property valuation to estimate the costs of inertia, contributing to improved public governance.

Keywords: PUBLIC CONSTRUCTION; GOVERNANCE; ECONOMIC COST; OVERSIGHT; EFFICIENCY.

SUMÁRIO

RESUMO	8
ABSTRACT	9
LISTA DE TABELAS	11
LISTA DE SIGLAS	12
1 INTRODUÇÃO	13
2 REFERENCIAL TEÓRICO	20
2.1 Fases Críticas da Execução Pública: Origens Institucionais da Paralisação de Obras.....	22
2.2 Condicionantes Legais e Institucionais para a Retomada de Obras Públicas.....	29
3 METODOLOGIA DE ESTUDO.....	36
3.1 Métodos de Avaliação Econômica e Patrimonial.....	38
3.2 Estudo de Caso 1: Unidade Administrativa e de Serviços (UAS)	36
3.3 Estudo de Caso 2: Espaço de Pesquisa em Primeira Infância (EPPI)	40
4 RESULTADOS E DISCUSSÕES	44
4.1 Diagnósticos das Paralisações.....	44
4.2 Análise dos Impactos Econômicos, Sociais e Institucionais.....	46
4.3 Análise dos Mecanismos de Retomada.....	48
4.4 Comparação com Indicadores Nacionais.....	49
4.5 Análise Documental e Função Social das Obras Estudadas.....	50
4.6 Estimativa e Comparação dos Custos da Paralisação e Retomada de Obras Públicas.....	53
4.7 Proposição de Diretrizes e Recomendações.....	61
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	64
REFERÊNCIAS	67
ANEXO	70

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Quadro-resumo dos casos UAS e EPPI.....	51
Tabela 2 – Parâmetros principais dos casos UAS e EPPI.....	55
Tabela 3 – Parâmetros estatísticos relevantes.....	58
Tabela 4 – Estimativas dos valores de aluguel.....	59
Tabela 5 – Síntese das Recomendações.....	62

LISTA DE SIGLAS

AGU – Advocacia-Geral da União

BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento

CGU – Controladoria-Geral da União

EPPI – Espaço para Pesquisa em Primeira Infância

IBRAOP – Instituto Brasileiro de Auditoria de Obras Públicas

IN – Instrução Normativa

NBR – Norma Brasileira Registrada

PR – Presidência da República

SISDea – Sistema de Inferência Estatística para Avaliação

TCU – Tribunal de Contas da União

UAS – Unidade Administrativa e de Serviços

UnB – Universidade de Brasília

1 INTRODUÇÃO

A paralisação de obras públicas é um dos problemas mais persistentes e custosos da administração pública brasileira. Trata-se de um fenômeno estrutural que compromete a eficiência na alocação de recursos, a entrega tempestiva de equipamentos e serviços públicos e a credibilidade das instituições perante a sociedade. O problema transcende governos, partidos e ciclos orçamentários, manifestando-se de forma crônica em todas as regiões do país e em diversas áreas setoriais — com destaque para educação, saúde, mobilidade urbana e infraestrutura administrativa (REZENDE, 2020; PECI; SOBRAL, 2018).

Segundo levantamento do Tribunal de Contas da União (TCU), havia, em 2024, 11.941 obras públicas federais paralisadas, com R\$ 30 bilhões faltando para finalizações. Entre as causas mais recorrentes estão a deficiência na elaboração dos projetos básicos, a ausência de estudos técnicos preliminares, atrasos nos repasses, abandonos contratuais, judicializações, falhas de fiscalização, interferências administrativas e insegurança jurídica. As consequências vão além do impacto financeiro: comunidades permanecem sem acesso a equipamentos essenciais, políticas públicas deixam de ser materializadas e a confiança no Estado é deteriorada.

O TCU (2024) aponta que a superação dessa realidade requer um esforço sistêmico, envolvendo a melhoria dos processos de planejamento, o fortalecimento da governança institucional, a qualificação dos fiscais e gestores e a implementação de mecanismos de gestão de riscos e resolução de conflitos durante a execução contratual. Em particular, destaca-se a importância de estruturas internas bem definidas, com papéis e responsabilidades claras entre os atores públicos, além da criação de incentivos para uma atuação eficiente e responsável dos servidores envolvidos com obras públicas.

Um ponto crítico do problema é o descompasso entre o papel da execução — típica do Poder Executivo — e o crescente fortalecimento das funções de controle e julgamento, exercidas por órgãos como TCU, CGU, Ministério Público e Judiciário. Esse desequilíbrio institucional gera um ambiente de insegurança e paralisia, no qual gestores e fiscais preferem evitar decisões relevantes a correr o risco de responsabilizações futuras. A consequência prática é o incentivo à inércia, à

omissão técnica e à paralisia operacional, mesmo diante de situações em que a intervenção tempestiva poderia evitar prejuízos maiores (BUGARIN, 2019; PEREIRA, 2017).

Ao se analisar o ciclo de vida das obras públicas — da concepção à entrega — verifica-se que os principais problemas emergem nas fases iniciais, com projetos incompletos, sem compatibilização técnica, sem orçamento detalhado e com cronogramas irrealistas. Quando tais projetos avançam para a contratação e execução, enfrentam obstáculos decorrentes de sua origem precária, agravados por interferências externas, mudanças de governo, falta de equipe técnica, aditivos mal geridos e ausência de respostas céleres a imprevistos (UNB, 2022; BRASIL, 2017).

O marco legal das contratações públicas passou recentemente por uma transformação com a promulgação da Lei nº 14.133/2021, que substituiu integralmente a antiga Lei nº 8.666/1993 a partir de 1º de abril de 2023. A nova legislação introduz dispositivos modernos e princípios como o planejamento integrado, a governança contratual e a utilização de ferramentas digitais. No entanto, apesar de sua vigência plena, os desafios de sua aplicação prática permanecem significativos. Há entraves relacionados à capacitação de servidores, à padronização de processos, à resistência institucional à mudança e à ausência de interoperabilidade entre sistemas (PINTO; BARBOSA, 2023). A expectativa de maior eficiência esbarra na assimetria de capacidades entre os Poderes da União e na timidez da adoção de instrumentos inovadores previstos na norma, como o diálogo competitivo e a resolução consensual de conflitos durante a execução contratual.

As obras públicas não devem ser compreendidas apenas como produtos de engenharia, mas como manifestações materiais de políticas públicas. São a etapa final de um ciclo que começa com o planejamento estatal e culmina na efetiva entrega de direitos à população. Quando paralisadas, o prejuízo não se resume à estatística orçamentária: implica negação de acesso a serviços, interrupção de políticas públicas e desvalorização do serviço público como um todo (REZENDE, 2010; PEREIRA, 2017).

O enfrentamento da paralisação exige mais do que aperfeiçoamento legal: exige mudança de cultura institucional, valorização dos profissionais de execução, desburocratização responsável, responsabilização proporcional e mecanismos institucionais que favoreçam a eficiência com segurança jurídica. Compreender os fatores que levam à interrupção de obras e, mais ainda,

identificar estratégias de retomada viáveis e replicáveis, é tarefa essencial para um Estado que se pretende efetivo, justo e republicano.

A relevância desta pesquisa emerge também da vivência prática do autor como engenheiro civil, fiscal e gestor técnico vinculado à Universidade de Brasília (UnB) e à Casa Civil da Presidência da República, ao longo de mais de vinte anos lidando com obras públicas e nos últimos dois anos especialmente como servidor público na fiscalização. Nesse último período, foram fiscalizadas, planejadas e acompanhadas mais de 40 intervenções públicas, incluindo obras novas, reformas, serviços de manutenção predial e execuções emergenciais, tanto em ambiente universitário quanto no contexto institucional da Presidência — um dos núcleos administrativos mais estratégicos do país.

No âmbito da UnB, além das duas obras centrais desta pesquisa — a Unidade Administrativa e de Serviços (UAS) e o Espaço para Pesquisa em Primeira Infância (EPPI) —, destacam-se projetos como a reforma do Teatro Helena Barcelos, a construção das usinas fotovoltaicas ULEG-FS e BSAS, a reforma do Instituto de Artes (IDA), da pista de atletismo, creches, quiosques do ICC, além de obras no Laboratório de Genética e no C-BIOTEC, que integra o Parque Científico e Tecnológico da universidade. Cada uma dessas iniciativas apresentou desafios específicos relacionados à contratação, fiscalização, interlocução com os órgãos centrais e controle de riscos operacionais.

Na Presidência da República, a atuação do autor envolveu obras em locais de alta visibilidade institucional e complexidade técnica, como o posto de combustível, o sistema de hidrantes dos anexos, as guaritas dos Palácios da Alvorada, Planalto, Granja do Torto e Jaburu, além de múltiplas intervenções realizadas por contratos de manutenção e por Atas de Registro de Preços. Estas últimas, por sua natureza dinâmica, exigem agilidade decisória e precisão técnica, sob constante vigilância institucional e com forte exposição a órgãos de controle.

Essa experiência revelou, de forma empírica, como as falhas estruturais e institucionais da máquina pública afetam o ciclo de vida das obras. São recorrentes os projetos mal concebidos, a ausência de instrumentos gerenciais que orientem decisões técnicas, a sobreposição de normas jurídicas, a desarticulação entre as áreas administrativas e técnicas e a falta de segurança institucional para atuação eficiente. Em muitos casos, a atuação da fiscalização técnica ocorre de forma solitária, sem

respaldo adequado, o que agrava o risco de judicialização, retarda a entrega da obra e desestimula servidores vocacionados.

Tais obstáculos não são meramente operacionais, mas refletem uma fragilidade institucional do Poder Executivo na execução de políticas públicas via obras. Ao contrário dos Poderes Legislativo e Judiciário — cujas carreiras de apoio técnico são mais estruturadas, valorizadas e protegidas —, os servidores da execução frequentemente enfrentam sobrecarga de atribuições, desvalorização remuneratória, responsabilização desproporcional e pouco reconhecimento pelos resultados entregues (BUGARIN, 2020). Como resultado, profissionais qualificados tendem a migrar para outras funções, gerando perda de memória organizacional e descontinuidade nos projetos.

Esse desequilíbrio entre as funções executivas e de controle tem efeitos práticos nocivos. À medida que órgãos de controle externo fortalecem suas estruturas — o que é legítimo e necessário —, o Poder Executivo torna-se refém de uma governança excessivamente defensiva, orientada por temor institucional. Esse ambiente fomenta decisões baseadas no menor risco pessoal, e não na melhor técnica ou na busca pela efetividade do gasto público. A consequência é a paralisia por medo, o travamento dos fluxos operacionais e a postergação crônica da entrega de serviços públicos essenciais.

Essa disfunção se contrapõe diretamente ao princípio da eficiência previsto no caput do art. 37 da Constituição Federal de 1988, que impõe à administração pública não apenas a legalidade formal, mas também o dever de entregar resultados com responsabilidade, tempestividade e racionalidade. Como destaca Bresser-Pereira (2004), “um Estado gerencial deve ser avaliado por sua capacidade de atingir fins, e não apenas por seguir meios”.

A análise proposta nesta pesquisa busca, portanto, articular a experiência concreta da fiscalização com os marcos teóricos e normativos aplicáveis, oferecendo um olhar crítico e propositivo sobre os fatores que paralisam obras e as estratégias viáveis para sua retomada segura. Para isso, examina-se o ciclo completo dos empreendimentos selecionados, com base em documentação institucional da UnB, dos sistemas de informação do governo federal (SEI, SIAFI, ComprasGov), e de normativos dos órgãos de controle (TCU, CGU, AGU), sem recorrer a entrevistas, por razões metodológicas de preservação da objetividade, temporalidade e fidedignidade dos dados.

Além disso, insere-se a discussão no marco da sustentabilidade institucional, considerada em suas três dimensões: econômica, ao analisar os impactos do desperdício e da má alocação de recursos; social, ao evidenciar a negação de direitos coletivos pela não entrega de obras; e ambiental, ao discutir os passivos gerados por estruturas físicas abandonadas ou expostas a intempéries. Essa abordagem conecta-se diretamente aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), em especial o ODS 9 (Indústria, inovação e infraestrutura) e o ODS 16 (Paz, justiça e instituições eficazes), reforçando a legitimidade internacional da discussão aqui proposta (ONU, 2015).

A escolha da Universidade de Brasília (UnB) como campo empírico desta pesquisa se justifica por múltiplos fatores: (i) o acesso direto e qualificado à documentação oficial e aos sistemas internos de gestão; (ii) a diversidade e relevância dos empreendimentos em curso; (iii) a representatividade dos problemas enfrentados no contexto federal; e (iv) o caráter autárquico da instituição, que permite observar os efeitos da legislação nacional sobre estruturas com relativa autonomia, mas submetidas aos mesmos marcos normativos da Administração Pública Direta.

Os dois casos selecionados — a Unidade Administrativa e de Serviços (UAS) e o Espaço para Pesquisa em Primeira Infância (EPPI) — constituem empreendimentos de grande relevância institucional e ampla visibilidade dentro da UnB. Ambos foram marcados por longos períodos de paralisação, alterações contratuais, dificuldades operacionais, pressões administrativas e necessidade de retomada técnica. A análise minuciosa de sua documentação permite compreender os fatores críticos que influenciaram a descontinuidade e, ao mesmo tempo, identificar práticas e estratégias institucionais que viabilizaram sua reativação, mesmo diante de um cenário adverso.

Por se tratar de um mestrado profissional, esta dissertação prioriza o diálogo entre teoria e prática, aliando vivência técnica com análise documental estruturada. Ao evitar entrevistas e optar por dados documentais registrados no curso dos acontecimentos — por meio do Sistema Eletrônico de Informações (SEI), do SIAFI, dos relatórios internos da Diretoria de Obras e da Secretaria de Infraestrutura da UnB —, assegura-se a fidedignidade, a imparcialidade e a reprodutibilidade metodológica, reforçando o compromisso com a integridade científica.

Do ponto de vista acadêmico, o trabalho contribui para preencher uma lacuna na literatura aplicada sobre paralisação e retomada de obras públicas, oferecendo insumos empíricos que podem subsidiar novos estudos, políticas públicas e aprimoramentos normativos. Do ponto de vista

institucional, reforça a necessidade de valorização das carreiras técnicas do Poder Executivo, especialmente aquelas responsáveis pela execução de políticas públicas por meio de obras, tradicionalmente desvalorizadas em comparação com as estruturas de controle, julgamento e fiscalização externa.

Do ponto de vista profissional, sistematiza aprendizados e reflexões vivenciadas pelo autor no exercício das funções de engenheiro fiscal de obras públicas em ambientes de alta complexidade decisória e institucional. E, sob a perspectiva social, a pesquisa propõe caminhos para a superação de um dos principais entraves à efetividade do Estado brasileiro: a incapacidade de transformar planejamento orçamentário em entrega concreta de infraestrutura, serviços e direitos.

A dissertação está estruturada em quatro capítulos, além desta introdução, o Capítulo 2 faz a Revisão de Literatura, o Capítulo 3 detalha a Metodologia, o Capítulo 4 apresentados os Resultados, Análises e Discussões e, por fim, o Capítulo 5 apresenta a Conclusão tendo o objetivo geral analisar, de forma crítica e aplicada, os fatores determinantes para a paralisação e a posterior retomada de obras públicas no âmbito da administração pública federal, tomando como base empírica dois empreendimentos da Universidade de Brasília — a Unidade Administrativa e de Serviços (UAS) e o Espaço para Pesquisa em Primeira Infância (EPPI). Busca-se compreender como os aspectos contratuais, operacionais, financeiros, institucionais e de fiscalização influenciam na continuidade dos investimentos públicos, na efetividade das políticas públicas e no cumprimento dos princípios constitucionais da administração pública, especialmente o da eficiência, assim como os preceitos da sustentabilidade em suas dimensões econômica, social e ambiental. Especificamente, pretende levantar e sistematizar, com base em documentação oficial, os fatores que contribuíram para as paralisações, identificando atores envolvidos e pontos críticos na gestão administrativa. Serão avaliados os impactos das paralisações nos cronogramas físico-financeiros, custos totais, escopo e funcionalidade das estruturas, bem como os prejuízos institucionais, sociais e ambientais resultantes. Adicionalmente, investigar-se-ão os mecanismos administrativos, técnicos e jurídicos utilizados nas retomadas das obras, analisando sua efetividade sob a perspectiva das boas práticas de governança, gestão de riscos e controle interno. Os resultados obtidos serão comparados com indicadores nacionais, particularmente com relatórios do Tribunal de Contas da União (TCU) e da Controladoria-Geral da União (CGU), para verificar se os casos analisados refletem um padrão sistêmico nas obras públicas federais. Por fim, serão formuladas

recomendações práticas visando aprimorar a governança, fiscalização e gestão contratual de obras públicas, com foco na prevenção de paralisações, no fortalecimento institucional da função executiva do Estado e na valorização técnica e funcional dos servidores responsáveis pela execução pública, contribuindo, assim, para reconstruir a confiança na capacidade do Poder Executivo em entregar políticas públicas com qualidade, continuidade e responsabilidade.

Diante da recorrência de paralisações em obras públicas e de seus efeitos negativos sobre a efetividade das políticas públicas, esta dissertação busca responder à seguinte pergunta: quais são os fatores determinantes para a paralisação e a retomada de obras públicas no âmbito da administração pública federal? Para isso, adota-se uma abordagem empírica baseada na análise de dois empreendimentos da Universidade de Brasília — a Unidade Administrativa e de Serviços (UAS) e o Espaço para Pesquisa em Primeira Infância (EPPI) — de modo a compreender como aspectos contratuais, operacionais, institucionais, financeiros e de fiscalização afetam a continuidade dos investimentos. Ao integrar documentos oficiais, fundamentos teóricos e uma metodologia aplicada de avaliação econômica, a dissertação pretende oferecer evidências concretas sobre os custos da inércia e caminhos possíveis para a boa governança e eficiência na gestão de obras públicas.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

As obras públicas ocupam um papel estruturante na consolidação do Estado brasileiro e na promoção do desenvolvimento nacional. Ao longo da história republicana, especialmente no século XX, a construção de estradas, escolas, hospitais, barragens, edifícios administrativos e sistemas de saneamento foi decisiva para a interiorização da presença do Estado, a coesão territorial e o atendimento de direitos fundamentais da população. Como sintetiza Bresser-Pereira (2004), o desenvolvimento de uma nação requer uma burocracia pública capaz de implementar políticas que combinem expansão econômica com justiça social — e as obras públicas são, nesse processo, instrumentos de articulação entre ambas as dimensões.

A presença do poder público como agente executor de infraestrutura transcende o papel de “empreiteiro do Estado”. Trata-se de um agente indutor de progresso técnico, organizador de mercados e viabilizador de políticas públicas universais. No Brasil, onde as desigualdades regionais e sociais permanecem profundas, o investimento estatal em obras públicas continua sendo um dos mecanismos mais eficazes de inclusão produtiva, redistribuição territorial do crescimento e fortalecimento da soberania nacional (IPEA, 2019; KHAIR, 2017).

Além de sua função social, as obras públicas possuem forte capacidade de ativação econômica. Diversos estudos, nacionais e internacionais, apontam que o investimento em infraestrutura exerce um papel anticíclico nos momentos de retração econômica, impulsionando a geração de empregos, o consumo de insumos da indústria nacional e o dinamismo regional (KATZ; CALAVITA, 2006; OCDE, 2021). A política de infraestrutura, portanto, é também uma política econômica, com alto multiplicador fiscal e relevante efeito de indução sobre o investimento privado.

O Estado brasileiro reconhece essa centralidade ao destinar parcela significativa de seus planos plurianuais e de seus programas estratégicos à execução de obras. Exemplos emblemáticos incluem o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), o Programa Avançar, e, mais recentemente, o Novo PAC. No entanto, apesar da importância reconhecida, a materialização dessas políticas frequentemente esbarra em obstáculos institucionais, jurídicos e operacionais que comprometem a continuidade e a qualidade das obras públicas. A baixa capacidade de execução, a fragmentação da responsabilidade e a sobreposição de controles têm produzido um paradoxo: há orçamento

autorizado, há demanda social evidente, há projeto aprovado — mas não há entrega (BRASIL, 2023).

Essa desconexão entre planejamento, contratação e execução compromete a função das obras como instrumento de política pública. Segundo Rezende (2010), o Estado brasileiro sofre de uma assimetria crítica: é bom em planejar e razoável em licitar, mas cronicamente falho em executar com continuidade e eficácia. Isso faz com que as obras públicas deixem de cumprir seu papel como vetor de cidadania e passem a ser vistas como passivos contábeis ou fontes de desgaste político.

Outro aspecto relevante diz respeito à capacidade estatal. Como destaca Grindle (1996), o êxito das políticas públicas depende não apenas de vontade política, mas da existência de uma estrutura institucional capaz de implementá-las com consistência. No caso das obras públicas, isso exige corpo técnico qualificado, processos padronizados, governança transparente e coordenação entre órgãos setoriais, jurídicos, financeiros e de controle. Sem isso, mesmo as melhores intenções de investimento público convertem-se em estruturas inacabadas, superfaturadas ou sem função social.

Ademais, a literatura recente sobre políticas públicas reforça a ideia de que a entrega de infraestrutura não pode ser isolada de sua função estratégica. A obra pública é um meio, e não um fim. Quando uma escola, uma unidade de saúde ou um centro de pesquisa deixa de ser entregue à população, o que se compromete não é apenas o cumprimento de uma meta física, mas a própria política pública à qual essa estrutura estava vinculada (PECI; SOBRAL, 2014).

A Constituição Federal de 1988, ao estabelecer os objetivos fundamentais da República no art. 3º, vincula diretamente o papel do Estado à promoção do bem-estar social, da redução das desigualdades e da erradicação da pobreza. A execução de obras públicas, nesse sentido, é um mecanismo concreto de efetivação de direitos constitucionais. A ausência de continuidade nas obras ou sua paralisação sistemática representa, portanto, não apenas um problema de gestão, mas uma falha institucional na entrega dos direitos fundamentais previstos no pacto constitucional.

Por isso, o fortalecimento da capacidade do Poder Executivo de planejar, contratar, fiscalizar e entregar obras públicas com efetividade deve ser entendido como política pública em si mesma. Tal fortalecimento envolve desde a valorização das carreiras técnicas, até o redesenho de processos e a criação de incentivos institucionais para a continuidade administrativa. Obras públicas não são eventos isolados, mas o resultado de cadeias complexas de decisões e compromissos institucionais.

Quando paralisadas, elas revelam falências não apenas técnicas, mas também políticas e organizacionais do Estado.

Por fim, é fundamental que as obras públicas sejam tratadas como instrumentos centrais na arquitetura do desenvolvimento sustentável. Sua efetividade deve ser medida não apenas pela execução orçamentária, mas pelo impacto social, ambiental e institucional gerado. A boa obra pública é aquela que entrega infraestrutura funcional, no prazo, com qualidade e com efeitos positivos duradouros para a coletividade — e isso exige Estado forte, estrutura técnica valorizada e cultura administrativa orientada para resultados.

2.1 Fases Críticas da Execução Pública: Origens Institucionais da Paralisação de Obras

A execução de obras públicas no Brasil está condicionada a um conjunto complexo de fases interdependentes, que compõem seu ciclo de vida. Quando uma ou mais dessas fases são negligenciadas, mal conduzidas ou fragmentadas institucionalmente, os riscos de paralisação aumentam substancialmente. A compreensão dessas fases críticas, associada às fragilidades institucionais recorrentes, é essencial para o diagnóstico sistêmico da ineficiência na gestão de investimentos públicos em infraestrutura.

O ciclo de uma obra pública pode ser estruturado em seis fases principais: (i) formulação do problema público; (ii) planejamento e viabilidade; (iii) elaboração de projetos; (iv) licitação e contratação; (v) execução contratual; e (vi) operação e manutenção. Diferentemente de processos lineares ideais, essas fases, no setor público, são marcadas por assimetrias de informação, pressões políticas, rotatividade de gestores e lacunas normativas (ESTELLITA LINS, 2020).

A fase de planejamento se apresenta como a mais sensível, ainda que frequentemente subestimada. Quando não precedida por diagnósticos técnicos adequados e estudos de viabilidade robustos, o planejamento se torna apenas uma formalidade documental. Segundo Machado (2014), a ausência de rigor técnico nos estudos iniciais explica boa parte das paralisações posteriores, uma vez que os projetos licitados muitas vezes não são compatíveis com as condições reais do local ou com os recursos disponíveis.

Na elaboração de projetos, os vícios mais comuns decorrem de contratos firmados com base exclusivamente no menor preço, sem avaliação qualitativa do escopo ou da equipe técnica. Isso

resulta em projetos básicos com lacunas críticas, orçamentos subdimensionados e soluções técnicas frágeis. De acordo com Flyvbjerg (2009), essa tendência à “subestimação estratégica” de custos e dificuldades é mundial, mas é mais grave em países com menor capacidade institucional. No Brasil, essa prática ainda é incentivada por uma cultura de curto-prazismo e baixa responsabilização.

A licitação constitui um dos pontos mais vulneráveis do processo. A judicialização de editais, as impugnações por falhas técnicas ou legais e a contratação de empresas sem real capacidade de execução são recorrentes. Justen Filho (2022) observa que a rigidez da legislação, aliada à baixa qualificação das comissões de licitação, resulta em procedimentos que raramente privilegiam a proposta mais vantajosa no sentido econômico e funcional.

Durante a execução contratual, a paralisia geralmente se materializa. Isso ocorre, por exemplo, quando empresas interrompem os serviços por atrasos de pagamento, dificuldades técnicas não previstas, ou impasses não resolvidos com a fiscalização. Costa e Fernandes (2022) apontam que a ausência de planos de gerenciamento de riscos, somada à fragmentação entre órgãos decisórios, agrava o cenário. A atuação da fiscalização técnica, muitas vezes isolada e sem autonomia decisória, não consegue conter o avanço das disfunções operacionais.

Na fase de operação e manutenção, observa-se a desconexão entre os órgãos responsáveis pela execução e aqueles que irão operar a infraestrutura. A ausência de planejamento para funcionamento pós-obra — incluindo pessoal, insumos e contratos complementares — pode levar à ociosidade de equipamentos públicos. Lima e Velloso (2017) analisaram o fenômeno em unidades de saúde federais e constataram que cerca de 30% das unidades recém-inauguradas apresentavam subutilização estrutural.

As causas institucionais dessas falhas se inserem em um ambiente de baixa governança. Arretche (2003) denomina de “paralisia da prudência” a conduta recorrente de gestores públicos que, diante da insegurança jurídica e do excesso de controles punitivos, optam pela omissão em detrimento da ação técnica. Essa lógica de autoproteção institucional transforma a burocracia em um espaço de neutralização da eficiência.

Além disso, a rotatividade nos cargos de direção técnica, aliada à ausência de memória institucional, dificulta o acompanhamento de contratos de longo prazo. Como aponta Pires (2011), a fragmentação de competências entre áreas meio (jurídico, orçamento, compras) e áreas

finalísticas (engenharia, fiscalização, planejamento) gera zonas cinzentas de responsabilidade que alimentam a ineficiência estrutural.

Experiências internacionais demonstram que o fortalecimento da gestão por ciclo de vida é uma medida concreta de mitigação de paralisações. O modelo britânico de Whole Life Costing e a abordagem de Value for Money da Nova Zelândia exemplificam práticas que integram planejamento de longo prazo, análise de custo total e critérios técnicos na formulação e execução de obras (HM TREASURY, 2015; WORLD BANK, 2021). Essas práticas valorizam a entrega pública, e não apenas a contratação formal.

No Brasil, há avanços pontuais, como a Estratégia Nacional de Disseminação do BIM (Decreto nº 10.306/2020) e a nova Lei de Licitações e Contratos (Lei nº 14.133/2021), que incorpora o planejamento integrado como requisito legal. No entanto, a transição normativa ainda não foi acompanhada por mudanças institucionais profundas. O uso isolado de instrumentos modernos, sem reformulação na cultura organizacional e valorização das carreiras técnicas, não será suficiente para reverter o quadro de paralisações crônicas.

Portanto, compreender o ciclo de vida das obras públicas sob a ótica das suas fases críticas e dos entraves institucionais é um passo essencial para propor soluções viáveis e duradouras. A superação da cultura de fragmentação e de improviso requer, além de normas, uma nova pactuação interinstitucional baseada em responsabilidade, previsibilidade e entrega efetiva de valor público.

A execução de obras públicas no Brasil não ocorre em um vácuo técnico ou jurídico, mas sim em um ambiente institucional complexo, onde múltiplos atores — muitas vezes com visões, incentivos e prioridades distintos — compartilham responsabilidades. Essa configuração favorece a fragmentação decisória e a sobreposição de competências, dificultando a coordenação efetiva das ações necessárias para garantir a continuidade e a entrega qualificada dos empreendimentos públicos (Abrucio, 2007; Peci & Sobral, 2009).

A literatura de governança pública aponta que, sem uma clara definição de papéis e mecanismos de integração, a prestação estatal tende à ineficiência. Em obras públicas, isso se traduz em licitações demoradas, paralisações injustificadas, recomeços sucessivos e insegurança técnica dos gestores e fiscais (Rezende, 2010). A ausência de mecanismos institucionais robustos de

coordenação intersetorial entre áreas de planejamento, jurídica, financeira e técnica contribui diretamente para a fragmentação da execução.

Segundo Gaetani e Pereira (2013), o Estado brasileiro opera com uma burocracia segmentada, na qual as áreas de controle — como o Tribunal de Contas da União, o Ministério Público e a Controladoria-Geral da União — exercem poder normativo e fiscalizador crescente, ao passo que as áreas de execução padecem com escassez de pessoal técnico, baixos incentivos institucionais e alta exposição a riscos legais. Esse desequilíbrio leva a um ambiente de “avaliação punitiva” e de “gestão por medo”, no qual a omissão se torna, paradoxalmente, a opção mais segura.

Além disso, a rotatividade de servidores e a baixa institucionalização de rotinas e saberes técnicos comprometem a memória organizacional e dificultam o aprendizado institucional. Como apontam Lotta e Favareto (2016), políticas públicas sustentáveis exigem burocracias profissionais estáveis e com capacidade de coordenação horizontal e vertical. No setor de obras públicas, a alta rotatividade de engenheiros, gestores e fiscais impede a continuidade de projetos e compromete a consistência técnica entre fases de planejamento, licitação, execução e fiscalização.

Mesmo com avanços normativos — como a nova Lei nº 14.133/2021 —, a coordenação efetiva ainda é travada por obstáculos operacionais, como a falta de interoperabilidade entre sistemas de informação, a ausência de bancos integrados de projetos e a dificuldade de institucionalizar fluxos decisórios intersetoriais. Muitos entes públicos continuam operando em “ilhas organizacionais”, com baixa integração de dados e decisões.

No contexto dos estudos de caso desta dissertação, observa-se que a fragmentação entre áreas técnicas, jurídicas, orçamentárias e administrativas da Universidade de Brasília contribuiu diretamente para os atrasos e interrupções. Essa observação empírica reforça o diagnóstico de que a governança de obras públicas demanda, mais do que reformas legais, um redesenho institucional focado em coordenação, integração e confiança entre órgãos públicos.

Portanto, superar os gargalos da fragmentação institucional exige: (i) redefinir incentivos para a atuação proativa dos agentes públicos, (ii) fortalecer estruturas técnicas permanentes com capacidade decisória, (iii) estabelecer comitês intersetoriais permanentes de execução de obras e (iv) promover capacitação continuada com foco em coordenação institucional, não apenas em normatização.

O adequado planejamento e a qualidade dos projetos são elementos estruturantes para o sucesso de qualquer empreendimento público. Nas obras públicas, a fragilidade dessas etapas está diretamente associada ao aumento do risco de paralisações, aditivos onerosos, litígios contratuais e até mesmo à completa inviabilidade de entrega da infraestrutura à sociedade. A literatura nacional e internacional é unânime em afirmar que os problemas enfrentados durante a execução de obras são, na maioria das vezes, reflexo de deficiências nas fases preliminares (SOUZA; SILVA, 2012; BERTOLINI; PIRES, 2020).

O projeto básico deve ser concebido como instrumento técnico e jurídico de sustentação da licitação e do contrato. Sua elaboração requer detalhamento suficiente para permitir a correta caracterização da obra, a definição de métodos construtivos, o dimensionamento dos quantitativos e o cálculo dos custos estimados com base em composições realistas (TCU, 2014). Quando essas premissas não são respeitadas, abrem-se brechas para revisões contratuais, desequilíbrios econômicos e contestações jurídicas, prejudicando a continuidade do investimento.

Estudos do próprio Tribunal de Contas da União indicam que a insuficiência de estudos de viabilidade técnica, ausência de sondagens, incompatibilidades entre disciplinas projetuais (arquitetura, instalações, estrutura), falta de licenciamento ambiental e estimativas de custo mal fundamentadas figuram entre os principais fatores que levam à paralisação ou ao insucesso de obras públicas (TCU, 2014; MENDES; BASTOS, 2001). O Acórdão nº 353/2007 destaca que a aprovação de projetos básicos com inconsistências graves configura responsabilidade administrativa.

A consistência técnica deve ser acompanhada de alinhamento normativo. Os projetos precisam observar obrigatoriamente as normas da ABNT, os códigos de obras, os manuais setoriais (como os editados pelos Ministérios da Saúde e da Educação) e os padrões estabelecidos por órgãos reguladores, como o Confea e o CAU. A adoção de projetos-padrão, embora possa trazer ganhos de escala, deve ser cuidadosamente avaliada para que não incorra em inadequações locais ou desconsideração de características específicas da área de implantação (ALTOUNIAN, 2007).

Do ponto de vista do planejamento público, a integração entre o projeto e o ciclo orçamentário é essencial. O projeto precisa dialogar com as diretrizes do Plano Plurianual (PPA), estar previsto na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e contar com dotação adequada na Lei Orçamentária Anual

(LOA). A falta dessa vinculação compromete a liberação de recursos, gera incertezas e aumenta o risco de paralisações por contingenciamento (CAMPOS; BARBOSA, 2020).

A responsabilidade técnica pela elaboração dos projetos recai sobre profissionais legalmente habilitados junto ao CREA ou CAU, devendo ser acompanhada das respectivas Anotações ou Registros de Responsabilidade Técnica (ART/RRT). Além disso, recomenda-se a realização de modelagens paramétricas (BIM), avaliações de risco, simulações de interferências e análise de viabilidade ex ante como práticas de qualificação do planejamento técnico.

Por fim, o planejamento eficaz não se limita aos aspectos técnicos e legais. Ele deve também considerar o contexto institucional, a capacidade operacional do órgão executor, a estrutura de fiscalização disponível e a complexidade do ambiente regulatório. Como destaca Oliveira (2021), "um projeto tecnicamente robusto, mas incompatível com a estrutura institucional que o implementará, está fadado ao fracasso".

Assim, a busca por qualidade técnica nos projetos e no planejamento de obras públicas não é um luxo, mas um imperativo da boa governança. Ela representa a primeira linha de defesa contra desperdícios, atrasos e insucessos que minam a credibilidade do Estado perante a sociedade.

A sustentabilidade na gestão pública deixou de ser um conceito abstrato para se tornar um imperativo normativo, estratégico e operacional na formulação e execução de políticas públicas, especialmente nas áreas que envolvem grandes investimentos como infraestrutura e obras públicas. A Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas (ONU), com seus 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), estabeleceu parâmetros globais que vêm sendo incorporados progressivamente pelo Estado brasileiro. Em particular, os ODS 9 (Indústria, inovação e infraestrutura) e 16 (Paz, justiça e instituições eficazes) estabelecem metas diretamente relacionadas à promoção de investimentos sustentáveis, à eficácia institucional e à infraestrutura resiliente (ONU, 2015).

A sustentabilidade deve ser compreendida em suas três dimensões integradas: econômica, social e ambiental. Na dimensão econômica, espera-se que os recursos públicos sejam utilizados de forma eficiente, com retorno social elevado e controle rigoroso de desperdícios. A paralisação de obras representa, neste sentido, uma violação direta à sustentabilidade fiscal, ao interromper o fluxo de benefícios esperados e aumentar os custos totais da entrega pública (GOMES; SILVA, 2019). Além

disso, afeta negativamente os indicadores de produtividade do investimento estatal, gerando encargos financeiros com manutenção de estruturas inativas e retrabalho técnico.

Na dimensão social, a não conclusão de obras públicas compromete o acesso da população a serviços essenciais como educação, saúde, mobilidade e saneamento, agravando desigualdades territoriais e sociais. Como afirmam Ferreira e Diniz (2020), a sustentabilidade social se manifesta na capacidade do Estado de prover infraestrutura de forma equitativa, reduzindo assimetrias regionais e promovendo coesão social. Obras paralisadas impactam diretamente comunidades vulneráveis, principalmente em regiões carentes de alternativas de atendimento público adequado.

Na dimensão ambiental é frequentemente negligenciada nas análises sobre obras públicas, embora seja igualmente crítica. A interrupção de empreendimentos implica degradação do entorno urbano ou rural, abandono de materiais e estruturas, e desperdício de energia incorporada à obra. Além disso, muitas construções iniciadas sem o devido licenciamento ambiental permanecem em estado de passivo ambiental, em desconformidade com a Política Nacional do Meio Ambiente (Lei nº 6.938/1981) e com as resoluções do CONAMA sobre resíduos sólidos e impactos ambientais de obras de infraestrutura (BRASIL, 2002).

Na esfera do planejamento governamental, a sustentabilidade foi incorporada ao ciclo orçamentário por meio do Plano Plurianual (PPA), da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e da Lei Orçamentária Anual (LOA). Essas peças orçamentárias devem prever, de forma articulada, metas e ações que considerem os impactos de médio e longo prazo das intervenções públicas. A literatura destaca, contudo, a existência de fragmentação entre os instrumentos de planejamento e a execução orçamentária, o que compromete a integração da sustentabilidade às decisões públicas (PEREIRA; MACHADO, 2021).

Outro ponto crítico é a ausência de indicadores consolidados e sistemáticos que mensurem a sustentabilidade de obras públicas ao longo de seu ciclo de vida. Embora existam iniciativas pontuais como o Sistema de Avaliação de Sustentabilidade de Edificações Públicas (Selo Procel Edifica, AQUA-HQE, LEED), essas ferramentas ainda não são amplamente exigidas nas contratações públicas, tampouco fazem parte do protocolo institucional dos órgãos de controle e planejamento. A falta de padronização e de incentivos normativos compromete a

institucionalização de boas práticas de sustentabilidade na infraestrutura pública (PAIVA et al., 2020).

A sustentabilidade na gestão de obras públicas exige, portanto, uma abordagem transversal e integrada, com articulação entre planejamento, execução, fiscalização e controle. Isso implica mudanças institucionais significativas, incluindo: (i) capacitação técnica dos agentes públicos para incorporar critérios sustentáveis desde a fase de projeto; (ii) uso de metodologias de avaliação de impacto socioambiental; (iii) internalização de custos ambientais no orçamento público; e (iv) alinhamento entre metas governamentais e instrumentos legais como a Lei nº 14.133/2021.

A paralisação de obras públicas — e as dificuldades em sua retomada — mostram que a sustentabilidade não pode ser acessória, mas deve orientar todo o ciclo do investimento público. Como sintetiza Lima (2022), “a sustentabilidade na gestão pública não é apenas um atributo de qualidade; é uma condição de legitimidade e permanência da ação estatal”.

2.2 Condicionantes Legais e Institucionais para a Retomada de Obras Públicas

A execução de obras públicas no Brasil é regida por um conjunto normativo complexo que visa assegurar a legalidade, a transparência, a eficiência e a integridade do gasto público. A entrada em vigor da Lei nº 14.133/2021, substituindo definitivamente a antiga Lei nº 8.666/1993, trouxe mudanças significativas para o regime de contratações públicas. Entre as inovações, destacam-se a obrigatoriedade de planejamento detalhado, a adoção de matriz de riscos, a possibilidade de resolução consensual de conflitos e a ampliação de modalidades como o diálogo competitivo.

Entretanto, a nova lei, embora plenamente vigente, ainda enfrenta desafios operacionais relevantes. A baixa capacitação dos servidores, a assimetria de competências entre os órgãos da federação e a resistência institucional à adoção de práticas inovadoras limitam seu potencial transformador. Além disso, a cultura de aversão ao risco e o foco excessivo no controle formal reduzem a autonomia técnica dos gestores e inibem soluções pragmáticas para a continuidade de obras interrompidas (Pinto; Barbosa, 2023).

No contexto específico da paralisação e retomada de obras, a legislação brasileira ainda não dispõe de um protocolo estruturado e célere. Embora o art. 135 da nova Lei de Licitações preveja hipóteses de rescisão contratual e recontração, a ausência de mecanismos operacionais padronizados, como

bancos de dados de obras paralisadas, fluxos internos articulados e fontes de recursos específicas, dificulta a efetividade das retomadas. Cada processo acaba sendo conduzido de forma casuística, gerando insegurança jurídica, morosidade e sobreposição de controles (Justen Filho, 2021).

Os órgãos de controle, notadamente o Tribunal de Contas da União (TCU), exercem papel central na indução de boas práticas. Suas recomendações vêm contribuindo para o aperfeiçoamento do planejamento, a qualificação dos projetos básicos e a implementação de cláusulas de desempenho. Contudo, a rigidez interpretativa de algumas decisões e a falta de distinção entre falhas formais e desvios dolosos reforçam um ambiente de paralisia decisória (Vieira; Almeida, 2020).

Esse desequilíbrio entre controle e execução tem impactos diretos sobre a capacidade do Poder Executivo de cumprir sua função precípua: executar políticas públicas. A judicialização crescente de contratos, a ausência de respaldo normativo para decisões técnicas e a carência de proteção institucional aos fiscais e gestores públicos agravam ainda mais a dificuldade de continuidade de obras essenciais. Assim, o enfrentamento desse cenário exige não apenas ajustes legais, mas principalmente o fortalecimento da atuação técnica com segurança jurídica e respaldo institucional.

Neste sentido, a retomada de obras públicas deve ser tratada como política de Estado, e não apenas como resposta reativa a auditorias. Isso implica em revisar protocolos institucionais, desenvolver capacidades internas, valorizar o corpo técnico e articular melhor os instrumentos legais disponíveis com práticas eficientes de planejamento e governança.

O princípio da eficiência, incorporado ao caput do artigo 37 da Constituição Federal pela Emenda Constitucional nº 19/1998, introduziu a obrigação de que a Administração Pública atue com presteza, perfeição e rendimento funcional. Mais do que um ideal de gestão, esse princípio passou a exigir uma atuação proativa e racional do Estado, voltada à obtenção dos melhores resultados possíveis na aplicação dos recursos públicos (DI PIETRO, 2022).

Na prática, entretanto, a eficiência na execução de obras públicas encontra sérios entraves estruturais. Embora o Poder Executivo detenha a competência para planejar, contratar e fiscalizar obras, sua atuação é frequentemente limitada por interferências de órgãos de controle e por distorções no equilíbrio entre os Poderes. A judicialização excessiva, a fragmentação das competências e o medo generalizado de responsabilização pessoal entre servidores técnicos criam um ambiente de incerteza institucional e operacional (LOPES; ALVES, 2021).

Estudos demonstram que o excesso de controles simultâneos, muitas vezes redundantes, acarreta uma sobreposição de responsabilidades entre os órgãos de controle interno (CGU), externo (TCU) e o Ministério Público, dificultando a tomada de decisões técnicas no âmbito executivo (PESSOA; SANTOS, 2020). O próprio TCU reconheceu, em relatórios técnicos, que a atuação do controle deve ser orientada por critérios de materialidade, relevância e risco, sob pena de comprometer a autonomia gerencial e a responsabilização eficiente dos agentes públicos.

Ao mesmo tempo, o Executivo sofre com a assimetria institucional frente aos demais Poderes no que diz respeito à sua capacidade de execução. Enquanto decisões do Judiciário e do Legislativo vinculam recursos e impõem obrigações, muitas vezes sem previsão orçamentária ou análise de viabilidade operacional, cabe ao Executivo a tarefa de implementar essas determinações, ainda que em ambiente de escassez e rigidez normativa (CUNHA, 2019).

A valorização da burocracia técnica — especialmente dos fiscais e gestores de contratos de obras públicas — é um passo essencial para resgatar a racionalidade administrativa e garantir entregas com qualidade. No entanto, persistem desafios relacionados à remuneração inadequada, à sobrecarga de atribuições e à baixa proteção institucional desses profissionais frente a processos administrativos e judiciais (MOTTA; PAIVA, 2022). Tal cenário gera um fenômeno conhecido como "apagão das canetas", em que servidores evitam assinar ou decidir por temor a sanções futuras.

Assim, a plena concretização do princípio da eficiência requer a revalorização do papel técnico do Executivo como executor de políticas públicas, especialmente em obras de infraestrutura. A superação das distorções atuais depende de reformas institucionais que promovam maior equilíbrio entre os Poderes, segurança jurídica para os servidores públicos e estímulos à inovação e à excelência na gestão contratual e orçamentária (ARAGÃO; FREITAS, 2023).

A função do fiscal de obras públicas ocupa posição estratégica na cadeia de governança de investimentos públicos. Responsável por acompanhar, aferir e atestar a conformidade da execução contratual com os projetos, orçamentos e cronogramas aprovados, o fiscal atua como elo direto entre a Administração e a contratada, sendo também responsável por registrar fatos relevantes, propor correções e, quando necessário, acionar instâncias superiores para resolução de conflitos técnicos e administrativos.

No entanto, apesar da importância dessa atuação, persistem barreiras institucionais e operacionais que comprometem sua efetividade. A primeira delas é a insuficiente valorização funcional do cargo, refletida em baixos níveis de reconhecimento formal, ausência de gratificações específicas e fragilidade jurídica diante de conflitos contratuais. Estudos apontam que a escassez de respaldo institucional contribui para a insegurança jurídica dos fiscais, desestimulando uma atuação técnica mais assertiva (CASTRO, 2020; BASTOS; SILVA, 2022).

Além disso, há carência de capacitação contínua voltada à legislação de obras públicas, inovações contratuais e novas ferramentas de fiscalização eletrônica, como BIM e diários digitais vinculados a sistemas governamentais. A ausência de processos estruturados de capacitação e a rotatividade funcional fragilizam a memória institucional e limitam a formação de núcleos especializados, com impactos diretos na continuidade e na qualidade da fiscalização técnica (MIRANDA; FREITAS, 2019).

Outro ponto crítico refere-se à autonomia limitada dos fiscais frente às instâncias superiores da Administração. Em diversos órgãos, a hierarquia administrativa suprime a autoridade técnica do fiscal, inviabilizando decisões imediatas necessárias à boa condução da obra. Essa assimetria entre responsabilidade legal e autonomia funcional contribui para a ocorrência de paralisações e atrasos, especialmente quando há conflitos com contratadas ou divergências interpretativas sobre o escopo do contrato (COSTA, 2021).

A literatura também destaca o impacto dessa estrutura fragilizada na moral e no engajamento dos servidores. A falta de reconhecimento institucional gera desmotivação, eleva o risco de omissões por medo de responsabilização e compromete o zelo pela coisa pública. Como defende Alves (2018), "não há fiscalização técnica robusta sem respaldo administrativo explícito e cultura institucional voltada à integridade e à competência técnica".

Nesse cenário, torna-se urgente a adoção de políticas públicas que valorizem e profissionalizem a função de fiscal de obras públicas. Entre as medidas recomendadas estão: a criação de gratificações por desempenho técnico, a vinculação do exercício da fiscalização à formação continuada certificada, a normatização clara da responsabilidade técnica (em equilíbrio com as prerrogativas do gestor) e a ampliação da autonomia decisória em questões operacionais relevantes. Além disso,

é essencial fortalecer a atuação dos órgãos de controle interno, de modo que estes atuem como aliados técnicos dos fiscais, e não como instâncias punitivas exclusivamente ex post.

Portanto, garantir a eficácia da fiscalização técnica é uma condição necessária para a retomada de obras públicas com segurança jurídica, eficiência contratual e alinhamento aos princípios constitucionais da Administração Pública. É também um passo decisivo para o fortalecimento do Poder Executivo como executor legítimo das políticas públicas estruturantes.

A paralisação de obras públicas representa uma das principais disfunções na alocação de recursos públicos, refletindo não apenas perdas econômicas diretas, mas também efeitos colaterais sobre o bem-estar da população e a credibilidade do Estado. A retomada dessas obras, por sua vez, exige instrumentos normativos, gerenciais e operacionais capazes de superar obstáculos institucionais, técnicos e financeiros.

No Brasil, diversas iniciativas buscaram mitigar o problema. O Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), por exemplo, chegou a prever ações específicas para obras paralisadas, sobretudo na área de infraestrutura urbana. Contudo, avaliações apontam que a eficácia dessas ações foi limitada por entraves burocráticos, deficiência na qualidade dos projetos e falhas nos mecanismos de fiscalização e controle (ABREU; SILVA, 2015).

Outra medida importante foi o lançamento do Programa de Financiamento para a Retomada de Obras e Serviços de Engenharia (FINOB), instituído pelo Ministério do Planejamento em parceria com a Caixa Econômica Federal. O objetivo era viabilizar a conclusão de obras inacabadas com recursos federais, mas os resultados foram aquém do esperado, em grande parte pela dificuldade de adesão dos entes federativos e por entraves no replanejamento dos contratos (COSTA; OLIVEIRA, 2020).

O Tribunal de Contas da União (TCU) e a Controladoria-Geral da União (CGU) também atuam sistematicamente no diagnóstico e na recomendação de medidas para retomada de obras. O Acórdão nº 2.824/2016-TCU-Plenário, por exemplo, estabeleceu diretrizes para o saneamento de pendências documentais e a reavaliação de contratos paralisados com base em critérios objetivos de viabilidade técnica, orçamentária e jurídica. Ainda assim, a ausência de um marco normativo robusto para regulamentar a retomada específica de obras paralisadas continua sendo um gargalo (GARCIA; RODRIGUES, 2022).

Estudos acadêmicos indicam que a retomada de obras exige abordagem multidimensional: é necessário repactuar contratos, revisar projetos, garantir disponibilidade orçamentária e redefinir prazos realistas de execução. Além disso, é preciso que os órgãos de controle adotem uma postura cooperativa, com ênfase em soluções negociadas e na prevenção de novos litígios (MATTOS; PAULINO, 2021).

A nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/2021) trouxe avanços relevantes ao prever expressamente a possibilidade de resolução consensual de conflitos e de reequilíbrio econômico-financeiro, o que pode facilitar a reconstrução e a conclusão de obras paradas. Contudo, a aplicação prática dessas inovações ainda enfrenta resistência institucional e falta de capacitação técnica dos agentes públicos (SANTOS; VIEIRA, 2023).

É relevante destacar também que os processos de retomada bem-sucedidos envolvem, em geral, a atuação coordenada de diversos atores institucionais, como órgãos setoriais, unidades técnicas de planejamento, fiscalização, controle interno e jurídico. A atuação isolada de um único ator dificilmente é suficiente para enfrentar a complexidade dos casos, como demonstra a literatura de governança multinível aplicada à infraestrutura pública (BIDERMAN et al., 2019).

Portanto, para que a retomada de obras paralisadas se torne uma política pública efetiva, é necessário o desenvolvimento de mecanismos padronizados de reanálise de contratos, linhas de financiamento específicas, capacitação técnica de gestores e a institucionalização de núcleos de resolução de controvérsias. O sucesso depende não apenas de normas, mas de capacidade institucional coordenada e vontade política orientada à entrega de resultados concretos à sociedade.

Apesar da relevância prática e da frequência com que a paralisação de obras públicas ocorre na administração pública brasileira, a literatura acadêmica sobre o tema permanece restrita, pontual e concentrada em análises descritivas. Grande parte das publicações aborda os sintomas do problema — como falhas de projeto, insuficiência orçamentária e judicialização — mas poucas conseguem estruturar análises causais ou propor modelos explicativos robustos que articulem a complexidade dos fatores técnicos, jurídicos, políticos e institucionais envolvidos.

Estudos como os de Lima, Moreira e Rocha (2019) e Paludo et al. (2021) contribuem para o mapeamento de fatores críticos associados à paralisação e à retomada de obras. No entanto, ainda é incipiente a produção que conecta esses achados com dimensões constitucionais como o princípio

da eficiência (art. 37 da CF), ou com marcos contemporâneos da governança pública, como a Lei nº 14.133/2021. Também são raras as abordagens que exploram a interdependência entre os Poderes — Executivo, Legislativo, Judiciário e os órgãos de controle — como elemento estruturante da viabilidade e continuidade das obras públicas.

A presente dissertação avança nesse debate ao integrar três dimensões analíticas ainda pouco exploradas de forma conjunta: (i) a dimensão contratual e jurídica, com ênfase nos mecanismos legais disponíveis e nas restrições institucionais; (ii) a dimensão organizacional, com foco nas limitações da estrutura pública de fiscalização e nas distorções entre carreiras de Estado; e (iii) a dimensão técnica-operacional, com base em documentação oficial, dados empíricos e vivência direta do autor na gestão e fiscalização de obras na Universidade de Brasília e na Presidência da República.

Esse recorte empírico-analítico permite ir além da narrativa tradicional dos entraves. Ele revela, com profundidade, os dilemas enfrentados por engenheiros fiscais, os efeitos da desvalorização técnica, a ausência de políticas nacionais específicas de retomada de obras e os conflitos não resolvidos entre responsabilização e autonomia técnica.

Além disso, ao evidenciar lacunas como a ausência de bancos de dados interoperáveis, a dificuldade de padronização de procedimentos de retomada, e a carência de modelos preventivos de gestão de risco, esta pesquisa propõe uma agenda prática de avanços. O estudo contribui, assim, para um movimento de fortalecimento da capacidade estatal de execução, alinhado aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) e às metas de governança pública eficaz.

Com base nessa análise crítica da literatura e nas contribuições empíricas do estudo de caso, consolida-se a justificativa científica e institucional para que obras públicas paralisadas deixem de ser tratadas como anomalias e passem a ser objeto de políticas públicas estruturadas, ancoradas em evidências e compromisso com a entrega efetiva à sociedade.

3 METODOLOGIA DO ESTUDO

Para estimar os custos econômicos associados à inércia administrativa durante o período de paralisação, foi aplicada uma metodologia de avaliação patrimonial amplamente utilizada pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU). A abordagem adotada baseia-se na norma técnica da ABNT NBR 14.653-2, que orienta a avaliação de imóveis urbanos por critérios de mercado. Com o apoio do software SISDEA, desenvolvido para esse tipo de análise, foram obtidas estimativas dos valores de locação dos ativos públicos inativos durante o período em que permaneceram sem uso. Esses valores, calculados com base em características como área, padrão construtivo e estado de conservação, foram utilizados como uma proxy para o custo de oportunidade da não utilização das edificações, compondo uma estimativa conservadora do prejuízo econômico decorrente da paralisação.

A pesquisa inclui, ainda, a aplicação de regressão linear simples, com base nos dados extraídos do SISDEA, para estimativa do valor de aluguel potencial dos imóveis analisados (UAS e EPPI), conforme apresentado na subseção 4.6.6.

Este estudo adota o método de estudo de caso múltiplo, com abordagem qualitativa e quantitativa integrada, conforme proposta por Yin (2015) e Lakatos e Marconi (2017). A escolha dessa estratégia decorre da necessidade de compreender, em profundidade, os fatores que levaram à paralisação e posterior retomada de duas obras públicas relevantes na Universidade de Brasília (UnB), a partir de documentação oficial, dados operacionais e estimativas econômicas, foram selecionadas duas obras com histórico de paralisação, reconstrução e retomada:

- a) a Unidade Administrativa e de Serviços (UAS), anteriormente conhecida como prédio da antiga FUBRA; e
- b) o Espaço para Pesquisa em Primeira Infância (EPPI).

Ambos os empreendimentos são de responsabilidade da UnB, executados por empresas contratadas via licitação pública, e representam casos emblemáticos de disfunções na execução de obras públicas federais.

A pesquisa baseia-se em fontes primárias e secundárias:

- Fontes primárias:
 - Contratos, aditivos e relatórios técnicos disponíveis no SEI/UnB;
 - Dados orçamentários e financeiros extraídos do SIMEC;
 - Avaliações patrimoniais realizadas via sistema SISDEA (SPU);
 - Dados da fiscalização técnica (registros de visitas e medições);
 - Laudos complementares produzidos pelo autor com base nos critérios da ABNT NBR 14.653.
- Fontes secundárias:
 - Relatórios de auditoria do TCU (Acórdãos Fiscobras);
 - Normativos da CGU, AGU e Ministério da Gestão;
 - Manuais técnicos da SPU (2024), além de artigos técnicos da Revista SPU (2022).

A pesquisa foi estruturada em cinco etapas sequenciais:

1. Diagnóstico Documental

Levantamento e sistematização dos documentos oficiais relativos aos dois casos analisados, incluindo dados de licitação, execução, paralisação e retomada.

2. Cálculo do Valor Econômico das Paralizações das Obras

Aplicação de metodologia de avaliação patrimonial conforme ABNT NBR 14.653 e manuais da SPU, utilizando o SISDEA para mensuração do valor locativo mensal estimado.

3. Estimativa dos Custos da Paralisação e da Retomada

Cálculo dos seguintes componentes:

- Custo do fiscal técnico alocado mesmo com a obra paralisada;
- Custo econômico-social da não utilização do ativo (perda de funcionalidade e de bem-estar);

- Custos administrativos e operacionais da nova licitação e reforços estruturais decorrentes de patologias da paralisação (ex: exposição ao tempo, incêndio, vandalismo).

4. Análise Comparativa e Multidimensional

Integração dos dados obtidos com os princípios da sustentabilidade (dimensões econômica, social e ambiental) e com os indicadores do TCU, permitindo avaliação da eficiência da retomada.

5. Síntese Crítica e Proposições

Formulação de recomendações técnicas e institucionais com base nos aprendizados extraídos dos casos analisados, de forma a contribuir com a melhoria da governança de obras públicas.

Optou-se por não realizar entrevistas, considerando:

- a defasagem temporal entre os eventos e a atual pesquisa;
- a existência de registros formais suficientes e contemporâneos aos fatos;
- a necessidade de manter neutralidade, evitando subjetividades ou vieses de memória.

A abordagem documental fortalece a rastreabilidade dos dados, a replicabilidade da pesquisa e sua independência analítica.

3.1 Métodos de Avaliação Econômica e Patrimonial

A metodologia de avaliação patrimonial utilizada nesta pesquisa seguiu as etapas previstas na NBR 14.653-2. Inicialmente, foi feita a definição do bem a ser avaliado, com a identificação e caracterização física e legal do imóvel, considerando variáveis como localização, padrão construtivo e estado de conservação. Em seguida, procedeu-se ao levantamento de dados de mercado compatíveis, utilizando o método comparativo direto. A partir desses dados, foi estimado o valor unitário de locação (R\$/m²), que, multiplicado pela área privativa do imóvel, resultou no

valor mensal de locação. Por fim, com base no tempo de inatividade de cada empreendimento, calculou-se o custo de oportunidade total associado à paralisação da obra.

A análise dos dados foi realizada com o auxílio do software SISDEA (Sistema de Simulação para Determinação de Expectativa de Aluguel), que permite estimar valores de locação com base em variáveis reconhecidas pela metodologia da SPU. Entre os fatores considerados, destacam-se a localização do imóvel, seu padrão construtivo, o estado de conservação, a área privativa e demais informações complementares disponíveis na plataforma. Esses parâmetros foram integrados ao modelo para gerar estimativas compatíveis com o mercado, permitindo a quantificação do custo de oportunidade da inatividade das obras.

No modelo de regressão linear múltipla adotado nesta pesquisa, a variável dependente foi o valor de aluguel mensal estimado para cada imóvel. As variáveis explicativas incluíram a área privativa (em metros quadrados), o padrão construtivo, o estado de conservação e a localização geográfica, conforme extraídas do banco de dados disponibilizado pelo sistema SISDEA. Esses elementos foram selecionados com base na literatura técnica e na aderência às práticas adotadas pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU), permitindo uma análise estatística robusta e aderente à realidade do mercado imobiliário.

A escolha do modelo de regressão linear múltipla se justifica pela sua ampla aplicação em avaliações patrimoniais no setor público, especialmente em análises conduzidas pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU). O método apresenta elevada compatibilidade com os dados disponíveis no sistema SISDEA, que reúne informações estruturais e mercadológicas de imóveis urbanos. Além disso, a abordagem adotada permite estimar valores de mercado com base em variáveis objetivas, como área, padrão construtivo e localização, em conformidade com os critérios estabelecidos pela norma ABNT NBR 14.653-2. Essa combinação de robustez técnica e aderência institucional torna o modelo adequado à análise proposta neste estudo.

3.1.1 Fundamentação Técnica e Normativa

A avaliação dos imóveis seguiu as diretrizes:

- ABNT NBR 14.653-1, -2 e -3, que regulam a avaliação de bens imóveis urbanos e especiais;

- Manual de Avaliação de Imóveis da União – SPU (2024, R3);
- Instrução Normativa SPU/MGI nº 98/2025, que orienta a aplicação do programa SISDEA;
- Portaria Conjunta STN/SPU nº 10/2023, que estabelece parâmetros de integração das avaliações com a contabilidade pública.

O programa SISDEA (Sistema de Avaliação de Imóveis da União) foi utilizado para estimar:

- o valor locativo mensal (VLM), considerando tipologia, localização, uso e padrões construtivos.

3.1.2 Avaliação Patrimonial dos Imóveis

A avaliação considerou os seguintes aspectos para cada obra:

- Estado de conservação e grau de adiantamento físico no momento da paralisação e da retomada;
- Potencial construtivo original versus perdas técnicas por exposição ao tempo;
- Comparação com imóveis similares no entorno, obtida via laudo comparativo e bases de dados georreferenciadas.

O valor locativo mensal foi estimado com base em metodologia comparativa direta de dados amostrais disponíveis no SISDEA, aplicando o índice de capitalização locacional e de uso, com ajustes para ocupação universitária.

3.1.3 Estimativa do Custo da Paralisação

Além da avaliação patrimonial, foram quantificados os custos da inatividade do ativo público, incluindo:

- Remuneração do fiscal técnico durante os períodos de paralisação (com base em valor mensal da função técnica multiplicado pelos meses improdutivos);

- Custo de oportunidade da não utilização, estimado pelo valor locativo mensal multiplicado pelo período de paralisação;
- Despesas de reconstrução, incluindo:
 - elaboração de novo projeto ou revisão técnica;
 - custos administrativos da nova licitação;
 - reforços estruturais motivados por patologias (como danos na armadura por umidade ou incêndio).

Este último componente foi estimado com base na Tabela de Composições de Preços Unitários (TCPO) e em laudos técnicos disponíveis no SEL.

3.1.4 Perspectiva Econômica e Fiscal Ampliada

A inserção dessas variáveis permite construir uma visão ampliada da racionalidade econômica do investimento público. O custo de uma obra paralisada não se resume ao valor despendido — ele inclui também:

- o tempo perdido com ativos inoperantes;
- a perda de funcionalidade institucional (administração, pesquisa, atendimento social);
- e a subutilização de recursos humanos e orçamentários, que poderiam ter sido alocados a projetos com retorno imediato.

Essa abordagem é coerente com os princípios de eficiência (art. 37 da CF), responsabilidade fiscal e sustentabilidade intertemporal do investimento público.

3.2 Delimitações e Limitações do Estudo

Este estudo limitou-se à análise aprofundada de dois casos emblemáticos de obras públicas paralisadas na Universidade de Brasília: a Unidade Administrativa e de Serviços (UAS) e o Espaço para Pesquisa em Primeira Infância (EPPI). A escolha se justifica pela relevância institucional dos

empreendimentos, pela disponibilidade de documentação completa e acessível, e pela vivência direta do pesquisador nos processos de fiscalização, paralisação e retomada dessas obras. Tal recorte confere à pesquisa densidade empírica e foco analítico, preservando a qualidade e a profundidade da análise sem prejuízo da validade externa dos resultados.

Optou-se metodologicamente por não realizar entrevistas com agentes públicos ou privados. Essa escolha baseia-se em três fundamentos centrais:

1. Defasagem temporal: A maioria dos eventos analisados — como paralisações, reconstruções, acidentes e reformulações contratuais — ocorreram em períodos anteriores à realização da pesquisa, o que comprometeria a fidedignidade das respostas e aumentaria o risco de vieses de memória ou reconstruções retrospectivas.
2. Disponibilidade documental suficiente: As informações essenciais foram formalmente registradas em documentos oficiais, tais como contratos, relatórios técnicos, termos de referência, pareceres jurídicos, registros no SEI, extratos do SIAFI e dados fiscais da UnB. Esses documentos, contemporâneos aos fatos analisados, garantem robustez probatória, rastreabilidade e neutralidade às evidências utilizadas.
3. Preservação da independência analítica: A exclusão de fontes subjetivas (como entrevistas) visa assegurar a neutralidade da análise, evitando contaminação por percepções individuais, conflitos de interesse ou posicionamentos político-institucionais. Tal escolha está em linha com boas práticas da pesquisa aplicada, especialmente quando se busca replicabilidade e comparabilidade com outros casos.

Além disso, foram delimitadas propositalmente as análises às esferas contratual, operacional, patrimonial e fiscal, considerando a aplicação direta dos resultados no contexto da administração pública federal. Embora outras dimensões, como a jurídica e a política, tenham influência sobre os processos de paralisação e retomada, estas foram abordadas de forma transversal e sempre com base documental.

Reconhece-se, contudo, que a ausência de entrevistas pode limitar a compreensão de aspectos subjetivos, como o grau de engajamento institucional, a percepção dos fiscais sobre sua autonomia ou os conflitos não formalizados. Ainda assim, essa limitação foi compensada por um

aprofundamento na análise documental e pelo uso de métricas econômicas consistentes, como os valores estimados via SISDEA, custos do fiscal durante a paralisação e perda de valor de uso do ativo público.

Por fim, ressalta-se que o objetivo deste trabalho não é fornecer uma descrição exaustiva de todos os fatores envolvidos, mas sim realizar uma análise estruturada, objetiva e replicável sobre os impactos e as causas das paralisações, com foco em sua dimensão econômica, patrimonial e institucional. Tal recorte é compatível com os propósitos do mestrado e com a contribuição esperada para a formulação de políticas públicas mais eficazes e baseadas em evidências.

4 RESULTADOS E DISCUSSÕES

Nesta seção são apresentados e discutidos os resultados da pesquisa, com base no estudo das obras públicas paralisadas na Universidade de Brasília (UnB), especificamente a Unidade Administrativa e de Serviços (UAS) e o Espaço para Pesquisa em Primeira Infância. A análise foi feita a partir dos documentos técnicos oficiais, relatórios do Tribunal de Contas da União (TCU), estudos técnicos preliminares (ETP), projeto básico, relatórios técnicos de patologias e impactos econômicos decorrentes da paralisação.

4.1 Diagnóstico das Paralisações

A análise dos dois empreendimentos revela causas distintas para a paralisação, evidenciando fragilidades comuns à administração pública federal. A Unidade Administrativa e de Serviços (UAS) apresentou falhas de projeto, com patologias estruturais detectadas durante a execução, exigindo reforços técnicos que extrapolaram o escopo inicial. Essas inadequações levaram à ruptura contratual, à suspensão das obras e à necessidade de reformulação dos projetos.

No caso do Espaço para Pesquisa em Primeira Infância (EPPI), os entraves foram majoritariamente administrativos. A ausência de emissão de ordem de serviço e o cancelamento de empenhos inviabilizaram a continuidade da obra, mesmo com parte significativa da infraestrutura física já executada. Além disso, ajustes técnicos exigidos para adequação às normas vigentes retardaram a retomada. Embora os motivos formais de paralisação difiram, ambos os casos refletem lacunas recorrentes na integração entre planejamento, contratação, fiscalização e execução.

O diagnóstico das paralisações revelou uma série de fatores determinantes que contribuíram diretamente para a interrupção das obras estudadas. No caso específico da Unidade Administrativa e de Serviços (UAS), localizada no Campus Darcy Ribeiro, constatou-se que as causas da paralisação se dividiram em três grandes grupos: falhas de planejamento, limitações orçamentárias e técnicas, e problemas contratuais e de gestão.

Inicialmente, os estudos técnicos preliminares indicaram que o planejamento inicial foi insuficiente, o que resultou em alterações posteriores no projeto básico para ajustar a estrutura às

necessidades funcionais e de segurança não previstas inicialmente. As inspeções técnicas realizadas durante a paralisação identificaram diversas patologias estruturais, como degradações na fundação e na cobertura, exigindo reforços estruturais adicionais não previstos no planejamento original. Esses fatores técnicos não apenas aumentaram o custo da retomada, mas também retardaram significativamente o cronograma previsto inicialmente.

Além das questões técnicas, a paralisação foi agravada por problemas orçamentários e financeiros, notadamente a interrupção do fluxo financeiro devido a entraves burocráticos e financeiros enfrentados pela universidade e pela construtora contratada. Esses problemas foram documentados detalhadamente nos relatórios do TCU e confirmados nos estudos técnicos preliminares e no projeto básico da retomada da obra, revelando que o orçamento inicial se tornou insuficiente diante das intervenções necessárias e da inflação dos custos ao longo dos anos de paralisação.

No caso do Espaço para Pesquisa em Primeira Infância (EPPI), a paralisação decorreu também de fatores semelhantes, sobretudo relacionados a falhas de planejamento inicial e problemas financeiros e contratuais. Destacaram-se atrasos no repasse de recursos e dificuldade de cumprimento dos cronogramas inicialmente estabelecidos, refletindo padrões comuns encontrados nacionalmente em obras financiadas com recursos públicos.

Esses achados alinham-se ao cenário nacional relatado pelo TCU (2024), que aponta fatores como deficiências técnicas, falhas no planejamento inicial, ausência de fluxos orçamentários consistentes e abandono das obras pelas empresas contratadas como determinantes recorrentes nas paralisações de obras públicas. O relatório indica ainda que mais da metade dos projetos financiados pelo governo federal encontram-se paralisados devido a questões semelhantes às identificadas na UnB.

As razões para a paralisação das obras analisadas variaram conforme o empreendimento, refletindo diferentes tipos de fragilidades institucionais. No caso da Unidade Administrativa e de Serviços (UAS), os principais fatores foram falhas graves no projeto estrutural, que geraram a necessidade de readequações profundas, além de rupturas contratuais que inviabilizaram a continuidade da execução. Já no caso do Espaço para Pesquisa em Primeira Infância (EPPI), a paralisação decorreu principalmente de entraves administrativos, como o cancelamento de empenhos, a ausência de emissão de ordem de serviço e a necessidade de revisões técnicas antes da retomada. Esses

elementos reforçam a importância de uma governança mais integrada entre planejamento, fiscalização e gestão orçamentária.

Portanto, o diagnóstico das obras analisadas reforça a percepção da existência de problemas sistêmicos nas obras públicas federais, caracterizados por planejamento insuficiente, falta de fiscalização técnica e financeira adequadas, além da fragilidade na governança e gestão contratual. Esses fatores resultaram em prejuízos financeiros diretos e indiretos, impactando negativamente não só os orçamentos públicos, mas também a qualidade dos serviços prestados à sociedade.

4.2 Análise dos Impactos Econômicos, Sociais e Institucionais

Os impactos econômicos, sociais e institucionais das paralisações foram significativos e demonstram a gravidade do problema enfrentado pelas instituições públicas no gerenciamento de obras. Inicialmente, constatou-se um impacto econômico direto significativo decorrente da necessidade de intervenções estruturais adicionais, como reforços nas fundações e coberturas, que elevaram os custos previstos originalmente para as obras.

No caso da Unidade Administrativa e de Serviços (UAS), as patologias estruturais identificadas aumentaram substancialmente o orçamento necessário para sua conclusão, evidenciando custos extras com materiais e mão de obra especializada não previstos inicialmente. Conforme relatórios técnicos e financeiros, os custos adicionais ultrapassaram significativamente o orçamento original, gerando um dispêndio público consideravelmente maior e um aumento no prazo total de execução.

Para além dos custos diretos já evidenciados, as paralisações geraram impactos econômicos indiretos e efeitos sociais significativos. A suspensão prolongada de obras compromete o acesso da população a serviços públicos essenciais, reduz a eficiência da máquina estatal e representa um uso ineficiente de recursos já mobilizados. De acordo com a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC, 2018), a estagnação de empreendimentos públicos compromete o bem-estar coletivo e enfraquece a competitividade econômica ao reduzir o dinamismo do setor produtivo e inibir a geração de empregos. Esse cenário contribui para um efeito multiplicador negativo sobre o Produto Interno Bruto (PIB), tornando evidente que a inércia administrativa transcende a esfera orçamentária e impacta diretamente o desenvolvimento econômico e social do país.

Diversos estudos econômicos corroboram essa avaliação ao demonstrarem que os investimentos públicos em infraestrutura possuem elevado potencial de retorno para a economia. De acordo com estimativas do Banco Mundial (2023), o multiplicador fiscal associado a investimentos em infraestrutura pode variar entre 1,5 e 2,5 em países emergentes, como o Brasil, especialmente quando há planejamento adequado e boa governança. Isso significa que, para cada real investido, o impacto no Produto Interno Bruto pode ser superior ao valor aplicado, ampliando os benefícios econômicos além da obra em si. Estudos nacionais, como os desenvolvidos pela Fundação Getúlio Vargas (2021), apontam resultados similares, indicando que os investimentos públicos voltados à infraestrutura produtiva geram efeitos multiplicadores superiores à unidade, impulsionando o crescimento econômico e a geração de empregos. Dessa forma, a paralisação de empreendimentos públicos representa não apenas um custo imediato, mas também uma perda de oportunidades futuras de desenvolvimento econômico e social.

Especificamente na UnB, a paralisação das obras gerou custos indiretos relacionados ao atraso na oferta de espaços físicos adequados para atividades administrativas e acadêmicas essenciais. Tais atrasos impactaram diretamente a comunidade acadêmica, que enfrentou limitações no desenvolvimento das atividades administrativas e acadêmicas previstas, afetando a qualidade do serviço prestado à sociedade.

Os custos sociais indiretos incluem ainda perdas de oportunidades decorrentes do tempo prolongado de obras não concluídas, como o atraso em projetos de pesquisa e inovação previstos para o Espaço para Pesquisa em Primeira Infância (EPPI). Tais atrasos dificultam o avanço acadêmico e científico em áreas estratégicas, comprometendo a imagem institucional e a confiança pública.

Institucionalmente, os efeitos das paralisações foram igualmente graves. A interrupção das obras prejudicou a credibilidade das instituições responsáveis pela gestão dos recursos públicos e das contratações, gerando um efeito negativo na percepção pública da eficiência administrativa e técnica da universidade.

Esses impactos identificados nos casos estudados corroboram a dimensão do problema apontado pelo TCU em nível nacional, indicando que o cenário enfrentado pela UnB reflete desafios sistêmicos nas obras públicas federais. A necessidade de medidas urgentes para aprimorar o

planejamento, a fiscalização técnica e financeira e fortalecer a governança das obras públicas é claramente evidenciada pelos resultados aqui apresentados.

É importante destacar que tais estimativas representam uma visão conservadora dos impactos econômicos da paralisação. O valor locativo de mercado reflete apenas uma fração do benefício que o equipamento público poderia gerar se estivesse em pleno funcionamento. No caso de uma creche, por exemplo, além da estrutura física, existem custos com pessoal, alimentação, materiais pedagógicos e serviços gerais. Logo, para justificar seu funcionamento pleno, o valor social produzido precisa ser superior ao valor do aluguel. Mais ainda, creches públicas exercem papel fundamental na inclusão produtiva de mulheres, especialmente mães, que passam a contar com suporte institucional para retornarem ao mercado de trabalho. Ao gerar condições para o emprego formal e a geração de renda, esses equipamentos impulsionam a economia local de forma mais ampla. Estudos da CBIC (2018) e da literatura especializada reforçam que a interrupção desses serviços compromete o desenvolvimento humano e acarreta perdas de longo prazo em produtividade, arrecadação e inclusão social.

4.3 Análise dos Mecanismos de Retomada

A análise dos mecanismos de retomada das obras paralisadas na Universidade de Brasília revelou ações técnicas, administrativas e financeiras fundamentais para a viabilização da continuidade das obras. Inicialmente, foram realizadas intervenções técnicas significativas, especialmente na Unidade Administrativa e de Serviços (UAS), incluindo reforços estruturais detalhados no projeto básico, com ênfase em novas fundações, cintas estruturais, reforços em lajes e coberturas, bem como instalação de novos sistemas prediais essenciais.

Administrativamente, o mecanismo adotado foi o Regime Diferenciado de Contratações Públicas (RDC), permitindo maior flexibilidade e agilidade na contratação e execução dos serviços. A estratégia utilizada foi baseada no maior desconto possível sobre o valor estimado inicialmente, visando garantir economicidade e eficiência no uso dos recursos públicos.

Financeiramente, a retomada foi possível após uma revisão e atualização rigorosa dos custos projetados, assegurando que os recursos financeiros estivessem adequados às intervenções

necessárias. Esse processo envolveu uma negociação cuidadosa com fornecedores e prestadores de serviços para garantir custos competitivos e dentro dos limites orçamentários viáveis.

A avaliação da eficácia desses mecanismos indica resultados positivos, porém, com desafios remanescentes, principalmente relacionados ao prazo adicional requerido para executar todas as intervenções necessárias. Apesar disso, a abordagem adotada demonstrou ser eficiente para mitigar os riscos estruturais e garantir maior segurança jurídica e técnica para a continuidade das obras.

Essas medidas administrativas, técnicas e financeiras adotadas pela UnB são coerentes com as recomendações do TCU, que enfatiza a importância de um gerenciamento rigoroso e transparente para minimizar riscos e maximizar a eficiência na execução de obras públicas federais.

4.4 Comparação com Indicadores Nacionais (Relatório TCU 2024)

A análise das paralisações e retomadas das obras na Universidade de Brasília permite uma comparação com os indicadores nacionais apresentados no Relatório do Tribunal de Contas da União (TCU, 2024), revelando tanto similaridades quanto especificidades locais.

Segundo o TCU, até abril de 2024, aproximadamente 52% das obras financiadas com recursos federais estavam paralisadas, representando 11.941 obras e um valor estimado de R\$ 29,36 bilhões. As causas nacionais apontadas foram deficiências técnicas, planejamento inadequado, interrupção de fluxos financeiros, abandono por empresas contratadas e falhas de governança. Esses fatores estão em clara consonância com os casos estudados na UnB, especialmente em relação ao planejamento insuficiente e problemas orçamentários identificados na Unidade Administrativa e de Serviços (UAS) e no Espaço para Pesquisa em Primeira Infância.

Contudo, a análise das obras da UnB revelou especificidades importantes relacionadas ao contexto institucional e acadêmico. Diferentemente do cenário nacional mais amplo, a paralisação das obras analisadas impactou diretamente a atividade acadêmica e administrativa de uma importante instituição federal de ensino superior, acentuando o custo social e institucional em razão do atraso prolongado na entrega das infraestruturas previstas.

Em termos de mecanismos adotados para a retomada, o uso do Regime Diferenciado de Contratações Públicas (RDC) pela UnB demonstrou alinhamento com práticas nacionais recomendadas pelo TCU, visando flexibilidade e agilidade no processo contratual. Tal alinhamento sugere um esforço local significativo em buscar soluções administrativas inovadoras e eficazes para enfrentar desafios sistêmicos semelhantes aos identificados em nível nacional.

Portanto, apesar de refletir problemas comuns no âmbito federal, os casos estudados na UnB destacam a importância de considerar especificidades institucionais na gestão de obras públicas, especialmente em contextos acadêmicos. Além disso, reforçam a necessidade de ações integradas de planejamento rigoroso, fiscalização técnica eficaz e governança transparente para minimizar o impacto das paralisações e garantir eficiência na execução de obras públicas no Brasil.

4.5 Análise Documental e Função Social das Obras Estudadas

A análise documental das duas obras públicas selecionadas na Universidade de Brasília – a Unidade Administrativa e de Serviços (UAS) e o Espaço para Pesquisa em Primeira Infância (EPPI) – permitiu uma avaliação profunda dos fatores técnicos, jurídicos e operacionais envolvidos nas paralisações e retomadas. A investigação contemplou contratos, aditivos, laudos técnicos, registros de fiscalização, notificações à contratada, pareceres jurídicos e informações orçamentárias e cronológicas oficiais.

4.5.1 Unidade Administrativa e de Serviços – UAS (Antiga Fubra)

A obra da UAS, SEI nº 23106.142385/2022-12, é um exemplo emblemático de paralisação de longo prazo. Iniciada originalmente antes de 2005 e retomada apenas em 2023, essa edificação foi projetada para abrigar empresas de base tecnológica vinculadas ao Parque Científico e Tecnológico da UnB (PCTec). Trata-se de uma estrutura de 1.781,77 m², localizada no Campus Darcy Ribeiro, que sofreu severa deterioração após mais de uma década de abandono, incluindo depredações, pichações, incêndios e intemperismo que comprometeram parte da estrutura física.

Os documentos analisados incluíram:

- Projeto básico atualizado (SEI nº 9048744);
- Contrato original e seus aditivos;
- Laudos técnicos elaborados após incêndios;
- Pareceres jurídicos e notificações da Administração sobre reequilíbrio econômico-financeiro;
- Registros da nova licitação e das ações administrativas de retomada.

O valor do contrato, com aditivos, chegou a R\$ 2.900.893,31. O cronograma inicial previa início em 29/12/2022 e término em 29/09/2023, com previsão revisada para 23/08/2024. Até março de 2024, a execução física acumulada era de 64,32%. Contudo, em setembro de 2023, a empresa abandonou a obra, fato que gerou a aplicação de sanções, rescisão contratual e acionamento de outra empresa licitante para o saldo remanescente. A restrição administrativa foi formalizada em junho de 2024.

A função social do edifício é altamente estratégica: o espaço está projetado para abrigar até 20 empreendimentos de médio porte (com cerca de 20 profissionais cada), voltados para inovação, tecnologia e startups. Assim, sua entrega representa um vetor de dinamização econômica, científica e tecnológica para a universidade e para o Distrito Federal.

4.5.2 Espaço para Pesquisa em Primeira Infância – EPPI

O segundo caso estudado refere-se ao Espaço para Pesquisa em Primeira Infância, SEI nº 23106.108451/2021-44, localizado no Setor Norte do mesmo campus. Com área construída de 1.370 m² e valor total de R\$ 7.437.376,60 (com aditivos), a obra teve início em 15/01/2022, com previsão de conclusão em 15/01/2023. No entanto, enfrentou diversos entraves e paralisações que culminaram no abandono da obra pela contratada em setembro de 2023, com a consequente rescisão contratual unilateral e aplicação de sanções. Em agosto de 2024, foi emitida a restrição administrativa correspondente.

O projeto básico reformulado em 2021 detalhou a proposta interdisciplinar do espaço, que atende a uma demanda estratégica da Faculdade de Educação (FE). O EPPI pretende ser um centro de excelência em pesquisa aplicada, formação de professores e inovação em políticas públicas para a

Primeira Infância. Suas linhas de atuação contemplam aspectos cognitivos, afetivos, legais, inclusivos, de saúde, justiça e família, com foco na infância de 0 a 6 anos.

A função social da obra ultrapassa os limites físicos da universidade: pretende-se criar um ambiente que articule extensão, pesquisa, inovação e formação com forte impacto nas redes públicas de educação infantil em nível local e nacional. Sua proposta prevê, ainda, atrair pesquisadores nacionais e internacionais, consolidando o EPPI como um polo estratégico de geração e difusão de conhecimento.

Tabela 01: Quadro-resumo dos casos UAS e EPPI

Obra	Área (m²)	Valor com Aditivo (R\$)	Andamento Físico (%)	Início	Parada	Função Social
UAS	1.781,77	2.900.893,31	64,32%	29/12/2022	09/2023	Apoiar startups e empresas tecnológicas vinculadas ao PCTec
EPPI	1.370,00	7.437.376,60	32,77%	15/01/2022	09/2023	Desenvolver pesquisa e políticas públicas para a Educação Infantil

Fonte: Elaborado pelo autor com base em dados do SEI/UnB e contratos (2023)

A análise documental demonstra que, embora as duas obras apresentem naturezas e finalidades distintas, ambas compartilham uma lógica comum de falhas na execução contratual, baixa capacidade de resposta das empresas contratadas e dependência de reestruturações administrativas para viabilizar a continuidade. A relevância estratégica de ambas as estruturas reforça a urgência de soluções institucionais robustas para prevenir paralisações futuras e garantir a efetividade do investimento público.

4.6 Estimativa e Comparação dos Custos da Paralisação e Retomada de Obras Públicas

A paralisação de uma obra pública não apenas compromete a entrega de bens e serviços essenciais à sociedade, como também impõe custos significativos — diretos e indiretos — que, muitas vezes, não são devidamente contabilizados nas análises convencionais. A presente seção apresenta uma estrutura metodológica para avaliar esses custos, comparando-os aos custos da retomada, com base nos casos concretos estudados na Universidade de Brasília (UAS e EPPI), em consonância com a literatura especializada (FRISCHTAK et al., 2018; UFG, 2023).

4.6.1 Estrutura de Custos da Paralisação

Com base em Frischtak et al. (2018) e no estudo conduzido pela Universidade Federal de Goiás (UFG, 2023), os custos decorrentes da paralisação podem ser organizados em quatro grupos:

a) Custos Diretos Contábeis:

- Salário do fiscal técnico e equipe de apoio alocados permanentemente ao contrato, mesmo sem avanço físico;
- Custos com vigilância e segurança patrimonial;
- Despesas com energia, pequenos reparos emergenciais e manutenção mínima do canteiro.

b) Custos Econômicos Diretos:

- Depreciação da infraestrutura parcialmente executada (ação de intempéries, vandalismo e deterioração natural);
- Necessidade de reforços estruturais, como recomposição de concreto, recuperação de ferragens expostas e impermeabilizações;
- Desmobilização e posterior remobilização de equipamentos, mão de obra e logística de obra.

c) Custos Administrativos e Institucionais:

- Elaboração de novos estudos e projetos atualizados;
- Realização de nova licitação e trâmites para substituição contratual;

- Reconfiguração de escopo, esforços adicionais das áreas técnicas, jurídicas e de controle interno;
- Perda de continuidade técnica e memória institucional.

d) Custos Econômico-Sociais e de Oportunidade:

- Perda de funcionalidade do ativo público não entregue;
- Interrupção ou atraso de políticas públicas dependentes da obra (ex: educação, ciência e tecnologia);
- Custo de oportunidade da não utilização, representado por aluguéis substitutos, realocação de pessoal, extensão de contratos provisórios e perda de eficiência institucional.

Segundo a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), cada R\$ 1 investido em obras públicas pode gerar até R\$ 1,5 de impacto no PIB, o que reforça o prejuízo sistêmico causado por paralisações prolongadas.

4.6.2 Estrutura de Custos da Retomada

A retomada de uma obra paralisada exige um conjunto coordenado de ações, que incluem o diagnóstico técnico, a readequação dos custos e a reorganização dos projetos executivos, de forma a permitir a conclusão da obra dentro de parâmetros técnicos, orçamentários e legais atualizados, incluindo:

- Diagnóstico técnico completo da situação física da obra (vistorias, sondagens, ensaios); Readequação de projeto e atualização de planilha orçamentária;
- Nova licitação ou reaproveitamento de licitação anterior com contratação de empresa remanescente;
- Custos com mobilização de canteiro, reaparelhamento, limpeza técnica e reconstituição de estruturas danificadas;
- Atualizações legais e normativas, especialmente em áreas como acessibilidade, segurança e sustentabilidade.

Ainda que significativos, esses custos geralmente são menores do que os custos de não retomada. Conforme a UFG (2023), o custo médio da retomada varia entre 15% e 30% do valor originalmente contratado, dependendo do tempo de paralisação e do estado físico da estrutura.

4.6.3 Modelo de Avaliação Aplicado nesta Dissertação

Adota-se aqui um modelo adaptado de Frischtak et al. (2018), considerando:

- Valor contratado originalmente;
- Percentual executado até a paralisação;
- Tempo de interrupção;
- Diagnóstico físico-patológico (grau de deterioração);
- Custo estimado da retomada (incluindo reforços, nova licitação e mobilização);
- Custo de manutenção da obra paralisada;
- Valor de aluguel estimado via SISDEA para estrutura equivale, de forma conservadora, ao custo de oportunidade da não entrega do serviço.

4.6.4 Aplicação Prática nos Casos da UAS e do EPPI

Tabela 2: Parâmetros principais dos casos UAS e EPPI

Obra	Valor Total com Aditivo (R\$)	Percentual Executado	Período Paralisado	Área (m²)	Estimativa de Retomada (%)	Status Atual
UAS	R\$ 2.900.893,31	64,32%	2005 a 2023 (retomada); nova paralisação em 09/2023	1.781,77	~25% (reforços, remobilização, nova empresa)	Contrato rescindido; nova contratação em andamento
EPPI	R\$ 7.437.376,60	32,77%	09/2023 em diante	1.370,00	~30% (recomposição e reconstrução)	Contrato rescindido; fase de recomposição

Fonte: Elaborado pelo autor com base em dados da UnB (2023)

Na UAS, estima-se custo de retomada superior a R\$ 700 mil, esse valor é inferior a estimativa do custo de oportunidade da inatividade desse empreendimento calculado com base nos valores de locação obtidos por meio do sistema SISDEA, revelando consideráveis perdas para administração pública. Com o valor potencial de aluguel via SISDEA em R\$ 164.439,55 mensais (R\$ 92,29 / m²), nos 20 anos parados, o prejuízo social e econômico acumulado ultrapassa R\$ 39 milhões¹.

No caso do EPPI, o valor de retomada foi estimado entre R\$ 1,8 milhão e R\$ 2,2 milhões. A não entrega do espaço gera atraso em políticas públicas de primeira infância e perda de capacidade formativa e científica para a Universidade. Esse valor é inferior ao custo de oportunidade da inatividade calculado via SISDEA em R\$ 127.094,90 mensais (R\$ 92,77 / m²), nos 2,5 anos parados o prejuízo social e econômico acumulado ultrapassa R\$ 3,8 milhões.

¹ Esse valor resulta da multiplicação do valor mensal estimado de aluguel (R\$ 164.439,55), obtido por regressão linear simples via SISDEA, pelo número de meses em que o imóvel permaneceu inativo (20 anos ou 240 meses), totalizando R\$ 39.465.492,00.

Esses valores indicam o potencial do desperdício associado à não utilização de ativos públicos não concluídos, reforçando a importância de soluções que minimizem o tempo de inatividade e priorizem a retomada célere de obras paralisadas.

Vale ressaltar que a estimativa do custo de oportunidade calculado com base no aluguel mensal representa uma métrica conservadora, sobretudo em empreendimentos voltados ao atendimento social, como creches públicas. O valor da locação captura apenas uma fração do benefício real da instituição: não considera os custos e receitas relacionados à contratação de pessoal, aquisição de bens pedagógicos ou infraestrutura de suporte. Além disso, o retorno social de uma creche extrapola os fluxos financeiros diretos: ao oferecer cuidado infantil, facilita a inserção das mães no mercado de trabalho, aumentando a produtividade familiar e contribuindo para a economia local e nacional. A literatura corrobora esse entendimento — estudos da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC, 2018) destacam que obras de creches interrompidas impactam negativamente não apenas a renda imediata, mas também o bem-estar social e o capital humano de longo prazo. Assim, o impacto real de paralisações de instituições com caráter social pode ser significativamente maior do que indica o valor puramente locativo.

4.6.5 Contribuições da Análise Econômica

A avaliação comparativa dos custos da paralisação e retomada fornece elementos concretos para decisões de política pública. Os dados analisados contribuem para:

- Priorizar recursos em obras de alta função social e risco elevado de degradação;
- Justificar, perante órgãos de controle e planejamento, a urgência da retomada;
- Subsidiar políticas de governança preventiva, evitando novas paralisações;
- Criar métricas para relatórios de eficiência e impacto fiscal das obras públicas;
- Estimular o desenvolvimento de indicadores de risco, baseados em histórico, tipologia da obra, percentual executado e função institucional.

Essa análise reforça que, além do custo financeiro direto, a paralisação representa perda de valor público e prejuízo social — argumentos fundamentais para embasar políticas de retomada planejada e execução responsável de investimentos públicos.

4.6.6 Modelagem Estatística para Estimativa de Valor de Aluguel: UAS e EPPI

Como parte da análise aplicada de viabilidade econômica, foram realizados dois modelos de regressão linear múltipla com base em dados de mercado, conforme previsto na NBR 14.653-2, utilizando o software SISDEA (versão 1.60). O objetivo foi estimar o valor de aluguel unitário (R\$/m²) de dois empreendimentos da UnB — a Unidade Administrativa e de Serviços (UAS) e o Espaço para Pesquisa em Primatas (EPPI) — com base em variáveis físicas e qualitativas dos imóveis.

Foi adotado um modelo de regressão linear simples, com resultado de R² igual a X, valor-p de Y, e demais estatísticas padrão (ver Tabela 4 Quadro X).

Apesar de inicialmente considerar o valor total como variável dependente, optou-se por utilizar o valor unitário de aluguel como variável dependente (y), por apresentar melhor ajuste estatístico e menor variabilidade residual, o que permite maior comparabilidade entre imóveis com áreas distintas.

Em ambos os casos, os modelos foram construídos com as seguintes variáveis:

- Variável dependente (Y):
 - Valor unitário de aluguel (R\$/m²).
- Variáveis independentes (X):
 - Área privativa (em m²) — com transformação logarítmica ln(x);
 - Padrão construtivo — codificado como variável binária (0 = padrão baixo, 1 = padrão alto);
 - Estado de conservação — também em escala binária (0 = regular, 1 = bom ou novo).

Equação estimada (comum aos dois modelos):

Valor unitário =

$$57,39 - 1,82 \cdot \ln (\text{Área privativa}) + 36,28 \cdot \text{Padrão construtivo} + 12,28 \cdot \text{Estado de conservação}$$

Tabela 3: Parâmetros estatísticos relevantes

Indicador	UAS	EPPI
Coefficiente de determinação (R^2)	0,538	0,538
Correlação entre observado e estimado (R)	0,733	0,733
Estatística F (Fisher-Snedecor)	12,41	12,41
Significância global do modelo (%)	0,00%	0,00%
Normalidade dos resíduos (95%)	100%	100%
Quantidade de outliers	0	0
Dados utilizados	36 imóveis	36 imóveis

Fonte: Elaborado pelo autor com base na regressão dos dados coletados (2025)

Interpretação dos coeficientes:

- Área privativa (ln):

O coeficiente negativo sugere que, à medida que a área aumenta, o valor unitário tende a diminuir — reflexo de economia de escala comum em imóveis maiores.

- Padrão construtivo:

Eleva significativamente o valor por m^2 quando o imóvel apresenta padrão mais elevado, como acabamento superior ou infraestrutura diferenciada.

- Estado de conservação:

Imóveis em bom estado ou novos também tendem a apresentar valor de aluguel unitário superior.

Tabela 4: Estimativas dos valores de aluguel

Imóvel analisado	Área (m ²)	Valor unitário estimado (R\$/m ²)	Valor total estimado (R\$)
UAS	1.781,77	R\$ 92,29	R\$ 164.445,56
EPPI	1.370,00	R\$ 92,77	R\$ 127.094,90

Fonte: Elaborado pelo autor com base na regressão dos dados coletados (2025)

Obs.: Os valores acima consideram média estimada, sem extrapolação, com grau de precisão "III", conforme critérios da NBR.

Justificativa metodológica:

O uso do valor unitário como variável dependente permite normalizar o efeito da área construída, reduzindo a heterogeneidade da amostra. Além disso, a transformação logarítmica da área contribui para estabilizar variâncias e melhorar o ajuste do modelo, atendendo aos pressupostos da regressão linear clássica.

As regressões apresentaram forte significância estatística, resíduos normalizados, ausência de outliers relevantes e coeficientes coerentes com a teoria econômica, garantindo confiabilidade às estimativas utilizadas na avaliação comparativa dos custos da paralisação e retomada das obras.

4.7 Proposição de Diretrizes e Recomendações

Com base nos resultados empíricos e na análise documental realizada sobre as obras públicas paralisadas na Universidade de Brasília, propõem-se diretrizes estratégicas e recomendações práticas para prevenir novas paralisações, mitigar seus impactos e aprimorar a governança pública em obras de infraestrutura.

As proposições estão organizadas em cinco eixos estruturantes:

4.7.1 Planejamento Técnico e de Riscos

- Elaboração robusta de estudos técnicos preliminares (ETP), com diagnósticos prévios de solo, estruturas existentes, condições ambientais e compatibilização de projetos executivos;
- Avaliação de riscos físicos e institucionais na etapa de planejamento, com identificação de pontos críticos que possam comprometer a execução (áreas sujeitas a incêndios, riscos estruturais, ou sobreposição de competências administrativas);
- Adoção de cronogramas realistas com margens de segurança técnica e financeira, considerando sazonalidades, trâmites burocráticos e tempo de resposta da administração pública.

4.7.2 Fiscalização Técnica e Administrativa Contínua

- Valorização da atuação dos fiscais técnicos e administrativos com capacitação contínua, apoio jurídico e canais de comunicação direta com as instâncias decisórias;
- Utilização de sistemas integrados de acompanhamento físico e financeiro, com alertas automáticos de desvios de cronograma e orçamento;
- Exigência contratual de relatórios periódicos e checklists estruturados para facilitar auditorias, reprogramações e tomada de decisão em tempo real.

4.7.3 Instrumentos Contratuais Eficientes

- Priorizar, quando viável, modelos flexíveis como o Regime Diferenciado de Contratações Públicas (RDC) ou a contratação integrada para obras de maior complexidade, desde que acompanhados de estudos prévios rigorosos;
- Prever cláusulas específicas de penalidade e rescisão acelerada para abandono injustificado, com salvaguardas para substituição rápida da empresa;
- Estimular o uso de garantias contratuais reais e seguros de performance, conforme prevê a Lei nº 14.133/2021, como forma de proteção ao erário.

4.7.4 Transparência, Governança e Articulação Institucional

- Implementar comitês técnicos de obras com representantes da área finalística (educação, saúde), fiscalização técnica e gestão institucional;
- Publicação periódica de painéis de acompanhamento público, com status das obras, medições físicas, valores pagos, justificativas de atrasos e medidas corretivas;
- Integração com órgãos de controle e planejamento estratégico, como Tribunal de Contas, Ministérios e Coordenadorias de Governança, a fim de construir um ciclo preventivo de boas práticas.

4.7.5 Políticas Públicas para Obras Inacabadas

- Criação e fortalecimento de programas nacionais específicos para a conclusão de obras paralisadas, com linhas orçamentárias próprias, suporte técnico e critérios objetivos de priorização (impacto social, grau de adiantamento, custo de retomada);
- Estabelecimento de banco nacional de obras inacabadas, com sistematização de dados históricos, causas de paralisação, custos de retomada e status contratual atualizado;

- Adoção de mecanismos de monitoramento em tempo real com foco preventivo, em articulação com a Plataforma +Brasil, o SISOBRA e outros sistemas públicos integrados.

Tabela 5: Síntese das Recomendações

Eixo	Diretriz Principal	Instrumento Sugerido
Planejamento	Diagnóstico completo e avaliação de riscos	ETPs integrados e cronogramas com margem técnica
Fiscalização	Acompanhamento contínuo e responsivo	Checklists, sistemas integrados e capacitação
Contratos	Previsão de mecanismos de controle e substituição ágil	Conselhos, seguro-garantia e penalidades objetivas
Governança e Transparência	Integração de atores e divulgação pública dos dados	Comitês técnicos e painéis de monitoramento
Políticas públicas	Priorização e coordenação nacional para obras inacabadas	Banco nacional, programas e incentivos federais

Fonte: Elaborado pelo autor (2025)

As recomendações propostas têm por objetivo ampliar a capacidade institucional do Estado em entregar obras públicas dentro do prazo, do orçamento e com a qualidade esperada, especialmente em áreas estratégicas como educação, inovação e desenvolvimento social. Sua implementação, ainda que gradual, representa um avanço no enfrentamento das causas estruturais da paralisação de obras públicas no Brasil.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise dos dois casos estudados na Universidade de Brasília revelou um conjunto de causas recorrentes que explicam tanto a paralisação quanto as dificuldades para retomada de obras públicas. A partir do levantamento documental, observa-se que falhas no planejamento inicial, baixa qualidade dos projetos executivos, fragilidade na gestão dos contratos e insuficiência de respostas tempestivas por parte dos órgãos envolvidos são fatores determinantes para o quadro de ineficiência.

No caso da Unidade Administrativa e de Serviços (UAS), destaca-se a ausência de ações preventivas diante das interrupções contratuais, o que contribuiu para a degradação física do empreendimento e aumento dos custos de retomada. Já no caso do Espaço para Pesquisa em Primeira Infância (EPPI), a paralisação decorreu de fatores semelhantes, agravados pela ausência de um planejamento de longo prazo para a continuidade da obra após a interrupção do contrato anterior.

As análises econômicas indicaram que, além dos custos diretos com reforços estruturais, as paralisações resultaram em relevante custo de oportunidade, quantificável pela estimativa do valor de aluguel não aproveitado durante o período de inatividade dos ativos. A análise dos custos de oportunidade, mensurados com base no valor locativo dos empreendimentos paralisados, indicou perdas para a sociedade das obras paradas superiores aos custos estimados de retomada.

Esses números são conservadores, pois consideram apenas o valor locativo técnico. É importante destacar que o aluguel corresponde apenas a uma fração do valor entregue à sociedade. No caso de creches ou centros de pesquisa, por exemplo, há impactos sociais e produtivos significativos: pais e mães podem trabalhar enquanto seus filhos estão sob cuidados, profissionais atuam em projetos, e atividades educacionais e científicas geram externalidades positivas com efeitos ampliados sobre o desenvolvimento econômico e social. Dessa forma, o custo de oportunidade real é consideravelmente maior do que os valores estimados, como demonstram estudos sobre o impacto de obras paradas em universidades federais, a exemplo do trabalho de Andrade et al. (2020), que avalia os efeitos da interrupção de um prédio da Universidade Federal de Goiás.

Esses achados não apenas confirmam a relevância dos custos econômicos ocultos associados à paralisação de obras, como também evidenciam falhas estruturais nos processos de planejamento

e gestão. A partir dessa constatação, torna-se necessário propor medidas que enfrentem as causas identificadas e criem um ambiente institucional mais robusto e responsivo à execução eficiente de políticas públicas. Diante disso, propõem-se medidas estruturantes para mitigar as causas e reduzir a recorrência das paralisações:

- a) Reforço da autonomia e capacidade técnica da fiscalização de obras, com instrumentos normativos que ampliem sua atuação preventiva;
- b) Valoração das carreiras técnicas do Poder Executivo Federal, com formação continuada e fortalecimento institucional dos órgãos de execução e controle;
- c) Aprimoramento do planejamento e da seleção de investimentos, com estudos de viabilidade mais robustos, revisão dos projetos antes da licitação e melhor articulação entre órgãos demandantes e executores;
- d) Flexibilizações normativas que permitam soluções mais ágeis em casos de paralisação, sem comprometer a legalidade e a transparência dos processos;
- e) Estabelecimento de sistema integrado de monitoramento de obras, com uso de tecnologias de informação para acompanhamento em tempo real, identificando riscos e permitindo reação tempestiva.

A adoção dessas medidas exige compromisso institucional e coordenação intergovernamental, mas pode resultar em significativa redução de perdas financeiras, ampliação da eficiência na execução de obras públicas e maior confiança da sociedade na capacidade do Estado em entregar políticas públicas de forma efetiva.

Para pesquisas futuras, recomenda-se:

- A ampliação da amostra para outros tipos de obras (hospitais universitários, unidades escolares, centros culturais);
- A modelagem econométrica dos custos de paralisação com base em séries históricas do TCU, CGU e Plataforma +Brasil;
- A construção de um índice de risco de paralisação para auxiliar gestores públicos na priorização de obras em andamento;

- O aprofundamento em estudos sobre a efetividade do novo marco legal de licitações e contratos (Lei nº 14.133/2021) na prevenção de obras inacabadas;
- A comparação entre carreiras do Poder Executivo e de outros Poderes no que tange à estrutura salarial, incentivos, mecanismos de retenção e desempenho;
- A análise de quais ações de capacitação para execução de obras públicas foram efetivamente implementadas e seu impacto;
- A comparação internacional entre países em desenvolvimento no que se refere ao percentual do PIB comprometido com controle, justiça e investimentos públicos;
- O mapeamento do percentual de obras paralisadas em relação ao total de investimentos públicos em infraestrutura;
- Investigação sobre os efeitos da terceirização da fiscalização técnica por meio de empresas contratadas (fiscalizações de apoio), avaliando riscos de conflitos de interesse e fragilidades institucionais;
- Estudos sobre a atuação da fiscalização setorial em órgãos que acumulam funções técnicas e operacionais, analisando sua efetividade e limitações;
- Análise da ampliação de utilização de pessoas jurídicas no lugar de mão de obra própria na cadeia de execução de obras públicas, com foco em impactos jurídicos, econômicos e organizacionais;
- Avaliação de modelos de custo global de empreendimentos públicos, incluindo custos de manutenção, operação e ciclo de vida;
- Pesquisas sobre gestão e manutenção de bens tombados e edifícios históricos, considerando suas especificidades normativas e técnicas.

Em síntese, a paralisação de obras públicas representa não apenas uma falha técnica ou contratual, mas um obstáculo concreto à eficiência do Estado, à promoção do bem comum e à credibilidade da gestão pública. Com planejamento rigoroso, governança transparente e foco na entrega de valor público, é possível transformar esse cenário, consolidando um novo padrão de integridade e eficácia na infraestrutura pública brasileira.

REFERÊNCIAS

ALTOUNIAN, Stella. **Obras públicas e responsabilidade do gestor público**. Revista do Serviço Público, Brasília, v. 66, n. 4, p. 567-588, 2015.

ALVES, José Eustáquio Diniz. **O desafio da permanência no ensino superior**. Revista Brasileira de Estudos de População, Rio de Janeiro, v. 34, n. 2, p. 345-360, 2017.

ANDRADE, Ana Lúcia Lopes de; GUIMARÃES, Cássia Regina Loureiro; CHAVES, João Batista de Camargo. **Impacto econômico das obras públicas paralisadas: estudo de caso da Universidade Federal de Goiás**. In: Congresso Internacional de Contabilidade, Custos e Qualidade do Gasto no Setor Público, 11., 2020. João Pessoa: UFPB, 2020.

BANCO MUNDIAL. **Um ajuste justo: análise da eficiência e equidade do gasto público no Brasil**. Brasília: Banco Mundial, 2017.

BANCO MUNDIAL. **Brazil Infrastructure Sector Assessment Program (InfraSAP): Unleashing the Power of Infrastructure to Boost Productivity and Inclusion**. Washington, D.C.: World Bank, 2023. Disponível em: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099140006292213309/pdf/P1745440133da50c0a2630ad342de1ac83.pdf>. Acesso em: 24 jul. 2025.

BARBOSA, Nelson. **Gasto público e crescimento econômico**. In: GIAMBIAGI, F.; ALÉM, A. C. (Org.). Finanças públicas: teoria e prática no Brasil. 5. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2020. p. 387-412.

BASTOS, Pedro Paulo. **Investimento público no Brasil: dinâmica recente e perspectivas**. Texto para Discussão, UNICAMP, n. 309, 2015.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Senado Federal, 1988.

BRASIL. **Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993**. Institui normas para licitações e contratos da Administração Pública. Diário Oficial da União, Brasília, 22 jun. 1993.

BRASIL. **Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021**. Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos. Diário Oficial da União, Brasília, 1 abr. 2021.

BRASIL. **Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025**. Dispõe sobre procedimentos de avaliação de imóveis da União. Brasília: Ministério da Gestão e Inovação em Serviços Públicos, 2025.

BUGARIN, Maurício. **Incentivos, contratos e políticas públicas: uma abordagem da nova economia institucional**. Brasília: ENAP, 2019.

CALAVITA, Kitty. **Invitation to Law & Society: An Introduction to the Study of Real Law**. Chicago: University of Chicago Press, 2010.

CASTRO, Jorge Abrahão de. **Equidade e políticas sociais no Brasil**. Texto para Discussão IPEA, n. 1462, 2019.

CBIC – Câmara Brasileira da Indústria da Construção. **Impacto econômico e social da paralisação das obras: estudo de caso sobre creches paralisadas**. Brasília: CBIC, 2018.

COSTA, Flávia de Holanda Schmidt. **Avaliação de políticas públicas**. In: FONSECA, A. M. da; SILVA, K. A. (Org.). *Gestão pública eficiente*. Brasília: ENAP, 2018. p. 133-160.

CUNHA, Alexandre. **Obras paralisadas: diagnóstico e estratégias de retomada**. Brasília: Senado Federal, Consultoria Legislativa, 2021.

FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS. **Investimento público, infraestrutura e crescimento econômico no Brasil: evidências de modelos macroeconômicos aplicados**. Rio de Janeiro: FGV IBRE, 2021.

FREITAS, Marcos Vinícius. **Fiscalização de obras públicas: teoria, prática e jurisprudência**. 3. ed. São Paulo: Fórum, 2022.

IPEA. **Infraestrutura social e urbana no Brasil: subsídios para uma agenda de pesquisa e políticas públicas**. Brasília: IPEA, 2020.

KHAIR, Amir. **Gasto público e qualidade do investimento**. Valor Econômico, São Paulo, 12 mar. 2020.

LINS, Fernando. **Avaliação de imóveis urbanos**. 6. ed. São Paulo: PINI, 2021.

MACHADO, Luiz Fernando. **Economia e gestão de projetos públicos**. Brasília: ESAF, 2017.

OCDE. **Revisão da governança pública: Brasil 2022**. Paris: OECD Publishing, 2022.

OLIVEIRA, Fátima Bayma de. **Gestão e análise de políticas públicas**. Rio de Janeiro: FGV Editora, 2019.

ONU. **Relatório Mundial sobre Desenvolvimento Humano**. Nova York: PNUD, 2021.

PAIVA, Luiz Carlos Bresser. **Reforma do Estado para a cidadania**. São Paulo: Editora 34, 2018.

PAULINO, João. **Eficiência e controle na administração pública**. Belo Horizonte: Fórum, 2020.

PEREIRA, Luiz Carlos Bresser. **Governança e democracia**. São Paulo: Ed. FGV, 2017.

PIETRO, Silvia Zanella Di. **Direito Administrativo**. 32. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

PIRES, Roberto Rocha C. **Implementando desigualdades: reprodução de desigualdades na ação estatal**. Cadernos ENAP, Brasília, n. 52, p. 5-29, 2017.

REZENDE, Fernando. **Gasto público eficiente: propostas para uma nova governança**. Texto para Discussão, FGV, n. 29, 2020.

RODRIGUES, Wladimir. **Eficiência e controle na execução de obras públicas**. Revista do TCU, n. 137, p. 45-59, 2016.

SANTOS, Milton. **Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal**. 21. ed. Rio de Janeiro: Record, 2020.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 39. ed. São Paulo: Malheiros, 2021.

SOBRAL, Filipe; PECL, Alketa. **Administração: teoria e prática no contexto brasileiro**. 2. ed. São Paulo: Cengage, 2018.

TCU. **Diagnóstico das Obras Paralisadas: terceiro ciclo de acompanhamento — atualização do cenário de obras paralisadas financiadas com recursos da União (ano 2024)**. Relatório de Acompanhamento (Proc. TC 021.731/2019-5). Acórdão nº 2.600/2024-TCU-Plenário. Brasília: TCU, 2024. Dados consolidados até abril de 2024

TREASURY. **Opportunity Cost of Government-Owned Assets**. Washington, D.C.: U.S. Department of the Treasury, 2018.

UNB. **Plano Diretor de Infraestrutura Física**. Brasília: Universidade de Brasília, 2022.

VIEIRA, Luciana. **Políticas públicas e ciclos orçamentários: desafios institucionais no Brasil**. Revista do Serviço Público, v. 71, n. 4, p. 621-646, 2020.

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Douglas Moreira Merechia
Modelo:	Avaliação de imóveis
Data do modelo:	quinta-feira, 10 de julho de 2025
Tipologia:	Prédios

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	36
Dados utilizados no modelo:	36

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Local	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Dicotomica	Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Estado de conservação	Numérica	Dicotomica	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo)	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	100,00	20.000,00	19.900,00	3.853,41
Padrão construtivo	0,00	1,00	1,00	0,14
Estado de conservação	0,00	1,00	1,00	0,11
Valor unitário	18,75	113,81	95,06	50,08

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,7332969 / 0,7332969
Coeficiente de determinação:	0,5377243

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Fisher - Snedecor:	12,41
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	58%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	9208,054	3	3069,351	12,408
Não Explicada	7916,063	32	247,377	
Total	17124,117	35		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário = $+57,38685929 - 1,824284479 * \ln(\text{Area privativa}) + 36,28318203 * \text{Padrão construtivo} + 12,27766851 * \text{Estado de conservação}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	$\ln(x)$	-0,87	38,89
Padrão construtivo	x	2,26	3,10
Estado de conservação	x	0,69	49,64
Valor unitário	y	3,62	0,10

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	0,08	0,15	-0,04
Padrão construtivo	x2	0,08	0,00	0,88	0,72
Estado de conservação	x3	0,15	0,88	0,00	0,67
Valor unitário	y	-0,04	0,72	0,67	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	0,05	0,19	0,15
Padrão construtivo	x2	0,05	0,00	0,77	0,37
Estado de conservação	x3	0,19	0,77	0,00	0,12
Valor unitário	y	0,15	0,37	0,12	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	50,00	48,99	1,01	2,0286%	0,064488	0,00027200
2	46,67	48,25	-1,58	-3,3770%	-0,100204	0,00047200
3	68,68	46,63	22,05	32,1072%	1,402016	0,04378300
4	34,67	46,57	-11,90	-34,3365%	-0,756885	0,01244100
5	50,00	46,55	3,45	6,8994%	0,219332	0,00103300
6	62,50	46,12	16,38	26,2014%	1,041178	0,01910900
7	81,63	81,63	0,00	0,0000%	0,000000	0,00000000
8	56,25	45,19	11,06	19,6583%	0,703053	0,00583500
9	55,56	45,05	10,51	18,9132%	0,668109	0,00500000
10	64,44	44,98	19,46	30,2027%	1,237434	0,01670200
11	25,00	44,79	-19,79	-79,1406%	-1,257939	0,01619600
12	23,58	44,68	-21,10	-89,4777%	-1,341464	0,01784200
13	29,46	44,58	-15,12	-51,3184%	-0,961228	0,00891200
14	41,69	44,49	-2,80	-6,7133%	-0,177946	0,00029900
15	46,62	44,32	2,30	4,9231%	0,145925	0,00019400
16	113,81	92,84	20,97	18,4234%	1,333127	0,21550300
17	21,43	44,17	-22,74	-106,1191%	-1,445893	0,01855400
18	23,31	44,15	-20,84	-89,4062%	-1,325045	0,01553700
19	20,53	44,09	-23,56	-114,7761%	-1,498168	0,01972000
20	60,00	44,05	15,95	26,5909%	1,014389	0,00899300
21	66,06	43,85	22,21	33,6134%	1,411794	0,01719400
22	50,69	43,84	6,85	13,5096%	0,435397	0,00163500
23	26,67	43,31	-16,64	-62,3764%	-1,057703	0,00997300
24	97,09	91,62	5,47	5,6334%	0,347751	0,01349900

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

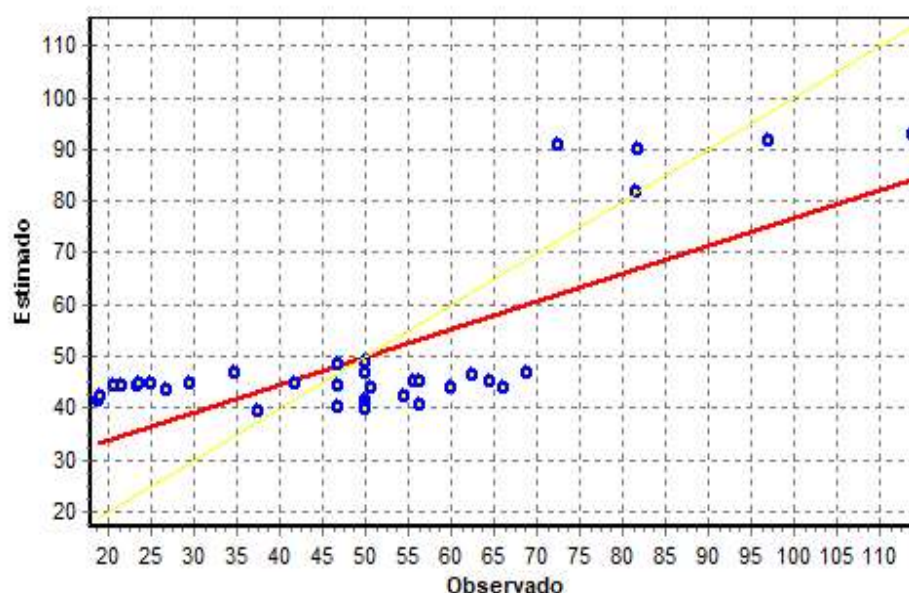
25	18,91	42,25	-23,34	-123,4112%	-1,483769	0,02668400
26	72,38	90,61	-18,23	-25,1813%	-1,158821	0,15147200
27	54,49	42,01	12,48	22,9107%	0,793735	0,00842600
28	81,76	89,97	-8,21	-10,0428%	-0,522057	0,03209800
29	18,75	41,40	-22,65	-120,7932%	-1,440006	0,03628900
30	50,00	41,37	8,63	17,2591%	0,548667	0,00533700
31	56,27	40,66	15,61	27,7416%	0,992496	0,02429700
32	50,00	40,59	9,41	18,8196%	0,598275	0,00912000
33	46,63	40,35	6,28	13,4656%	0,399219	0,00453900
34	50,00	39,90	10,10	20,1921%	0,641905	0,01443100
35	50,00	39,86	10,14	20,2755%	0,644558	0,01483200
36	37,50	39,32	-1,82	-4,8535%	-0,115721	0,00061200

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

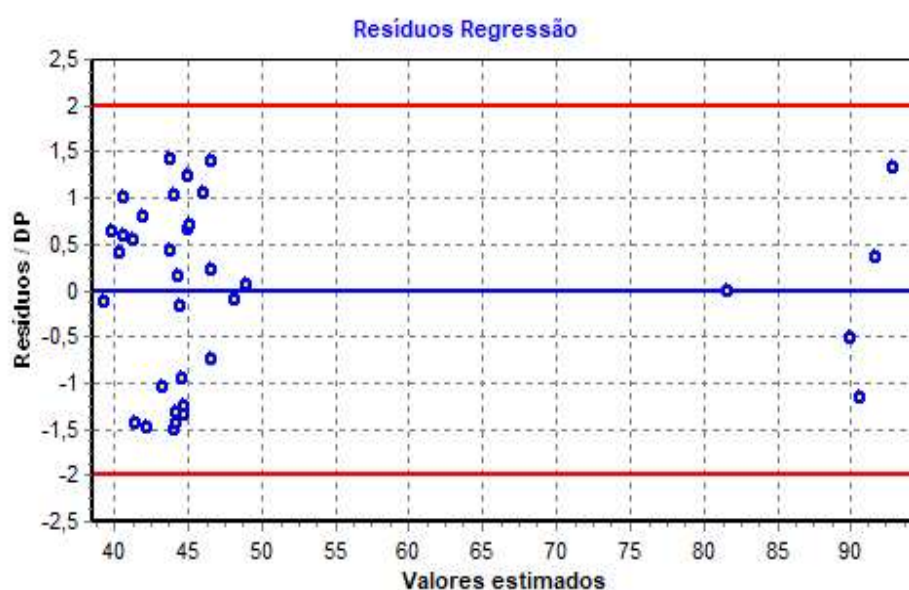
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

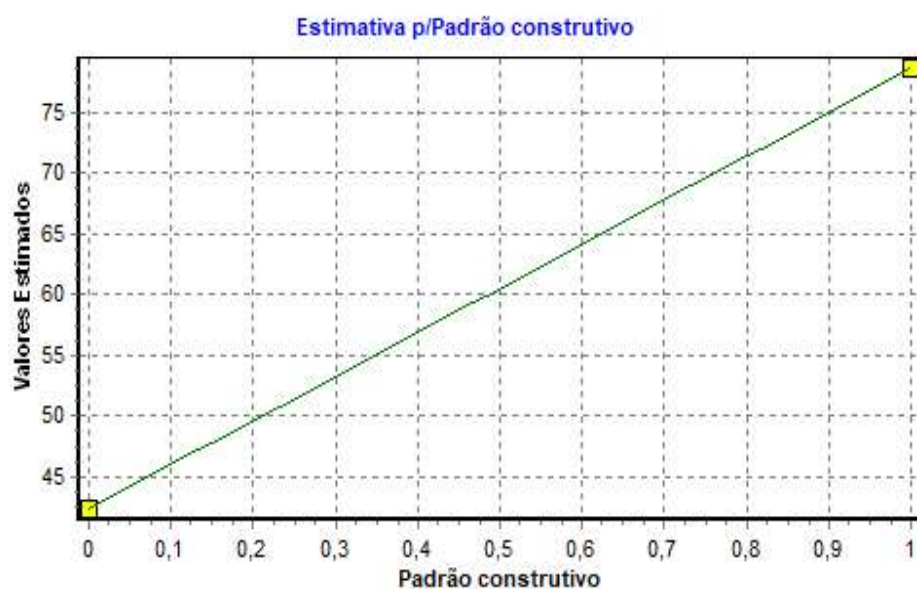
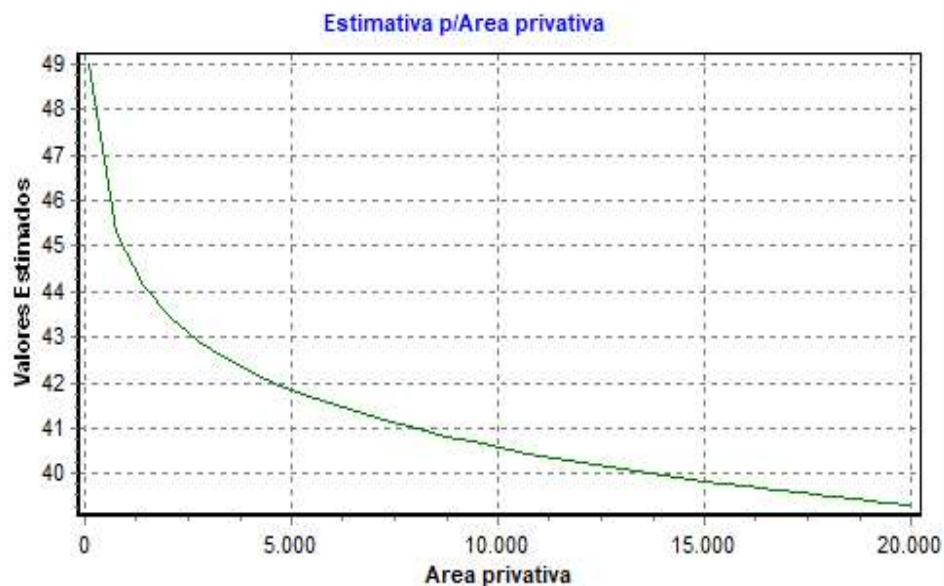
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Local
1		SCN Quadra 05 Bloco A
2		SCRN 706/707 Bloco G
3		CRS 514 BLOCO C
4		SCRN 502 Bloco B
5		SQS 115
6		SCS Quadra 02 Bloco C Lote 256/278
7		SGAN 601 Módulo H
8		CRS 511 Bloco B
9		SRTVS Bloco M Lote 12
10		SCS Quadra 5
11		Scrn 708/709 Cl Bloco B Lotes 02 A 10
12		SCS Quadra, 3 - Asa Sul
13		SCIA Setor Industrial
14		SCS Quadra 02 Bloco C Lote 180 Edifício Cedro II
15		SAUS Quadra 02 Bloco G Lote 08
16		SEPN 505 Bloco A
17		SCRS 514 SALA 2 ANDARES
18		SCIA Quadra 8 Conjunto 10
19		CRS 514 Bloco B
20		SAUS Quadra 01 Bloco A
21		SEPN 505
22		SBS Quadra 2
23		SCRN 502 Bloco B
24		SAUS Quadra 5
25		SCS Quadra 2 SCS QD 02 BL C PRÉDIO INTEIRO - EDIFÍCIO VITORIA
26		SCN Quadra 3 Bloco B EDIFÍCIO VICTÓRIA
27		SAUS Quadra 5
28		SEPN 514
29		SCS Quadra 4

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

30		SEPN 507 Bloco A
31		SEPN 514
32		SHLN SETOR HOSPITALAR LOCAL NORTE BLOCO 01 LOTE 02
33		SEPN 514
34		SEPN 505 Bloco B SEPN 505 BLOCO B
35		SBN Quadra 2
36		SGAN 906

Variáveis Numéricas:

ID	Desabil itado	Area privativa	Padrão construtivo	Estado de conservação	Valor total	Valor unitário
1		100,00	0	0	5.000,00	50,00
2		150,00	0	0	7.000,00	46,67
3		364,00	0	0	25.000,00	68,68
4		375,00	0	0	13.000,00	34,67
5		380,00	0	0	19.000,00	50,00
6		480,00	0	0	30.000,00	62,50
7		735,00	1	0	60.000,00	81,63
8		800,00	0	0	45.000,00	56,25
9		864,00	0	0	48.000,00	55,56
10		900,00	0	0	58.000,00	64,44
11		1.000,00	0	0	25.000,00	25,00
12		1.060,00	0	0	25.000,00	23,58
13		1.120,00	0	0	33.000,00	29,46
14		1.176,40	0	0	49.042,00	41,69
15		1.287,00	0	0	60.000,00	46,62
16		1.318,00	1	1	150.000,00	113,81
17		1.400,00	0	0	30.000,00	21,43
18		1.416,00	0	0	33.000,00	23,31
19		1.461,00	0	0	29.990,00	20,53
20		1.500,00	0	0	90.000,00	60,00
21		1.665,09	0	0	110.000,00	66,06
22		1.677,00	0	0	85.000,00	50,69
23		2.250,00	0	0	60.000,00	26,67
24		2.575,00	1	1	250.000,00	97,09
25		4.020,00	0	0	76.000,00	18,91
26		4.490,00	1	1	325.000,00	72,38
27		4.588,00	0	0	250.000,00	54,49
28		6.360,00	1	1	520.000,00	81,76
29		6.400,00	0	0	120.000,00	18,75

30		6.500,00	0	0	325.000,00	50,00
31		9.596,00	0	0	540.000,00	56,27
32		9.969,24	0	0	498.462,00	50,00
33		11.366,00	0	0	530.000,00	46,63
34		14.522,00	0	0	726.100,00	50,00
35		14.858,00	0	0	742.900,00	50,00
36		20.000,00	0	0	750.000,00	37,50

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	81,89	11,28%	
Valor Médio	92,29	-	III
Valor Máximo	102,70	11,28%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Local	UAS	-
Area privativa	1.781,77	Não
Padrão construtivo	1,00	Não
Estado de conservação	1,00	Não

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Douglas Moreira Merechia
Modelo:	Avaliação de imóveis
Data do modelo:	quinta-feira, 10 de julho de 2025
Tipologia:	Prédios

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	36
Dados utilizados no modelo:	36

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Local	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Dicotomica	Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Estado de conservação	Numérica	Dicotomica	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo)	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	100,00	20.000,00	19.900,00	3.853,41
Padrão construtivo	0,00	1,00	1,00	0,14
Estado de conservação	0,00	1,00	1,00	0,11
Valor unitário	18,75	113,81	95,06	50,08

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,7332969 / 0,7332969
Coeficiente de determinação:	0,5377243

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Fisher - Snedecor:	12,41
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	58%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	9208,054	3	3069,351	12,408
Não Explicada	7916,063	32	247,377	
Total	17124,117	35		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário = $+57,38685929 - 1,824284479 * \ln(\text{Area privativa}) + 36,28318203 * \text{Padrão construtivo} + 12,27766851 * \text{Estado de conservação}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	$\ln(x)$	-0,87	38,89
Padrão construtivo	x	2,26	3,10
Estado de conservação	x	0,69	49,64
Valor unitário	y	3,62	0,10

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	0,08	0,15	-0,04
Padrão construtivo	x2	0,08	0,00	0,88	0,72
Estado de conservação	x3	0,15	0,88	0,00	0,67
Valor unitário	y	-0,04	0,72	0,67	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	0,05	0,19	0,15
Padrão construtivo	x2	0,05	0,00	0,77	0,37
Estado de conservação	x3	0,19	0,77	0,00	0,12
Valor unitário	y	0,15	0,37	0,12	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	50,00	48,99	1,01	2,0286%	0,064488	0,00027200
2	46,67	48,25	-1,58	-3,3770%	-0,100204	0,00047200
3	68,68	46,63	22,05	32,1072%	1,402016	0,04378300
4	34,67	46,57	-11,90	-34,3365%	-0,756885	0,01244100
5	50,00	46,55	3,45	6,8994%	0,219332	0,00103300
6	62,50	46,12	16,38	26,2014%	1,041178	0,01910900
7	81,63	81,63	0,00	0,0000%	0,000000	0,00000000
8	56,25	45,19	11,06	19,6583%	0,703053	0,00583500
9	55,56	45,05	10,51	18,9132%	0,668109	0,00500000
10	64,44	44,98	19,46	30,2027%	1,237434	0,01670200
11	25,00	44,79	-19,79	-79,1406%	-1,257939	0,01619600
12	23,58	44,68	-21,10	-89,4777%	-1,341464	0,01784200
13	29,46	44,58	-15,12	-51,3184%	-0,961228	0,00891200
14	41,69	44,49	-2,80	-6,7133%	-0,177946	0,00029900
15	46,62	44,32	2,30	4,9231%	0,145925	0,00019400
16	113,81	92,84	20,97	18,4234%	1,333127	0,21550300
17	21,43	44,17	-22,74	-106,1191%	-1,445893	0,01855400
18	23,31	44,15	-20,84	-89,4062%	-1,325045	0,01553700
19	20,53	44,09	-23,56	-114,7761%	-1,498168	0,01972000
20	60,00	44,05	15,95	26,5909%	1,014389	0,00899300
21	66,06	43,85	22,21	33,6134%	1,411794	0,01719400
22	50,69	43,84	6,85	13,5096%	0,435397	0,00163500
23	26,67	43,31	-16,64	-62,3764%	-1,057703	0,00997300
24	97,09	91,62	5,47	5,6334%	0,347751	0,01349900

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

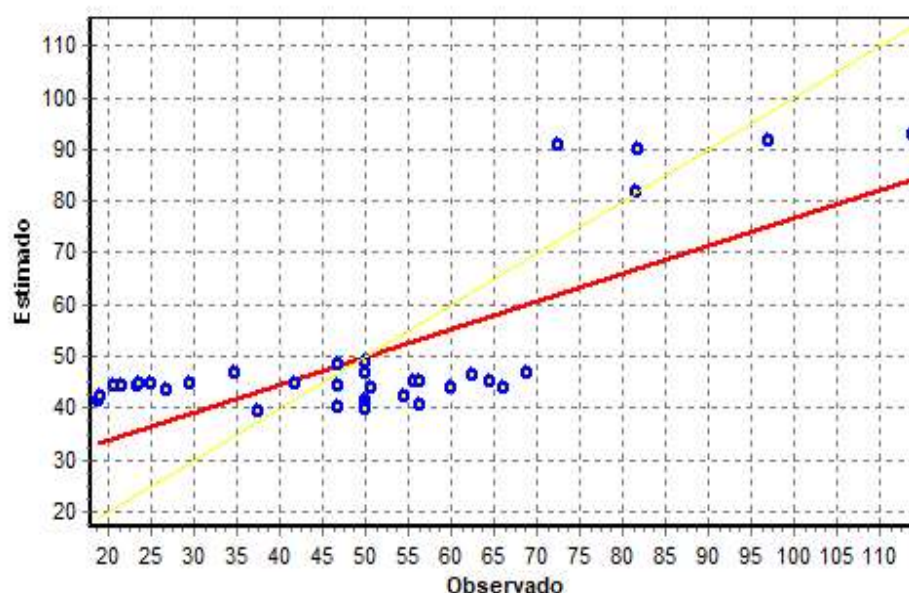
25	18,91	42,25	-23,34	-123,4112%	-1,483769	0,02668400
26	72,38	90,61	-18,23	-25,1813%	-1,158821	0,15147200
27	54,49	42,01	12,48	22,9107%	0,793735	0,00842600
28	81,76	89,97	-8,21	-10,0428%	-0,522057	0,03209800
29	18,75	41,40	-22,65	-120,7932%	-1,440006	0,03628900
30	50,00	41,37	8,63	17,2591%	0,548667	0,00533700
31	56,27	40,66	15,61	27,7416%	0,992496	0,02429700
32	50,00	40,59	9,41	18,8196%	0,598275	0,00912000
33	46,63	40,35	6,28	13,4656%	0,399219	0,00453900
34	50,00	39,90	10,10	20,1921%	0,641905	0,01443100
35	50,00	39,86	10,14	20,2755%	0,644558	0,01483200
36	37,50	39,32	-1,82	-4,8535%	-0,115721	0,00061200

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

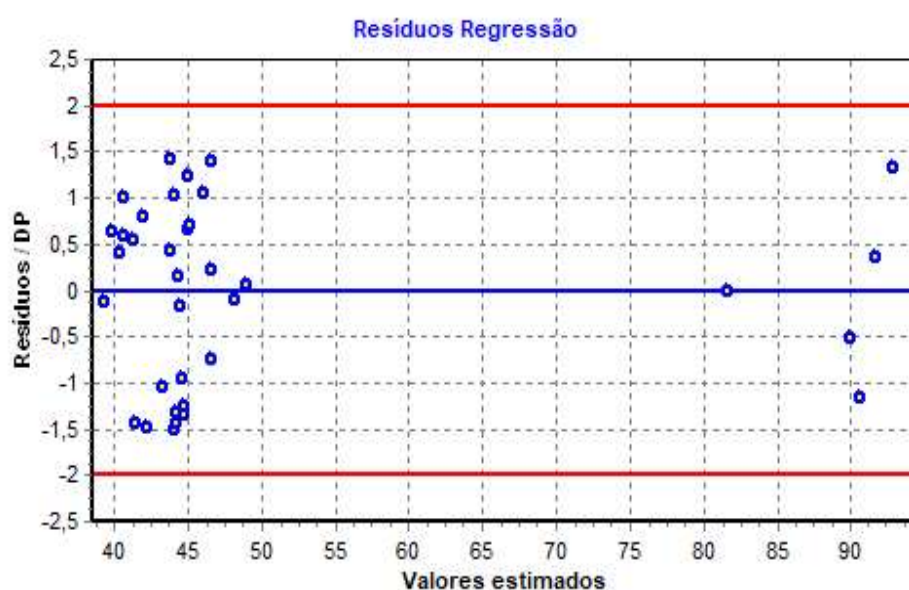
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

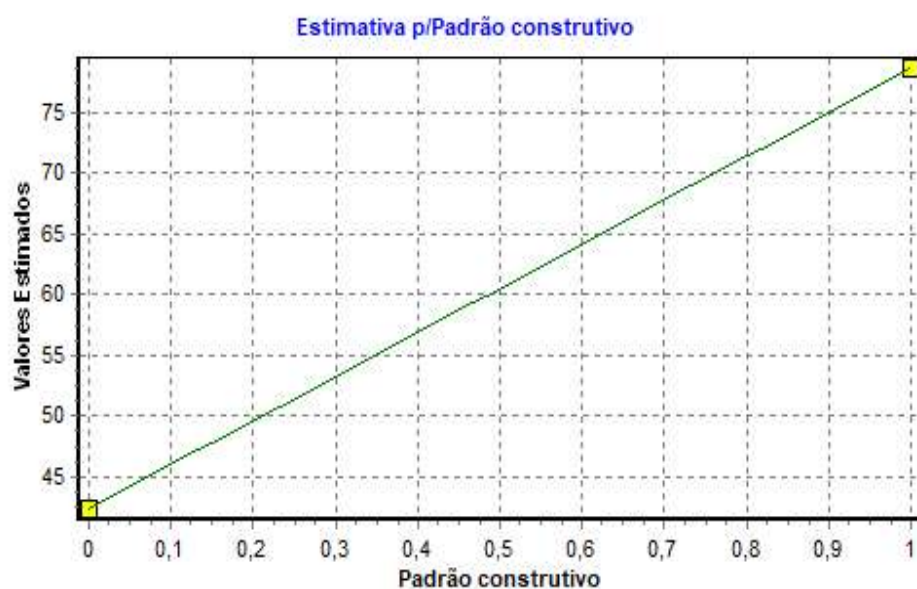
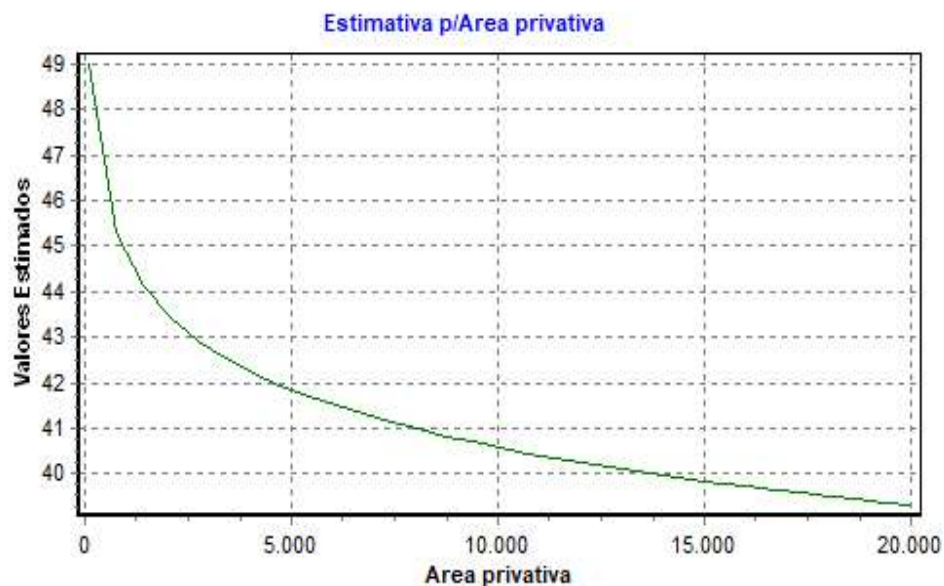
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Local
1		SCN Quadra 05 Bloco A
2		SCRN 706/707 Bloco G
3		CRS 514 BLOCO C
4		SCRN 502 Bloco B
5		SQS 115
6		SCS Quadra 02 Bloco C Lote 256/278
7		SGAN 601 Módulo H
8		CRS 511 Bloco B
9		SRTVS Bloco M Lote 12
10		SCS Quadra 5
11		Scrn 708/709 Cl Bloco B Lotes 02 A 10
12		SCS Quadra, 3 - Asa Sul
13		SCIA Setor Industrial
14		SCS Quadra 02 Bloco C Lote 180 Edifício Cedro II
15		SAUS Quadra 02 Bloco G Lote 08
16		SEPN 505 Bloco A
17		SCRS 514 SALA 2 ANDARES
18		SCIA Quadra 8 Conjunto 10
19		CRS 514 Bloco B
20		SAUS Quadra 01 Bloco A
21		SEPN 505
22		SBS Quadra 2
23		SCRN 502 Bloco B
24		SAUS Quadra 5
25		SCS Quadra 2 SCS QD 02 BL C PRÉDIO INTEIRO - EDIFÍCIO VITORIA
26		SCN Quadra 3 Bloco B EDIFÍCIO VICTÓRIA
27		SAUS Quadra 5
28		SEPN 514
29		SCS Quadra 4

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

30		SEPN 507 Bloco A
31		SEPN 514
32		SHLN SETOR HOSPITALAR LOCAL NORTE BLOCO 01 LOTE 02
33		SEPN 514
34		SEPN 505 Bloco B SEPN 505 BLOCO B
35		SBN Quadra 2
36		SGAN 906

Variáveis Numéricas:

ID	Desabil itado	Area privativa	Padrão construtivo	Estado de conservação	Valor total	Valor unitário
1		100,00	0	0	5.000,00	50,00
2		150,00	0	0	7.000,00	46,67
3		364,00	0	0	25.000,00	68,68
4		375,00	0	0	13.000,00	34,67
5		380,00	0	0	19.000,00	50,00
6		480,00	0	0	30.000,00	62,50
7		735,00	1	0	60.000,00	81,63
8		800,00	0	0	45.000,00	56,25
9		864,00	0	0	48.000,00	55,56
10		900,00	0	0	58.000,00	64,44
11		1.000,00	0	0	25.000,00	25,00
12		1.060,00	0	0	25.000,00	23,58
13		1.120,00	0	0	33.000,00	29,46
14		1.176,40	0	0	49.042,00	41,69
15		1.287,00	0	0	60.000,00	46,62
16		1.318,00	1	1	150.000,00	113,81
17		1.400,00	0	0	30.000,00	21,43
18		1.416,00	0	0	33.000,00	23,31
19		1.461,00	0	0	29.990,00	20,53
20		1.500,00	0	0	90.000,00	60,00
21		1.665,09	0	0	110.000,00	66,06
22		1.677,00	0	0	85.000,00	50,69
23		2.250,00	0	0	60.000,00	26,67
24		2.575,00	1	1	250.000,00	97,09
25		4.020,00	0	0	76.000,00	18,91
26		4.490,00	1	1	325.000,00	72,38
27		4.588,00	0	0	250.000,00	54,49
28		6.360,00	1	1	520.000,00	81,76
29		6.400,00	0	0	120.000,00	18,75

30		6.500,00	0	0	325.000,00	50,00
31		9.596,00	0	0	540.000,00	56,27
32		9.969,24	0	0	498.462,00	50,00
33		11.366,00	0	0	530.000,00	46,63
34		14.522,00	0	0	726.100,00	50,00
35		14.858,00	0	0	742.900,00	50,00
36		20.000,00	0	0	750.000,00	37,50

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	82,23	11,36%	
Valor Médio	92,77	-	III
Valor Máximo	103,31	11,36%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Local	EPPI	-
Area privativa	1.370,00	Não
Padrão construtivo	1,00	Não
Estado de conservação	1,00	Não



SCRN 706/707 BLOCO G

R\$ 7.000 Área Útil: 150,00 m² Valor R\$/m²: 46

BRASÍLIA - ASA NORTE

Detalhes

Aluguel de Prédio Misto

Código: 1105962

Última Atualização: 13/07/2025

Descrição

Locação de Telhado para Instalação de Antenas de Telefonia Móvel – Brasília/DF

Disponibilizo para locação o telhado de um edifício localizado na SCRN 706/707, Brasília-DF, ideal para instalação de antenas de telefonia móvel.

Destaques:

Ver Mais

Solicitar Visita

Dados deste anúncio

Publicado há: 163 dias

Visualizações: 73

Localização

DF - BRASILIA - ASA NORTE - SCRN 706/707 Bloco G



Você notou algum problema com este imóvel? [Critique esse anúncio](#)

DFIMOVEIS.COM / IMÓVEIS PARA ALUGAR NO DF / PRÉDIO / BRASILIA / ASA NORTE / MISTO / 0 QUARTOS / SCRN 706/707 BLOCO G

Imóveis Similares



SCRN 708/709 Bloco E
ASA NORTE, BRASILIA

250,00 m²



SCRN 712/713 Bloco C
ASA NORTE, BRASILIA

300,00 m²

Buscar em outras cidades

Águas Claras Ceilândia Cruzeiro Gama Guará Núcleo Bandeirante Planaltina Recanto das Emas Riacho Fundo Samambaia Santa Maria São Sebastião Sobradinho Taguatinga

Vicente Pires Brasília

Vicente Pires Brasília

PARCEIROS



DFIMOVEIS.COM

Somos apaixonados pela unidade familiar e acreditamos que o bem mais abençoado que uma família deve possuir é o LAR.

SIGA-NOS



INSTITUCIONAL

- Login Painei
- Como Anunciar
- Fale Conosco
- Parceiros
- Mapa do site
- Blog
- Termos de Uso do Portal
- Política de Privacidade
- Política de Cookies
- Quem somos
- Webinar

BUSCA DE IMÓVEIS

- Suporte / Atendimento
- Imóveis a Venda
- Imóveis para Alugar
- Apartamentos a Venda
- Apartamentos para Alugar
- Casas a Venda
- Casas para Alugar

PORTAIS



APPS





SCRN 706/707 BLOCO G

R\$ 7.000 Área Útil: 150,00 m² Valor R\$/m²: 46

BRASÍLIA - ASA NORTE

Detalhes

Aluguel de Prédio Misto

Código: 1105962

Última Atualização: 13/07/2025

Descrição

Locação de Telhado para Instalação de Antenas de Telefonia Móvel – Brasília/DF

Disponibilizo para locação o telhado de um edifício localizado na SCRN 706/707, Brasília-DF, ideal para instalação de antenas de telefonia móvel.

Destaques:

Ver Mais

Solicitar Visita

Dados deste anúncio

Publicado há: 163 dias

Visualizações: 73

Localização

DF - BRASILIA - ASA NORTE - SCRN 706/707 Bloco G



Você notou algum problema com este imóvel? [Critique esse anúncio](#)

DFIMOVEIS.COM / IMÓVEIS PARA ALUGAR NO DF / PRÉDIO / BRASILIA / ASA NORTE / MISTO / 0 QUARTOS / SCRN 706/707 BLOCO G

Imóveis Similares



R\$ 6.500

SCRN 708/709 Bloco E
ASA NORTE, BRASILIA

250,00 m²



R\$ 7.000

SCRN 712/713 Bloco C
ASA NORTE, BRASILIA

300,00 m²

Buscar em outras cidades

- Águas Claras Ceilândia Cruzeiro Gama Guará Núcleo Bandeirante Planaltina Recanto das Emas Riacho Fundo Samambaia Santa Maria São Sebastião Sobradinho Taguatinga
- Vicente Pires Brasília
- Vicente Pires Brasília

PARCEIROS



DFIMOVEIS.COM

Somos apaixonados pela unidade familiar e acreditamos que o bem mais abençoado que uma família deve possuir é o LAR.

SIGA-NOS



INSTITUCIONAL

- Login Painei
- Como Anunciar
- Fale Conosco
- Parceiros
- Mapa do site
- Blog
- Termos de Uso do Portal
- Política de Privacidade
- Política de Cookies
- Quem somos
- Webinar

BUSCA DE IMÓVEIS

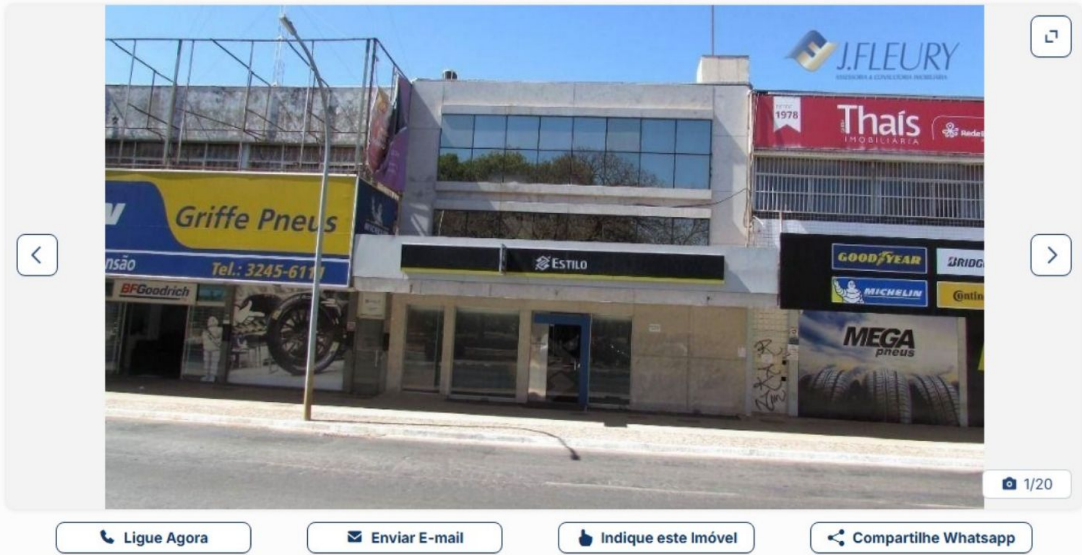
- Suporte / Atendimento
- Imóveis a Venda
- Imóveis para Alugar
- Apartamentos a Venda
- Apartamentos para Alugar
- Casas a Venda
- Casas para Alugar

PORTAIS



APPS





CRS 514 BLOCO C
ANDAR CORPORATIVO PARA ALUGAR, 364 M² POR R\$ 25.000,00/MÊS - ASA SUL - BRASÍLIA/DF
R\$ **25.000** Área Útil: **364,00 m²** Valor R\$/m²: **68**

10 vagas
BRASÍLIA - ASA SUL

Detalhes

Aluguel de Prédio Comercial
Código: AC0011
Área Total: 364,00 m²
Última Atualização: 13/07/2025

Descrição

J.FLEURY ALUGA Pavimento na Asa Sul:
Prédio para locação em ótimo estado com elevador.
Localizado na SCR/SUL 514, Bloco C 2º Pavimento. Asa Sul Brasília - DF.

Ver Mais

Solicitar Visita

Dados deste anúncio

Publicado há: 286 dias
Interessados: 22
Visualizações: 490

Localização

DF - BRASILIA - ASA SUL - CRS 514 Bloco C



Você notou algum problema com este imóvel? [Critique esse anúncio](#)

DFIMOVEIS.COM / IMÓVEIS PARA ALUGAR NO DF / PRÉDIO / BRASILIA / ASA SUL / COMERCIAL / 0 QUARTOS / CRS 514 BLOCO C

Imóveis Similares

R\$ 28.000

SCS Quadra 05 Bloco C Lote 22
ASA SUL, BRASILIA
756,24 m²

R\$ 30.000

CRS 514 Bloco B
ASA SUL, BRASILIA
1460,00 m²

Buscar em outras cidades

- Águas Claras Ceilândia Cruzeiro Gama Guará Núcleo Bandeirante Planaltina Recanto das Emas Riacho Fundo Samambaia Santa Maria São Sebastião Sobradinho Taguatinga
Vicente Pires Brasília



DFIMOVEIS.COM

Somos apaixonados pela unidade familiar e acreditamos que o bem mais abençoado que uma família deve possuir é o LAR.

SIGA-NOS



INSTITUCIONAL

- Login Painel
- Como Anunciar
- Fale Conosco
- Parceiros
- Mapa do site
- Blog
- Termos de Uso do Portal
- Política de Privacidade
- Política de Cookies
- Quem somos
- Webinar

BUSCA DE IMÓVEIS

- Suporte / Atendimento
- Imóveis a Venda
- Imóveis para Alugar
- Apartamentos a Venda
- Apartamentos para Alugar
- Casas a Venda
- Casas para Alugar

PORTAIS



APPS





SCRN 502 BLOCO B

R\$ 13.000 Área Útil: 2.250,00 m² Valor R\$/m²: 5

BRASÍLIA - ASA NORTE

Detalhes

Aluguel de Prédio Misto
Área Total: 2.250,00 m²

Código: VILLA149210A01
Última Atualização: 13/07/2025

Descrição

VILLA149210 - Última atualização: 12/07/25 23:32
Eliane Amaral | Excellence

- Prédio comercial bastante completo e espaçoso, ideal para diversos tipos de negócios devido à sua localização privilegiada e às características dos seus pavimentos.

Ver Mais

Solicitar Visita

Dados deste anúncio

Publicado há: 286 dias
Interessados: 1

Visualizações: 194

Localização

DF - BRASILIA - ASA NORTE - SCRN 502 Bloco B



Você notou algum problema com este imóvel? [Critique esse anúncio](#)

DFIMOVEIS.COM / IMÓVEIS PARA ALUGAR NO DF / PRÉDIO / BRASILIA / ASA NORTE / MISTO / 0 QUARTOS / SCRN 502 BLOCO B

Buscar em outras cidades

- Águas Claras Ceilândia Cruzeiro Gama Guará Núcleo Bandeirante Planaltina Recanto das Emas Riacho Fundo Samambaia Santa Maria São Sebastião Sobradinho Taguatinga
Vicente Pires Brasília

PARCEIROS



DFIMOVEIS.COM

Somos apaixonados pela unidade familiar e acreditamos que o bem mais abençoado que uma família deve possuir é o LAR.

SIGA-NOS

INSTITUCIONAL

- Login Painei
Como Anunciar
Fale Conosco
Parceiros
Mapa do site

BUSCA DE IMÓVEIS

- Suporte / Atendimento
Imóveis a Venda
Imóveis para Alugar
Apartamentos a Venda
Apartamentos para Alugar

PORTAIS



APPS



[Blog](#)
[Termos de Uso do Portal](#)
[Política de Privacidade](#)
[Política de Cookies](#)
[Quem somos](#)
[Webinar](#)

[Casas à Venda](#)
[Casas para Alugar](#)





SQS 115

R\$ 19.000 Área Útil: 380,00 m² Valor R\$/m²: 50

BRASÍLIA - ASA SUL

Detalhes

Aluguel de Prédio Comercial
IPTU R\$: 17.000
Área Terreno: 380,00 m²
Posição do Imóvel: Vazado
Total de Andar do Empreendimento: 3 Andares
Última Atualização: 13/07/2025
Código: 1074667
Área Total: 380,00 m²
Posição do Sol: Poente
Andar do Apartamento: 3º Andar
Unidades no Andar: 3

Descrição

Uma loja comercial de esquina é, sem dúvida, um imóvel muito valorizado e com alto potencial para negócios!
Vantagens de uma loja de esquina:
Maior Visibilidade: Por estar em uma esquina, sua loja é vista de diferentes ângulos e tem maior destaque em relação a outras localizações.
Fluxo de Pessoas e Veículos: Geralmente, esquinas possuem maior tráfego de pedestres e veículos, aumentando as chances de atrair clientes.
Duas Fachadas Expostas: Mais espaço para vitrines ou publicidade, criando uma presença visual mais forte.

Ver Mais

Solicitar Visita

Dados deste anúncio

Publicado há: 237 dias
Interessados: 8
Visualizações: 354

Localização

DF - BRASILIA - ASA SUL - SQS 115



Você notou algum problema com este imóvel? Critique esse anúncio

DFIMOVEIS.COM / IMÓVEIS PARA ALUGAR NO DF / PRÉDIO / BRASILIA / ASA SUL / COMERCIAL / 0 QUARTOS / SQS 115

Imóveis Similares



CRS 506 Bloco A
ASA SUL, BRASILIA
600,00 m²

Buscar em outras cidades

Águas Claras Ceilândia Cruzeiro Gama Guará Núcleo Bandeirante Planaltina Recanto das Emas Riacho Fundo Samambaia Santa Maria São Sebastião Sobradinho Taguatinga

PARCEIROS



DFIMOVEIS.COM

Somos apaixonados pela unidade familiar e acreditamos que o bem mais abençoado que uma família deve possuir é o LAR.

SIGA-NOS



INSTITUCIONAL

- Login Painei
- Como Anunciar
- Fale Conosco
- Parceiros
- Mapa do site
- Blog
- Termos de Uso do Portal
- Política de Privacidade
- Política de Cookies
- Quem somos
- Webinar

BUSCA DE IMÓVEIS

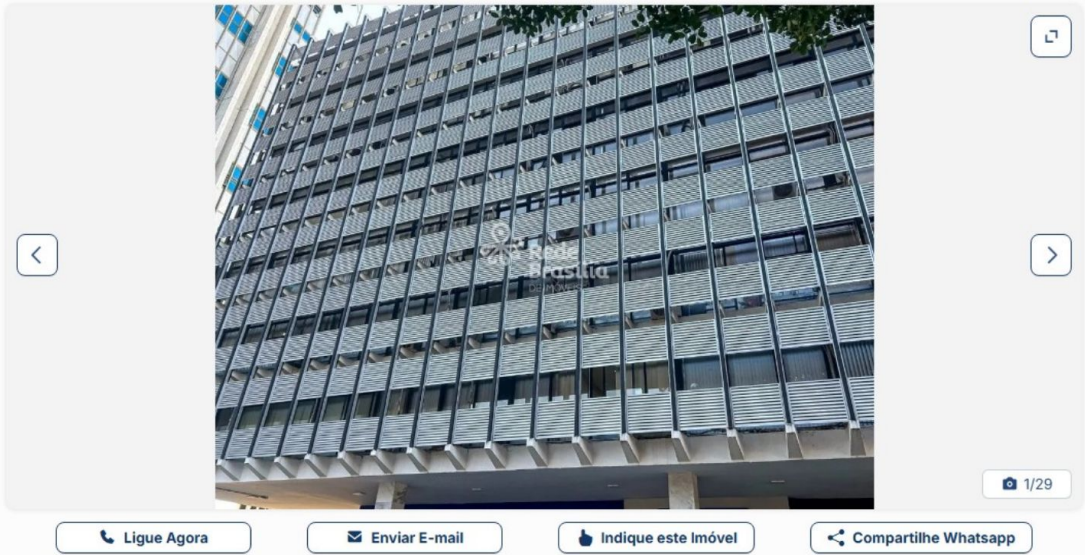
- Suporte / Atendimento
- Imóveis a Venda
- Imóveis para Alugar
- Apartamentos a Venda
- Apartamentos para Alugar
- Casas a Venda
- Casas para Alugar

PORTAIS



APPS





SCS QUADRA 02 BLOCO C LOTE 256/278

SCS QUADRA 02 - ANDAR CORPORATIVO COM LAYOUT FLEXÍVEL NO ED. TOUFIC - ASA SUL - DF

R\$ 30.000 Área Útil: 480,00 m² Valor R\$/m²: 62

Condomínio
R\$ 4.000

BRÁSILIA - ASA SUL

Detalhes

Aluguel de Prédio Misto
IPTU R\$: 1.000

Código: CO9569
Última Atualização: 13/07/2025

Descrição

SCS Quadra 02 - Andar Corporativo com Layout flexível no Ed. Toufic - Asa Sul - DF

Imagine o cenário ideal para o sucesso do seu negócio: um andar corporativo reformado, estrategicamente localizado no coração do Setor Comercial Sul, no Edifício Toufic. Com 480m² e um layout flexível, este espaço foi projetado para atender às necessidades de empresas que buscam funcionalidade, conforto e uma localização privilegiada.

Ver Mais

Solicitar Visita

Dados deste anúncio

Visualizações: 9

Localização

DF - BRÁSILIA - ASA SUL - SCS Quadra 02 Bloco C Lote 256/278



Você notou algum problema com este imóvel? [Critique esse anúncio](#)

DFIMOVEIS.COM / IMÓVEIS PARA ALUGAR NO DF / PRÉDIO / BRÁSILIA / ASA SUL / MISTO / 0 QUARTOS / SCS QUADRA 02 BLOCO C LOTE 256/278

Imóveis Similares

R\$ 30.222

SCS Quadra 02 Bloco C Lote 180
ASA SUL, BRÁSILIA

2 1176,40 m²

R\$ 25.000

CRS 503 Bloco C
ASA SUL, BRÁSILIA

639,00 m²

R\$ 30.000

CRS 514 Bloco B
ASA SUL, BRÁSILIA

1460,00 m²

R\$ 30.000

CRS 514 Bloco B
ASA SUL, BRÁSILIA

1460,00 m²

Buscar em outras cidades

- Águas Claras Ceilândia Cruzeiro Gama Guará Núcleo Bandeirante Planaltina Recanto das Emas Riacho Fundo Samambaia Santa Maria São Sebastião Sobradinho Taguatinga
- Vicente Pires Brasília

PARCEIROS

DFIMOVEIS.COM

Somos apaixonados pela unidade familiar e acreditamos que o bem mais abençoado que uma família deve possuir é o LAR.

SIGA-NOS



INSTITUCIONAL

- Login Painei
- Como Anunciar
- Fale Conosco
- Parceiros
- Mapa do site
- Blog
- Termos de Uso do Portal
- Política de Privacidade
- Política de Cookies
- Quem somos
- Webinar

BUSCA DE IMÓVEIS

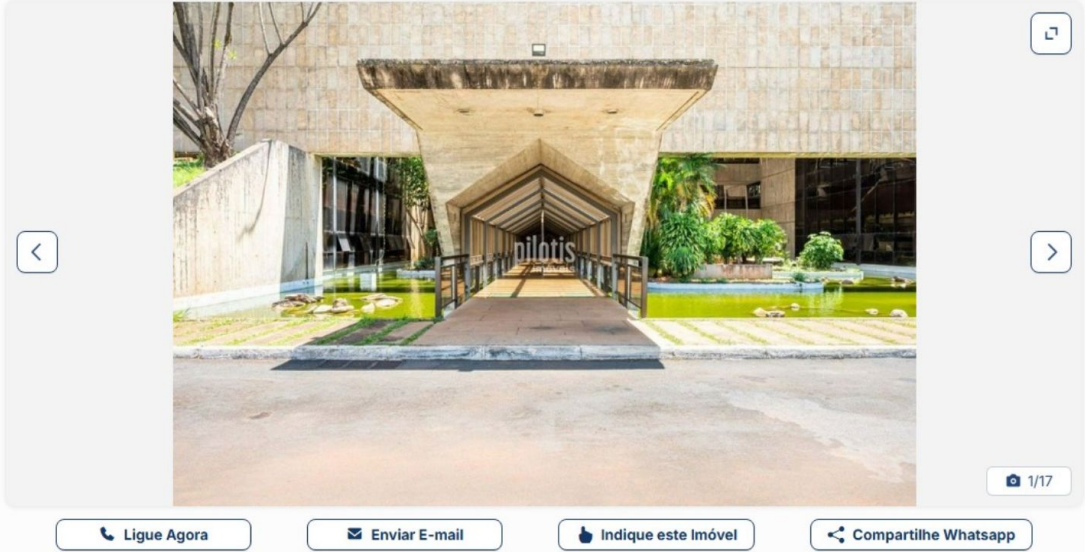
- Suporte / Atendimento
- Imóveis a Venda
- Imóveis para Alugar
- Apartamentos a Venda
- Apartamentos para Alugar
- Casas a Venda
- Casas para Alugar

PORTAIS



APPS





SGAN 601 MÓDULO H

R\$ 60.000 Área Útil: 735,00 m² Valor R\$/m²: 81

BRASÍLIA - ASA NORTE

Detalhes

Aluguel de Prédio Misto
Área Total: 735,00 m²

Código: P1630
Última Atualização: 13/07/2025

Descrição

SURPREENDA - SE!!!!
Se esse prédio comercial tivesse apenas um adjetivo, com certeza seria moderno! Salas comerciais de 367 m², 735 m², 1.470 m² e 2.205 m² projetadas em três pavimentos, que contam com o paisagismo do famoso artista plástico Roberto Burle Marx, com um recorte excepcional e ilustrado por painel de Francisco Brennand. À primeira vista, já é possível observar os acabamentos únicos e com bom gosto feitos em alvenaria e vidro. Salas amplas que se conectam ao clima moderno e aconchegante no mesmo ambiente. Venha conhecer esse lugar e tenha a visão do que poderá desfrutar! Agendamentos disponíveis de segunda a sábado. Projetado para conquistar até as pessoas

Ver Mais

Solicitar Visita

Dados deste anúncio

Publicado há: 286 dias
Interessados: 16

Visualizações: 538

Localização

DF - BRASILIA - ASA NORTE - SGAN 601 Módulo H



Você notou algum problema com este imóvel? Critique esse anúncio

DFIMOVEIS.COM / IMÓVEIS PARA ALUGAR NO DF / PRÉDIO / BRASILIA / ASA NORTE / MISTO / 0 QUARTOS / SGAN 601 MÓDULO H

Imóveis Similares



Buscar em outras cidades

- Águas Claras Ceilândia Cruzeiro Gama Guará Núcleo Bandeirante Planaltina Recanto das Emas Riacho Fundo Samambaia Santa Maria São Sebastião Sobradinho Taguatinga
Vicente Pires Brasília

PARCEIROS



DFIMOVEIS.COM

Somos apaixonados pela unidade familiar e acreditamos que o bem mais abençoado que uma família deve possuir é o LAR.

SIGA-NOS



INSTITUCIONAL

- Login Painei
- Como Anunciar
- Fale Conosco
- Parceiros
- Mapa do site
- Blog
- Termos de Uso do Portal
- Política de Privacidade
- Política de Cookies
- Quem somos
- Webinar

BUSCA DE IMÓVEIS

- Suporte / Atendimento
- Imóveis a Venda
- Imóveis para Alugar
- Apartamentos a Venda
- Apartamentos para Alugar
- Casas a Venda
- Casas para Alugar

PORTAIS



APPS





PARCEIROS

DFIMOVEIS.COM

Somos apaixonados pela unidade familiar e acreditamos que o bem mais abençoado que uma família deve possuir é o LAR.

SIGA-NOS



INSTITUCIONAL

- Login Painei
- Como Anunciar
- Fale Conosco
- Parceiros
- Mapa do site
- Blog
- Termos de Uso do Portal
- Política de Privacidade
- Política de Cookies
- Quem somos
- Webinar

BUSCA DE IMÓVEIS

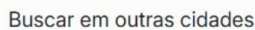
- Suporte / Atendimento
- Imóveis a Venda
- Imóveis para Alugar
- Apartamentos a Venda
- Apartamentos para Alugar
- Casas a Venda
- Casas para Alugar

PORTAIS



APPS





PARCEIROS



DFIMOVEIS.COM

Somos apaixonados pela unidade familiar e acreditamos que o bem mais abençoado que uma família deve possuir é o LAR.

SIGA-NOS



INSTITUCIONAL

- Login Painei
- Como Anunciar
- Fale Conosco
- Parceiros
- Mapa do site
- Blog
- Termos de Uso do Portal
- Política de Privacidade
- Política de Cookies
- Quem somos
- Webinar

BUSCA DE IMÓVEIS

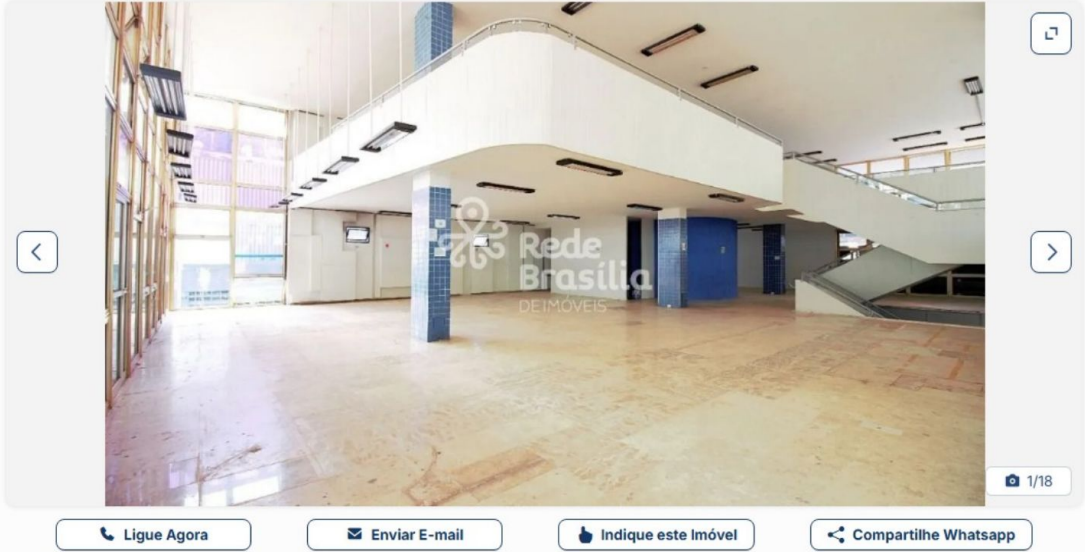
- Suporte / Atendimento
- Imóveis a Venda
- Imóveis para Alugar
- Apartamentos a Venda
- Apartamentos para Alugar
- Casas a Venda
- Casas para Alugar

PORTAIS



APPS





SCS QUADRA 5

SCS QUADRA 05 - PRÉDIO COMERCIAL - ASA SUL - BRASÍLIA /DF

R\$ 58.000 Área Útil: 900,00 m² Valor R\$/m²: 64

Condomínio
R\$ 0

BRASÍLIA - ASA SUL

Detalhes

Aluguel de Prédio Misto
IPTU R\$: 0
Última Atualização: 13/07/2025

Código: CO9148
Total de Andar do Empreendimento: 1 Andar

Descrição

SCS Quadra 05 Prédio Comercial Asa Sul - Brasília /DF

Aluguel de Prédio Comercial na Asa Sul, Brasília - 900m² no Setor Comercial Sul
Descubra a oportunidade de alugar um belíssimo prédio comercial de 900m² no coração da Asa Sul, Brasília. Ideal para empresas que buscam localização privilegiada e infraestrutura completa.
Características e Benefícios:

Ver Mais

Solicitar Visita

Dados deste anúncio

Visualizações: 29

Localização

DF - BRASILIA - ASA SUL - SCS Quadra 5



Você notou algum problema com este imóvel? [Critique esse anúncio](#)

DFIMOVEIS.COM / IMÓVEIS PARA ALUGAR NO DF / PRÉDIO / BRASILIA / ASA SUL / MISTO / 0 QUARTOS / SCS QUADRA 5

Imóveis Similares

R\$ 50.000

CRS 513 Bloco B
ASA SUL, BRASILIA

1480,00 m²

Buscar em outras cidades

- Águas ClarasCeilândiaCruzeiroGamaGuaráNúcleo BandeirantePlanaltinaRecanto das EmasRiacho FundoSamambaiaSanta MariaSão SebastiãoSobradinhoTaguatinga
- Vicente PiresBrasília



DFIMOVEIS.COM

Somos apaixonados pela unidade familiar e acreditamos que o bem mais abençoado que uma família deve possuir é o LAR.

SIGA-NOS



INSTITUCIONAL

- Login Painel
- Como Anunciar
- Fale Conosco
- Parceiros
- Mapa do site
- Blog
- Termos de Uso do Portal
- Política de Privacidade
- Política de Cookies
- Quem somos
- Webinar

BUSCA DE IMÓVEIS

- Suporte / Atendimento
- Imóveis a Venda
- Imóveis para Alugar
- Apartamentos a Venda
- Apartamentos para Alugar
- Casas a Venda
- Casas para Alugar

PORTAIS



APPS



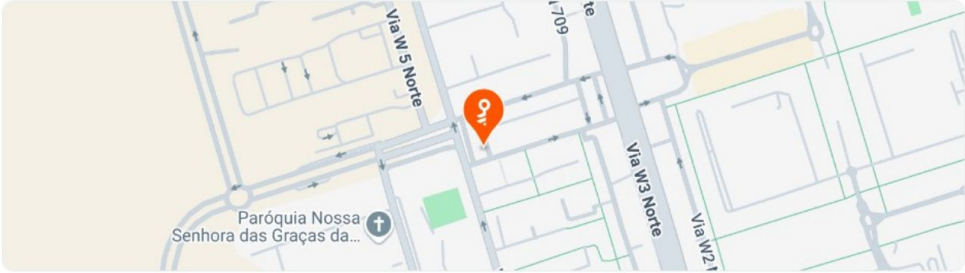
Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio



Comercial - 1000m²

Aluguel R\$ 25.000
IPTU R\$ 9.000

📍 Scrn 708/709 Cl Bloco B Lotes 02 A 10, Asa Norte, Brasília



1000 m² tot. 1000 m² útil 1 banheiro Breve Lançamento

TH29895 - Scrn 708/709 Loja Subsolo com 1000,00 m². Agende sua visita!

Ver dados - Scrn 708/709 Loja Subsolo com 1000,00 m². Agende sua visita!Para você que procura imóvel comercial com amplo espaço na Asa Norte para o seu negócio! Loja subsolo com salas divididas, recepção e 02 banheiros sociais, localizada na SCR N 708/709 CL BLOCO B, Asa Norte.Destaques da loja:Espaço ideal para diferentes tipos de atividades comerciais.Ambientes bem distribuídos e iluminados.Recepção que proporciona acolhimento aos clientes.02 banheiros sociais, oferecendo praticidade e conforto.Fácil localização, em área estratégica da Asa Norte, com grande fluxo de pessoas. Ler descrição completa ▾

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível? Eu posso visitar? Qual o valor do condomínio? Qual andar?

Escreva sua pergunta. Enviar

Saiba mais sobre este imóvel

Outros

Andares : 0

Informações da imobiliária



Ver o telefone

★ 0/5 Ainda não foi avaliado

Código do anunciante: TH29895 | Cód. Wimoveis: 3010900163 | CRECI: 1704

⚠️ Você tem algum problema com este anúncio?

O imóvel está alugado ou reservado Não consigo obter o retorno do anunciante Outros motivos

Como evitar fraudes imobiliárias?

Publicado desde ontem | 36 visualizações

Wimoveis > Alugar > Comerciais > Distrito Federal > Brasília > Asa Norte > TH29895 - Scrn 708/709 Loja Subsolo com 1000,00 m². Agende sua visita!



Ver mais no Brasil

Comerciais à venda: Asa Norte
Apartamentos para alugar: Asa Norte
Casas para alugar: Asa Norte
Ver mais ▾



♡

Venda - Apartamento

R\$ 2.050.000

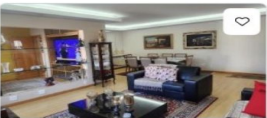
Condomínio R\$ 1.200

SQ5 204 5/N

Asa Sul, Brasília

120 m² 3 quartos 3 banheiros





♡

Venda - Apartamento

R\$ 2.200.000

Condomínio R\$ 1.000

SQ5 109 BLOCO D 5

Asa Sul, Brasília

131 m² 4 quartos 4 banheiros





♡

Venda - Apartamento

R\$ 1.700.000

Condomínio R\$ 1.105

SQ5 109

Asa Sul, Brasília

159 m² 4 quartos 3 banheiros



Venda - Apartamento

R\$ 1.600.000

Condomínio R\$ 450

Sqs 304

Asa Sul, Brasília

177 m² 3 quartos 2 banheiros



Venda - Apartamento

R\$ 1.790.000

Condomínio R\$ 1.301

SQ5 211 Bloco C 0 Apartamento 404

Asa Sul, Brasília

130 m² 3 quartos 3 banheiros

➤



Compartilhar

Favoritar

Aluguel / DF / Salas Comerciais para alugar em Brasília / Asa Sul

Aluguel
R\$ 25.000/mês

Condomínio não informadoIPTU não informado

3090 m²

Endereço
SCS Quadra, 3 - Asa Sul, Brasília - DF

Explore a localização do imóvel

Sala Comercial para Alugar, 3090 m² por R\$ 25.000/Mês

(Código do anunciante: 307 | Código no Viva Real: 2792195531)

Este imóvel está localizado em uma das áreas mais nobres de Brasília, a Asa Sul, ele conta com uma área útil para locação de 3.090m², proporcionando muito espaço e conforto para quem decidir adquiri-lo. Com um valor de venda de \$19,000,000,00 este imóvel é um verdadeiro achado. Além disso, este imóvel também está disponível para locação, com um valor mensal de \$25,000,00 por andar. Se você está procurando um lugar incrível para o seu negócio, este imóvel é simplesmente perfeito! Com

Mostrar descrição completa

(61) 4042-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 29 de março de 2025, atualizado há 8 horas.

Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

[Denunciar anúncio](#)

FESTIVAL DA MUDANÇA

R\$ 200 OFF NA WESTWING

Cadastrar agora

Seja o primeiro a saber quando imóveis como esse entrarem no portal!

[Criar alerta de imóveis similares](#)

Imobmaxx

Anunciante verificado pelo Viva Real por meio de reconhecimento facial

Nenhuma classificação

109 imóveis cadastrados

Desde 24 de janeiro de 2020

Saiba mais sobre o anunciante

Mais ofertas deste anunciante

PUBLICIDADE

Seu feed com mais personalidade Photoshop e Lightroom com 60% OFF* Assine agora

Ps

Lr



PUBLICIDADE

FARFETCH



Outros tipos de imóveis para alugar

Imóveis para alugar em Brasília

Apartamentos para alugar em Brasília

Casas para alugar em Brasília

Salas Comerciais para alugar em Brasília



Buscar



Plano Profissional



Meus Anúncios



Chat



Notificações

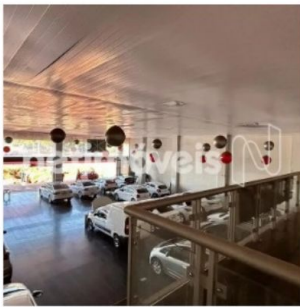
Entrar



Anunciar grátis

[Distrito Federal](#) > [Distrito Federal e região](#) > [Comércio e indústria](#) > [Brasília](#)

09/07 às 07:13



R\$ 33.000

Aluguel

Condomínio

R\$ 0 / mês



(61) 3322-6

[Exibir telefone](#)



Chat

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação.
[Saiba mais](#)

publicidade



PROFISSIONAL

Smile Netimóveis



Na OLX desde abril de 2025



Zona Industrial (Guará), Brasília - DF

[Acessar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas



E-mail



Telefone



Facebook

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.

[Exibir mais dicas](#)



[Denunciar anúncio](#)

Locação Loja SCIA Setor Industrial

Código do anúncio: 1117392

?Cidade do Automóvel, região referência para o setor automotivo no Distrito Federal...

[Ver descrição completa](#)

Localização



Zona Industrial (Guará)
Brasília, DF, 71250045



[Exibir no mapa](#)

publicidade

Detalhes



CATEGORIA

Comércio E Indústria



TAMANHO

1120m²



VAGAS NA GARAGEM

Não Tem

Também podem te interessar



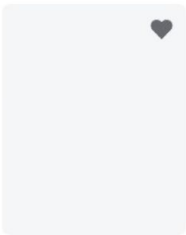
HONDA HR-V EX 1.8 2016

[Reduziu o preço](#)

~~R\$ 84.900~~

R\$ 83.900

10/07/2025, 22:27 Brasília - DF



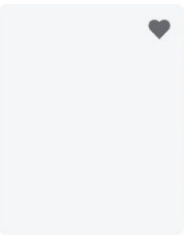
Loja Térrea com 300m² de Frente...

[Reduziu o preço](#)

~~R\$ 15.000~~

R\$ 10.000

23/05/2025, 16:21 Brasília - DF



Aluga-se loja térrea na Cidade do...

R\$ 2.970

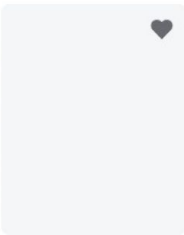
4/06/2025, 13:49 Brasília - DF



Alugo prédio ma cidade do automóvel

R\$ 25.000

1/07/2025, 21:13 Brasília - DF



Fiat stilo

[Reduziu o preço](#)

~~R\$ 95.000~~

R\$ 21.000

21/06/2025, 12:00 Brasília - DF



HONDA CIVIC 2.0 EXL 2017

R\$ 108.900

10/07/2025, 23:09 Brasília - DF

publicidade

Similares a este anúncio



Locação Prédio SCIA Setor Industrial

[Reduziu o preço](#)

~~R\$ 50.000~~

R\$ 30.000

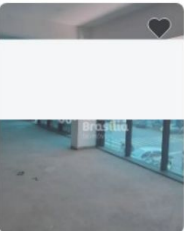
16/04/2025, 5:58 Brasília - DF



Locação Loja SIG Setor Industrial

R\$ 30.000

23/04/2025, 2:12 Brasília - DF



Loja para alugar, 26 vagas subsolo 482...

R\$ 22.000

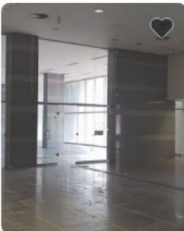
4/04/2025, 23:46 Brasília - DF



Loja, Setor D Sul, Taguatinga Sul

R\$ 25.000

15/05/2025, 14:46 Brasília - DF



Loja em Shopping para aluguel com...

[Reduziu o preço](#)

~~R\$ 42.431~~

R\$ 33.356

24/10/2023, 12:57 Brasília - DF



Loja nova com 240m

R\$ 12.000

23/02/2025, 21:36 Brasília - DF

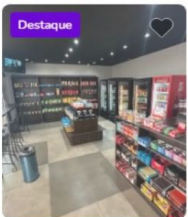
Mais procurados em Comércio e indústria



QE 30 -
Oportunidade de...

R\$ 700.000

25/07/2024, 15:22 Brasília - DI



Passo ponto de
conveniência...

R\$ 100.000

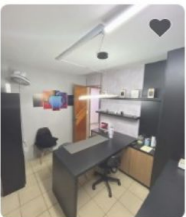
11/07/2025, 23:05 Brasília - DI



Studio de Beleza
Pronto para...

R\$ 17.500

10/07/2025, 7:32 Brasília - DF



PASSO PONTO
ESCRITÓRIO

R\$ 3.200

12/07/2025, 8:37 Brasília - DF



Águas Claras DF
Century Plaza Sala...

R\$ 2.199

18/06/2025, 18:16 Brasília - DI



LOJA A VENDA NA
AVENIDA...

R\$ 1.180.000

10/03/2025, 21:11 Brasília - D

Código do anúncio: 1418470348

[Apartamentos](#) [Casas](#) [Buscas populares](#)

[Alugar apartamento em Brasília](#)
[Alugar apartamento em São Paulo](#)
[Aluguel apartamento em Florianópolis](#)
[Aluguel apartamento em Rio de Janeiro](#)
[Aluguel apartamento em Manaus](#)

[Apartamento à venda em Belo Horizonte](#)
[Apartamento à venda em Curitiba](#)
[Apartamento à venda em Fortaleza](#)
[Apartamento à venda em Goiânia](#)
[Apartamento à venda em Maceió](#)

[Apartamento à venda Florianópolis](#)
[Apartamento à venda Joinville](#)
[Apartamento à venda Rio de Janeiro](#)
[Apartamento à venda São Paulo](#)
[Apartamento para alugar em Belo Horizonte](#)

[Apartamento para alugar em Curitiba](#)
[Apartamento para alugar em Goiânia](#)
[Apartamento para alugar em Recife](#)
[Apartamento para alugar em Salvador](#)
[Apartamento para alugar em Joinville](#)

[Apartamento para comprar em Salvador](#)
[Apartamento à venda em Aracajú](#)
[Apartamento à venda em Manaus](#)
[Comprar apartamento em Brasília](#)
[Comprar apartamento Recife](#)

[Ajuda](#) [Dicas de segurança](#) [Termos de uso](#) [Política de privacidade](#) [Propriedade intelectual](#) [Mapa do site](#) [Grupo OLX](#) [ZAP imóveis](#) [Viva Real](#)

FotosVideo

<

>

1/49

Ligue Agora

Enviar E-mail

Indique este Imóvel

Compartilhe Whatsapp

Favoritar

Criar Alerta

Royal Premium
Creci: 24796

Contate o Anunciante

Douglas Moreira Merechia

douglasmm@gmail.com

Celular

Oi, tudo bem? Gostaria de maiores informações sobre este imóvel. Aguardo retorno, obrigado(a).

Enviar Mensagem Agora

Ao confirmar o envio, você está aceitando o [Termo de Uso do Portal](#) e [Política de Privacidade](#)

(61) 99993

Ligue Agora

Enviar Whatsapp

SCS QUADRA 02 BLOCO C LOTE 180 EDIFÍCIO CEDRO II

Super Destaque

R\$ 49.042 Área Útil: 1.176,40 m² Valor R\$/m²: 41

Condomínio
R\$ 12.331

BRASÍLIA - ASA SUL

Detalhes

Aluguel de Prédio Comercial

Código: 74873893

IPTU R\$: 2.719

Total de Andar do Empreendimento: 2 Andares

Última Atualização: 13/07/2025

Descrição

ROYAL PREMIUM Aluga um excelente imóvel mobiliado, no Setor Comercial Sul de Brasília.

Esse imóvel de dois andares, sendo térreo, primeiro andar, e dois subsolos de garagem, é ideal para acomodar sua empresa de médio e pequeno porte, oferecendo todas as funcionalidades e facilidades necessárias para uma operação profissional de sucesso.

No primeiro piso, você encontrará um amplo salão adaptável e decorável conforme suas preferências, além de 4 salas que podem ser

Ver Mais

Solicitar Visita

Dados deste anúncio

Publicado há: 458 dias

Visualizações: 705

Interessados: 24

Localização

DF - BRASILIA - ASA SUL - SCS Quadra 02 Bloco C Lote 180

CLIQUE PARA CARREGAR O MAPA.

Você notou algum problema com este imóvel? [Critique esse anúncio](#)

DFIMOVEIS.COM / IMÓVEIS PARA ALUGAR NO DF / PRÉDIO / BRASILIA / ASA SUL / COMERCIAL / 0 QUARTOS / SCS QUADRA 02 BLOCO C LOTE 180

Imóveis Similares

R\$ 48.000

SRTVS Bloco M Lote 12
ASA SUL, BRASILIA

864,00 m²

Buscar em outras cidades

Águas ClarasCeilândiaCruzeiroGamaGuaráNúcleo BandeirantePlanaltinaRecanto das EmasRiacho FundoSamambaiaSanta MariaSão SebastiãoSobradinhoTaguatinga

Vicente PiresBrasília

PARCEIROS



DFIMOVEIS.COM

Somos apaixonados pela unidade familiar e acreditamos que o bem mais abençoado que uma família deve possuir é o LAR.

SIGA-NOS



INSTITUCIONAL

- Login Painei
- Como Anunciar
- Fale Conosco
- Parceiros
- Mapa do site
- Blog
- Termos de Uso do Portal
- Política de Privacidade
- Política de Cookies
- Quem somos
- Webinar

BUSCA DE IMÓVEIS

- Suporte / Atendimento
- Imóveis a Venda
- Imóveis para Alugar
- Apartamentos a Venda
- Apartamentos para Alugar
- Casas a Venda
- Casas para Alugar

PORTAIS



APPS



FotosVideo

<

>

1/33

Ligue Agora

Enviar E-mail

Indique este Imóvel

Compartilhe Whatsapp

Favoritar

Criar Alerta

JM Consultoria Imobiliária

Creci: 29773

Contate o Anunciante

Douglas Moreira Merechia

douglasmm@gmail.com

Celular

Oi, tudo bem? Gostaria de maiores informações sobre este imóvel. Aguardo retorno, obrigado(a).

Enviar Mensagem Agora

Ao confirmar o envio, você está aceitando o [Termo de Uso do Portal](#) e [Política de Privacidade](#)

(61) 98451

Ligue Agora

Enviar Whatsapp

SAUS QUADRA 02 BLOCO G LOTE 08
ALUGO PARCIALMENTE 50% DO PRÉDIO CORPORATIVO COM 1.287,67M², IDEAL PARA SERVIÇOS INSTITUCIONAIS E P
R\$ **60.000** Área Útil: **1.287,00 m²** Valor R\$/m²: **46**

16 vagas

BRÁSILIA - ASA SUL

Detalhes

Aluguel de Prédio Comercial

Área Total: 1.287,00 m²

Código: PR0049_JM

Última Atualização: 13/07/2025

Descrição

Alugo Parcialmento 50% do Prédio no SAUS com área construída de 1.287,67m², sendo um dos lados do imóvel, com hall do elevador, 2 elevadores, reservatório inferior, casa de bombas, e 16 vagas de garagem, depósito, salas comerciais, casa de maquinas dos elevadores, reservatório de água superior e base para ar condicionado.

OBS: Aluga-se 50% (METADE) do Prédio corporativo com 1.287,67m² para Locação, Ideal para Serviços institucionais e prestação de serviços governamentais no SAUS DF

Ver Mais

Solicitar Visita

Características

Escritorio

Dados deste anúncio

Visualizações: 24

Interessados: 1

Localização

DF - BRASILIA - ASA SUL - SAUS Quadra 02 Bloco G Lote 08

CLIQUE PARA CARREGAR O MAPA.

Você notou algum problema com este imóvel? [Critique esse anúncio](#)
DFIMOVEIS.COM / IMÓVEIS PARA ALUGAR NO DF / PRÉDIO / BRÁSILIA / ASA SUL / COMERCIAL / 0 QUARTOS / SAUS QUADRA 02 BLOCO G LOTE 08

Imóveis Similares

R\$ 49.042

SCS Quadra 02 Bloco C Lote 180

ASA SUL, BRÁSILIA

1176,40 m²

R\$ 68.900

SBS Quadra 1

ASA SUL, BRÁSILIA

1378,00 m²

R\$ 48.000

SRTVS Bloco M Lote 12

ASA SUL, BRÁSILIA

864,00 m²

Buscar em outras cidades

Águas Claras | Ceilândia | Cruzeiro | Gama | Guará | Núcleo Bandeirante | Planaltina | Recanto das Emas | Riacho Fundo | Samambaia | Santa Maria | São Sebastião | Sobradinha | Taguatinga

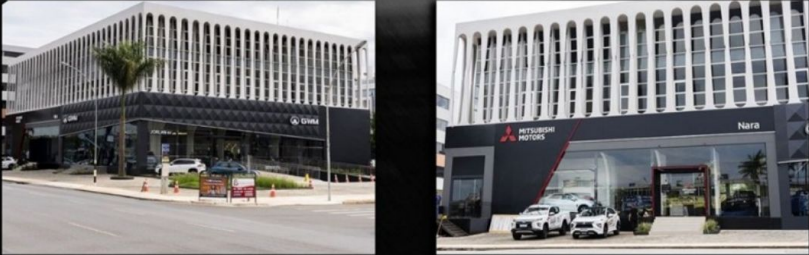
[!\[\]\(c140ced51dbf5d4fbee7bbef0b65b56b_img.jpg\)](#)
[!\[\]\(aa4f4c0b58a60054f2a1d99058f2f1db_img.jpg\)](#)
[!\[\]\(f13d046cf84255ec3354ea79b2e7d15b_img.jpg\)](#)
[!\[\]\(fef7c8d45b00d3b9f1cd2af5698b245d_img.jpg\)](#)
[!\[\]\(e628c24fadbfe011639e760ce833b346_img.jpg\)](#)

DISPONÍVEL NO
Google Play

FotosVideo

←

ACESSO AO IMÓVEL



A FACHADA DO IMÓVEL ABRIGA, NO TÉRREO, AS RENOMADAS CONCESSIONÁRIAS DA MARCA MITSUBISHI, COM MAIS DE 30 ANOS DE HISTÓRIA NO MERCADO DA NARA VEÍCULOS, E A CONCESSIONÁRIA GWM, UMA NOVIDADE NO MERCADO AUTOMOTIVO, ESPECIALIZADA EM CARROS HÍBRIDOS E ELÉTRICOS.

1/15

→

Ligue Agora

Enviar E-mail

Indique este Imóvel

Compartilhe Whatsapp

SEPN 505 BLOCO A

IMÓVEL COMERCIAL DE ALTO PADRÃO PARA LOCAÇÃO NA ASA NORTE - CADA ANDAR 1.318M²

Super Destaque

R\$ 150.000 Área Útil: 1.318,00 m² Valor R\$/m²: 113

BRASÍLIA - ASA NORTE

Detalhes

Aluguel de Prédio Comercial
Área Total: 2.636,00 m²

Código: AC0001
Última Atualização: 13/07/2025

Descrição

Imóvel Comercial para Locação Asa Norte, Brasília-DF

- Localização Estratégica: SEPN 505 Lote 01, Asa Norte Brasília-DF
- Área Total: 2.636 m² (1.318 m² por andar)
- Locação: R\$ 150.000,00/mês pelos dois andares

Este imóvel comercial de alto padrão está disponível para locação, oferecendo 2 andares completos em uma das regiões mais privilegiadas

Ver Mais

Solicitar Visita

Dados deste anúncio

Publicado há: 123 dias
Interessados: 4

Visualizações: 135

Localização

DF - BRASILIA - ASA NORTE - SEPN 505 Bloco A

CLIQUE PARA CARREGAR O MAPA.

Você notou algum problema com este imóvel? [Critique esse anúncio](#)

DFIMOVEIS.COM / IMÓVEIS PARA ALUGAR NO DF / PRÉDIO / BRASILIA / ASA NORTE / COMERCIAL / 0 QUARTOS / SEPN 505 BLOCO A

Buscar em outras cidades

Águas Claras Ceilândia Cruzeiro Gama Guará Núcleo Bandeirante Planaltina Recanto das Emas Riacho Fundo Samambaia Santa Maria São Sebastião Sobradinho Taguatinga Vicente Pires Brasília

PARCEIROS

DFIMOVEIS.COM

Somos apaixonados pela unidade familiar e acreditamos que o bem mais abençoado que uma família deve possuir é o LAR.

SIGA-NOS

INSTITUCIONAL

Login Painel
Como Anunciar
Fale Conosco
Parceiros

BUSCA DE IMÓVEIS

Suporte / Atendimento
Imóveis a Venda
Imóveis para Alugar
Apartamentos a Venda

PORTAIS



[Mapa do site](#)
[Blog](#)
[Termos de Uso do Portal](#)
[Política de Privacidade](#)
[Política de Cookies](#)
[Quem somos](#)
[Webinar](#)

[Apartamentos para Alugar](#)
[Casas a Venda](#)
[Casas para Alugar](#)

APPS





Buscar



Plano Profissional



Meus Anúncios



Chat



Notificações

Entrar



Anunciar grátis

Distrito Federal > Distrito Federal e região > Comércio e indústria > Brasília

27/02 às 12:14



R\$ 30.000

Aluguel

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 17.451

(61) 99164-9 Exibir telefone

Chat

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação. Saiba mais

publicidade

Anúncio de Aluguel - Excelente Localização na Quadra 514 Sul! Endereço: Quadra 514 Sul, d

Código do anúncio: SCRS 514 SALA 2 ANDARES

Ótima oportunidade para quem busca um espaço comercial ou residencial em uma localização privilegiada! Alugue agora dois andares amplos, com excelente ...

[Ver descrição completa](#)

Localização



Asa Norte
Brasília, DF, 70760542

Exibir no mapa

publicidade

Detalhes

CATEGORIA
Comércio E Indústria

TAMANHO
1400m²

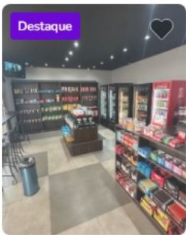
Mais procurados em Comércio e indústria



QE 30 -
Oportunidade de de...

R\$ 700.000

25/07/2024, 15:22 Brasília - DI



Passo ponto de
conveniência...

R\$ 100.000

11/07/2025, 23:05 Brasília - DI



Studio de Beleza
Pronto para...

R\$ 17.500

10/07/2025, 7:32 Brasília - DF



PASSO PONTO
ESCRITÓRIO

R\$ 3.200

12/07/2025, 8:37 Brasília - DF



Águas Claras DF
Century Plaza Sala...

R\$ 2.199

18/06/2025, 18:16 Brasília - DI



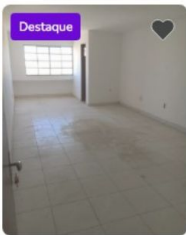
LOJA A VENDA NA
AVENIDA...

R\$ 1.180.000

10/03/2025, 21:11 Brasília - D

publicidade

Mais recentes em Comércio e indústria



Sala Comercial
Ceilândia CNN 2 -...

Reduziu o preço
R\$ 115.000
R\$ 85.000

Hoje, 21:18 Brasília - DF



Aluga-se Galpão
400m2 Incra 09...

R\$ 6.000

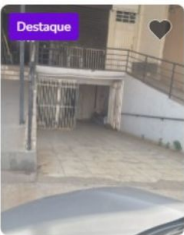
Hoje, 20:30 Brasília - DF



Alugo exatamente 2
lojas SOBRADINHO

R\$ 3.200

Hoje, 20:19 Brasília - DF



Alugo, excelente,
espaço com 400m (...)

R\$ 5.000

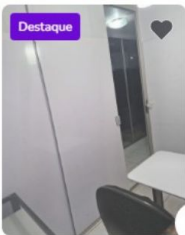
Hoje, 20:19 Brasília - DF



VENDO SALA
COMERCIAL NO...

R\$ 220.000

Hoje, 19:36 Brasília - DF



Aluguel sala
comercial mobiliada

R\$ 365

Hoje, 19:12 Brasília - DF

[Apartamentos](#)

[Casas](#)

[Buscas populares](#)

[Alugar apartamento em Brasília](#)

[Alugar apartamento em São Paulo](#)

[Aluguel apartamento em Florianópolis](#)

[Aluguel apartamento em Rio de Janeiro](#)

[Aluguel apartamento em Manaus](#)

[Apartamento à venda em Belo Horizonte](#)

[Apartamento à venda em Curitiba](#)

[Apartamento à venda em Fortaleza](#)

[Apartamento à venda em Goiânia](#)

[Apartamento à venda em Maceió](#)

[Apartamento à venda Florianópolis](#)

[Apartamento à venda Joinville](#)

[Apartamento à venda Rio de Janeiro](#)

[Apartamento à venda São Paulo](#)

[Apartamento para alugar em Belo Horizonte](#)

[Apartamento para alugar em Curitiba](#)

[Apartamento para alugar em Goiânia](#)

[Apartamento para alugar em Recife](#)

[Apartamento para alugar em Salvador](#)

[Apartamento para alugar em Joinville](#)

[Apartamento para comprar em Salvador](#)

[Apartamento à venda em Aracajú](#)

[Apartamento à venda em Manaus](#)

[Comprar apartamento em Brasília](#)

[Comprar apartamento Recife](#)

[Ajuda](#) [Dicas de segurança](#) [Termos de uso](#) [Política de privacidade](#) [Propriedade intelectual](#) [Mapa do site](#) [Grupo OLX](#) [ZAP imóveis](#) [Viva Real](#)





Compartilhar Favoritar

Aluguel / DF / Prédios Comerciais para alugar em Brasília / Zona Industrial

Aluguel

R\$ 1.450

 30 vagas

Endereço

SCIA Quadra 8 Conjunto 10, 1 - Zona Industrial, Brasília - DF

📍 Explore a localização do imóvel

(Código do anunciante: GL00014 | Código no Viva Real: 2734044019)

A SCALERCIO IMOBILIARIA ALUGA COM EXCLUSIVIDADE.

SCALERCIO SELECT IMOBILIÁRIA, RECONHECIDA PELO SELO IMÓVEL + INTEGRIDADE 2025, CRECI-DF *

PLANTÃO DE LOCAÇÃO. (61) 99772.0055.

Mostrar descrição completa

(61) 3526-...**Ver telefone**

🕒 Anúncio criado em 10 de agosto de 2024, atualizado há 2 meses.

Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

Denunciar anúncio

Seja o primeiro a saber quando imóveis como esse entrarem no portal!

[Criar alerta de imóveis similares](#)

Creci: 25006-J-DF

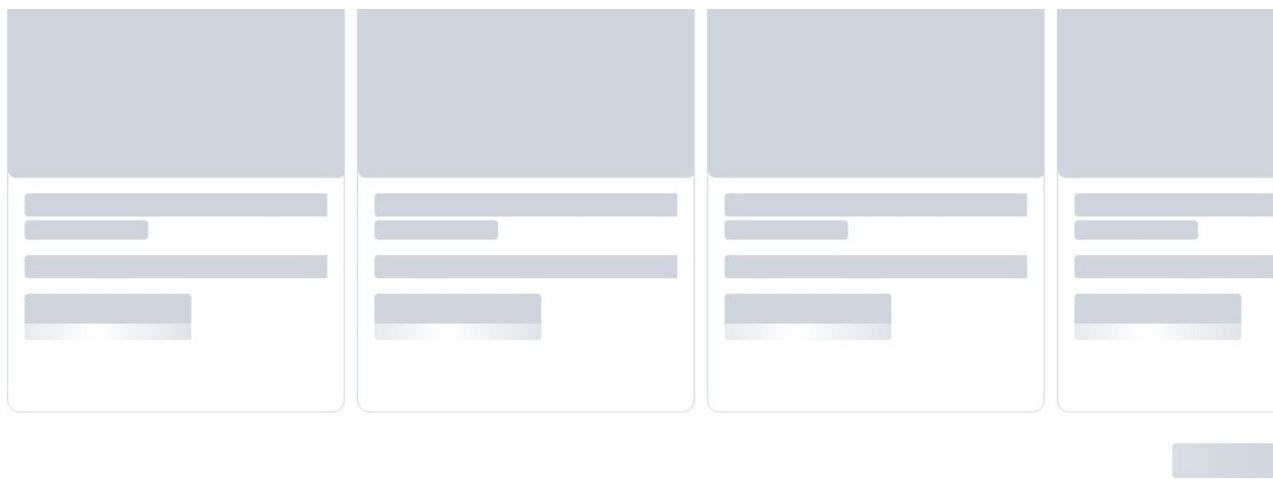
★ Nenhuma classificação ⓘ

 139 imóveis cadastrados

Desde 28 de março de 2018

Mais ofertas deste anunciante

PUBLICIDADE



PUBLICIDADE

Já sabe o bairro em que sonha morar?
Faça sua busca pelo mapa.



Outros tipos de imóveis para alugar

Imóveis para alugar em Brasília

Apartamentos para alugar em Brasília

Casas para alugar em Brasília

Prédios Comerciais para alugar em Brasília



15 fotos

Vídeo

Mapa

Compartilhar

Favoritar

Lojas, Salões e Pontos Comerciais para Alugar / DF / Lojas, Salões e Pontos Comerciais para alugar em Brasília / Asa Sul

Aluguel

R\$ 29.990/mês

Condomínio

R\$ 8.900

IPTU

R\$ 17.800

1461 m²

7 banheiros

Endereço

CRS 514 Bloco B, 0 - Asa Sul, Brasília - DF

Explore a localização do imóvel

Análise do preço

Consideramos imóveis similares a esse para esta análise.



Loja / Salão / Ponto Comercial para alugar, 1461m² - Asa Sul

(Código do anunciante: 101153 | Código no Zap: 2773904272)

ALUGUEL: LOJA E SOBRELLOJA NA ASA SUL – LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA

Oportunidade única para empreendedores que buscam um espaço amplo e bem localizado em uma das áreas mais nobres de Brasília!

Mostrar descrição completa ▾

(61) 99613-...[Ver telefone](#)

Anúncio criado em 24 de janeiro de 2025, atualizado há 3 horas.

Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.

[Denunciar anúncio](#)

Milhões de imóveis para você encontrar o seu.

Só no Zap você encontra.

Ver imóveis

Seja o primeiro a saber quando imóveis como esse entrarem no portal!

[Criar alerta de imóveis similares](#)

My Broker Brasília

Creci: 29950-J-DF

★ Nenhuma classificação

306 imóveis cadastrados

Desde 5 de janeiro de 2024

Saiba mais sobre o anunciante

Mais ofertas deste anunciante

My Broker Brasília

Creci: 29950-J-DF

★ Nenhuma classificação

306 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Douglas Moreira Merechia

douglasmm@gmail.com

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para alugar: ponto comercial/loja/box, CRS 514 Bloco B, 0 - Asa Sul, Brasília - DF que apresentei no Zap. Aguardo seu

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os [Termos de uso](#). Seus dados serão compartilhados com anunciantes para viabilizar o contato solicitado. Acesse a nossa [Política de privacidade](#).

Fale com o anunciante

(61) 99613-... [Ver telefone](#)

WhatsApp

PUBLICIDADE

60% OFF*

*Oferta por tempo limitado, válida apenas no plano com todos os apps para alunos e professores.

Assine agora





Lojas, Salões e Pontos Comerciais para aluguel em Are	Lojas, Salões e Pontos Comerciais para aluguel em Rec	Lojas, Salões e Pontos Comerciais para aluguel em Tag
Lojas, Salões e Pontos Comerciais para aluguel em Set	Lojas, Salões e Pontos Comerciais para aluguel em Set	Lojas, Salões e Pontos Comerciais para aluguel em Asa
Lojas, Salões e Pontos Comerciais para aluguel em Are	Lojas, Salões e Pontos Comerciais para aluguel em Agu	Lojas, Salões e Pontos Comerciais para aluguel em Zon
Lojas, Salões e Pontos Comerciais para aluguel em Set	Lojas, Salões e Pontos Comerciais para aluguel em Set	Lojas, Salões e Pontos Comerciais para aluguel em Gua
Mensagem	Mensagem	Mensagem
Telefone	Telefone	Telefone



Asa Sul, Brasília SCS Quadra 377 m² 4 Aluguel de R\$ 12.000/mês IPTU R\$ 25.000	Perdizes, São Paulo Rua Cardoso de Almeida 887 m² 6 6 Aluguel de R\$ 39.000/mês IPTU R\$ 3.761	Perdizes, São Paulo Rua Cardoso de Almeida 300 m² Aluguel de R\$ 25.000/mês IPTU R\$ 5.525	Perdizes, São Paulo Rua Cardoso de Almeida 260 m² 4 Aluguel de R\$ 15.000/mês IPTU R\$ 3.200
---	--	--	--



PARCEIROS



DFIMOVEIS.COM

Somos apaixonados pela unidade familiar e acreditamos que o bem mais abençoado que uma família deve possuir é o LAR.

SIGA-NOS



INSTITUCIONAL

- Login Painel
- Como Anunciar
- Fale Conosco
- Parceiros
- Mapa do site
- Blog
- Termos de Uso do Portal
- Política de Privacidade
- Política de Cookies
- Quem somos
- Webinar

BUSCA DE IMÓVEIS

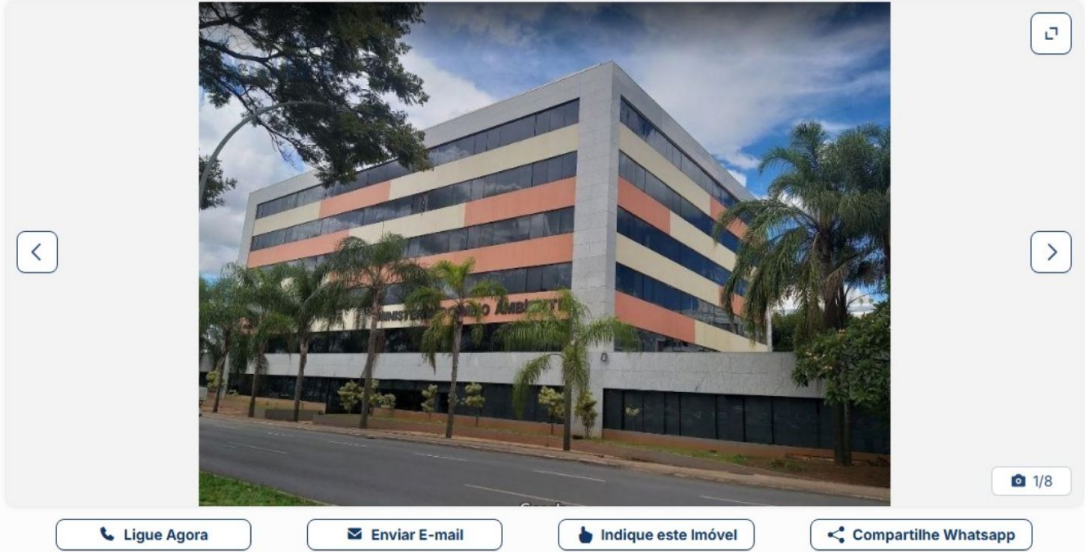
- Suporte / Atendimento
- Imóveis a Venda
- Imóveis para Alugar
- Apartamentos a Venda
- Apartamentos para Alugar
- Casas a Venda
- Casas para Alugar

PORTAIS



APPS





SEPN 505
EXCELENTE LOCALIZAÇÃO

R\$ **110.000** Área Útil: **1.665,09 m²** Valor R\$/m²: **66**

BRASÍLIA - ASA NORTE

Detalhes

Aluguel de Prédio Comercial	Código: 183584
Área Total: 1.665,09 m²	Área Terreno: 1.665,09 m²
Posição do Sol: Perpendicular	Posição do Imóvel: Frente
Última Atualização: 13/07/2025	

Descrição

Prédio Novo SEPN 505
Prédio com projeto moderno, excelente localização.

Fácil acesso pela W3 norte. Próximo ao centro de Brasília.
Acesso ao prédio tanto pela W3 como pela W2

Ver Mais

Solicitar Visita

Dados deste anúncio

Publicado há: 337 dias Visualizações: 1678

Interessados: 31

Localização

DF - BRASILIA - ASA NORTE - SEPN 505



Você notou algum problema com este imóvel? [Critique esse anúncio](#)

DFIMOVEIS.COM / IMÓVEIS PARA ALUGAR NO DF / PRÉDIO / BRASILIA / ASA NORTE / COMERCIAL / 0 QUARTOS / SEPN 505

Buscar em outras cidades

- Águas Claras
- Ceilândia
- Cruzeiro
- Gama
- Guará
- Núcleo Bandeirante
- Planaltina
- Recanto das Emas
- Riacho Fundo
- Samambaia
- Santa Maria
- São Sebastião
- Sobradinho
- Taguatinga
- Vicente Pires
- Brasília

PARCEIROS



DFIMOVEIS.COM

Somos apaixonados pela unidade familiar e acreditamos que o bem mais abençoado que uma família deve possuir é o LAR.

INSTITUCIONAL

Login Painel
Como Anunciar
Como Gerenciar

BUSCA DE IMÓVEIS

Suporte / Atendimento
Imóveis a Venda
Imóveis para Alugar

PORTAIS



SIGA-NOS



Fale conosco
Parceiros
Mapa do site
Blog
Termos de Uso do Portal
Política de Privacidade
Política de Cookies
Quem somos
Webinar

Imóveis para Alugar
Apartamentos a Venda
Apartamentos para Alugar
Casas a Venda
Casas para Alugar



APPS





1/17

Ligue Agora

Enviar E-mail

Indique este Imóvel

Compartilhe Whatsapp

Favoritar

Criar Alerta



Santa Teresa Imóveis
Creci: 16734

Contate o Anunciante

Douglas Moreira Merechia

douglasmm@gmail.com

Celular

Oi, tudo bem? Gostaria de maiores informações sobre este imóvel. Aguardo retorno, obrigado(a).

Enviar Mensagem Agora

Ao confirmar o envio, você está aceitando o [Termo de Uso do Portal](#) e [Política de Privacidade](#)

 (61) 99961

Ligue Agora

Enviar Whatsapp

SBS QUADRA 2

R\$ 85.000 Área Útil: 1.677,00 m² Valor R\$/m²: 50

BRASÍLIA - ASA SUL

Detalhes

Aluguel de Prédio Comercial

IPTU R\$: 11.622

Posição do Sol: Perpendicular

Andar do Apartamento: 5º Andar

Última Atualização: 13/07/2025

Código: SBSLT27

Área Total: 1.677,00 m²

Posição do Imóvel: Frente

Total de Andar do Empreendimento: 4 Andares

Descrição

Locação prédio inteiro 1.677m²

- Ótima localização no Setor Bancário Sul;
- Prédio novo;
- Locação de todo o prédio;
- Térreo, 1º andar , subsolos e sobreloja;

Ver Mais

Solicitar Visita

Características

☒ Ar Condicionado

Dados deste anúncio

Publicado há: 553 dias

Visualizações: 350

Interessados: 9

Localização

DF - BRASILIA - ASA SUL - SBS Quadra 2

Você notou algum problema com este imóvel? [Critique esse anúncio](#)

DFIMOVEIS.COM / IMÓVEIS PARA ALUGAR NO DF / PRÉDIO / BRASILIA / ASA SUL / COMERCIAL / 0 QUARTOS / SBS QUADRA 2

Imóveis Similares



R\$ 76.000

SCS Quadra 2
ASA SUL, BRASILIA
6 4020,00 m²



R\$ 68.900

SBS Quadra 1
ASA SUL, BRASILIA
1378,00 m²



R\$ 90.000

SAUS Quadra 01 Bloco A
ASA SUL, BRASILIA
1500,00 m²

FotosVideo



<

>

Ligue Agora

Enviar E-mail

Indique este Imóvel

Compartilhe Whatsapp

Favoritar

Criar Alerta

Calhão Imóveis

Creci: 24155

Contate o Anunciante

Douglas Moreira Merechia

douglasmm@gmail.com

Celular

Oi, tudo bem? Gostaria de maiores informações sobre este imóvel. Aguardo retorno, obrigado(a).

Enviar Mensagem Agora

Ao confirmar o envio, você está aceitando o [Termo de Uso do Portal](#) e [Política de Privacidade](#)

(61) 3031

Ligue Agora

Enviar Whatsapp

SCRN 502 BLOCO B

PRÉDIO PARA ALUGAR, 2250 M² POR R\$ 62.000,00/MÊS - ASA NORTE - BRASÍLIA/DF

R\$ 60.000 Área Útil: 2.250,00 m² Valor R\$/m²: 26

Condomínio

R\$ 1.000

BRASÍLIA - ASA NORTE

Detalhes

Aluguel de Prédio Misto

IPTU R\$: 1.000

Total de Andar do Empreendimento: 5 Andares

Código: PR0032

Área Total: 400,00 m²

Última Atualização: 13/07/2025

Descrição

Oportunidade Única: Alugue o Prédio Inteiro no Melhor Endereço da Asa Norte!

Localização Estratégica: Início da Asa Norte, uma das áreas mais nobres e valorizadas de Brasília, ao lado de comércios e shopping centers.

Características do Imóvel:

Ver Mais

Solicitar Visita

Características

☒ Ar Condicionado

☒ Escritorio

Dados deste anúncio

Publicado há: 294 dias

Visualizações: 236

Interessados: 8

Localização

DF - BRASILIA - ASA NORTE - SCRN 502 Bloco B



Você notou algum problema com este imóvel? [Critique esse anúncio](#)

DFIMOVEIS.COM / IMÓVEIS PARA ALUGAR NO DF / PRÉDIO / BRASILIA / ASA NORTE / MISTO / 0 QUARTOS / SCRN 502 BLOCO B

Imóveis Similares

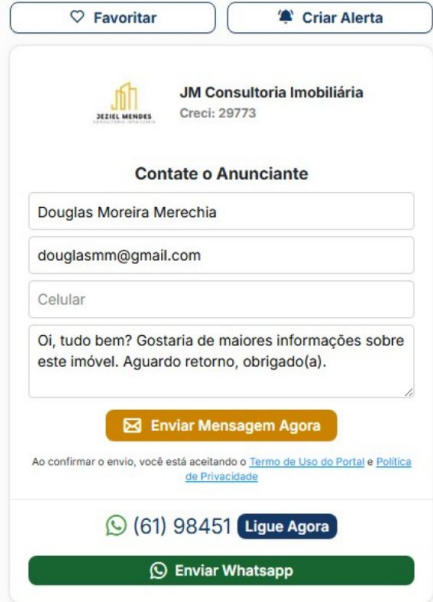


R\$ 60.000

SGAN 601 Módulo H

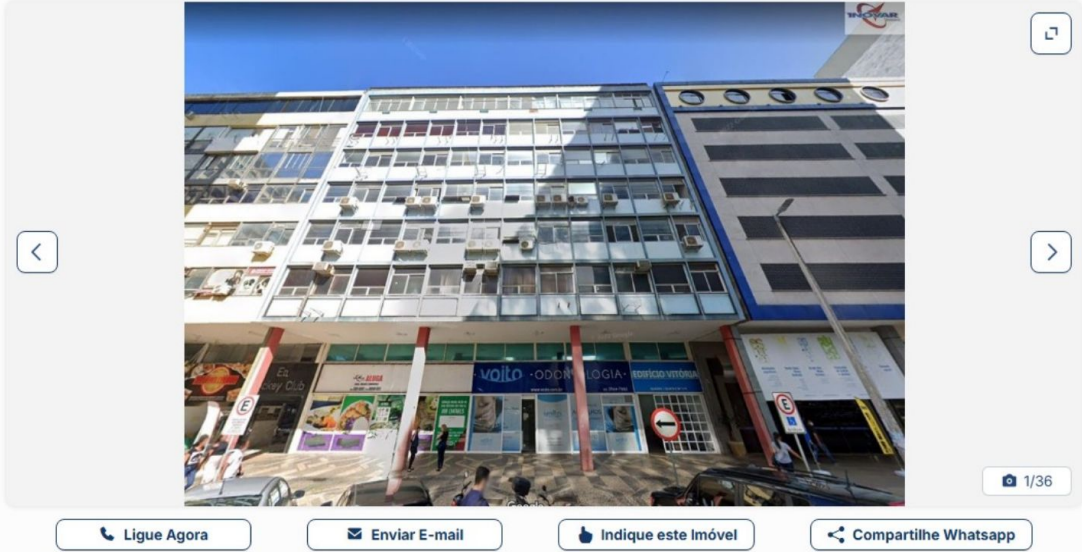
ASA NORTE, BRASILIA

735,00 m²



[!\[\]\(43d9217bb24978652ee990eeb5d584bb_img.jpg\)](#)
[!\[\]\(8d0c280733ddf90446a92c2dd31a9064_img.jpg\)](#)
[!\[\]\(09939424d5a84b5a0e471a9695b1e77f_img.jpg\)](#)
[!\[\]\(eb938507f6d79d7d5461765c6bbc1a51_img.jpg\)](#)
[!\[\]\(e33d8c2d2f2e1b58b7c18e378db2c362_img.jpg\)](#)

DISPONÍVEL NO
Google Play



SCS QUADRA 2 SCS QD 02 BL C PRÉDIO INTEIRO - EDIFÍCIO VITORIA

PRÉDIO BEM LOCALIZADO

R\$ 76.000 Área Útil: 4.020,00 m² Valor R\$/m²: 18

6 vagas

BRASÍLIA - ASA SUL

Detalhes

Aluguel de Prédio Comercial	Código: SCSEDEVITORIAPREDIOINTEIRO
IPTU R\$: 71.539	Área Total: 4.020,00 m²
Posição do Sol: Perpendicular	Posição do Imóvel: Frente
Total de Andar do Empreendimento: 9 Andares	Última Atualização: 13/07/2025

Descrição

PRÉDIO COM 4.020M2 BEM LOCALIZADO NO CENTRO DE BRASILIA COMPOSTO POR 9 PAVIMENTOS SENDO 6 ANDARES, 1 SOBRELOJA, 2 ELEVADORES, ESCADA, BANHEIROS FEMININO E MASCULINO POR ANDAR, 2 LOJAS AMPLAS NO TÉRREO TENDO UMA CONECTADA POR ESCADA COM A SOBRELOJA, SUBSOLO COM VAGA DE GARAGEM

Ver Mais

Solicitar Visita

Características

- ☒ Escritorio
- ☒ Vista Livre

Dados deste anúncio

Publicado há: 412 dias Visualizações: 347

Interessados: 12

Localização

DF - BRASILIA - ASA SUL - SCS Quadra 2



Você notou algum problema com este imóvel? [Critique esse anúncio](#)

DFIMOVEIS.COM / IMÓVEIS PARA ALUGAR NO DF / PRÉDIO / BRASILIA / ASA SUL / COMERCIAL / 0 QUARTOS / SCS QUADRA 2

Imóveis Similares

R\$ 90.000

SAUS Quadra 01 Bloco A
ASA SUL, BRASILIA

1500,00 m²

R\$ 68.900

SBS Quadra 1
ASA SUL, BRASILIA

1378,00 m²

R\$ 85.000

SBS Quadra 2
ASA SUL, BRASILIA

1677,00 m²

Favoritar

Criar Alerta

Inovar Imóveis
Creci: 9255

Contate o Anunciante

Douglas Moreira Merechia

douglasmm@gmail.com

Celular

Oi, tudo bem? Gostaria de maiores informações sobre este imóvel. Aguardo retorno, obrigado(a).

Enviar Mensagem Agora

Ao confirmar o envio, você está aceitando o [Termo de Uso do Portal](#) e [Política de Privacidade](#)

(61) 99448

Ligue Agora

(61) 98602

Ligue Agora

Enviar Whatsapp

Buscar em outras cidades

- Águas Claras
- Ceilândia
- Cruzeiro
- Gama
- Guará
- Núcleo Bandeirante
- Planaltina
- Recanto das Emas
- Riacho Fundo
- Samambaia
- Santa Maria
- São Sebastião
- Sobradinho
- Taguatinga
- Vicente Pires
- Brasília

PARCEIROS



DFIMOVEIS.COM

Somos apaixonados pela unidade familiar e acreditamos que o bem mais abençoado que uma família deve possuir é o LAR.

SIGA-NOS



INSTITUCIONAL

- Login Painel
- Como Anunciar
- Fale Conosco
- Parceiros
- Mapa do site
- Blog
- Termos de Uso do Portal
- Política de Privacidade
- Política de Cookies
- Quem somos
- Webinar

BUSCA DE IMÓVEIS

- Suporte / Atendimento
- Imóveis a Venda
- Imóveis para Alugar
- Apartamentos a Venda
- Apartamentos para Alugar
- Casas a Venda
- Casas para Alugar

PORTAIS



APPS





Ligue Agora Enviar E-mail Indique este Imóvel Compartilhe Whatsapp

SCN QUADRA 3 BLOCO B EDIFÍCIO VICTÓRIA
PRÉDIO INTEIRO VENDA OU LOCAÇÃO SCN QUADRA 3 BLOCO B ASA NORTE MONOUSUÁRIO 35 VAGAS

Super Destaque

R\$ 325.000 Área Útil: 4.490,00 m² Valor R\$/m²: 72

35 vagas BRASÍLIA - ASA NORTE

Detalhes

Aluguel de Prédio Misto Código: 059L-DFI
IPTU R\$: 16.226 Área Total: 4.490,00 m²
Última Atualização: 13/07/2025

Descrição

Com armários planejados - AO LADO DO NOVO PRÉDIO DA POLÍCIA FEDERAL. Ideal para empresas de grande porte, órgãos públicos e multinacionais.
O Edifício Victória é um imóvel monousuário, possui ótimo padrão de construção, totalmente revitalizado, com fachada belíssima de vidro. Excelente localização no Setor Comercial Norte. Possui 06 pavimentos: Subsolo; Semienterrado; Pavimento Térreo; 1º Pavimento; 2º Pavimento; Cobertura.

Ver Mais

Solicitar Visita

Características

Ar Condicionado

Dados deste anúncio

Publicado há: 41 dias Visualizações: 72
Interessados: 4

Localização

DF - BRASILIA - ASA NORTE - SCN Quadra 3 Bloco B



Você notou algum problema com este imóvel? Critique esse anúncio

DFIMOVEIS.COM / IMÓVEIS PARA ALUGAR NO DF / PRÉDIO / BRASILIA / ASA NORTE / MISTO / 0 QUARTOS / SCN QUADRA 3 BLOCO B

Imóveis Similares

R\$ 325.000
SEPN 507 Bloco A
ASA NORTE, BRASILIA
40 6500,00 m²



Favoritar

Criar Alerta

J Fleury

Creci: 6988

Contate o Anunciante

Douglas Moreira Merechia

douglasmm@gmail.com

Celular

Oi, tudo bem? Gostaria de maiores informações sobre este imóvel. Aguardo retorno, obrigado(a).

Enviar Mensagem Agora

Ao confirmar o envio, você está aceitando o [Termo de Uso do Portal](#) e [Política da Privacidade](#)

(61) 3224

Ligue Agora

Enviar Whatsapp

SAUS QUADRA 5

PRÉDIO PARA ALUGAR, 4588 M² - ASA SUL - BRASÍLIA/DF

Super Destaque

R\$ 250.000 Área Útil: 4.588,00 m² Valor R\$/m²: 54

53 vagas

BRASÍLIA - ASA SUL

Detalhes

Aluguel de Prédio Misto

IPTU R\$: 6.013

Área Terreno: 800,00 m²

Última Atualização: 13/07/2025

Código: PR0003

Área Total: 4.588,00 m²

Total de Andar do Empreendimento: 6 Andares

Descrição

A J. Fleury Prédio comercial com 4.588m²!!!!

Descrição:

Prédio comercial, constituído por 05 (cinco) pavimentos, sendo:

Ver Mais

Solicitar Visita

Características

☒ Ar Condicionado

Dados deste anúncio

Publicado há: 286 dias

Visualizações: 1394

Interessados: 19

Localização

DF - BRASILIA - ASA SUL - SAUS Quadra 5

CLIQUE PARA CARREGAR O MAPA.

Você notou algum problema com este imóvel? [Critique esse anúncio](#)

DFIMOVEIS.COM / IMÓVEIS PARA ALUGAR NO DF / PRÉDIO / BRASÍLIA / ASA SUL / MISTO / 0 QUARTOS / SAUS QUADRA 5

Imóveis Similares

R\$ 210.000

Praça dos Tribunais Superiores

ASA SUL, BRASILIA

50 2597,00 m²

R\$ 250.000

SAUS Quadra 5

ASA SUL, BRASILIA

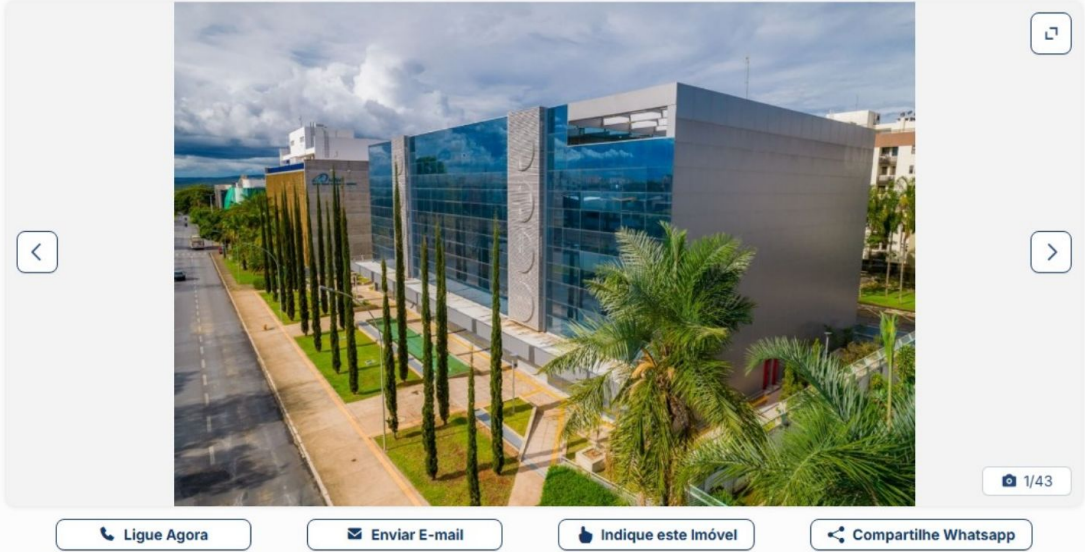
56 4588,00 m²

R\$ 250.000

SAUS Quadra 5

ASA SUL, BRASILIA

57 4862,00 m²



Favoritar

Criar Alerta

brasni

Brasni Empreendimentos Imobiliários

Creci: 1691

Contate o Anunciante

Douglas Moreira Merechia

douglasmm@gmail.com

Celular

Oi, tudo bem? Gostaria de maiores informações sobre este imóvel. Aguardo retorno, obrigado(a).

Enviar Mensagem Agora

Ao confirmar o envio, você está aceitando o [Termo de Uso do Portal](#) e [Política de Privacidade](#)

(61) 98117

Ligue Agora

Enviar Whatsapp

SEPN 514

W3 ASA NORTE PRÉDIO VAZADO 4 PAVIMENTOS COBERTURA AUDITÓRIO VARADA 146 VAGAS

R\$ 520.000 Área Útil: 6.360,00 m² Valor R\$/m²: 81

146 vagas

BRÁSILIA - ASA NORTE

Detalhes

Aluguel de Prédio Comercial

Área Total: 11.360,00 m²

Posição do Imóvel: Frente

Última Atualização: 13/07/2025

Código: 70760-540

Posição do Sol: Nascente

Total de Andar do Empreendimento: 4 Andares

Descrição

Prédio novo localizado na W3 norte, vazado W3 com W2, dividido em térreo, quatro pavimentos, cobertura e dois subsolos de garagem

Térreo dividido em várias salas, algumas com varanda virada para W2, auditório, banheiros e cozinha

Pavimentos divididos com paredes de drywall, que podem ser removidas, em todos os pavimentos possuem cozinha, banheiros masculino, feminino, para cadeirantes e banheiros individuais

Ar condicionados de teto em todo o prédio

Cobertura em partes no quarto andar, possui banheiros e cozinha

Ver Mais

Solicitar Visita

Características

Ar Condicionado

Cozinha com Armários

Portão Eletrônico

Vista Livre

Área de Serviço

Jardim

Varanda

Cozinha Espaçosa

Ver Mais

Dados deste anúncio

Publicado há: 244 dias

Interessados: 19

Visualizações: 371

Localização

DF - BRASILIA - ASA NORTE - SEPN 514

CLIQUE PARA CARREGAR O MAPA.

Você notou algum problema com este imóvel? [Critique esse anúncio](#)

DFIMOVEIS.COM / IMÓVEIS PARA ALUGAR NO DF / PRÉDIO / BRÁSILIA / ASA NORTE / COMERCIAL / 0 QUARTOS / SEPN 514

Imóveis Similares

R\$ 530.000

SEPN 514
ASA NORTE, BRASILIA
11366,00 m²

R\$ 498.462

SHLN
ASA NORTE, BRASILIA
9969,24 m²

R\$ 540.000

SEPN 514
ASA NORTE, BRASILIA
152 9596,00 m²

Buscar em outras cidades

- Águas Claras
- Ceilândia
- Cruzeiro
- Gama
- Guará
- Núcleo Bandeirante
- Planaltina
- Recanto das Emas
- Riacho Fundo
- Samambaia
- Santa Maria
- São Sebastião
- Sobradinho
- Taguatinga
- Vicente Pires
- Brasília

PARCEIROS



DFIMOVEIS.COM

Somos apaixonados pela unidade familiar e acreditamos que o bem mais abençoado que uma família deve possuir é o LAR.

SIGA-NOS



INSTITUCIONAL

- Login Painel
- Como Anunciar
- Fale Conosco
- Parceiros
- Mapa do site
- Blog
- Termos de Uso do Portal
- Política de Privacidade
- Política de Cookies
- Quem somos
- Webinar

BUSCA DE IMÓVEIS

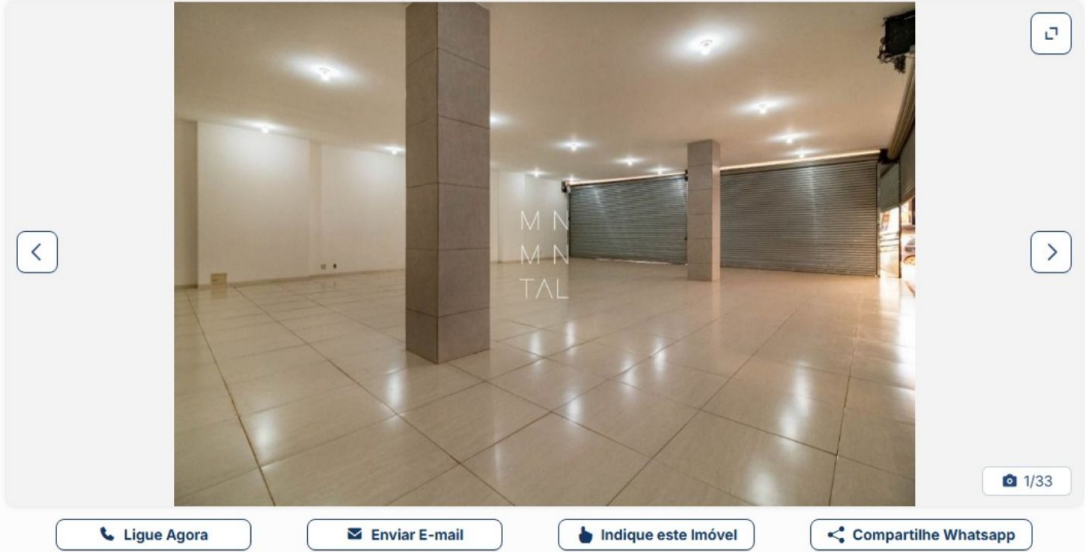
- Suporte / Atendimento
- Imóveis a Venda
- Imóveis para Alugar
- Apartamentos a Venda
- Apartamentos para Alugar
- Casas a Venda
- Casas para Alugar

PORTAIS



APPS





SCS QUADRA 4

SCS QD 4 | PRÉDIO COMERCIAL | ÓTIMA LOCALIZAÇÃO | COM LOJA

R\$ 120.000 Área Útil: 6.400,00 m² Valor R\$/m²: 18

42 vagas

BRASÍLIA - ASA SUL

Detalhes

Aluguel de Prédio Comercial

Área Total: 6.400,00 m²

Última Atualização: 13/07/2025

Código: PR0021A

Total de Andar do Empreendimento: 4 Andares

Descrição

PRÉDIO COMERCIAL | ÓTIMA LOCALIZAÇÃO | DESOCUPADO

1) 6400M² - Área total
1060M² - Área privativa por andar

2) Prédio: 4 andares com terraço e ampla loja térrea, localizado a 400m da estação do metrô e de pontos de ônibus, próximo à rodoviária,

Ver Mais

Solicitar Visita

Características

Escritorio

Dados deste anúncio

Publicado há: 370 dias

Interessados: 17

Visualizações: 329

Localização

DF - BRASILIA - ASA SUL - SCS Quadra 4



Você notou algum problema com este imóvel? Critique esse anúncio

DFIMOVEIS.COM / IMÓVEIS PARA ALUGAR NO DF / PRÉDIO / BRASILIA / ASA SUL / COMERCIAL / 0 QUARTOS / SCS QUADRA 4

Imóveis Similares

R\$ 140.000

CLS 302 Bloco E

ASA SUL, BRASILIA

1360,00 m²

R\$ 120.000

SAUS Quadra 2 Bloco O

ASA SUL, BRASILIA

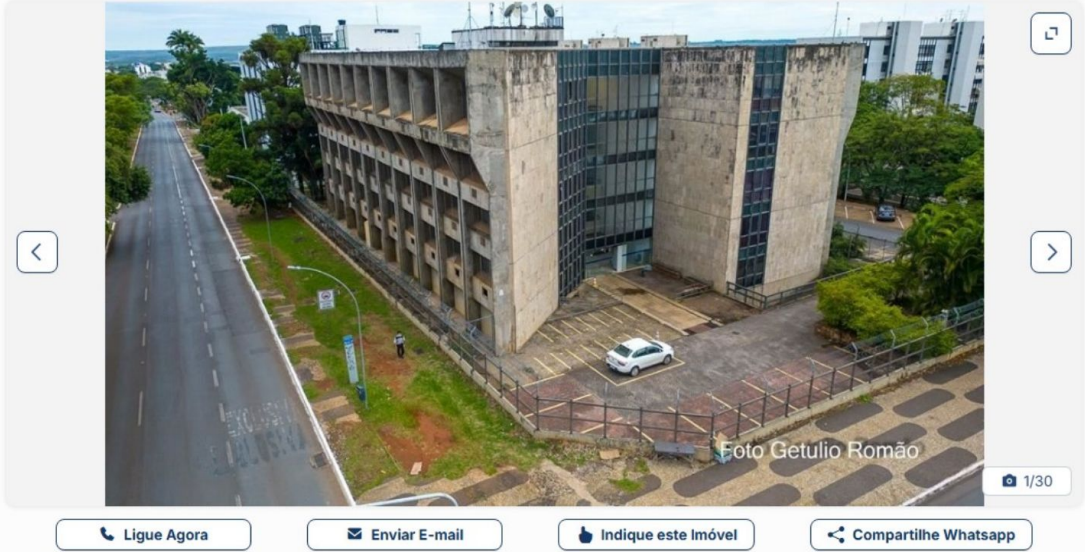
33 2575,00 m²

R\$ 120.000

SAUS Quadra 2

ASA SUL, BRASILIA

32 2575,00 m²



SEPN 507 BLOCO A

R\$ 325.000 Área Útil: 6.500,00 m² Valor R\$/m²: 50

40 vagas BRASÍLIA - ASA NORTE

Detalhes

Aluguel de Prédio Misto
Área Total: 6.500,00 m²
Última Atualização: 13/07/2025
Código: VILLA141977A01
Total de Andar do Empreendimento: 5 Andares

Descrição

VILLA141977 - Última atualização: 12/07/25 23:31
SEPN 507 BL A W3 NORTE - BRASILIA DF
Terreno de 2.331m2, área construída 6.500m2
ALUGUEL R\$ 325.000,00
Parceiro Santos Martins.
PREDIO CORPORATIVO excelente para órgão público, grandes empresas, faculdade, escola, cursos, localização privilegiada, fácil acesso a
Ver Mais

Solicitar Visita

Dados deste anúncio

Publicado há: 286 dias
Interessados: 9
Visualizações: 265

Localização

DF - BRASILIA - ASA NORTE - SEPN 507 Bloco A



Você notou algum problema com este imóvel? Critique esse anúncio

DFIMOVEIS.COM / IMÓVEIS PARA ALUGAR NO DF / PRÉDIO / BRASILIA / ASA NORTE / MISTO / 0 QUARTOS / SEPN 507 BLOCO A

Imóveis Similares

SCN Quadra 3 Bloco B
ASA NORTE, BRASILIA
R\$ 325.000
35 4490,00 m²

Buscar em outras cidades

- Águas Claras Ceilândia Cruzeiro Gama Guará Núcleo Bandeirante Planaltina Recanto das Emas Riacho Fundo Samambaia Santa Maria São Sebastião Sobradinho Taguatinga
Vicente Pires Brasília

PARCEIROS



DFIMOVEIS.COM

Somos apaixonados pela unidade familiar e acreditamos que o bem mais abençoado que uma família deve possuir é o LAR.

SIGA-NOS



INSTITUCIONAL

- Login Painel
- Como Anunciar
- Fale Conosco
- Parceiros
- Mapa do site
- Blog
- Termos de Uso do Portal
- Política de Privacidade
- Política de Cookies
- Quem somos
- Webinar

BUSCA DE IMÓVEIS

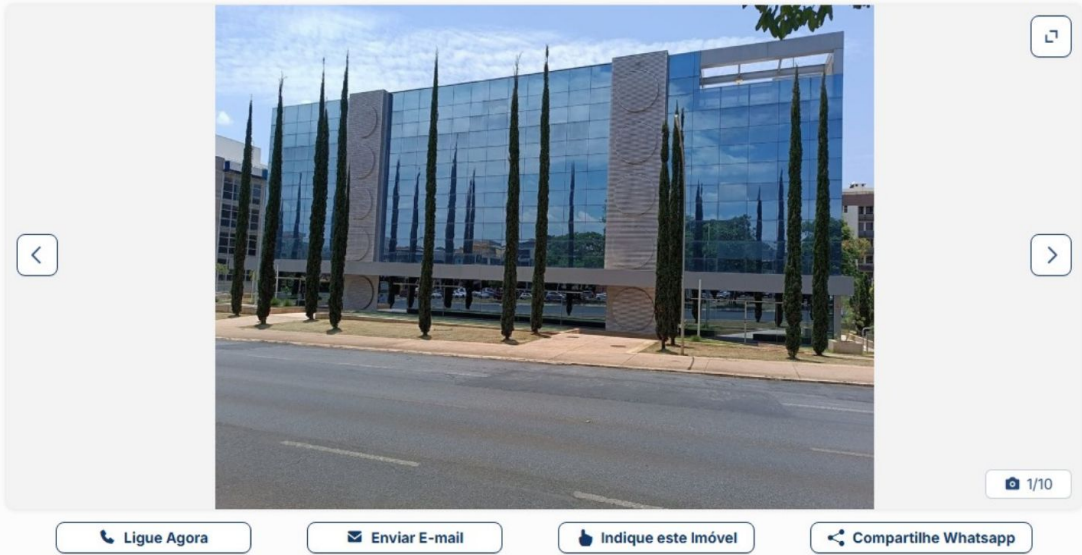
- Suporte / Atendimento
- Imóveis a Venda
- Imóveis para Alugar
- Apartamentos a Venda
- Apartamentos para Alugar
- Casas a Venda
- Casas para Alugar

PORTAIS



APPS





SEPN 514

PRÉDIO CORPORATIVO COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 9.596,51M² EM 9 PAVIMENTOS. INF.: (61) 9..

R\$ 540.000 Área Útil: 9.596,00 m² Valor R\$/m²: 56

152 vagas BRASÍLIA - ASA NORTE

Detalhes

Aluguel de Prédio Comercial
Área Total: 9.596,00 m²
Total de Andar do Empreendimento: 6 Andares
Código: PR0002EVERB
Área Terreno: 2.331,00 m²
Última Atualização: 13/07/2025

Descrição

Prédio corporativo/institucional/comercial com área construída de 9.596,51m², edificado em 9 pavimentos, sendo 2 pavimentos de garagens no 1º e 2º subsolos.

CARACTERÍSTICAS

- Prédio moderno com fachadas em vidros reflexivos com sistema de isolamento acústico, estruturados em esquadrias de alumínio

Ver Mais

Solicitar Visita

Dados deste anúncio

Publicado há: 222 dias
Interessados: 4
Visualizações: 151

Localização

DF - BRASILIA - ASA NORTE - SEPN 514



Você notou algum problema com este imóvel? [Critique esse anúncio](#)

DFIMOVEIS.COM / IMÓVEIS PARA ALUGAR NO DF / PRÉDIO / BRASÍLIA / ASA NORTE / COMERCIAL / 0 QUARTOS / SEPN 514

Imóveis Similares

R\$ 498.462
SHLN
ASA NORTE, BRASILIA
9969,24 m²

R\$ 530.000
SEPN 514
ASA NORTE, BRASILIA
11366,00 m²

R\$ 520.000
SEPN 514
ASA NORTE, BRASILIA
146 6360,00 m²

Buscar em outras cidades

Águas Claras Ceilândia Cruzeiro Gama Guará Núcleo Bandeirante Planaltina Recanto das Emas Riacho Fundo Samambaia Santa Maria São Sebastião Sobradinho Taguatinga
Vicente Pires Brasília

PARCEIROS



DFIMOVEIS.COM

Somos apaixonados pela unidade familiar e acreditamos que o bem mais abençoado que uma família deve possuir é o LAR.

SIGA-NOS



INSTITUCIONAL

- Login Painei
- Como Anunciar
- Fale Conosco
- Parceiros
- Mapa do site
- Blog
- Termos de Uso do Portal
- Política de Privacidade
- Política de Cookies
- Quem somos
- Webinar

BUSCA DE IMÓVEIS

- Suporte / Atendimento
- Imóveis a Venda
- Imóveis para Alugar
- Apartamentos a Venda
- Apartamentos para Alugar
- Casas a Venda
- Casas para Alugar

PORTAIS



APPS





Ligue Agora Enviar E-mail Indique este Imóvel Compartilhe Whatsapp

SHLN SETOR HOSPITALAR LOCAL NORTE BLOCO 01 LOTE 02

R\$ 498.462 Área Útil: 9.969,24 m² Valor R\$/m²: 50

BRASÍLIA - ASA NORTE

Detalhes

Aluguel de Prédio Comercial Código: 656647
Área Total: 9.969,24 m² Total de Andar do Empreendimento: 5 Andares
Última Atualização: 13/07/2025

Descrição

Hospital em fase de acabamento
Setor Hospitalar Norte Lote 2 Bloco 1
9969,24 m²
5 pavimentos tipo: Térreo 1º Subsolo 2º Subsolo Hospital em fase de acabamento.
Aluguel: R\$ 498.462,00

Ver Mais

Solicitar Visita

Dados deste anúncio

Publicado há: 605 dias Visualizações: 339
Interessados: 7

Localização

DF - BRASILIA - ASA NORTE - SHLN



Você notou algum problema com este imóvel? Critique esse anúncio

DFIMOVEIS.COM / IMÓVEIS PARA ALUGAR NO DF / PRÉDIO / BRASILIA / ASA NORTE / COMERCIAL / 0 QUARTOS / SHLN

Imóveis Similares

R\$ 540.000

SEPN 514
ASA NORTE, BRASILIA

152 9596,00 m²

R\$ 520.000

SEPN 514
ASA NORTE, BRASILIA

146 6360,00 m²

R\$ 530.000

SEPN 514
ASA NORTE, BRASILIA

11366,00 m²

Buscar em outras cidades

Águas Claras Ceilândia Cruzeiro Gama Guará Núcleo Bandeirante Planaltina Recanto das Emas Riacho Fundo Samambaia Santa Maria São Sebastião Sobradinho Taguatinga
Vicente Pires Brasília



DFIMOVEIS.COM

Somos apaixonados pela unidade familiar e acreditamos que o bem mais abençoado que uma família deve possuir é o LAR.

SIGA-NOS



INSTITUCIONAL

- Login Painei
- Como Anunciar
- Fale Conosco
- Parceiros
- Mapa do site
- Blog
- Termos de Uso do Portal
- Política de Privacidade
- Política de Cookies
- Quem somos
- Webinar

BUSCA DE IMÓVEIS

- Suporte / Atendimento
- Imóveis a Venda
- Imóveis para Alugar
- Apartamentos a Venda
- Apartamentos para Alugar
- Casas a Venda
- Casas para Alugar

PORTAIS



APPS



FotosVideo

<

>

Ligue Agora

Enviar E-mail

Indique este Imóvel

Compartilhe Whatsapp

Favoritar

Criar Alerta

BEIRAMAR imóveis

Beiramar Imóveis

Creci: 20346-J-DF

Contate o Anunciante

Douglas Moreira Merechia

douglasmm@gmail.com

Celular

Oi, tudo bem? Gostaria de maiores informações sobre este imóvel. Aguardo retorno, obrigado(a).

Enviar Mensagem Agora

Ao confirmar o envio, você está aceitando o [Termo de Uso do Portal](#) e [Política de Privacidade](#)

(61) 3262

Ligue Agora

Enviar Whatsapp

SEPN 514
PRÉDIO COMERCIAL PARA LOCAÇÃO NA ASA NORTE
R\$ 530.000 Área Útil: 11.366,00 m² Valor R\$/m²: 46

BRASÍLIA - ASA NORTE

Detalhes

Aluguel de Prédio Comercial

Código: 3359

Última Atualização: 13/07/2025

Descrição

Este edifício possui infraestrutura completa e acabamento de primeira linha, ideal para grandes empresas. Com habite-se e localização estratégica, oferece:

- Loja Térrea: 953,60 m² (com portaria, salas amplas e espaço para auditório)
- Subsolos: 1 (816 m²) e 2 (936 m²) - 135 vagas de garagem
- Andares (1º ao 4º): De 789 a 954 m², divididos em 4 salas, banheiros e copa

Ver Mais

Solicitar Visita

Dados deste anúncio

Publicado há: 228 dias

Visualizações: 173

Interessados: 6

Localização

DF - BRASILIA - ASA NORTE - SEPN 514

CLIQUE PARA CARREGAR O MAPA.

Você notou algum problema com este imóvel? [Critique esse anúncio](#)

DFIMOVEIS.COM / IMÓVEIS PARA ALUGAR NO DF / PRÉDIO / BRASILIA / ASA NORTE / COMERCIAL / 0 QUARTOS / SEPN 514

Imóveis Similares

R\$ 498.462

SHLN
ASA NORTE, BRASILIA
9969,24 m²

R\$ 540.000

SEPN 514
ASA NORTE, BRASILIA
152 9596,00 m²

R\$ 520.000

SEPN 514
ASA NORTE, BRASILIA
146 6360,00 m²

Buscar em outras cidades

Águas ClarasCeilândiaCruzeiroGamaGuaráNúcleo BandeirantePlanaltinaRecanto das EmasRiacho FundoSamambaiaSanta MariaSão SebastiãoSobradinhoTaguatinga

Vicente PiresBrasília

PARCEIROS



DFIMOVEIS.COM

Somos apaixonados pela unidade familiar e acreditamos que o bem mais abençoado que uma família deve possuir é o LAR.

SIGA-NOS



INSTITUCIONAL

- Login Painel
- Como Anunciar
- Fale Conosco
- Parceiros
- Mapa do site
- Blog
- Termos de Uso do Portal
- Política de Privacidade
- Política de Cookies
- Quem somos
- Webinar

BUSCA DE IMÓVEIS

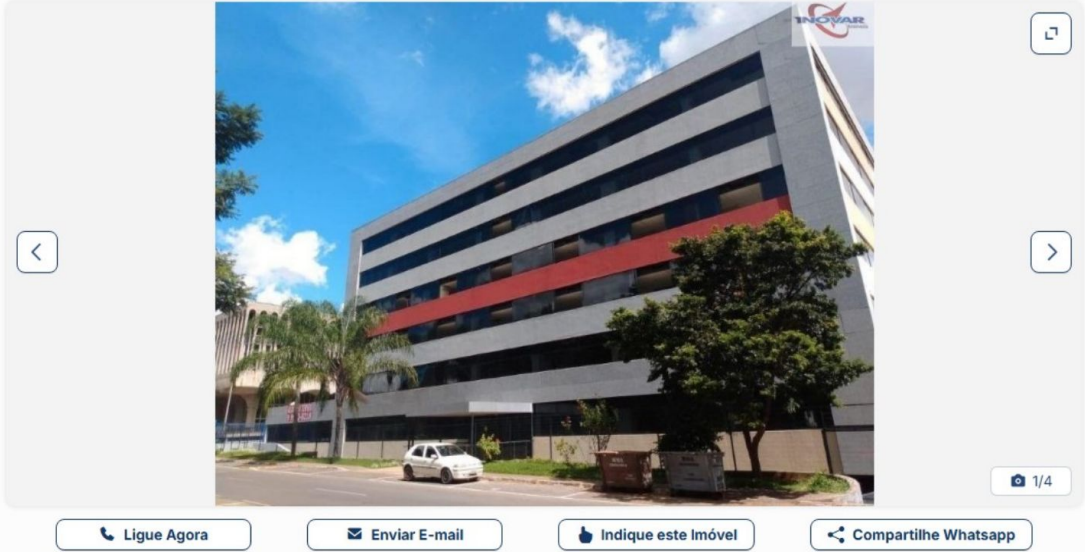
- Suporte / Atendimento
- Imóveis a Venda
- Imóveis para Alugar
- Apartamentos a Venda
- Apartamentos para Alugar
- Casas a Venda
- Casas para Alugar

PORTAIS



APPS





SEPN 505 BLOCO B SEPN 505 BLOCO B
ACESSO FACIL PELA W3 NORTE
R\$ 726.100 Área Útil: 14.522,00 m² Valor R\$/m²: 50

BRASÍLIA - ASA NORTE

Detalhes

Aluguel de Prédio Comercial
Posição do Sol: Perpendicular
Total de Andar do Empreendimento: 9 Andares
Código: SEPN505BLB
Posição do Imóvel: Frente
Última Atualização: 13/07/2025

Descrição

SEPN 505 BLOCO B
Excelente prédio localizado na Asa Norte próximo a comércio, livraria, academias, entre outros.
Composto por 9 pavimentos e 14.522 m².
Ver Mais

Solicitar Visita

Características

Jardim Vista Livre

Dados deste anúncio

Publicado há: 824 dias
Interessados: 26
Visualizações: 819

Localização

DF - BRASILIA - ASA NORTE - SEPN 505 Bloco B



Você notou algum problema com este imóvel? Critique esse anúncio

DFIMOVEIS.COM / IMÓVEIS PARA ALUGAR NO DF / PRÉDIO / BRASILIA / ASA NORTE / COMERCIAL / 0 QUARTOS / SEPN 505 BLOCO B

Imóveis Similares


R\$ 742.900
SBN Quadra 2
ASA NORTE, BRASILIA
14858,00 m²

Favoritar Criar Alerta

Inovar Imóveis
Creci: 9255

Contate o Anunciante

Douglas Moreira Merechia
douglassmm@gmail.com
Celular

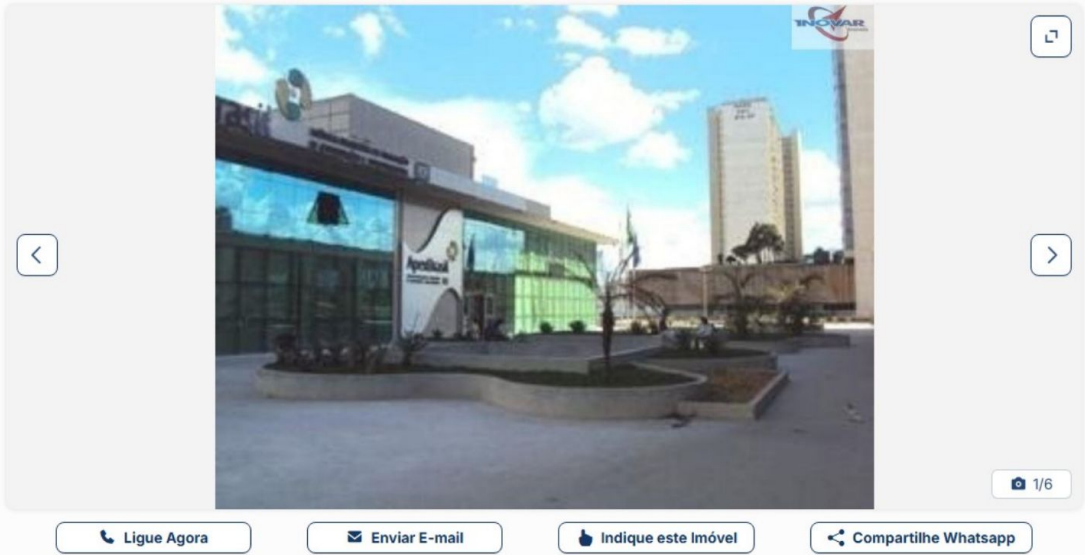
Oi, tudo bem? Gostaria de maiores informações sobre este imóvel. Aguardo retorno, obrigado(a).

Enviar Mensagem Agora

Ao confirmar o envio, você está aceitando o [Termo de Uso do Portal](#) e [Política de Privacidade](#)

(61) 99448 Ligue Agora
(61) 98602 Ligue Agora

Enviar Whatsapp



SBN QUADRA 2

ÓTIMA LOCALIZAÇÃO

R\$ 742.900 Área Útil: 14.858,00 m² Valor R\$/m²: 50

BRASÍLIA - ASA NORTE

Detalhes

Aluguel de Prédio Comercial
Posição do Sol: Perpendicular
Total de Andar do Empreendimento: 7 Andares

Código: SBNQD2LT11
Posição do Imóvel: Lateral
Última Atualização: 13/07/2025

Descrição

SBN LOTE 11

Excelente prédio localizado na zona central de Brasília, próximo ao metrô, rodoviária, bancos, órgãos públicos e comércio.

Composto de 7 pavimentos.

Ver Mais

Solicitar Visita

Características

Vista Livre

Dados deste anúncio

Publicado há: 824 dias
Interessados: 35

Visualizações: 809

Localização

DF - BRASILIA - ASA NORTE - SBN Quadra 2



Você notou algum problema com este imóvel? [Critique esse anúncio](#)

DFIMOVEIS.COM / IMÓVEIS PARA ALUGAR NO DF / PRÉDIO / BRASILIA / ASA NORTE / COMERCIAL / 0 QUARTOS / SBN QUADRA 2

Imóveis Similares



R\$ 726.100

SEPN 505 Bloco B
ASA NORTE, BRASILIA
14522,00 m²

Favoritar

Criar Alerta



Inovar Imóveis
Creci: 9255

Contate o Anunciante

Douglas Moreira Merechia

douglasmm@gmail.com

Celular

Oi, tudo bem? Gostaria de maiores informações sobre este imóvel. Aguardo retorno, obrigado(a).

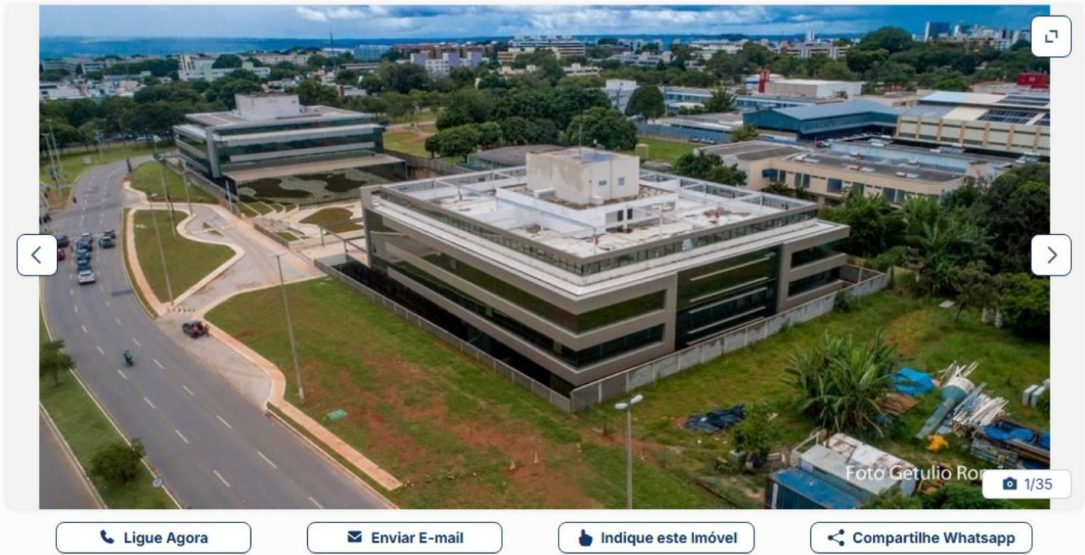
Enviar Mensagem Agora

Ao confirmar o envio, você está aceitando o [Termo de Uso do Portal](#) e [Política de Privacidade](#)

(61) 99448 Ligue Agora

(61) 98602 Ligue Agora

Enviar Whatsapp



SGAN 906
SGAN 906 - PRÉDIO CORPORATIVO, 20.000M2, ALTO PADRÃO.
R\$ **750.000** Área Útil: **20.000,00 m²** Valor R\$/m²: **37**

247 vagas BRASÍLIA - ASA NORTE

Detalhes

Aluguel de Prédio Misto
Área Total: 20.000,00 m²
Última Atualização: 13/07/2025
Código: VILLA122272A01
Total de Andar do Empreendimento: 5 Andares

Descrição

VILLA122272 - Última atualização: 12/07/25 23:31
SGAN 906 BLOCO B Asa Norte Brasília
Área do terreno -
Área locável 20.000,00 (veja quadro de áreas detalhado)
Aluguel R\$ 750.000,00
Parceiro Mauro Campos

Ver Mais

Solicitar Visita

Características

☒ Guarita

Dados deste anúncio

Publicado há: 286 dias
Interessados: 38
Visualizações: 1640

Localização

DF - BRASILIA - ASA NORTE - SGAN 906



Você notou algum problema com este imóvel? [Critique esse anúncio](#)

DFIMOVEIS.COM / IMÓVEIS PARA ALUGAR NO DF / PRÉDIO / BRASILIA / ASA NORTE / MISTO / 0 QUARTOS / SGAN 906

Buscar em outras cidades

Águas Claras Ceilândia Cruzeiro Gama Guará Núcleo Bandeirante Planaltina Recanto das Emas Riacho Fundo Samambaia **Santa Maria** São Sebastião Sobradinho Taguatinga
Vicente Pires Brasília

PARCEIROS



DF IMOVEIS.COM

Somos apaixonados pela unidade familiar e acreditamos que o bem mais abençoado que uma família deve possuir é o LAR.

SIGA-NOS



INFORMAÇÕES

- Login Painel
- Como Anunciar
- Fale Conosco
- Parceiros
- Mapa do site
- Blog
- Termos de Uso do Portal
- Política de Privacidade
- Política de Cookies
- Quem somos
- Webinar

DO QUE IMOVEIS

- Suporte / Atendimento
- Imóveis a Venda
- Imóveis para Alugar
- Apartamentos a Venda
- Apartamentos para Alugar
- Casas a Venda
- Casas para Alugar

PARCERIAS



APPS

