



MEMORANDO N° 119/2026-SGA/ANEEL

À Chefe de Gabinete Elvira Justino de Farias Stroschein

Referência: 48500.005757/2025-41

Assunto: Resposta ao MEMORANDO N° 44/2025-GDG/ANEEL - Laudo de Inspeção Predial e nova avaliação de custos de infraestrutura

1. Em atenção ao memorando em epígrafe, informamos que foi realizada uma inspeção geral do Complexo Predial ANEEL/ANP por meio de mão-de-obra especializada, no período de 20/02/2026 a 21/03/2026, conforme Laudo e Anotações de Responsabilidade Técnica juntandos no presente processo (documentos SEI 0328336, 0328341, 0328342 e 0328344).

2. O Laudo Técnico de Engenharia Diagnóstica indica que a edificação apresenta, de forma geral, condições compatíveis com seu uso institucional, com evidências de manutenção contínua e funcionamento adequado dos sistemas avaliados. As análises realizadas identificaram manifestações patológicas e não conformidades típicas de edificações com o tempo de uso do complexo, as quais foram devidamente classificadas, priorizadas e tratadas no âmbito técnico.

3. No que se refere às questões estruturais, o laudo aponta ocorrências pontuais e localizadas, como fissuras, processos iniciais de corrosão de armaduras e falhas de proteção em elementos específicos, sem impacto relevante sobre a estabilidade ou segurança da estrutura como um todo. Não foram identificadas anomalias que caracterizem risco sistêmico ao conjunto edificatório, sendo as recomendações voltadas, sobretudo, à preservação da durabilidade e ao tratamento preventivo de pontos isolados, muitos deles já associados a causas conhecidas, como infiltrações e envelhecimento natural dos materiais.

4. Quanto aos sistemas de cobertura, impermeabilização, fachadas e instalações prediais, o laudo registra não conformidades principalmente relacionadas à estanqueidade, desgaste de componentes e necessidade de modernização de sistemas. Importante destacar que, para as principais intervenções indicadas, a Superintendência de Gestão Administrativa - SGA já dispõe de projetos executivos concluídos, com diferentes estágios de implementação: a reforma da cobertura do Bloco J se encontra em fase de avaliação jurídica de edital para licitação, enquanto outras intervenções estruturantes, como o retrofit das fachadas e a reforma do Auditório I, estão devidamente programadas, aguardando disponibilidade orçamentária para sua execução.

5. Adicionalmente, o laudo recomenda aprimoramentos na gestão da manutenção predial, no sentido de consolidar e estruturar os instrumentos de planejamento, priorização e acompanhamento das intervenções, reforçando boas práticas já existentes no complexo. Nesse contexto, registra-se que a área responsável pela manutenção predial já está adotando as providências necessárias para o tratamento das correções prioritárias identificadas, bem como promovendo o planejamento das demais intervenções e melhorias de gestão, de forma alinhada aos projetos existentes, ao cronograma institucional e à disponibilidade orçamentária.

6. Com base nos achados e nas indicações técnicas de intervenções necessárias com valores estimados, incluímos os custos atualizados dos demais projetos de melhoria do complexo predial já existentes, bem como a previsão de novas obras de reforma considerando o horizonte de 10 (dez) anos, conforme apresentado em planilha no anexo 1 deste documento e resumido nas tabelas a seguir, elaboradas considerando o custo máximo estimado para cada item.

Primeiros 5 anos - intervenções de curto a médio prazo	
Intervenção	Valor Estimado
Reparos prioritários de pequeno porte (manutenção)	547.040,00
Adequação do prédio às normas de combate a incêndio (em andamento)	5.437.000,00
Reforma da cobertura do bloco J (em contratação)	1.122.000,00
Reforma da cobertura do bloco I (acima 3º andar)	1.200.000,00
Reforma e ampliação do Auditório I	4.900.000,00
Revitalização da fachada e nova destinação do Pilotis	16.000.000,00
Retrofit do sistema de ar condicionado 2º J e 3º I	2.200.000,00
CFTV e Controle de Acesso (aluguel por 5 anos)	3.137.500,00
TOTAL OBRAS E REFORMAS (ANOS 1 A 5)	34.543.540,00
PARTE ANEEL (70%)	24.180.478,00
CUSTO ANUAL HORIZONTE DE 5 ANOS	4.836.095,60
CUSTO MENSAL HORIZONTE DE 5 ANOS	403.007,97

Últimos 5 anos - intervenções de longo prazo e manutenção	
Intervenção	Valor Estimado
Reparos prioritários de pequeno porte (manutenção)	820.560,00
Retrofit completo do sistema de ar condicionado do complexo predial	8.018.056,00
Sistema de automação predial	750.000,00
Ampliação da UFV estacionamento	1.600.000,00
Reforma do Auditório II e Sala Plenária	1.576.000,00
Substituição de Geradores e nobreaks	2.726.600,00
Valor provisionado para outras reformas e melhorias	2.000.000,00
CFTV e Controle de Acesso (aluguel por 5 anos)	3.137.500,00
TOTAL OBRAS E REFORMAS (ANOS 6 A 10)	20.628.716,00
PARTE ANEEL (70%)	14.440.101,20
CUSTO ANUAL HORIZONTE DE 5 ANOS	2.888.020,24
CUSTO MENSAL HORIZONTE DE 5 ANOS	240.668,35

TOTAL GERAL OBRAS E REFORMAS (10 ANOS - PARTE ANEEL)	38.620.579,20
CUSTO MÉDIO ANUAL HORIZONTE DE 10 ANOS	3.862.057,92
CUSTO MÉDIO MENSAL HORIZONTE DE 10 ANOS	321.838,16

7. Com base nos custos estimados, foi atualizada a tabela de comparativo financeiro entre permanecer na sede atual ou mudar-se para uma sede mais moderna alugada, considerando ainda algumas novas premissas discutidas em reuniões da SGA com a Diretoria entre setembro e novembro de 2025:

I - Aumento da área a ser locada, para ficar mais compatível com as necessidades da Agência, com acréscimo de um pavimento (1.355,58m²), conforme proposta atualizada da Lotus, documento SEI 0328943;

II - Intenção de manter a ocupação do pavimento térreo do Bloco J para o funcionamento do Data Center da ANEEL (sala cofre) no edifício atual, além de áreas de interesse da Agência (Museus, área de eficiência energética, biblioteca, etc.), totalizando uma área de 1.660m² com custo estimado de condomínio de R\$ 67.290,00/mês;

III - Aluguel de 100% do mobiliário na nova sede, para os novos layouts com melhor aproveitamento de espaços será necessário substituir o mobiliário atual, por meio de aluguel de cerca de 2.650 móveis mais modernos, a um custo mensal de R\$ 73.200,00;

IV - Comparativo num horizonte de 10 (dez) anos, considerando que o contrato de locação determinado pelo edital deverá ser de 120 meses.

Custos em 10 anos	Sede atual - ANEEL ocupa 70% do condomínio	Lotus Tower 7 pavimentos + 1 Pavimento bloco J
Condomínio e demais gastos	R\$ 77.093.640	R\$ 48.086.400
Aluguel	-	R\$ 182.190.000
Investimentos e reformas	R\$ 38.620.579	-
Aluguel de Mobiliário	-	R\$ 8.784.000
Condomínio 1 Pavimento bloco J	-	R\$ 8.074.800
Total 10 anos	R\$ 115.714.219	R\$ 247.135.200
Custo Adicional em 10 anos	-	R\$ 131.420.981

8. Importante ressaltar que, embora considerado um horizonte de 10 (dez) anos, todos os valores do comparativo são em valores presentes, não considerando

atualizações anuais futuras dos valores das obras ou dos custos de condomínio, aluguel e demais despesas, uma vez que todos seguem uma tendência inflacionária semelhante, não alterando de forma significativa as diferenças apuradas. Caso todos os itens fossem atualizados conforme estimativa de IPCA (histórico anual médio de 4,6%), a diferença ultrapassaria 160 milhões de reais de custo adicional em 10 (dez) anos no cenário de aluguel de sede para a Agência.

9. A seguir, atualizamos também o comparativo físico nesse novo cenário, que indica uma redução considerável na área privativa e de escritórios e grande redução no número de vagas privativas de estacionamento.

Características do Imóvel	Sede atual ANEEL	Lotus Tower
Área Privativa Total (m ²)	16.961	9.489
Área de Escritório (m ²)	9.597	7.265
Postos de Trabalho	810	810
m ² por posto de trabalho	12m ²	9m ²
Total de Vagas Privativas*	405*	202**
Vagas Públicas / Rotativas**	51	452

(*) ANEEL: 51 vagas de garagem coberta e 354 estacionamento descoberto / Lotus: 202 vagas de garagem coberta no 5º subsolo

(**) Lotus: 215 via pública (passíveis de cobrança) e 237 garagem rotativa de uso comum, todas extremamente concorridas.

10. Diante do exposto, encaminhamos para deliberação superior e permanecemos à disposição.

Respeitosamente,

(Assinado digitalmente)

FRANCISCO JOSE PEREIRA DA SILVA

Superintendente de Gestão Administrativa, Financeira e de Contratações



Documento assinado eletronicamente por **Francisco José Pereira Da Silva, Superintendente de Gestão Administrativa, Financeira e de Contratações**, em 09/04/2026, às 17:06, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, caput, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.aneel.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0328281** e o código CRC **11D56BE7**.

Referência: Processo nº 48500.005757/2025-41

SEI nº 0328281