

SUBSECRETARIA DE GESTAO ADMINISTRATIVA

Termo de Referência 46/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
46/2026	150002-SUBSECRETARIA DE GESTAO ADMINISTRATIVA	WALESKA RESENDE GONCALVES	10/07/2026 14:26 (v 0.12)
Status	ASSINADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	61/2026	23000.014875/2026-31

1. TERMO DE REFERÊNCIA

DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Brasília – DF, com vistas à futura locação de imóvel situado no Plano Piloto, em sua região central, para a instalação das sedes do Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira – INEP e da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – CAPES, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste documento.

Item	Descrição	Metragem	Valor do M²	Valor Total	Valor Anual
1	Locação sob medida na modalidade Built to Suit, com prestação integrada de serviços de <i>facilities</i> prediais, sem previsão de reversão/incorporação patrimonial ao término da vigência contratual	28.398,77 m²			
2	Locação sob medida na modalidade Built to Suit, com prestação integrada de serviços de <i>facilities</i> prediais, com previsão de reversão/ incorporação patrimonial do empreendimento ao patrimônio da União ao término da vigência contratual.	28.398,77 m²			

1.2 A prospecção tem por finalidade a coleta de propostas técnicas e comerciais de imóveis que atendam aos requisitos mínimos de localização, dimensionamento, infraestrutura, segurança, acessibilidade, sustentabilidade e adequação funcional especificados neste Termo de Referência, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1 No âmbito da União, as atribuições do Poder Público Federal em matéria de educação são exercidas pelo Ministério da Educação (MEC), nos termos da Lei nº 9.394, de 20 de dezembro de 1996, Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional (LDB). Entre as competências conferidas ao Ministério, destacam-se, dentre outras:

- i. a prestação de assistência técnica e financeira aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios, em regime de colaboração, com vistas à redução das desigualdades regionais e à garantia do direito à educação com qualidade;

ii. a coleta, análise e disseminação de informações educacionais, essenciais para o monitoramento e a avaliação de políticas públicas; e

iii. a realização de avaliações do rendimento educacional nos níveis fundamental, médio e superior, fornecendo subsídios técnicos para a formulação, o aperfeiçoamento e o redesenho das políticas educacionais.

2.2 Para o adequado desempenho dessas atribuições, a estrutura administrativa federal na área educacional organiza-se a partir do MEC, como órgão da administração direta, e de entidades da administração indireta a ele vinculadas, dentre as quais se destacam o INEP e a CAPES.

2.3 O INEP, autarquia federal vinculada ao MEC, instituída pela Lei nº 9.448, de 14 de março de 1997, e atualmente regulamentada pelo Decreto nº 11.024, de 21 de setembro de 2022, atua na produção de evidências educacionais, abrangendo avaliações e exames educacionais, pesquisas estatísticas e indicadores educacionais, bem como a gestão do conhecimento e a realização de estudos técnicos.

2.4 A CAPES, por sua vez, fundação pública vinculada ao MEC, instituída pela Lei nº 8.405, de 9 de janeiro de 1992, e regulamentada pelo Decreto nº 12.802, de 26 de dezembro de 2025, exerce papel estratégico no apoio à formulação de políticas públicas e no desenvolvimento de atividades voltadas à formação de profissionais do magistério da educação básica e superior, bem como ao fomento do desenvolvimento científico e tecnológico do País.

2.5 Embora ambas as entidades possuam sede e foro em Brasília/DF, atualmente encontram-se instaladas em imóveis distintos e integralmente alugados, localizados, respectivamente:

- INEP, no Setor de Rádio e TV Sul, quadra 701, bloco M; e
- CAPES, no Setor Bancário Norte, quadra 2, bloco L, lote 06.

2.6 A ocupação desses imóveis implica dispêndio significativo de recursos públicos. Conforme os contratos vigentes, o custo anual de locação dos edifícios utilizados pelo INEP e pela CAPES corresponde, respectivamente, a R\$ 15.367.655,88 e R\$ 12.951.624,64 — sendo 12.951.624,64 (12.476.149,01 para a sede e 475.475,64 para o arquivo Central da CAPES localizado no Edifício Rádio Center), totalizando mais de R\$ 28 milhões por ano apenas com aluguéis. A esse montante somam-se despesas expressivas relacionadas à manutenção das condições de funcionamento dos edifícios, incluindo custos com energia elétrica, condomínio e serviços de manutenção predial, que elevam substancialmente o gasto anual.

2.7 Considerando o conjunto das despesas anuais com locação, energia elétrica e condomínio/manutenção predial, apuradas com base nos contratos vigentes e nas informações financeiras levantadas em consulta realizada em 10 de maio de 2025, estima-se que o custo anual de ocupação alcance aproximadamente R\$ 39.664.225,46 para o INEP e R\$ 36.934.113,67 para a CAPES, totalizando cerca de R\$ 76.598.339,13 por ano. Os valores considerados contemplam, respectivamente: i) despesas anuais de locação no montante de R\$ 15.367.655,88 para o INEP e R\$ 12.951.624,64 para a CAPES; ii) despesas anuais estimadas com energia elétrica de R\$ 3.429.962,64 para o INEP e R\$ 1.988.676,22 para a CAPES; e iii) despesas anuais relacionadas a condomínio e manutenção predial de R\$ 20.866.606,94 para o INEP e R\$ 21.993.812,81 para a CAPES.

2.8 Registra-se que os valores apresentados possuem caráter meramente estimativo, tendo sido elaborados para fins de planejamento, prospecção de mercado e avaliação preliminar da viabilidade econômica da solução pretendida, não substituindo as estimativas definitivas de valor que deverão instruir eventuais futuras contratações. Ressalta-se, ainda, que os dados foram consolidados com base em informações extraídas do SIAPE em 10 de maio de 2024, devendo ser atualizados caso sobrevenham novos contratos, reajustes ou alterações relevantes nos custos atualmente suportados pelas entidades.

2.9 Ressalta-se que eventual contratação futura a ser promovida pelo INEP e pela CAPES deverá observar integralmente os procedimentos previstos na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional, inclusive no que se refere à demonstração da vantajosidade, à avaliação mercadológica, à justificativa técnica da solução escolhida e à adequada instrução processual da contratação.

2.10 Considerando a atualização monetária pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, no período de maio de 2025 a fevereiro de 2026, correspondente à variação acumulada aproximada de 2,796% (fator de atualização de 1,02796), os custos anuais estimados de ocupação imobiliária passaram a corresponder a aproximadamente R\$ 40.772.200,00 para o INEP e R\$ 37.966.000,00 para a CAPES. Dessa forma, o dispêndio anual conjunto atualizado alcança cerca de R\$ 78.738.200,00, evidenciando o impacto inflacionário sobre os contratos vigentes e reforçando a necessidade de avaliação de alternativas mais eficientes sob a ótica econômica, operacional e patrimonial, como a adoção de solução imobiliária integrada no modelo built to suit.

2.11 Trata-se, portanto, de um dispêndio anual elevado, de natureza continuada, que não resulta em qualquer incremento patrimonial para a Administração Pública.

2.12 Além do impacto financeiro direto, o modelo atual de ocupação caracteriza-se por condições contratuais heterogêneas, decorrentes da celebração dos contratos em momentos distintos e sob diferentes parâmetros, especialmente no que se refere à área

locada, valores mensais, prazos de vigência, critérios de reajuste, padrões construtivos e responsabilidades relacionadas à manutenção predial. Esse cenário tem como consequência a dispersão física das unidades administrativas e, sobretudo, a pulverização dos gastos públicos, suportados de forma fragmentada, sem ganhos de escala e com reduzida eficiência econômica.

2.13 Os levantamentos realizados demonstram que o dispêndio mensal atualmente suportado pelos órgãos demandantes com locação e manutenção predial alcança patamar elevado e estruturalmente rígido, não guardando proporcionalidade com a qualidade, a funcionalidade e a adequação dos espaços ocupados às necessidades institucionais. Trata-se de despesa recorrente que, além de não gerar retorno patrimonial, não promove a racionalização do uso dos recursos públicos, nem contribui para a melhoria estrutural das condições de trabalho.

2.14 Somam-se a esse quadro custos indiretos relevantes, dentre os quais se destacam:

2.14.1 o aumento da complexidade administrativa na gestão contratual, fiscalização e manutenção predial, em razão da multiplicidade de contratos, fornecedores e obrigações acessórias;

2.14.2 a dificuldade de padronização dos ambientes físicos, da infraestrutura de tecnologia da informação, das condições de acessibilidade e dos requisitos de segurança institucional, em função das limitações estruturais dos imóveis atualmente ocupados;

2.14.3 a elevação do risco jurídico e orçamentário, decorrente da diversidade de prazos contratuais, índices de reajuste e condições de renovação, o que compromete a previsibilidade financeira e dificulta o planejamento de médio e longo prazo; e

2.14.4 prejuízos à eficiência administrativa, em razão da fragmentação das equipes e da necessidade de deslocamentos frequentes entre unidades para o MEC, com impactos negativos sobre a integração institucional.

2.15 Diante desse contexto, evidencia-se que a manutenção do modelo atual de ocupação não constitui alternativa neutra, mas sim uma opção onerosa e ineficiente sob a ótica do interesse público, impondo à Administração a necessidade de avaliar soluções estruturais que permitam racionalizar os gastos, aprimorar as condições de funcionamento das unidades administrativas e conferir maior previsibilidade e eficiência à utilização dos recursos públicos.

2.16 Nesse cenário, a consolidação das sedes do INEP e da CAPES em solução imobiliária integrada apresenta-se como alternativa potencialmente mais vantajosa, especialmente quando associada ao modelo de locação sob medida (built to suit), que possibilita a concepção do imóvel de acordo com as necessidades específicas das instituições, reduzindo custos futuros com adaptações, assegurando maior eficiência operacional e promovendo a padronização da infraestrutura.

2.17 A prospecção conjunta ora proposta justifica-se, primeiramente, pelo elevado custo atualmente suportado com a manutenção de estruturas imobiliárias distintas, bem como pela inexistência de imóveis próprios do INEP e da CAPES aptos a abrigar, de forma adequada, suas respectivas sedes. Soma-se a esse cenário a ausência de imóveis desocupados da União que atendam, simultaneamente, aos requisitos institucionais identificados.

2.18 Adicionalmente, a iniciativa alinha-se à diretriz estratégica do Ministério da Educação, na qualidade de órgão central, de promover a centralização das sedes das entidades vinculadas em uma solução imobiliária integrada. Tal medida visa à geração de sinergias administrativas, à obtenção de ganhos de escala na gestão predial, à racionalização dos contratos acessórios e ao aprimoramento da eficiência e da economicidade na utilização dos recursos públicos.

2.19 Assim, o Estudo Técnico Preliminar (ETP) elaborado nos termos do art. 18, inciso I e §1º, e do art. 72, inciso I, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, tem a com a finalidade de subsidiar a instrução de chamamento público destinado à prospecção de soluções de mercado e à avaliação da viabilidade técnica e econômica de futura contratação do serviço de locação de imóvel, para atendimento das necessidades institucionais do INEP e da CAPES.

2.20 Ademais, o ETP insere-se em contexto de reavaliação estrutural do modelo de ocupação atualmente adotado, caracterizado pela dispersão das unidades administrativas em imóveis distintos e pela consequente fragmentação dos gastos com locação e manutenção predial. Tal configuração tem se mostrado onerosa e pouco eficiente sob a ótica da gestão pública, comprometendo a previsibilidade orçamentária, dificultando o planejamento de médio e longo prazo e reduzindo a racionalidade na aplicação dos recursos públicos.

2.21 Por isso, optou-se pela busca por imóveis de terceiros para locação a estas instituições, com as seguintes exigências mínimas, além daquelas constantes dos Anexos deste documento:

2.21.1 Localização em área central do Plano Piloto, com ampla oferta de transporte público e escoamento viário, tendo em vista o alto número de servidores, agentes terceirizados e público em geral frequentando diariamente as dependências das entidades interessadas;

2.21.2 A identificação de imóvel que cumpra os requisitos de sustentabilidade previstos na Lei nº 14.133, de 2021, no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, da Consultoria-Geral da União, e na legislação de regência;

2.21.3 A instalação das sedes das instituições partícipes em imóvel adequado visa assegurar condições apropriadas de trabalho, com melhoria dos ambientes institucionais e das dependências destinadas aos corpos diretivos, servidores e colaboradores

terceirizados. Busca-se, ainda, a otimização das atividades técnico-administrativas, por meio da adoção de espaços de trabalho que privilegiem flexibilidade, transparência, integração e comunicabilidade, com redução da excessiva compartimentação dos ambientes.

2.21.4 A possibilidade de gerar economia de recursos e eficiência na gestão de pessoal, com a implementação de gestão condominial única e a centralização de compras e de contratação de serviços relacionados às instalações físicas e à operação das instituições.

2.22 A prospecção de mercado e a eventual contratação de locação observarão integralmente o regime jurídico aplicável às contratações públicas e às locações pela Administração Pública, em especial a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021; a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), no que couber; a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022; e o Decreto nº 8.540, de 9 de outubro de 2015; o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal; as orientações normativas e pareceres referenciais da Advocacia-Geral da União; as diretrizes fixadas pelo Tribunal de Contas da União, notadamente o Acórdão nº 1.479/2019-Plenário; além das disposições específicas constantes deste Edital e demais atos que instruírem o processo administrativo.

2.23 Nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, a Administração poderá, motivadamente, optar pela contratação direta por inexigibilidade de licitação, desde que demonstrada a inviabilidade de competição, nas seguintes hipóteses:

2.23.1 quando houver apenas um imóvel que atenda integralmente às condições técnicas, locacionais e funcionais estabelecidas neste Estudo e no instrumento convocatório; ou

2.23.2 quando, embora identificados dois ou mais imóveis potencialmente aptos, reste tecnicamente demonstrada a impossibilidade de competição efetiva entre as alternativas, em razão de características singulares que inviabilizem a disputa objetiva, observadas as exigências legais de justificativa, motivação e instrução processual adequada.

2.24 Nesse sentido, o presente Termo de Referência tem por objetivo subsidiar a tomada de decisão administrativa, por meio da análise comparativa e fundamentada das alternativas disponíveis no mercado para atendimento da demanda identificada, considerando não apenas o custo imediato das soluções, mas também o custo total de ocupação, os impactos operacionais e administrativos, bem como os efeitos econômicos e patrimoniais no curto, médio e longo prazo, em consonância com os princípios da economicidade, eficiência, planejamento e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1 Os requisitos técnicos representam o conjunto das necessidades institucionais identificadas para a futura solução imobiliária e poderão ser atendidos por imóveis existentes, empreendimentos em desenvolvimento ou adaptações a serem executadas pelo futuro contratado, observados os princípios da competitividade, isonomia e vantajosidade.

3.2 O imóvel a ser selecionado/contratado deverá atender integralmente ao Programa de Necessidades (Anexo I), o qual consolida os ambientes, capacidades, áreas estimadas e requisitos técnicos, operacionais e funcionais necessários ao adequado funcionamento das unidades administrativas do INEP e da CAPES.

3.3 Localização

3.3.1 Os critérios de localização possuem natureza funcional e destinam-se a assegurar adequada integração institucional, acessibilidade aos usuários, disponibilidade de transporte público e eficiência operacional, não constituindo delimitação geográfica excludente nem restrição à participação de imóveis que atendam aos objetivos deste Estudo. São os requisitos obrigatórios:

- a) localização em área urbana consolidada do Distrito Federal, com elevada acessibilidade e centralidade, compatível com a operação institucional, admitindo-se soluções situadas, preferencialmente, na região da Rodoviária do Plano;
- b) a desejada locação, visa um imóvel de terceiros, tipo escritório, com até 4km de distância do Edifício Sede do MEC (Bloco L da Esplanada dos Ministérios), tendo como preferência as áreas da Asa Sul e Asa Norte.
- c) inserção em área com alta disponibilidade de transporte público coletivo, compatível com a demanda de servidores, colaboradores, visitantes e público em geral;
- d) atendimento integral às normas de acessibilidade vigentes, especialmente a Lei nº 13.146/2015 e a ABNT NBR 9050;
- e) proximidade de serviços essenciais de apoio à operação institucional, de modo a reduzir deslocamentos improdutivos;
- f) condições adequadas de segurança urbana, consideradas a iluminação pública, o policiamento e o monitoramento.

3.3.2 Requisitos desejáveis:

- a) proximidade física do Ministério da Educação e/ou de outros órgãos e entidades federais com os quais haja interação institucional frequente;
- b) disponibilidade de estacionamento público ou privado compatível com a demanda funcional e com o atendimento ao público, observadas as limitações urbanísticas; e
- c) infraestrutura de conectividade compatível com redes governamentais, conforme especificações técnicas aplicáveis

Nota: Coerência com o dimensionamento: Os requisitos de localização foram definidos de forma funcional, sem delimitação geográfica rígida, de modo a não restringir indevidamente as alternativas compatíveis com as faixas de área computável previstas.

3.4 Características físicas e de infraestrutura

3.4.1 O imóvel deverá apresentar características físicas e infraestrutura compatíveis com a faixa de área computável estimada de aproximadamente 28.398,77 m² e com o atendimento integral ao Programa de Necessidades, observando-se, no mínimo:

- a) regularidade documental plena, incluindo habite-se ao menos parcial, licenças, laudos e autorizações exigíveis;
- b) Infraestrutura predial compatível com o uso institucional contínuo, incluindo sistemas elétricos, hidráulicos, lógicos e de climatização adequados à população estimada;
- c) ambientes técnicos especializados previstos no Programa de Necessidades, tais como CPD/Data Center, salas de geradores, nobreaks, baterias, arquivos e ambientes de segurança institucional, quando aplicável;
- d) espaço de convivência coletiva, como restaurante, bicicletário, refeitórios e vestiários;
- e) flexibilidade de layout, permitindo a acomodação dos ambientes previstos no Programa de Necessidades dentro da faixa de área computável adotada, sem necessidade de intervenções estruturais relevantes;
- f) sistemas de prevenção e combate a incêndio e pânico em conformidade com as normas do Corpo de Bombeiros e da ABNT; e
- g) atendimento integral às normas de acessibilidade.

3.5 Requisitos obrigatórios do imóvel:

3.5.1 Possuir Área Computável de no mínimo estimada de 28.398,77 m², entendendo-se como Área de Computável a efetivamente utilizada pelos órgãos participantes para instalação de estações de trabalho de seus colaboradores (área de escritório) mais aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel (áreas de apoio).

3.5.2 Atender às exigências do Código de Edificações do Distrito Federal;

3.5.3 Contar com acessos distintos para o público em geral e de serviços, bem como área destinada à carga e descarga de fácil acesso e saída de emergência;

3.5.4 Ter pé-direito útil acabado de 2,70m em todos os ambientes de escritório, de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo da cidade de Brasília/DF;

3.5.5 Atender à norma de Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de Trabalho, NR-24, Código de Obras da cidade de Brasília /DF e demais legislações pertinentes em vigor;

3.5.6 Atender às normas de acessibilidade, em especial a Norma NBR 9050/2015 da ABNT;

3.5.7 Possuir ambientes internos e externos que ofereçam condições de segurança institucional, pessoal e documental;

3.5.8 Ser localizado a até 4 (quatro) quilômetros do Ministério da Educação, em área de fácil acesso, com vias de acesso pavimentadas, próximo a comércio, restaurantes e rede bancária, bem como em local não sujeito a alagamentos;

3.5.9 Possuir elevador em número suficiente para atendimento ao transporte diário da população fixa, dimensionado de acordo com as normas NBR 207/1999 (elevadores elétricos), NBR NM 313/2007 (elevadores hidráulicos) e NBR 15655/1983 (cálculo do tráfego de elevadores) da ABNT;

3.5.10 Possuir sistema de segurança de prevenção e combate a incêndio e pânico, aprovado conforme exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal;

3.5.11 Possuir sistemas aderentes aos conceitos de sustentabilidade com relação à eficiência energética e economia de água potável;

3.5.12 Estar situado em localização que possibilite a conexão com a rede de fibra ótica da Infovia metropolitana do Governo Federal em Brasília;

3.5.13 Possuir estacionamento privativo com no mínimo 1 vaga de garagem para cada 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área de escritório;

3.5.14 Estar localizado próximo de estacionamento público para atender a população fixa.

3.5.15 Espaço para Arquivo com as seguintes características:

- o espaço destinado aos arquivos intermediário e permanente possuam piso/laje com resistência a cargas condizentes com o peso dos arquivos deslizante, qual seja, de, no mínimo, 2.000 kg/m²;
- o Arquivo esteja localizado num andar térreo, visando facilitar a logística da entrada e saída de materiais, assim como a acessibilidade aos usuários do acervo;
- Espaço que atenda ao disposto pelas “recomendações para Construção de Arquivos” do Conselho Nacional de Arquivos;
- A área destinada ao arquivo deve ser livre de risco de inundação, deslizamentos e infestações de térmitas. Tubulações de água ou de outros líquidos devem ser evitados nos depósitos de arquivo;
- Necessário espaço para depósito com o vão livre para 6 módulos que medem, cada um: 8,90 m (L) x 2,30 m (A) x 5,36 m (P) e espaço operacional de 1,00 m em uma de suas laterais;
- Pé direito altura no mínimo 2,5 (dois vírgula cinco) metros padrão prédio comercial;
- Pé direito de, no máximo, 3,30 metros, visando otimizar a climatização do espaço;
- Espaços divididos em salas de, no máximo, 200 m² visando garantir a segurança do arquivo em caso de incêndio; e
- Sistema de climatização já instalado que garanta temperaturas entre 20 e 22° C; e
- Piso com resistência de, no mínimo, 2.000 kg/m².

3.6 Layout:

3.6.1 Na entrega definitiva do imóvel, os leiautes deverão estar executados e aptos ao desenvolvimento dos trabalhos pelos colaboradores dos órgãos participantes;

3.6.2 Será de responsabilidade do LOCADOR a sinalização de todas as áreas administrativas e comuns (escritórios, escadas, elevadores, extintores, garagem, copa, banheiros, etc.) conforme leiaute aprovado e de acordo com os nomes e siglas das unidades administrativas dos pelos órgãos participantes.

3.6.3 Após a assinatura contratual:

3.6.3.1 O LOCADOR deverá disponibilizar profissional habilitado, que ficará à frente da elaboração dos estudos de layout e projetos de engenharia dos ambientes e de sua aprovação junto aos setores competentes das instituições contratantes e aos órgãos federais e distritais competentes, considerando o espaço físico a ser ocupado por estas instituições no imóvel.

3.6.3.2 As demandas e informações técnicas para a elaboração dos estudos de layout serão repassadas ao profissional de arquitetura disponibilizado por meio da área técnica responsável do órgão participante.

3.6.3.3 Para a elaboração dos diversos estudos, até sua versão final, deverá ser observado o seguinte: as áreas, os mobiliários, o quantitativo de pessoal por ambiente, o número de tomadas elétricas e de lógica, as necessidades específicas de cada ambiente, a exemplo de copas, banheiros, centros de dados, bem como a disposição dos diversos setores entre si e as recomendações da área técnica responsável de cada órgão interessado.

3.6.3.4 Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas. Salienta-se que mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal para as unidades das instituições contratantes que ocuparão o imóvel.

3.6.3.5 Os leiautes dos diversos ambientes, na sua versão final, deverão ser apresentados em até 6 (seis) meses após a assinatura do contrato, e deverão estar em arquivos legíveis no software AUTOCAD ou outro similar que guarde total compatibilidade.

3.6.3.6 O LOCADOR deverá providenciar, ainda, a elaboração e execução de projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação e tomadas de uso geral (TUG) da rede comum e da rede estabilizada (computadores, reprografia, impressoras e servidores), bem como os projetos do sistema de cabeamento lógico estruturado e de todos os seus componentes.

3.6.3.7 O LOCADOR deverá apresentar e fornecer duas plantas baixas do as-built do edifício, elaborado por profissional habilitado com registro no CAU ou CREA, sendo uma planta baixa anterior e outra planta baixa da situação posterior à execução do projeto de leiaute, contendo todos os ambientes internos, fechamentos externos, esquadrias, estrutura, mobiliário fixo, pontos hidrossanitários, pontos elétricos, pontos lógicos e pontos de iluminação, sistema de combate a incêndio e climatização, que deverão ser entregues ao setor competente do órgão participante.

3.6.3.8 Tendo em vista a complexidade da ocupação para a população projetada, o parceiro privado/locador deverá coordenar, em conjunto com a Administração, a compatibilização do layout executivo com o mobiliário existente ou a ser adquirido.

3.6.3.9 A disponibilização do mobiliário, bem como a responsabilidade pela logística de transporte e montagem do mobiliário deverá ser do contratado, visando garantir que a entrega das chaves coincida com a plena operacionalidade das estações de trabalho (inclusive conectividade lógica e elétrica), evitando danos à infraestrutura recém-instalada.

3.7 Arquitetura:

3.7.1 Todos os ambientes deverão ser entregues com os materiais (esquadrias, forro, paredes, divisórias, drywall, vidros, piso, rodapés, pias, bancadas, persianas, iluminação, ar-condicionado, alteração de portas etc.) fornecidos e instalados pelo LOCADOR;

3.7.2 O imóvel deve possuir área destinada aos serviços de recepção e triagem de pessoas, com balcão de recepção com capacidade de abrigar no mínimo 2 (dois) recepcionistas;

3.7.3 As áreas molhadas devem ser revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade;

3.7.4 O imóvel deve contar, nas áreas comuns, com banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo as exigências do Código de Edificações do Distrito Federal, NR 24 e NBR 9050 e nos normativos vigentes, inclusive os de acessibilidade, em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso;

3.7.5 O imóvel deve contar com estrutura que permita que banheiros privativos sejam instalados em qualquer ponto de seus pavimentos;

3.7.6 Possuir, no mínimo, uma copa por pavimento. A carga elétrica para as copas deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira/freezer, cafeteira e forno de micro-ondas;

3.7.7 O imóvel deve possuir dois reservatórios de água potável e dois reservatórios de reuso, com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário;

3.7.8 A altura mínima do pé direito da área útil de escritório deverá ser de 2,70 m (do piso acabado ao forro);

3.7.9 O piso das áreas operacionais deverá ser do tipo elevado, de modo que se possam embutir as instalações elétricas e de lógica, e que haja flexibilidade para as mudanças de leiautes ou futuras adaptações;

3.7.10 Os pisos deverão estar em perfeitas condições de utilização, adequados para cada ambiente e sua destinação;

3.7.11 Os pisos não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou outro tipo de patologia;

- 3.7.12 O forro deve ser preferencialmente em placas de fibra mineral;
- 3.7.13 Os materiais utilizados no piso e forro deverão possuir características de absorção acústica e isolamento sonoro;
- 3.7.14 Os forros e divisórias deverão ser de materiais que não propaguem chamas;
- 3.7.15 Todos os ambientes da edificação deverão atender à NBR 9050 – Norma de acessibilidade a edificações;
- 3.7.16 O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio segundo determinações do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal;
- 3.7.17 O imóvel deve possuir estacionamento privativo para no mínimo 6 (seis) vagas de garagem para os veículos oficiais dos órgãos participantes;
- 3.7.17.1 As vagas devem ser cobertas, localizadas em subsolo e demarcadas conforme o Código de Edificações do Distrito Federal;
- 3.7.17.2 O LOCADOR pode oferecer vagas adicionais privativas de garagem, desde que não impactem no valor final do aluguel. As vagas adicionais devem ser informadas na proposta;
- 3.7.17.3 Definem-se como vagas privativas de garagem que NÃO impactam no valor final do aluguel aquelas que não podem ser acessadas sem que pessoas externas tenham de adentrar as áreas privativas dos órgãos participantes;
- 3.7.18 Definem-se como vagas privativas de garagem que impactam no valor final do aluguel aquelas que, pelas características arquitetônicas do imóvel oferecido, podem ser comercializadas pelo LOCADOR como estacionamento rotativo, aluguel mensal, etc.
- 3.7.19 O imóvel deve possuir bicicletário equipado com barras ou ganchos para a guarda, de no mínimo, 100 bicicletas.

3.8 Instalações elétricas:

- 3.8.1 Instalações Elétricas de Baixa Tensão (Iluminação e Tomadas);
- 3.8.2 O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas, por meio de relógio medidor;
- 3.8.3 O imóvel deve possuir infraestrutura que permita alimentação trifásica e disponibilidade de circuitos em 220V e 110V, com fornecimento de energia para suportar, além dos dispositivos já existentes no prédio, a carga elétrica do sistema de climatização (sistema de ar-condicionado), computadores e equipamentos de informática (30kW), CPD (20kW), impressoras e demais equipamentos (15kW)
- 3.8.4 As instalações deverão ser executadas de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica local e repartições públicas locais competentes, bem como as prescrições das normas da ABNT, em particular:
- 3.8.4.1 NBR 5410/2004 Instalações Elétricas de Baixa Tensão;
- 3.8.4.2 NBR ISO/CIE 8995-1/2013 Iluminação de Ambientes de Trabalho;
- 3.8.4.3 NBR NM 280/2011, NBR 13248/2014, NBR 7288/1994 e NBR 7286/2015;
- 3.8.4.4 NBR 5419 Proteção contra descargas atmosféricas;
- 3.8.5 Os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, pontos para aparelhos de ar-condicionado e tomadas para equipamentos de rede, voz e dados deverão ser independentes entre si, distribuídos para atendimento às necessidades das instalações, bem como às estações de trabalho, conforme ambientes de leiaute a ser aprovado pelos órgãos participantes;
- 3.8.6 O imóvel deve possuir instalação elétrica contemplando: alimentação dos quadros de edificação derivando diretamente da subestação; circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para microcomputadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para nobreaks de propriedade da Administração; sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis /microcomputadores/central telefônica, apresentando resistência máxima de 5 (cinco) ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força; capacidade máxima de expansão da carga futura do sistema elétrico de no mínimo 20% (vinte por cento);
- 3.8.7 Disponibilizar, na área ocupada pelos órgãos participantes, ao menos 2.500 pontos elétricos, sendo, no mínimo, 2.000 provenientes da rede elétrica estabilizada;
- 3.8.8 A execução do projeto de instalação da rede elétrica será de responsabilidade do locador, conforme o leiaute a ser aprovado pelos órgãos participantes;
- 3.8.9 Tomadas de usos específicos e gerais constarão do projeto e leiaute a ser aprovado pelos órgãos participantes;
- 3.8.10 A carga estimada para cada estação de trabalho é de 300 W;

3.8.11 A instalação deve possuir sistema UPS (uninterruptible power supply) em quantidade e dimensionamento suficientes para suportar toda a carga das estações de trabalho, além das salas técnicas que abrigarão as infraestruturas dos sistemas de CFTV (circuito fechado de TV), controle de acesso, rede lógica/telefonia IP, os ativos críticos de tecnologia da informação e sistemas semelhantes essenciais ao bom funcionamento dos órgãos participantes.

3.8.12 A instalação deve possuir grupo motor gerador, além das áreas comuns e suficientes para suportar toda a carga do ambiente a ser ocupado;

3.8.13 O imóvel deve atender aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energicamente Eficientes, do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica – Procel Edifica: utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatíveis com o ambiente; sensor de presença nos locais de uso temporário; sistema de ar-condicionado nos locais necessários com selo de Nível de Eficiência PROCEL A.

3.8.13 Previamente à implantação da infraestrutura, o locador deverá apresentar memorial de cálculo detalhado, contemplando o dimensionamento da carga, critérios adotados, margem de crescimento e especificações técnicas do sistema de energia crítica, o qual deverá ser submetido à validação técnica da CAPES e do INEP.

3.9 Da rede lógica e de telefonia IP:

3.9.1 A conexão do ativo de rede lógica do edifício ao ponto de acesso da Infovia será de responsabilidade do LOCADOR;

3.9.2 A execução do projeto de instalação da rede lógica com fio e sem fio e telefonia IP será de responsabilidade do LOCADOR, conforme o leiaute a ser aprovado pelos órgãos participantes;

3.9.3 A rede deverá ser instalada sob piso elevado com cabeamento estruturado conforme NBR 14565:2019;

3.9.4 Este sistema deverá permitir a ligação em rede de estações de trabalho, impressoras, telefones e equipamentos semelhantes, considerando toda a infraestrutura de cabeamento UTP (mínimo categoria 6), racks, patch panels, roteadores, switches e outros que forem necessários;

3.9.5 O sistema de cabeamento estruturado deverá prever um quantitativo mínimo de dois pontos por estação de trabalho, além dos demais pontos que atenderão às áreas comuns como, por exemplo, salas de reuniões;

3.9.6 Disponibilizar, na área ocupada pelos órgãos participantes, no mínimo 2.000 (dois mil) pontos lógicos;

3.9.7 Possuir os seguintes requisitos de Tecnologia da Informação:

- a) Cabeamento estabilizado (220V);
- b) Rede elétrica estabilizada (110V);
- c) No-break (para salas técnicas e switches de servidores);
- d) Ar-condicionado dedicado (para salas técnicas de switches e servidores)
- e) Salas técnicas;
- f) Área dedicada ao backbone e alocação do switch central e switch de distribuição;
- g) Nos andares para alocação dos switches de borda;
- h) Racks, contendo patch panels, nas salas técnicas para instalação de switches;

3.9.8 Contemplar ou apresentar suporte para atender aos seguintes requisitos de Tecnologia da Informação:

- a) Grupo gerador;
- b) Data center/sala cofre

3.9.9 Os projetos e a execução do cabeamento estruturado (Dados/Voz) deverão estar de acordo com as normas da ABNT, e normas oficialmente recomendadas de outros fabricantes, como as seguintes: NBR 14565:2012, ANSI/TIA-568-C, 568-C.0, 568-C.1, 568-C.2 e 568-C.3;

3.9.10 Deverá ser previsto cabeamento óptico (backbone), que suporte no mínimo velocidade de transmissão de 10 Gbps, promovendo a interligação entre os switches da camada de distribuição e os diversos switches da camada de acesso localizados nos diferentes pavimentos do edifício;

3.9.11 O cabeamento lógico horizontal, que se enquadra entre os patch panels e as tomadas lógicas deverá ser constituído por cabos do tipo UTP (Unshielded Twisted Pairs), assegurando 36 ISO/IEC 11801, no mínimo, Categoria 6. A distância entre a tomada de telecomunicações e a terminação do cabeamento horizontal (patch panel) deverá ser de no máximo 90 (noventa) metros;

3.9.12 Todo cabeamento deverá ser lançado em eletrocalhas sob os pisos elevados, sobre os forros modulares rebaixados ou em canaletas de PVC. O cabeamento lógico não poderá percorrer os mesmos dutos, calhas e prateleiras dos cabos de energia elétrica.

3.9.12 Requisitos de Conectividade Institucional:

3.9.12.1 O imóvel a ser contratado deverá possuir condições técnicas que assegurem a plena conectividade institucional às redes governamentais e acadêmicas efetivamente utilizadas pela CAPES (notadamente a Rede GigaCandanga e o EduAneI), e INEP sendo vedada a apresentação de solução que restrinja o atendimento exclusivamente à Infovia Brasília.

3.9.12.2 Caberá ao locador a responsabilidade pela disponibilização da infraestrutura física externa necessária à conexão do edifício às referidas redes, incluindo dutos, passagens técnicas, infraestrutura de fibra óptica e demais elementos necessários até o Ponto de Presença (POP) ou ponto de entrega técnica previamente definido.

3.9.12.3 A ativação lógica, configuração e operação dos serviços de conectividade a partir do ponto de entrega técnica serão de responsabilidade da CAPES e do INEP, observadas as diretrizes técnicas institucionais.

3.9.12.4 Constitui responsabilidade do locador a implantação integral da infraestrutura física externa necessária à conexão do edifício às redes governamentais e acadêmicas utilizadas pela CAPES e pelo INEP, bem como a realização dos procedimentos de ativação dessas conexões junto às respectivas entidades gestoras das redes, até a efetiva disponibilização do ponto de entrega técnica operacional.

3.10 Videomonitoramento (CFTV):

3.10.1 A instalação deve possuir sistema de videomonitoramento dimensionado em número suficiente de equipamentos e capacidade de armazenamento adequado para um edifício comercial com ambiente de escritório;

3.10.2 A execução do projeto de instalação do sistema de videomonitoramento será de responsabilidade do locador, conforme o leiaute a ser aprovado pelos órgãos participantes.

3.10.3 As áreas privativas dos órgãos participantes destinadas as posições de trabalho deverão possuir sistema de controle de acesso por biometria, preferencialmente por reconhecimento facial.

3.10.4 O gerenciamento do sistema e permissões deverá ser realizado por cada órgão, sem prejuízo de outra forma de controle de acesso.

3.10.5 As áreas técnicas (possíveis salas onde estão localizados equipamentos de rede) e o CPD também deverão contar com controle de acesso por biometria.

3.10.6 O sistema de CFTV deverá conter câmeras nas áreas técnicas, no CPD e nas entradas e saídas das áreas privativas dos órgãos participantes. Deve permitir gravações de pelo menos 60 dias. As gravações deverão ser ativadas por movimento.

3.11 Controle eletrônico de acesso:

3.11.1 A instalação deve possuir sistema de controle de acesso de pessoas às instalações privativas dos órgãos participantes com catracas, mediante leitura biométrica e/ou de crachás de identificação, ou outro sistema compatível, com emissão de relatórios;

3.11.2 A execução das instalações do sistema será de responsabilidade do locador, conforme o leiaute a ser aprovado pelos órgãos participantes do projeto;

3.11.3 O edifício deverá ter portão ou cancela automatizada para o controle de acesso de veículos oficiais e particulares mediante leitura por RFID e/ou de crachás de identificação, ou outro sistema compatível, com emissão de relatórios;

3.11.4 O imóvel deve ter elevadores com chamamento antecipado e sintetizadores de voz.

3.12 Dos Sistemas De Instalações E Acabamentos

3.12.1 Os diversos acabamentos internos deverão ser apresentados da seguinte forma:

3.12.2 Pisos

3.12.2.1 Possuir pisos vinílico; forro mineral, caso seja optada essa opção; luminárias; louças e metais; instalações de ar-condicionado com seus respectivos equipamentos em modelo open office, parte elétrica, de dados e combate à incêndios; paredes; divisórias; comunicações visuais; bancada nos banheiros e espelhos, além de toda a estrutura de layout realizada pela Lotus Tower e aprovada necessariamente pela ANTAQ.

3.12.2.2 deverão ser observadas as sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com aquelas adotadas no projeto estrutural. Conforme a NBR 6120/1980 as instalações de escritórios deverão suportar a carga de 200kg/m². Desejável suportar cargas maiores em áreas destinadas aos arquivos, depósitos de patrimônio, almoxarifado e datacenter, podendo chegar a 350kg /m²;e

3.12.2.3 os pisos das áreas externas deverão apresentar resistência compatível com o tráfego previsto, observando também o atendimento quanto ao não escorregamento e acessibilidade.

3.12.3 Revestimentos e Parede

3.12.3.1 as áreas molhadas dos banheiros, vestiários e copas deverão ser integralmente revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade. Os demais ambientes poderão ser pintados com tinta lavável dos tipos PVA, acrílicas, lisas, em cores claras (branca preferencialmente) de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura, desde que aprovado pelos órgão participantes.

3.12.4 Forros

3.12.4.1 deverão ser em placas de gesso, gesso acartonado, placas modulares de fibra mineral, tetos em laje pintada ou outros tipos, com acabamento em cor clara (preferencialmente na cor branca), não combustíveis ou resistentes ao fogo.

3.13 Segurança contra incêndio e pânico:

3.13.1 As instalações deverão seguir o disposto na NR-23, da Secretaria de Trabalho do Ministério da Economia, bem como as Normas da ABNT e as determinações do Corpo de Bombeiros Militar local em todos os ambientes do leiaute a ser aprovado pelos órgãos participantes.

3.13.2 O projeto e a execução dos serviços deverão seguir as Normas da ABNT e as determinações do Corpo de Bombeiros do Distrito Federal. O prédio deve possuir alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente válido no momento da ocupação do prédio.

3.13.3 Os principais componentes a serem considerados no sistema são: central de incêndio; detectores de fumaça; acionadores sonoro-manuais, do tipo “quebra vidro”; aviso sonoro, tipo sirene; sinalização de emergência; extintores de acordo com o tipo de fogo; rede de sprinklers; rede de hidrantes; e portas corta-fogo nos acessos às escadas de incêndio.

3.14 Das Instalações Hidrossanitárias

3.14.1 O imóvel deverá possuir instalações sanitárias em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo exigências do Código de Obras da Cidade ou de órgão competente, inclusive os de acessibilidade.

3.14.2 As instalações hidrossanitárias deverão ainda atender as seguintes exigências:

3.14.3 possuir banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo exigências do Código de Obras da Cidade, inclusive os de acessibilidade;

3.14.4 lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos de mármore ou granito;

3.14.5 janelas de ventilação ou sistema de exaustão nos banheiros; e

3.14.6 caixa d'água dimensionada para a ocupação prevista da população do edifício, bem como em perfeitas condições de uso, inclusive com realização de limpeza antes da ocupação dos órgãos participantes.

3.14.7 todas as salas de diretoria deverão conter banheiro privativo.

3.14.8 Desejável que os banheiros possuam espelhos, papeleiras de papel higiênico, papeleiras de papel toalha, saboneteiras, tampas dos vasos sanitários, ganchos nos gabinetes, vasos sanitários com duplo fluxo de 03 e 06 litros nos banheiros e torneiras de lavatórios do tipo temporizadoras ou com sensores e torneiras de pias com aerador.

3.15 Sistema de climatização:

3.15.1 Sistema de ar-condicionado com gás refrigerante ecológico, preferivelmente nos sistemas de água gelada, VRF ou split, nesta ordem;

3.15.2 O imóvel deve possuir sistema de ar-condicionado que possibilite controle de temperatura e que atenda toda a área útil, ecologicamente correto e com plano de manutenção preventiva atualizado. Além disso, o sistema deverá operar de forma eficiente, possibilitando o desligamento parcial do sistema em ambientes que estejam desocupados ou com baixa ocupação, com controle de temperatura por ambiente de forma obrigatória;

3.15.3 A execução do projeto de instalação do sistema de climatização será de responsabilidade do locador, conforme o leiaute a ser aprovado pelos órgãos participantes.

3.16 Definições gerais:

3.16.1 Todas as instalações devem ser alocadas no piso elevado. No caso de inviabilidade técnica de execução, uma solução deverá ser apresentada pelo locador, desde que atenda ao leiaute a ser aprovado pelos órgãos participantes;

3.16.2 Todas as soluções deverão ser aprovadas previamente pelos órgãos participantes para serem executadas;

3.16.3 Todos os materiais e equipamentos a serem empregados deverão ser de primeira qualidade, satisfazendo todas as exigências das Normas Técnicas específicas, fornecidos e instalados pelo locador;

3.16.4 Deve ser apresentada comprovação de dedetização/desratização completa aplicada há menos de 3 (três) meses.

3.17 Requisitos desejáveis do imóvel:

3.17.1 Cancelas de controle de acesso à garagem, lidas, preferencialmente, por sistema RFID ou superior;

3.17.2 Possibilidade de identificação na fachada do prédio com a logomarca dos órgãos participantes;

3.17.3 Sinalização em vias de acesso ao prédio com indicação para as unidades dos órgãos participantes;

3.17.4 Secador elétrico para mãos em todos os banheiros e vestiários;

3.17.5 Ter no mínimo dois vestiários, sendo um para os funcionários terceirizados (empresas de segurança, recepção, manutenção predial, limpeza, etc.) e outro para os usuários do prédio;

3.17.5.1 Nos vestiários, ter divisórias em material resistente à umidade, medindo 1,60 m de altura x 60 cm largura x 1,40 m de profundidade, totalizando, no mínimo, 60 compartimentos;

3.17.6 Guarita de acesso de entrada e saída de veículos e pessoas;

3.17.7 Docas para carga e descarga de equipamentos;

3.17.8 Estrutura completa para o condomínio, contemplando salas de reuniões, sala do síndico, sala de arquivo;

3.17.9 Torneiras de lavatórios do tipo temporizador ou com sensores e torneiras de pias com arejador;

3.17.10 Vasos sanitários com caixas acopladas do tipo duplo fluxo para 3 (três) e 6 (seis) litros;

3.17.11 Estacionamento privativo com vagas exclusivamente cobertas;

3.17.12 Aproveitamento da água das chuvas e águas cinzas;

3.17.13 Instalação de painéis fotovoltaicos para geração de energia elétrica que possa atender parte da necessidade da edificação;

3.17.14 Implantação de coleta seletiva de lixo gerado na edificação;

3.17.15 Espaço para 2(dois) auditórios com capacidade para, no mínimo, 350 pessoas por auditório, com foyer e um centro de convenções.

3.17.16 Ter certificações sustentáveis, entre elas LEED, Procel (Nível de Eficiência A) e/ou Fitwell.

3.18 A lista acima não é exaustiva, podendo o proponente incluir outras características, em especial as de cunho ambiental, tais como as que possibilitem economia de recursos naturais, que não agredam o meio ambiente e que reduzam o consumo de energia elétrica e água por meio de sistemas alternativos.

3.19 Requisitos adicionais com serviços de Facilities inclusos, obras e benfeitorias

3.19.1 O empreendimento deverá fornecer serviços de facilities, como serviços de apoio à operação e manutenção do imóvel, que não dizem respeito diretamente ao aluguel do espaço em si, mas sim ao suporte necessário para o bom funcionamento e conservação da infraestrutura e do ambiente de trabalho.

3.19.2 Entrega, por parte do empreendimento, sala plenária onde serão realizadas as Reuniões Ordinárias dos órgãos participantes e sala de conferência, com toda a infraestrutura, mobiliário e equipamentos necessários ao bom funcionamento do ambiente.

3.19.3 Realização de obras e benfeitorias com vistas a realização de construções e instalações necessárias para melhor adequar os espaços os participantes necessitarem a partir de layout previamente definido pelos órgãos.

3.19.4 Todo o mobiliário deverá ser avaliado e aprovado pela contratante.

3.19.5 Manutenção predial

3.19.5.1 O locador deverá responsabilizar-se pela manutenção predial da edificação durante toda vigência do contrato, fornecendo todos os insumos, peças, materiais e mão de obra qualificada, a fim de manter o perfeito funcionamento de todo o prédio, seus equipamentos e sistemas.

3.19.5.2 Deverão ser realizadas manutenções preventivas e preditivas nos sistemas prediais de acordo com os normativos técnicos vigentes.

3.19.5.3 A manutenção predial ocorrerá, às expensas do locador, respeitando os seguintes prazos:

3.19.5.4 Sistema de ar-condicionado em até 24 horas após a abertura do chamado;

3.19.5.5 Pintura interna, externa e limpeza de fachadas deverá ser realizada a cada 03 (três) anos;

3.19.5.6 Redes de água fria, água pluvial e esgotamento sanitário em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado

3.19.5.7 Rede elétrica, motores elétricos, portões automáticos e rede estabilizada em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

3.19.5.8 Rede lógica em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

3.19.5.9 Manutenções preventivas e corretivas em coberturas, impermeabilizações, esquadrias, vidraçarias, gesso, forro, marcenaria, adaptação ou ajuste de mobiliários desta natureza, cortinas, persianas, pintura, alvenaria, divisórias, serralheria e soldagem, existentes ou que venham a ser instalados em até 48 (quarenta e oito) horas após a abertura do chamado;

3.19.5.10 Sistema de controle de acesso e CFTV em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

3.19.5.11 Nobreak em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;

3.19.5.12 A manutenção predial deverá ser acompanhada por Responsável Técnico devidamente habilitado.

3.19.5.13 A manutenção do sistema de climatização deverá possuir um Plano de Manutenção, Operação e Controle, conforme Lei 13.589 de 2018, e obedecer a RESOLUÇÃO-RE Nº 09, DE 16 DE JANEIRO DE 2003 da ANVISA

3.19.6 Limpeza e copeiragem

3.19.6.1 A limpeza das áreas, o locador será responsável por todos os insumos de limpeza e respectivos materiais de consumo, salvo decisão em contrário das entidades participantes.

3.19.6.2 Os sanitários devem possuir higienizador para as mãos, dispenser para papel toalha e papel higiênico.

3.19.6.3 Deverá ser incluso o oferecimento de autosserviço de água potável refrigerada, café puro com açúcar ou adoçante.

3.19.7 Requisitos desejáveis

3.19.7.1 O imóvel deve ainda atender preferencialmente às seguintes exigências:

a) atender, no ato de entrega das chaves, os critérios de sustentabilidade ambiental conforme a legislação vigente e desejável certificação;

b) ser atendido com infraestrutura de coleta seletiva de lixo; possuir vidros de alta eficiência, capazes de proporcionar economia de energia por absorver menos calor e não sobrecarregar o sistema de climatização. Em caso de fachada envidraçada, que os vidros possuam proteção contra a ação de raios UV nos diversos ambientes, de forma a melhorar a iluminação e proporcionar economia de energia com climatização;

c) possuir bicicletário;

d) possuir medidores individuais de água e energia elétrica para a área ofertada;

e) ser administrado por empresa especializada em condomínios;

f) possuir vigilância 24 horas, disponibilizada pelo condomínio;

- g) possuir circuito fechado de TV próprio, instalado nas entradas e saídas do prédio e nas áreas comuns;
- h) possuir ou disponibilizar estacionamento, com controle de acesso de entrada e saída de veículos, com quantidade de vagas igual ou superior a 800 (oitocentas), para veículos de porte médio;
- i) possuir persianas (rollon ou horizontal) em padrão indicado pelos órgãos participantes;
- j) possuir portas com trancas nos boxes dos banheiros e janelas de ventilação ou sistema de exaustão;
- k) possuir circuitos elétricos para instalações dos aparelhos de ar-condicionado e drenos embutidos nas paredes;
- l) possuir instalações elétricas preferencialmente embutidas, podendo em alguns locais serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC (sistema Moldura ou Evolutiva da PIAL ou similar) /Alumínio;
- m) dispor de pontos de elétrica e lógica embutidos, ou embutidos por meio de piso elevado ou outra solução de forro modular que permita adaptação de leiaute com segurança, facilidade e baixo custo, conforme normas técnicas vigentes, realizando, para tanto, os projetos e as instalações necessárias;
- n) possuir sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis, microcomputadores e central telefônica, apresentando resistência máxima de acordo com exigências e recomendações técnicas da ABNT e normas correlatas e deverão ser interligados com a malha de terra do sistema de força; Tal sistema deverá estar testado pelo instalador conforme parâmetros previstos nas legislações e normas vigentes;
- o) possuir sistema de geradores de energia elétrica para, em caso de falta de energia fornecida pela concessionária, suprir a necessidade de carga para a sala cofre/data center, de forma independente, bem como suprir a necessidade das áreas comuns do sistema de iluminação, o funcionamento de pelo menos dois elevadores e o funcionamento de pelo menos uma sala com 5 (cinco) computadores para as atividades emergenciais e para as luzes de emergência em todos os andares, nas rotas de fuga e halls, na sala de CPD, nos sistemas de monitoramento, nas escadas e para atender as cargas essenciais para o sistema de controle predial e sistema de combate e prevenção de incêndios;
- p) possuir balcão de alvenaria, granito ou MDF na recepção do prédio, em dimensões compatíveis para utilização de pelo menos duas recepcionistas simultaneamente;
- q) possuir no refeitório: armários em MDF para guarda de utensílios domésticos e bancadas para micro-ondas;
- r) execução, custeada pelo locador, da sinalização e identificação visual dos órgãos, internamento e em fachada externa ou outro local a ser definido conjuntamente.

3.20 Sustentabilidade e eficiência

3.20.1 A solução de ocupação deverá observar as diretrizes do Plano de Logística Sustentável (PLS) do INEP e da CAPES, bem como os princípios do desenvolvimento nacional sustentável previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021 e na IN SEGES/ME nº 58/2022. Deverão ser incorporadas, obrigatoriamente, com as faixas de área adotadas:

- a) soluções de eficiência energética e racionalização do uso de recursos naturais;
- b) sistemas e materiais que contribuam para a redução do consumo de energia e água; e
- c) práticas adequadas de gestão e destinação de resíduos, inclusive durante eventuais obras ou adaptações.

3.21 Requisitos de Acessibilidade

3.21.1 O imóvel deverá garantir o atendimento pleno aos preceitos do Desenho Universal, conforme estabelecido no Art. 55 da Lei nº 13.146/2015 e regulamentado pelo Decreto nº 9.405/2018, indo além da mera adaptação de barreiras físicas e assegurando que os espaços, mobiliários e equipamentos possam ser utilizados por todos os servidores e cidadãos, independentemente de suas capacidades funcionais, em conformidade com as normas técnicas de acessibilidade da ABNT (NBR 9050)

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência.

4.1.1 A adoção de dois modelos distintos visa ampliar a competitividade, fomentar a participação de diferentes perfis de investidores e permitir análise comparativa estruturada, subsidiando decisão administrativa fundamentada sob os princípios da economicidade, eficiência, sustentabilidade fiscal e interesse público, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

4.2. Os valores finais dependerão das propostas efetivamente recebidas no chamamento público e serão analisados quanto à vantajosidade e à conformidade com os parâmetros de mercado, mediante avaliação técnico-econômica estruturada.

4.2.1. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo órgão público proponente, o imóvel será submetido ao devido laudo de avaliação.

4.2.2 Demais informações constam do Estudo Técnico Preliminar, anexo deste TR.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1 De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pelas instituições contratantes, **as propostas deverão conter**, como condição mínima para que sejam analisadas, os seguintes requisitos e informações, para análise de caráter eliminatório:

5.1.1 Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área construída e área útil, que deve ser desdobrada em área computável e área não computável;

5.2 Conforme Art. 3º e 7º da Portaria Conjunta nº 38/2020 do Ministério da Economia, para fins de detalhamento das áreas, considera-se:

- Área construída: somatório das áreas cobertas totais de uma edificação, que inclui as áreas de projeção de paredes e exclui as áreas de projeção de coberturas em balanço com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de afastamento;
- Área útil: área construída efetivamente aproveitada do imóvel, correspondente à soma das áreas de piso, das quais se excluem as áreas de projeção das paredes;
- Área computável: parcela da área útil que se divide em área de escritório e área de apoio;
- Área de escritório: aquelas destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel;
- Áreas de apoio: aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como auditórios, copas, sanitários, vestiários, guaritas, salas de motoristas, espaços multiuso, espaços de convivência, refeitórios, salas de arquivos correntes, estações de autoatendimento voltado ao público, reprografia, depósitos voltados à atividade administrativa e à manutenção predial, etc.;
- Área não computável: área útil que, por atender demanda específica da organização, desligada ou não da atividade-fim, não é contabilizada para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em áreas técnicas e áreas específicas;
- Áreas técnicas: aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que tais como hall, foyers, corredores, escadas, saídas de incêndio, elevadores, reservatórios, barriletes, shafts, switches, medidores, subestação, gerador, quadros técnicos, sala cofre, guaritas, etc.;
- Áreas específicas: aquelas necessárias para atender demandas específicas do órgão/entidade, para além de suas atividades administrativas, área de espera para atendimentos ao público, restaurante, edificações isoladas voltadas majoritariamente para abrigar garagens, arquivos permanentes, laboratórios e arsenais.

5.3 Cópia simples, acompanhada de documento original do habite-se, caso se trate de imóvel já construído. Caso se trate de imóvel em construção, cópia simples, acompanhada de documento original do alvará de construção;

5.4 Cópia simples, acompanhada de documento original, do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis dos últimos 30 (trinta) dias;

5.5 Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. A referida certidão deverá ser posteriormente atualizada em caso de assinatura do contrato;

5.6 O espaço a ser ofertado deverá ser composto por 1 (um) ou mais pavimentos contíguos, preferencialmente em uma única torre, de forma a permitir a montagem de estações de trabalho em amplos vãos livres;

5.7 No imóvel, não deve haver compartilhamento com áreas destinadas a residências, shoppings centers, supermercados, hotéis ou similares;

5.8 O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: a) Companhia Energética de Brasília – CEB; b) Neoenergia; c) Concessionária de telefonia e dados; d) Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB; e) Serviço de Limpeza Urbana do Distrito Federal – SLU;

5.9 Declaração que concluirá as adequações necessárias no **prazo não maior que 24 (vinte e quatro) meses**, a contar da assinatura do contrato;

5.10 Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes deste Termo de Referência, com a apresentação de planta do imóvel. Caso necessário, tendo em vista características específicas do imóvel, deverá ser apresentado juntamente com a planta Memorial Descritivo, folders ou desenhos de arquitetura, que indiquem a possibilidade de adequação ao presente caderno, sem adicional dos preços apresentados.

5.11 Validade das condições oferecidas de, no mínimo, 180 dias;

5.12 Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso;

5.13 Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assine a proposta.

5.14 Modelos a serem prospectados no Chamamento Público:

5.14.1 O Estudo Técnico Preliminar (ETP), elaborado nos termos do art. 18, inciso I e §1º, da Lei nº 14.133/2021, tem por finalidade subsidiar a instrução de chamamento público destinado à prospecção de soluções de mercado para atendimento da necessidade de reestruturação da ocupação das sedes do Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira – INEP e da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – CAPES.

5.14.2 A prospecção abrangerá modelos alternativos de locação sob medida (built to suit) com inclusão de serviços integrados de facilities prediais, admitindo-se:

- **Modelo I – sem previsão de reversão/incorporação patrimonial ao término da vigência contratual; e**
- **Modelo II – com previsão de reversão/incorporação patrimonial ao término da vigência contratual.**

5.14.3 A adoção de modelos alternativos visa permitir avaliação comparativa fundamentada quanto à vantajosidade técnica, econômica e patrimonial da solução a ser eventualmente contratada.

5.14.4 Em conformidade com o art. 3º e o art. 10 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, o chamamento público contemplará a possibilidade de apresentação de propostas estruturadas sob modelos alternativos de locação sob medida (built to suit), ambos com inclusão de serviços integrados de facilities prediais, diferenciando-se quanto à previsão de reversão/incorporação patrimonial ao término da vigência contratual.

5.14.5 A adoção de modelos alternativos tem caráter prospectivo e comparativo, não implicando definição prévia da solução a ser contratada.

5.14.6 **Modelo I – Locação sob medida (Built to Suit) com facilities integrados e SEM reversão patrimonial**

5.14.6.1 Este modelo compreende:

I - desenvolvimento, construção, retrofit ou adaptação substancial de edificação corporativa para atendimento integral ao Programa de Necessidades constante deste documento;

II - inclusão de serviços integrados de facilities prediais, sob gestão unificada, abrangendo, exemplificativamente:

- manutenção preventiva, corretiva e preditiva;
- operação e monitoramento de sistemas prediais (inclusive BMS, quando aplicável);
- vigilância armada e desarmada;
- brigada de incêndio;
- limpeza e conservação;
- recepção e controle de acesso;
- gestão energética e utilidades;
- apoio operacional predial; e
- CFTV

III - segregação clara entre parcela locatícia e parcela referente aos serviços;

IV - inexistência de previsão contratual de reversão ou incorporação do imóvel ao patrimônio público ao término da vigência contratual.

VI caracterização como hipótese prevista no inciso II do art. 9º da IN SEGES/ME nº 103/2022, na qual inexistem benfeitorias permanentes incorporáveis ao patrimônio da Administração ao término da vigência contratual.

5.14.6.2 Nesse modelo, a Administração usufrui do imóvel plenamente adaptado às suas necessidades institucionais durante o prazo contratual, sem assumir obrigações relacionadas à aquisição do ativo imobiliário ao final do contrato.

5.14.6.3 A vantajosidade dessa alternativa será analisada com base no custo total de ocupação, na previsibilidade orçamentária e na alocação de riscos ao longo do prazo contratual.

5.14.7 Modelo II – Locação sob medida (Built to Suit) com facilities integrados e COM reversão patrimonial

5.14.7.1 Este modelo compreende todos os elementos descritos no subitem acima, acrescidos de:

I – previsão contratual de aquisição/incorporação patrimonial do imóvel ao término da vigência contratual, mediante mecanismo jurídico compatível com a legislação vigente;

II – estruturação da contraprestação mensal de forma a contemplar, além da remuneração pelo uso do imóvel e pelos serviços de facilities, a amortização do investimento imobiliário realizado pelo contratado;

III – definição expressa das condições de reversão, incluindo:

- critérios de avaliação do imóvel;
- inexistência de ônus adicionais não previstos;
- comprovação da amortização integral do investimento ao longo da vigência contratual;
- matriz de riscos claramente definida.

IV - enquadramento no inciso III do art. 9º da IN SEGES/ME nº 103/2022, aplicável às hipóteses de benfeitorias permanentes realizadas exclusivamente às expensas do contratado, com reversão ao patrimônio público.

5.14.7.2 Neste modelo, a Administração, ao término do contrato, poderá incorporar o ativo imobiliário ao patrimônio público, convertendo despesa continuada de ocupação em formação de ativo permanente, desde que confirmada a vantajosidade econômica e jurídica da solução.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

Da Seleção do imóvel

A análise e seleção da proposta serão realizadas por Comissão designada pela Administração, de preferencia os representantes dos órgãos no Comitê Executivo, vinculado ao Protocolo de Intenções MEC/FNDE/INEP/CAPES nº 2/2025, sendo que as propostas serão analisadas de acordo com os parâmetros deste Termo de Referência, em caráter classificatório.

Terão preferência na seleção os imóveis que disponham ou ofereçam na proposta:

- a) Atendimento aos requisitos desejáveis quando da entrega do bem;
- b) Localização em raio inferior a 4km de distância do Edifício Sede do MEC (Bloco L da Esplanada dos Ministérios), com vistas a facilitar o transporte de servidores, agentes terceirizados e público em geral;
- c) Configurações estruturais que viabilizem adaptações de instalações e leiaute da Administração;
- d) Estado de conservação mais próximo ao de um imóvel novo;
- e) Estacionamento privativo e público;
- f) Requisitos de sustentabilidade (reuso de água, uso de energia solar, certificações ambientais, equipamentos com tecnologia que poupem os recursos naturais, etc.).

A avaliação será realizada por meio de visita in loco para verificação das características do imóvel e de sua documentação ou, se imóvel em construção, por meio da análise de projetos e documentos hábeis à avaliação.

A Comissão não é obrigada a visitar todos os edifícios participantes do Chamamento Público, podendo dar preferência a vistorias dos prédios referentes às propostas mais bem classificadas no certame, caso haja imóveis construídos em tal condição.

Para fins de levantamento das informações técnicas necessárias à elaboração do estudo, a Administração realizará visita técnica ao imóvel ofertado, ocasião em que serão verificadas as condições físicas, estruturais e funcionais da edificação, bem como sua compatibilidade com as demandas institucionais.

Nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, a proposta classificada em primeiro lugar no chamamento público será submetida à realização de estudo de leiaute, com o objetivo de verificar a efetiva adequação do imóvel aos requisitos mínimos estabelecidos no edital e no Programa de Necessidades constante deste Estudo Técnico Preliminar.

O estudo de leiaute deverá fornecer elementos técnicos suficientes para avaliar se a distribuição do espaço físico proporciona adequada otimização, conforto ambiental, eficiência operacional e integração funcional entre as unidades administrativas, considerando-se, entre outros aspectos:

- a) as instalações existentes e sua capacidade de atendimento às demandas previstas, inclusive quanto a sistemas elétricos, hidráulicos, lógicos, climatização e combate a incêndio;
- b) a logística interna entre os diferentes setores, fluxos operacionais e a articulação com a mobilidade urbana no entorno do imóvel;
- c) as condições de acesso e circulação de pessoas, especialmente nos casos em que a missão institucional envolva atendimento presencial ao público;
- d) a acessibilidade dos espaços, em conformidade com a legislação vigente e normas técnicas aplicáveis;
- e) as rotas de fuga, sinalização e demais exigências do Corpo de Bombeiros, conforme legislação específica;
- f) a existência de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros (CLCB), conforme aplicável.

A validação final da proposta ficará condicionada à aprovação do estudo de leiaute pela área técnica competente da Administração, não constituindo a classificação preliminar direito subjetivo à contratação.

Para fins de aferição da vantajosidade econômica da contratação, o Ministério da Educação – MEC providenciará a contratação de laudo de avaliação do bem imóvel, elaborado por profissional legalmente habilitado, em conformidade com a ABNT NBR 14.653, observando-se os métodos técnicos aplicáveis para determinação do valor de mercado.

O laudo deverá atender às disposições da Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018, ou norma que vier a substituí-la, devendo ser acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.

A avaliação será realizada por profissional ou empresa especializada contratada pelo MEC, assegurando independência técnica, imparcialidade e aderência aos parâmetros de mercado praticados no Distrito Federal.

O resultado do laudo integrará obrigatoriamente a análise de vantajosidade da solução selecionada, servindo como referência para validação do valor locatício proposto, da modelagem econômico-financeira apresentada e, quando aplicável, da estimativa de valor do ativo a ser incorporado ao patrimônio público ao término da vigência contratual.

A eventual divergência relevante entre o valor apurado no laudo e os valores propostos poderá ensejar negociação, readequação da proposta ou sua desclassificação, nos termos do instrumento convocatório.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

- 7.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;
- 7.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;
- 7.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
- 7.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- 7.1.5. CEIS – Portal da Transparência;

7.1.6. CADIN – no SIAFI; e

7.1.7. Certidões que comprovem a regularidade perante as Fazendas Estadual, Distrital e Municipal do domicílio ou sede do Contratado.

8. PRAZOS

8.1 A **vigência contratual** será definida conforme o modelo de contratação selecionado ao término do chamamento público, observando-se os limites e parâmetros estabelecidos no art. 9º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, bem como as disposições da Lei nº 14.133 /2021.

8.1.1 Independentemente do modelo de contratação adotado, a vigência contratual mínima será de 60 (sessenta) meses, equivalentes a 5 (cinco) anos, podendo ser estabelecido prazo superior, desde que devidamente justificado e em conformidade com a legislação aplicável.

8.2 Para o **Item 1**, aplica-se o disposto no inciso II do art. 9º da IN nº 103/2022, segundo o qual os contratos de locação BTS sem investimento observarão **prazo de vigência de até 10 (dez) anos**.

- Trata-se de hipótese em que inexistem benfeitorias permanentes realizadas às expensas do contratado com previsão de reversão ao patrimônio público. Eventuais adaptações necessárias deverão ser de natureza não estrutural ou não incorporável de forma definitiva ao imóvel.
- Nos termos do §1º do art. 9º da referida Instrução Normativa, os contratos firmados nessa modalidade poderão ser prorrogados sucessivamente, desde que respeitada a vigência máxima decenal, haja previsão no edital e seja atestada, pela autoridade competente, a manutenção da vantajosidade das condições e dos preços pactuados, admitida negociação ou eventual extinção contratual sem ônus para as partes.
- Nesse modelo, o valor da contraprestação mensal refletirá os custos de adaptação eventualmente necessários, a remuneração do capital empregado, tributos incidentes, riscos do empreendimento e os serviços integrados de facilities prediais, não havendo previsão de incorporação patrimonial ao término da vigência contratual.

8.1 Para o **Item 2** aplica-se o disposto no inciso III do art. 9º da IN nº 103/2022, segundo o qual os contratos **poderão ter vigência de até 35 (trinta e cinco) anos**, quando implicarem a elaboração de benfeitorias permanentes realizadas exclusivamente às expensas do contratado, que serão revertidas ao patrimônio da Administração ao término do contrato.

- Conforme §2º do art. 9º da referida norma, o prazo deverá ser compatível com a amortização dos investimentos realizados, não podendo ser inferior a 5 (cinco) anos nem superior a 35 (trinta e cinco) anos, incluindo eventual prorrogação.
- Nesse arranjo, a contraprestação mensal contemplará a amortização integral dos investimentos estruturais, a remuneração do capital empregado, os encargos financeiros e tributários, os riscos do empreendimento e os custos operacionais eventualmente integrados ao contrato, de modo que, ao final da vigência, o imóvel passe a integrar o patrimônio público.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no ETP deste Termo de Referência.

9.2. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

9.3. As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas.

Brasília, na data da assinatura.

Identificação e assinatura do servidor (ou equipe) responsável

10. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

MONICA DE OLIVEIRA LIMA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 10/07/2026 às 14:26:53.

ESROM GONCALVES RODRIGUES

Equipe de apoio

ANTONIO WEVERSON GOMES DOS SANTOS

Autoridade competente

WALESKA RESENDE GONCALVES

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 10/07/2026 às 13:35:40.