

SUBSECRETARIA DE GESTAO ADMINISTRATIVA

Estudo Técnico Preliminar 11/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 23000.014875/2026-31

2. Órgãos Demandantes

- Ministério da Educação - MEC
- Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira – INEP
- Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – CAPES

3. Objeto

3.1 Prospecção do mercado imobiliário no Distrito Federal, com vistas à identificação de soluções imobiliárias aptas ao atendimento das necessidades do Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira – INEP e da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – CAPES, compreendendo imóveis existentes, empreendimentos na modalidade Built to Suit (BTS) e demais modelos juridicamente viáveis, mediante coleta de propostas técnicas e comerciais que subsidiem futura decisão administrativa fundamentada.

3.2 A prospecção tem por finalidade identificar e comparar soluções imobiliárias disponíveis no mercado, mediante coleta de informações técnicas, operacionais, econômicas e patrimoniais, sem que esta etapa implique definição prévia acerca do modelo de contratação ou da solução imobiliária a ser eventualmente adotada.

4. Protocolo de Intenções

4.1 A presente prospecção está formalmente inserida no âmbito do Protocolo de Intenções MEC/FNDE/INEP/CAPES nº 02/2025, constante do Processo nº 23000.022020/2025-01, celebrado entre a Secretaria-Executiva do Ministério da Educação – SE/MEC, o Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação – FNDE, o Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira – INEP e a Fundação Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – CAPES.

4.1.1 Documento de Formalização da Demanda SEI 6709417SGA/GAB

4.2 O referido instrumento estabelece cooperação institucional para a realização de estudos voltados ao desenvolvimento e à implementação de projeto destinado à aquisição de imóvel compartilhado, integrado e sustentável para as entidades vinculadas ao Ministério da Educação, com base em modelo de governança estruturado, gestão compartilhada e busca de soluções economicamente viáveis e institucionalmente eficientes.

4.3 Em cumprimento ao instrumento, foi editada a Portaria nº 586, de 14 de agosto de 2025, que instituiu o Comitê Executivo responsável por acompanhar os estudos técnicos, supervisionar escopo, cronograma e orçamento, submeter deliberações aos dirigentes das entidades e assegurar transparência no processo decisório.

4.4 O Comitê Executivo é composto pelos seguintes membros:

- Jussara Cardoso Silva Freitas – representante do Ministério da Educação (coordenação do Comitê);
- Elba Jane Bastos Pereira – representante da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – CAPES;
- Leilane Mendes Barradas – representante do Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação – FNDE;
- Ricardo Magalhães Dias Cardozo – representante do Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira – INEP.

4.5 Registra-se, contudo, que o FNDE não participará da presente solução imobiliária, uma vez que ocupa atualmente imóvel próprio, o que afasta a necessidade de integração à futura contratação decorrente deste Estudo Técnico Preliminar.

4.6 Assim, embora permaneça como signatário do Protocolo de Intenções e integrante da estrutura de governança instituída, a solução ora avaliada restringe-se às necessidades do INEP e da CAPES.

4.7 A vigência do Protocolo e do Comitê Executivo estende-se até 31 de dezembro de 2026.

4.8 Nesse contexto, o presente Estudo Técnico Preliminar constitui etapa técnica estruturante da iniciativa pactuada, destinando-se a subsidiar as decisões do Comitê Executivo quanto à solução imobiliária mais adequada, seja ela locação, aquisição ou outro modelo juridicamente viável, sempre com fundamento na análise comparativa de viabilidade técnica, econômica e operacional e na observância dos princípios da eficiência, planejamento e economicidade.

5. Descrição da necessidade

5.1 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.

5.2 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.

5.3 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.

5.4 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.

5.5 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 Indústrias Gráficas (SIG), Quadra 4, Lote 327, Edifício Villa Lobos.
- CAPES, no Setor Bancário Norte, quadra 2, bloco L, lote 06.

5.6 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.

5.7 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.

5.8 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.

5.9 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.

5.10 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 de ocupação capazes de proporcionar maior eficiência econômica, operacional e patrimonial, mediante análise comparativa das soluções disponíveis no mercado, incluindo, quando cabível, imóveis existentes, empreendimentos Built to Suit e outros modelos juridicamente viáveis.

5.11 Os custos atualmente suportados evidenciam a importância de avaliar alternativas capazes de otimizar a aplicação dos recursos públicos, considerando não apenas os dispêndios imediatos, mas também seus reflexos patrimoniais, operacionais e financeiros ao longo do ciclo de vida da solução eventualmente adotada.

5.12 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, estrutura contratual descentralizada, com diferentes parâmetros de contratação e gestão, circunstância que reduz o potencial de obtenção de ganhos de escala e amplia a complexidade administrativa da gestão imobiliária.

5.13 Os levantamentos realizados demonstram que os custos atualmente suportados recomendam a avaliação de alternativas capazes de promover maior racionalidade na utilização dos recursos públicos, observados critérios de economicidade, funcionalidade, sustentabilidade e eficiência administrativa.

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

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

5.14.2 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;

5.14.3 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

5.14.4 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.

5.15 A manutenção do modelo atualmente adotado constitui uma das alternativas passíveis de avaliação pela Administração. Todavia, os elementos levantados neste Estudo indicam a conveniência de analisar comparativamente outras soluções disponíveis no mercado, de forma a verificar qual delas apresenta maior aderência aos princípios da economicidade, eficiência, planejamento e interesse público.

5.16 Nesse cenário, entre as alternativas passíveis de avaliação, destaca-se a possibilidade de adoção de solução imobiliária integrada, inclusive na modalidade Built to Suit, hipótese cuja viabilidade técnica, econômica, operacional e patrimonial será aferida a partir dos resultados da prospecção de mercado.

5.17 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.

5.18 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. A diretriz institucional de integração das sedes constitui orientação estratégica a ser considerada durante a avaliação das alternativas, não afastando a necessidade de demonstração objetiva da vantajosidade da solução eventualmente selecionada.

5.19 Assim, o presente 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 do chamamento público destinado à prospecção de soluções imobiliárias, etapa preparatória da futura contratação.

5.20 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 que apresenta oportunidades de aprimoramento sob a ótica da racionalização administrativa, da integração institucional e da otimização dos custos de ocupação, recomendando a avaliação de modelos alternativos disponíveis no mercado.

5.21 Os requisitos mínimos estabelecidos neste Estudo destinam-se exclusivamente a assegurar a adequada prestação das atividades institucionais do INEP e da CAPES, tendo sido definidos com base em critérios técnicos de funcionalidade, segurança, acessibilidade, sustentabilidade e dimensionamento da ocupação, não se destinando a restringir indevidamente a participação de potenciais interessados. Por isso, optou-se pela busca por imóveis de terceiros para locação a estas instituições, com as seguintes exigências mínimas:

5.21.1 Localização em imóvel situado a até 4 km do Edifício-Sede do Ministério da Educação, localizado na Esplanada dos Ministérios, Bloco L, Brasília/DF, em região com ampla oferta de transporte público, adequada infraestrutura viária e acessibilidade, de forma a assegurar o deslocamento eficiente do elevado contingente diário de servidores, colaboradores terceirizados, estagiários, visitantes e demais usuários das entidades demandantes.

5.21.2 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;

5.21.3 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.

5.21.4 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.

5.22 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.

5.23 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:

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

5.23.2 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.

5.24 Destaca-se que a eventual adoção de qualquer modalidade de contratação dependerá dos resultados da prospecção de mercado e da demonstração da vantajosidade da solução escolhida, observados os requisitos legais específicos aplicáveis ao respectivo regime jurídico.

5.25 Nesse sentido, o presente Estudo Técnico Preliminar 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.

5.26 A metodologia de avaliação observará critérios objetivos previamente definidos, permitindo a comparação isonômica entre as alternativas identificadas durante a prospecção, de forma a assegurar transparência, motivação e rastreabilidade da decisão administrativa

6. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
6.1 Subsecretaria de Gestão Administrativa da Secretaria Executiva do MEC	Jussara Cardoso Silva Freitas

7. Descrição dos Requisitos da Contratação

7.1 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.

7.2 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.

7.3 Localização

7.3.1 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:

- 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;
- 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.
- inserção em área com alta disponibilidade de transporte público coletivo, compatível com a demanda de servidores, colaboradores, visitantes e público em geral;
- atendimento integral às normas de acessibilidade vigentes, especialmente a Lei nº 13.146/2015 e a ABNT NBR 9050;
- proximidade de serviços essenciais de apoio à operação institucional, de modo a reduzir deslocamentos improdutivos;
- condições adequadas de segurança urbana, consideradas a iluminação pública, o policiamento e o monitoramento.

7.3.2 Requisitos desejáveis:

- proximidade física do Ministério da Educação e/ou de outros órgãos e entidades federais com os quais haja interação institucional frequente;
- disponibilidade de estacionamento público ou privado compatível com a demanda funcional e com o atendimento ao público, observadas as limitações urbanísticas; e
- 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.

7.4 Características físicas e de infraestrutura

7.4.1 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:

- regularidade documental plena, incluindo habite-se ao menos parcial, licenças, laudos e autorizações exigíveis;
- 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.

7.5 Requisitos obrigatórios do imóvel:

7.5.1 Possuir área computável compreendida entre 28.398,77 m² e 34.078,52 m, 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).

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

7.5.3 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;

7.5.4 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;

7.5.5 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;

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

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

7.5.8 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;

7.5.9 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;

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

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

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

7.5.13 Possuir estacionamento privativo com capacidade para, **no mínimo, 800 (oitocentas) vagas**, dimensionadas de forma compatível com a operação institucional, observadas as vagas destinadas a servidores, colaboradores terceirizados, visitantes, autoridades, pessoas com deficiência, idosos, motocicletas e bicicletas, bem como as exigências da legislação urbanística e de acessibilidade aplicáveis;

- O quantitativo mínimo de vagas foi definido com base no Programa de Necessidades e na população estimada para o empreendimento, considerando servidores, colaboradores terceirizados, estagiários, visitantes, autoridades, prestadores de serviços e a realização de eventos institucionais, não decorrendo exclusivamente da relação entre área de escritório e número de vagas.

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

7.5.15 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.

7.5.16 O imóvel deverá dispor de área específica destinada aos Ambientes Físicos Integrados Seguros (AFIS) do INEP e da CAPES, com área mínima total de 3.200 m², sendo 2.700 m² destinados ao AFIS do INEP e 500 m² destinados ao ambiente seguro da CAPES, conforme o Programa de Necessidades. Os ambientes deverão estar integralmente localizados em pavimento (s) que assegurem sua funcionalidade e os requisitos de segurança física e lógica, admitindo-se sua implantação em espaços distintos, desde que preservadas as necessidades operacionais de cada órgão e vedada a segmentação interna de cada ambiente.

7.5.17 Os ambientes deverão contar com sistema de CFTV dedicado, controle de acesso independente e exclusivo, compatível com o grau de criticidade das atividades desenvolvidas. Preferencialmente, deverão dispor de saída de emergência exclusiva e não apresentar janelas, observado o atendimento às normas de segurança contra incêndio e pânico e às exigências dos órgãos competentes.

7.5.18 A configuração, a distribuição interna e o leiaute dos ambientes deverão observar o Programa de Necessidades e ser previamente submetidos à aprovação da Administração Pública, assegurando o atendimento dos requisitos funcionais, operacionais, de segurança e de infraestrutura

7.6 Layout:

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

7.6.2 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.

7.6.3 Após a assinatura contratual,

7.6.3.1 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.

7.6.3.2 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.

7.6.3.3 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.

7.6.3.4 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.

7.6.3.5 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.

7.6.3.6 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.

7.6.3.7 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.

7.6.3.8 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.

7.6.3.9 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.

7.7 Arquitetura:

7.7.1 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;

7.7.2 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;

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

7.7.4 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;

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

7.7.6 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;

7.7.7 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;

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

7.7.9 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;

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

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

7.7.12 O forro deve ser preferencialmente em placas de fibra mineral;

7.7.13 Os materiais utilizados no piso e forro deverão possuir características de absorção acústica e isolamento sonoro;

7.7.14 Os forros e divisórias deverão ser de materiais que não propaguem chamas;

7.7.15 Todos os ambientes da edificação deverão atender à NBR 9050 – Norma de acessibilidade a edificações;

7.7.16 O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio segundo determinações do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal;

7.7.17 O imóvel deve possuir estacionamento privativo para no mínimo 6 (seis) vagas de garagem para os veículos oficiais dos órgãos participantes;

7.7.17.1 As vagas devem ser cobertas, localizadas em subsolo e demarcadas conforme o Código de Edificações do Distrito Federal;

7.7.17.2 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;

7.7.17.3 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;

7.7.18 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.

7.7.19 O imóvel deve possuir bicicletário equipado com barras ou ganchos para a guarda, de no mínimo, 100 bicicletas.

7.8 Instalações elétricas:

7.8.1 Instalações Elétricas de Baixa Tensão (Iluminação e Tomadas);

7.8.2 O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas, por meio de relógio medidor;

7.8.3 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)

7.8.4 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:

7.8.4.1 NBR 5410/2004 Instalações Elétricas de Baixa Tensão;

7.8.4.2 NBR ISO/CIE 8995-1/2013 Iluminação de Ambientes de Trabalho;

7.8.4.3 NBR NM 280/2011, NBR 13248/2014, NBR 7288/1994 e NBR 7286/2015;

7.8.4.4 NBR 5419 Proteção contra descargas atmosféricas;

7.8.5 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;

7.8.6 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);

7.8.7 Disponibilizar, na área ocupada pelos órgãos participantes, ao menos 2.500 pontos elétricos, sendo, no mínimo, 2.000 provenientes da rede elétrica estabilizada;

7.8.8 A execução do projeto de instalação da rede elétrica será de responsabilidade do locador, conforme o leiaute a ser aprovado pelos órgãos participantes;

7.8.9 Tomadas de usos específicos e gerais constarão do projeto e leiaute a ser aprovado pelos órgãos participantes;

7.8.10 A carga estimada para cada estação de trabalho é de 300 W;

7.8.11 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/telefonía IP, os ativos críticos de tecnologia da informação e sistemas semelhantes essenciais ao bom funcionamento dos órgãos participantes.

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

7.8.13 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.

7.8.13 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.

7.9 Da rede lógica e de telefonia IP:

- 7.9.1 A conexão do ativo de rede lógica do edifício ao ponto de acesso da Infovia será de responsabilidade do LOCADOR;
- 7.9.2 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;
- 7.9.3 A rede deverá ser instalada sob piso elevado com cabeamento estruturado conforme NBR 14565:2019;
- 7.9.4 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;
- 7.9.5 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;
- 7.9.6 Disponibilizar, na área ocupada pelos órgãos participantes, no mínimo 2.000 (dois mil) pontos lógicos;
- 7.9.7 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;
- 7.9.8 Contemplar ou apresentar suporte para atender aos seguintes requisitos de Tecnologia da Informação:
- a) Grupo gerador;
 - b) Data center/sala cofre
- 7.9.9 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;
- 7.9.10 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;
- 7.9.11 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;
- 7.9.12 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.

7.9.12 Requisitos de Conectividade Institucional:

- 7.9.12.1 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 EduAnel) , e INEP sendo vedada a apresentação de solução que restrinja o atendimento exclusivamente à Infovia Brasília.
- 7.9.12.2 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.

7.9.12.3 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.

7.9.12.4 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.

7.10 Videomonitoramento (CFTV):

7.10.1 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;

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

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

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

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

7.10.6 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.

7.11 Controle eletrônico de acesso:

7.11.1 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;

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

7.11.3 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;

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

7.12 Dos Sistemas De Instalações E Acabamentos

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

7.12.2 Pisos

7.12.2.1 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.

7.12.2.2 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

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

7.12.3 Revestimentos e Parede

7.12.3.1 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 órgãos participantes.

7.12.4 Forros

7.12.4.1 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.

7.13 Segurança contra incêndio e pânico:

7.13.1 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.

7.13.2 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.

7.13.3 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.

7.14 Das Instalações Hidrossanitárias

7.14.1 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.

7.14.2 As instalações hidrossanitárias deverão ainda atender as seguintes exigências:

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

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

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

7.14.6 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.

7.14.7 todas as salas de diretoria deverão conter banheiro privativo.

7.14.8 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.

7.15 Sistema de climatização:

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

7.15.2 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;

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

7.16 Definições gerais:

7.16.1 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;

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

7.16.3 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;

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

7.17 Requisitos desejáveis do imóvel:

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

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

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

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

7.17.5 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;

7.17.5.1 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;

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

7.17.7 Docas para carga e descarga de equipamentos;

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

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

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

7.17.11 Estacionamento privativo com vagas exclusivamente cobertas;

7.17.12 Aproveitamento da água das chuvas e águas cinzas;

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

7.17.14 Implantação de coleta seletiva de lixo gerado na edificação;

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

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

7.17.17 O novo edifício deverá disponibilizar infraestrutura tecnológica adequada para a instalação e operação dos ambientes computacionais da CAPES e do INEP, contemplando, no mínimo, capacidade elétrica compatível com as cargas instaladas, sistemas de climatização adequados, infraestrutura de telecomunicações e conectividade, controle de acesso, monitoramento eletrônico, sistemas de prevenção e combate a incêndio, piso técnico ou solução equivalente e demais requisitos necessários à operação segura e contínua dos serviços de tecnologia da informação.

7.18 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.

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

7.19.1 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.

7.19.2 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.

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

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

7.19.5 Manutenção predial

7.19.5.1 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.

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

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

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

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

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

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

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

7.19.5.9 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;

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

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

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

7.19.5.13 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

7.19.6 Limpeza e copeiragem

7.19.6.1 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.

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

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

7.19.7 Requisitos desejáveis

7.19.7.1 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 estacionamento com controle eletrônico de acesso, monitoramento por CFTV, sinalização adequada e gestão automatizada de entradas e saídas de veículos, observando o quantitativo mínimo de vagas estabelecido no item **7.5.13**.
- 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; 4
- 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, internamente e em fachada externa ou outro local a ser definido conjuntamente.

7.20 Sustentabilidade e eficiência

7.20.1 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.

7.21 Requisitos de Acessibilidade

7.21.1 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).

8. Programa de Necessidades

PROGRAMA DE NECESSIDADES (ESTUDO DE OCUPAÇÃO E DIMENSIONAMENTO)

8.1 Informações iniciais e finalidade

O presente Programa de Necessidades tem por finalidade dimensionar tecnicamente a ocupação do imóvel a ser selecionado/contratado, mediante a identificação da população a ser atendida, a definição dos ambientes necessários e a estimativa das áreas correspondentes, em conformidade com o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional e com a Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020.

Assim, este estudo constitui instrumento técnico de apoio ao planejamento da contratação, não se confundindo com projeto arquitetônico ou executivo, e tem por objetivo orientar a prospecção de soluções no mercado, assegurando que o imóvel ofertado seja funcionalmente adequado às necessidades institucionais do Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira (INEP) e Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), sem restringir indevidamente a competitividade.

8.2 Dados da população a ser atendida

Indicador	INEP	CAPES	Total
Total de servidores presenciais	141	100	241
Total de servidores em teletrabalho (parcial/integral)	244	272	516
Total de estagiários	17	26	43
Total de colaboradores terceirizados	692	653	1345
Público flutuante intermitente (média)	450	500	950
População total estimada	1.544	1.551	3.095

Esses dados refletem a estrutura atual e projetada de funcionamento dos órgãos demandantes e servem de base para o dimensionamento das áreas e dos ambientes necessários.

8.3 Ambientes necessários e áreas funcionais

Com base nas atribuições institucionais do INEP e da CAPES e nas diretrizes do Manual de Padrão de Ocupação, foi realizada a identificação dos ambientes necessários ao adequado funcionamento das unidades administrativas, abrangendo áreas de trabalho, apoio, técnicas, atendimento ao público, convivência e infraestrutura especializada.

A tabela a seguir consolida os ambientes e respectivas áreas estimadas, por órgão:

Indicador		INEP (m²)	CAPES (m²)	Total (m²)
1	Salas privativas para servidores por área temática	6124	5125	11249
2	Sala de chefia (Diretor)	244,73	270,31	515,04
3	Sala de chefia (Coordenador-Geral)	543,67	1024	1567,67
4	Sala de atendimento ao cidadão	125	24	149
5	Sala de força-tarefa + reuniões externas	2700	1460	4160
6	Salas de reunião interna	422,5	456,33	878,83
7	Sala de capacitação	250		250
8	Copa de eventos	23,63		23,63
9	Sala de espera	0	30,2	30,2
10	Refeitório	376,62	360	736,62
11	Copa	90	130	220

12	Sala de descanso		25	25
13	Depósito	320,01	99,23	419,24
14	Almoxarifado	37,01	70,73	107,74
15	Auditório	244,15	360	604,15
16	Sala do CPD	196,37	92	288,37
17	Espaços de convivência	327,75	384,45	712,2
18	Arquivo	1000	1300	2300
19	Estúdio de gravação	15	16,36	31,36
20	Sala neurodivergentes / amamentação		46	46
21	Ambiente seguro (AFIS)	2700	500	3200
22	Sala de baterias	40,06		40,06
23	Sala de nobreaks	33,02		33,02
24	Sala de geradores	47,49		47,49
25	CIBEC	607,08		607,08
26	CGDI (Biblioteca)	157,07		157,07
Total		16.625,16	11.773,61	28.398,77

Observação: As áreas apresentadas na tabela correspondem às **áreas computáveis** necessárias ao atendimento das demandas institucionais do INEP e da CAPES, compreendendo as áreas de escritório e as áreas de apoio, conforme definições constantes da Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020. Não estão incluídas nessa metragem as áreas técnicas e demais áreas não computáveis da edificação.

Adicionalmente, o Programa de Necessidades estabelece a demanda de **800 (oitocentas) vagas de estacionamento**, as quais constituem o quantitativo de referência para o dimensionamento da solução imobiliária, devendo ser distribuídas de forma compatível com a operação institucional, contemplando servidores, colaboradores terceirizados, visitantes, autoridades e usuários em geral, observados os critérios de proporcionalidade, acessibilidade, mobilidade e funcionalidade logística do empreendimento.

Nota importante:

As áreas acima representam estimativas funcionais, sujeitas a ajustes na fase de desenvolvimento das soluções arquitetônicas, devendo ser interpretadas como parâmetros de referência, e não como especificações rígidas.

8.4 Premissas de dimensionamento e população de referência

A população total estimada de 3.095 pessoas foi convertida, para fins de dimensionamento preliminar, em postos de trabalho integrais e reduzidos (Programa de Gestão e Desempenho – PGD), resultando em:

- 2.579 postos de trabalho integrais;
- 516 postos de trabalho reduzidos.

Aplicou-se metodologia de ponderação entre esses postos, obtendo-se uma População Principal ponderada de 2672 utilizada exclusivamente como parâmetro técnico para estimativa de áreas, sem prejuízo do atendimento integral à população total prevista neste Programa de Necessidades. Essa metodologia visa garantir racionalidade no dimensionamento, compatibilidade com padrões da Administração Pública Federal e aderência às boas práticas de planejamento de ocupação.

8.5 Interesse público na racionalização da ocupação e dos gastos

O interesse público que fundamenta o presente Programa de Necessidades não se restringe à redução pontual de valores de aluguel, mas está diretamente relacionado à reorganização estrutural do modelo de ocupação, em consonância com os princípios da economicidade, eficiência e planejamento, previstos na Lei nº 14.133/2021. A solução de ocupação integrada visa, especialmente:

- centralizar as unidades administrativas em espaço único e funcional;
- reduzir a pulverização dos gastos com locação e manutenção predial;
- obter ganhos de escala na gestão predial e contratual;
- melhorar a previsibilidade orçamentária;
- melhorar a eficiência organizacional com a redução de equipes com os processos de gestão e fiscalização contratual;
- eliminar despesas recorrentes não recuperáveis; e
- criar condições para eventual incorporação patrimonial, quando adotada modelagem contratual juridicamente adequada.

Nesse contexto, o Programa de Necessidades atua como instrumento técnico essencial para alinhar o uso do espaço físico às necessidades institucionais, subsidiando a análise de vantajosidade econômica desenvolvida no Item 10 deste ETP.

8.6 Limitações do cenário atual de ocupação

A manutenção do modelo vigente de ocupação, embora tenha atendido às necessidades institucionais em determinado contexto, passa a apresentar limitações estruturais e operacionais que recomendam sua reavaliação, dentre as quais se destacam:

- i. maior complexidade administrativa decorrente da gestão simultânea de múltiplos contratos de locação, manutenção e serviços associados;
- ii. menor potencial de otimização da ocupação dos espaços, em razão da heterogeneidade dos layouts e das limitações físicas dos imóveis atualmente utilizados;
- iii. ampliação da exposição a riscos administrativos, jurídicos e orçamentários, decorrentes da diversidade de prazos contratuais, condições negociais e critérios de reajuste;
- iv. maior demanda de recursos humanos para a gestão e fiscalização contratual, com impactos sobre a alocação da força de trabalho para atividades finalísticas e estratégicas; e
- v. realização de despesas continuadas de locação e manutenção que, embora assegurem o funcionamento das unidades, não se traduzem na incorporação de ativos ao patrimônio público.

8.7 Cenário prospectivo e alternativas de atendimento

Nos termos do art. 3º da IN SEGES/ME nº 103/2022, foram consideradas as seguintes alternativas para atendimento da demanda identificada:

- i. manutenção das locações atuais;
- ii. nova locação tradicional em imóvel pronto;
- iii. aquisição de imóvel pronto, com financiamento e adequações;
- iv. locação sob medida (*built to suit*), mediante reforma substancial ou desenvolvimento, nas hipóteses:
 - a) sem previsão de incorporação patrimonial ao término; e
 - b) com previsão de aquisição/incorporação patrimonial ao término.

9. Compartilhamento de Imóvel

9 Justificativa para a Inviabilidade de Compartilhamento de Imóvel com Outros Órgãos ou Entidades da Administração Pública Federal

9.1 Nos termos do §2º do art. 5º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, o Estudo Técnico Preliminar deve considerar a possibilidade de compartilhamento do imóvel com outros órgãos ou entidades da Administração Pública Federal, sempre que possível, como medida voltada à racionalização do uso do patrimônio público e à otimização de recursos.

9.2 No caso da presente contratação a alternativa de compartilhamento mostrou-se inviável sob os aspectos técnico, funcional, operacional e de governança, conforme fundamentação a seguir exposta.

9.3 Inicialmente, cumpre destacar a singularidade das atribuições institucionais do Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira – INEP e da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – CAPES, entidades vinculadas ao Ministério da Educação que exercem funções estratégicas no âmbito da formulação, avaliação e implementação de políticas públicas educacionais e científicas de alcance nacional.

9.4 O INEP é responsável, entre outras atribuições, pela realização de avaliações em larga escala (ENEM, ENADE, SAEB e demais exames nacionais), produção de estatísticas educacionais e gestão de bases de dados sensíveis. A CAPES, por sua vez, atua no fomento à pós-graduação, avaliação de programas acadêmicos e gestão de bolsas nacionais e internacionais, envolvendo fluxo contínuo de informações estratégicas e interação com instituições de ensino e pesquisa em todo o território nacional.

9.5 Tais atividades demandam estrutura administrativa altamente especializada, com fluxos internos intensivos entre áreas técnicas, estatísticas, tecnológicas, orçamentárias e de atendimento institucional, além de infraestrutura tecnológica robusta, segura e customizável. O compartilhamento de imóvel com outros órgãos poderia comprometer a autonomia administrativa, a confidencialidade de dados, a segregação de ambientes e a eficiência dos fluxos internos, sobretudo em razão da necessidade de controle de acesso físico e lógico compatível com o grau de sensibilidade das informações tratadas.

9.6 Ademais, o perfil de atendimento ao público externo e de realização de eventos institucionais constitui elemento relevante. Ambas as entidades promovem reuniões técnicas, audiências públicas, capacitações, encontros com gestores estaduais e municipais, representantes de universidades, pesquisadores e organismos internacionais. Tais atividades requerem salas de reunião, auditórios e espaços de circulação adequados, com flexibilidade de layout e gestão independente de agenda e segurança, características que usualmente não se compatibilizam com imóveis compartilhados, nos quais há restrições operacionais e conflitos potenciais de uso.

9.7 Sob o aspecto da infraestrutura técnica, a solução pretendida deverá contemplar requisitos específicos, tais como conectividade estruturada, integração a redes governamentais, ambientes de alta disponibilidade tecnológica, climatização adequada a áreas críticas, sistemas de controle de acesso e segurança física compatíveis com o porte institucional e eventual integração de serviços de facilities prediais. A governança desses sistemas, em regime compartilhado com outros entes, poderia gerar sobreposição de responsabilidades, dificuldades na gestão contratual e limitação da capacidade de customização do espaço às necessidades institucionais.

9.8 Registre-se, ainda, que levantamentos preliminares indicaram inexistência de imóveis públicos disponíveis ou espaços compartilháveis aptos a atender simultaneamente às exigências de localização, área, infraestrutura e funcionalidade estabelecidas no Programa de Necessidades. A indisponibilidade concreta de imóveis públicos adequados reforça a inviabilidade prática da alternativa de compartilhamento.

9.9 Diante das características institucionais, da complexidade operacional das atividades desempenhadas pelo INEP e pela CAPES, da necessidade de infraestrutura técnica dedicada, da exigência de autonomia administrativa e da inexistência de alternativas públicas compatíveis identificadas, conclui-se pela inviabilidade do compartilhamento do imóvel com outros órgãos ou entidades da Administração Pública Federal, nos termos do §2º do art. 5º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

10. Levantamento de Mercado

10.1 O presente levantamento de mercado possui caráter exclusivamente referencial, prospectivo e orientador, não constituindo pesquisa exaustiva nem procedimento destinado à seleção de fornecedor ou à definição prévia da solução a ser contratada. Sua finalidade consiste em identificar parâmetros técnicos, econômicos e operacionais capazes de subsidiar a análise comparativa das alternativas disponíveis para atendimento da demanda de ocupação física dos órgãos demandantes, em conformidade com os arts. 18 e 20 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, bem como com a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

10.2 O levantamento foi desenvolvido a partir da análise de informações obtidas em contratações efetivamente realizadas pela Administração Pública Federal, privilegiando empreendimentos corporativos de características semelhantes às necessidades identificadas neste Estudo Técnico Preliminar, especialmente quanto à localização, padrão construtivo, porte, finalidade institucional e período de contratação. A utilização dessas referências busca conferir maior confiabilidade às estimativas adotadas e reduzir distorções decorrentes de informações meramente ofertadas pelo mercado privado.

10.3 A avaliação das alternativas foi realizada considerando não apenas os valores nominais de locação ou de aquisição dos imóveis, mas também os custos necessários para viabilizar sua plena utilização ao longo da contratação, incluindo despesas de adaptação, manutenção predial, operação, gestão contratual, riscos de implantação, custos indiretos e impactos patrimoniais.

10.4 Para fins de planejamento e avaliação preliminar, foram consideradas as seguintes alternativas de atendimento da necessidade administrativa:

I – manutenção da ocupação atualmente existente;

II – nova locação tradicional;

III – aquisição de imóvel pronto;

IV – locação sob medida (Built to Suit – BTS) sem previsão de incorporação patrimonial ao término do contrato; e

V – locação sob medida (Built to Suit – BTS) com previsão de aquisição ou incorporação patrimonial ao término da vigência contratual.

10.5 Destaca-se que a solução de locação sob medida (*Built to Suit*) compreende a disponibilização do imóvel acompanhada da prestação integrada de serviços de *facilities* prediais, destinados à operação, conservação, manutenção e administração da edificação, conforme especificações constantes do Programa de Necessidades e do futuro Termo de Referência. Dessa forma, a avaliação das alternativas considera o custo global da solução de ocupação, abrangendo tanto a disponibilização do empreendimento quanto os serviços necessários ao seu adequado funcionamento durante toda a vigência contratual.

10.5.1 A integração dos serviços de *facilities* à solução imobiliária tem por finalidade promover maior eficiência operacional, padronização da gestão predial, racionalização da fiscalização contratual, redução da fragmentação das contratações, adequada distribuição dos riscos entre as partes e maior previsibilidade da execução contratual, contribuindo para o adequado desempenho da infraestrutura durante toda a vigência do contrato.

10.5.2 Dessa forma, a comparação entre as alternativas não se restringe à análise do valor do aluguel ou do custo de aquisição do imóvel, abrangendo a solução de ocupação em sua integralidade, considerada a infraestrutura física, os serviços necessários ao funcionamento da edificação, a forma de alocação dos riscos, a governança contratual, os impactos patrimoniais e a capacidade de atendimento ao Programa de Necessidades.

10.6 Análise da aquisição de imóvel pronto

10.6.1 A aquisição de imóvel pronto apresenta como principal vantagem a incorporação imediata de patrimônio ao ativo da União, reduzindo a dependência de locações futuras e conferindo maior autonomia à Administração quanto à utilização da infraestrutura ocupada.

10.6.2 Entretanto, essa alternativa exige elevado investimento inicial ou a contratação de financiamento de longo prazo, produzindo impacto significativo sobre a disponibilidade orçamentária e financeira e reduzindo a flexibilidade para realização de outros investimentos estratégicos.

10.6.3 Além disso, a aquisição de imóvel pronto envolve riscos relacionados à adequação da edificação ao Programa de Necessidades, à eventual indisponibilidade de imóveis plenamente compatíveis com os requisitos técnicos estabelecidos, à necessidade de reformas estruturais e adaptações físicas, bem como à manutenção simultânea das atuais ocupações durante o período de transição.

10.6.4 Ainda que a aquisição proporcione incremento patrimonial, a Administração permanecerá responsável pela contratação e gestão dos serviços necessários à operação da edificação, tais como manutenção predial, limpeza e conservação, vigilância patrimonial, recepção, brigada de incêndio, jardinagem, manutenção dos sistemas prediais e demais serviços de apoio, mantendo a fragmentação contratual entre a infraestrutura física e sua operação.

10.7 Análise da nova locação tradicional

10.7.1 A locação tradicional pode apresentar menor valor nominal de aluguel por metro quadrado quando comparada às soluções de ocupação estruturadas na modalidade *Built to Suit*. Todavia, esse modelo caracteriza-se pela contratação exclusiva da disponibilização do imóvel, exigindo que a Administração promova, de forma independente, a contratação dos serviços necessários ao funcionamento da edificação.

10.7.2 Nesse contexto, torna-se necessária a celebração de diversos contratos acessórios para execução de serviços como manutenção predial, limpeza e conservação, vigilância patrimonial, recepção, brigada de incêndio, jardinagem, manutenção dos sistemas prediais, controle de acesso e demais serviços indispensáveis à operação da infraestrutura ocupada.

10.7.3 Essa característica tende a aumentar a fragmentação contratual, ampliar os custos administrativos relacionados à gestão e fiscalização de múltiplos contratos, dificultar a coordenação operacional entre diferentes prestadores de serviços e reduzir a eficiência da gestão predial.

10.7.4 Adicionalmente, a utilização de empreendimento previamente existente poderá exigir adaptações físicas para atendimento do Programa de Necessidades, gerando investimentos que, em regra, não são recuperáveis ao término da vigência contratual.

10.8 Análise da solução integrada de ocupação imobiliária na modalidade Built to Suit sem incorporação patrimonial

10.8.1 A solução integrada de ocupação imobiliária na modalidade *Built to Suit* permite que o empreendimento seja concebido, construído ou adaptado especificamente para atender ao Programa de Necessidades da Administração, assegurando maior aderência às características funcionais, operacionais e tecnológicas exigidas para o desenvolvimento das atividades institucionais.

10.8.2 Nessa modalidade, a disponibilização do empreendimento é acompanhada da prestação integrada dos serviços de *facilities* prediais, compreendendo as atividades necessárias à operação, administração, manutenção, conservação e suporte ao funcionamento da infraestrutura ocupada, conforme especificações estabelecidas pela Administração.

10.8.3 A integração entre infraestrutura e operação predial promove maior padronização da gestão, simplifica a fiscalização contratual, reduz a fragmentação das contratações e favorece a adequada distribuição dos riscos relacionados à implantação, operação e manutenção da edificação.

10.8.4 O investimento realizado pelo empreendedor é amortizado ao longo da execução contratual, reduzindo o desembolso inicial da Administração e permitindo que o empreendimento seja entregue em condições compatíveis com as necessidades institucionais.

10.8.5 Todavia, nessa modalidade permanece a inexistência de retorno patrimonial ao término da vigência contratual, uma vez que o imóvel permanece de propriedade do empreendedor.

10.9 Análise da solução integrada de ocupação imobiliária na modalidade Built to Suit com previsão de aquisição ou incorporação patrimonial

10.9.1 A solução integrada de ocupação imobiliária na modalidade *Built to Suit*, com previsão de aquisição ou incorporação patrimonial ao término da vigência contratual, reúne as vantagens da customização integral do empreendimento, da prestação integrada dos serviços de *facilities*, da diluição do investimento ao longo da execução contratual e da possibilidade de incorporação do imóvel ao patrimônio público ao final da contratação.

10.9.2 Essa modelagem proporciona maior previsibilidade da execução contratual, favorece a racionalização da gestão da infraestrutura ocupada e possibilita que os investimentos realizados durante a vigência do contrato resultem, ao seu término, na formação de ativo patrimonial para a União.

10.9.3 A alternativa demanda, contudo, estruturação jurídico-financeira compatível com a complexidade do empreendimento, adequada distribuição dos riscos entre as partes e mecanismos contratuais que assegurem o equilíbrio econômico-financeiro durante toda a execução contratual.

10.10 Análise comparativa das alternativas

10.10.1 A comparação entre as alternativas evidencia que a decisão administrativa não deve restringir-se ao valor nominal da locação ou da aquisição do imóvel, devendo considerar a solução de ocupação em sua integralidade, abrangendo os custos de implantação, operação, manutenção, gestão contratual, adaptação da infraestrutura, distribuição de riscos e impactos patrimoniais.

10.10.2 Observa-se que as alternativas baseadas exclusivamente na aquisição ou na locação tradicional demandam contratações independentes para viabilizar a operação da infraestrutura ocupada, circunstância que tende a ampliar a complexidade administrativa, aumentar a fragmentação contratual e elevar os custos indiretos relacionados à gestão e fiscalização dos serviços.

10.10.3 Por sua vez, as soluções estruturadas na modalidade *Built to Suit*, associadas à prestação integrada dos serviços de *facilities* prediais, apresentam maior potencial para racionalização da gestão da infraestrutura, redução da fragmentação contratual, melhor distribuição dos riscos, maior aderência ao Programa de Necessidades e incremento da eficiência operacional.

10.10.4 A modalidade que prevê a futura aquisição ou incorporação patrimonial do empreendimento agrega, adicionalmente, a possibilidade de formação de patrimônio público ao término da vigência contratual, aspecto que deverá ser avaliado conjuntamente com os custos, riscos, benefícios e condições econômicas efetivamente apresentados pelo mercado durante o procedimento de prospecção imobiliária.

10.11 Parâmetros de mercado

10.11.1 Aquisição de imóveis

10.11.1.1 O levantamento dos valores referenciais para aquisição de imóveis corporativos foi realizado com base em contratos administrativos celebrados por órgãos da Administração Pública Federal, cujas informações encontram-se disponíveis no Portal Compras.gov.br, assegurando transparência, rastreabilidade e aderência aos valores efetivamente praticados.

10.11.1.2 Foram selecionadas contratações envolvendo imóveis corporativos com características semelhantes às necessidades identificadas neste Estudo Técnico Preliminar, considerando a destinação administrativa do empreendimento, o padrão construtivo, o porte da ocupação, a localização e a contemporaneidade das contratações.

Foram utilizados como referência:

- ApexBrasil – Lotus Cidade;
- ANTT – JNV Administração de Imóveis Ltda.;
- COFEN – 208 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

10.3.1.3 Os valores históricos foram atualizados monetariamente, resultando em valor médio de R\$ 10.482,29/m², utilizado exclusivamente como parâmetro técnico para subsidiar a avaliação comparativa das alternativas de ocupação.

10.11.2 Locação de imóveis

10.11.2.1 Para estimativa do valor médio de locação por metro quadrado foram considerados contratos administrativos recentes celebrados por órgãos da Administração Pública Federal envolvendo imóveis corporativos destinados ao desenvolvimento de atividades administrativas.

Foram utilizados como referência:

- Infra S.A.;
- ANTAQ;
- Caixa Econômica Federal.

10.11.2.2 Os contratos selecionados apresentam padrão construtivo, destinação e porte compatíveis com a demanda objeto deste Estudo Técnico Preliminar, permitindo sua utilização como parâmetro técnico para avaliação da alternativa de locação tradicional.

10.11.2.3 A análise dos contratos resultou em valor médio de R\$ 141,33/m², utilizado como parâmetro referencial para avaliação da alternativa de locação tradicional e para comparação com as soluções estruturadas na modalidade Built to Suit.

10.11.3 Despesas acessórias e manutenção predial

10.11.3.1 Para estimativa das despesas acessórias relacionadas à operação e manutenção predial foram consideradas as verbas acessórias constantes de contratos de locação não residencial celebrados por órgãos da Administração Pública Federal.

Foram utilizados como referência:

- Polícia Federal;
- Ministério Público do Trabalho;
- ANTT.

10.11.3.2 As despesas consideradas contemplam custos ordinários relacionados à operação e manutenção de edificações corporativas de grande porte, incluindo serviços e encargos inerentes ao funcionamento do empreendimento. Esses parâmetros demonstram que, na locação tradicional, tais serviços normalmente demandam contratações independentes, ao passo que, na solução integrada de ocupação imobiliária na modalidade Built to Suit, poderão ser executados de forma integrada mediante a contratação de serviços de *facilities* prediais.

10.11.3.3 A análise das verbas acessórias indicou valor médio de R\$ 19,60/m², utilizado como parâmetro técnico para avaliação comparativa das alternativas.

10.12 Conclusões do levantamento de mercado

10.12.1 O levantamento de mercado realizado, com base em contratações efetivamente celebradas pela Administração Pública Federal e em parâmetros objetivos para aquisição, locação e operação de imóveis corporativos, permitiu identificar referências suficientes para subsidiar a avaliação comparativa das alternativas de ocupação analisadas neste Estudo Técnico Preliminar.

10.12.2 A análise evidenciou que a manutenção da situação atualmente existente não se mostra adequada para atendimento das necessidades institucionais, por perpetuar a ocupação pulverizada, a utilização de edificações com limitações funcionais e a manutenção de despesas recorrentes, sem proporcionar ganhos de eficiência, racionalização administrativa ou modernização da infraestrutura.

10.12.3 Verificou-se, igualmente, que a aquisição de imóvel pronto, embora proporcione a incorporação imediata de patrimônio público, demanda elevado investimento inicial, apresenta riscos relacionados à adequação da infraestrutura ao Programa de Necessidades e mantém a necessidade de contratação e gestão independente dos serviços destinados à operação e manutenção da edificação.

10.12.4 A alternativa de nova locação tradicional, por sua vez, embora possa apresentar menor valor nominal de aluguel, exige a contratação autônoma dos serviços necessários ao funcionamento da infraestrutura ocupada, tais como manutenção predial, limpeza e conservação, vigilância patrimonial, recepção, brigada de incêndio, jardinagem, manutenção dos sistemas prediais, controle de acesso e demais serviços de apoio, mantendo elevado grau de fragmentação contratual e maior complexidade administrativa para gestão e fiscalização.

10.12.5 As análises realizadas demonstram que as soluções estruturadas na modalidade Built to Suit, associadas à prestação integrada de serviços de *facilities* prediais, apresentam potencial para proporcionar maior aderência ao Programa de Necessidades, racionalização da gestão da infraestrutura, redução da fragmentação contratual, melhor distribuição dos riscos inerentes ao empreendimento, maior previsibilidade da execução contratual e incremento da eficiência operacional da gestão predial.

10.12.6 No caso da solução estruturada com previsão de aquisição ou incorporação patrimonial ao término da vigência contratual, verifica-se, ainda, a possibilidade de formação de ativo imobiliário para a União, aspecto que poderá representar benefício adicional à Administração, desde que demonstrada sua vantajosidade técnica, econômica e jurídica em relação às demais alternativas.

10.12.7 Ressalte-se, contudo, que o presente levantamento possui natureza exclusivamente prospectiva e não constitui procedimento destinado à seleção de imóvel ou de futuro contratado, tampouco comprovação definitiva da existência de empreendimento apto ao atendimento da necessidade administrativa.

10.12.8 A confirmação da existência de soluções compatíveis com os requisitos definidos no Programa de Necessidades, bem como a validação dos valores efetivamente praticados pelo mercado, dependerá dos resultados do procedimento de chamamento público destinado à prospecção imobiliária, oportunidade em que serão analisadas as propostas apresentadas pelos interessados.

10.12.9 Diante do exposto, conclui-se que o levantamento de mercado cumpriu sua finalidade de identificar soluções potencialmente aptas ao atendimento da necessidade administrativa, fornecendo elementos técnicos e econômicos suficientes para fundamentar a realização do chamamento público e subsidiar a futura definição da solução mais vantajosa para a Administração, observados os princípios do planejamento, da eficiência, da economicidade, da gestão de riscos, da motivação e da seleção da proposta mais vantajosa previstos na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

10.12.10 Considerando os resultados obtidos no presente levantamento, conclui-se pela conveniência e oportunidade de realização de procedimento de chamamento público para prospecção imobiliária, destinado à identificação de empreendimentos aptos a atender integralmente ao Programa de Necessidades estabelecido neste Estudo Técnico Preliminar, bem como à validação das premissas técnicas, econômicas e jurídicas que subsidiarão a futura contratação.

10.12.11 O chamamento público será estruturado para prospectar duas soluções integradas de ocupação imobiliária na modalidade Built to Suit, ambas contemplando obrigatoriamente a prestação integrada de serviços de *facilities* prediais, diferenciando-se exclusivamente quanto ao tratamento patrimonial do empreendimento ao término da vigência contratual, compreendendo:

I – Modelo I: Locação sob medida na modalidade Built to Suit, com prestação integrada de serviços de *facilities* prediais, sem previsão de reversão ou incorporação patrimonial ao término da vigência contratual;

II – Modelo II: Locação sob medida na modalidade Built to Suit, com prestação integrada de serviços de *facilities* prediais, com previsão de reversão ou incorporação patrimonial do empreendimento ao patrimônio da União ao término da vigência contratual.

10.4.12 A prospecção simultânea dos dois modelos permitirá à Administração comparar, com base em propostas concretas apresentadas pelo mercado, os aspectos técnicos, econômicos, operacionais, patrimoniais e jurídicos de cada solução, assegurando que a decisão quanto ao modelo definitivo de contratação seja fundamentada em evidências objetivas, na melhor relação custo-benefício e na observância dos princípios da eficiência, economicidade, planejamento, sustentabilidade e supremacia do interesse público.

11. Descrição da solução como um todo

11.1 A solução objeto deste Estudo Técnico Preliminar compreende a contratação integrada de imóvel corporativo na modalidade locação sob medida (Built to Suit – BTS), associada à prestação de serviços integrados de *facilities* prediais, conforme o modelo de contratação selecionado ao término do chamamento público. 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:

11.1.1 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;

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

11.1.3 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;

11.1.4 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;

11.1.5 Área computável: parcela da área útil que se divide em área de escritório e área de apoio;

11.1.6 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;

11.1.7 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.;

11.1.8 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;

11.1.9 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;

11.1.10 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.

11.1.11 Para os fins deste Estudo Técnico Preliminar, todas as referências quantitativas à metragem necessária ao atendimento das necessidades institucionais referem-se à área computável, salvo quando expressamente indicado tratar-se de área construída ou de área útil.

11.2 O padrão de acabamento do imóvel, que deverá ter pelo menos padrão de acabamento normal, conforme classificação da Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR 12721) aplicada ao tipo de edificação oferecida no Chamamento.

11.3 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;

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

11.5 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;

11.6 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;

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

11.8 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;

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

11.10 Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes deste documento, 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.

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

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

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

11.14 Modelos a serem prospectados no Chamamento Público

11.14.1 O presente 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.

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

I – Modelo I: Locação sob medida na modalidade Built to Suit, com prestação integrada de serviços de *facilities* prediais, sem previsão de reversão/incorporação patrimonial ao término da vigência contratual;

II – Modelo II: Locação sob medida na modalidade Built to Suit, com prestação integrada de serviços de *facilities* prediais, com previsão de reversão/ incorporação patrimonial do empreendimento ao patrimônio da União ao término da vigência contratual.

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

11.14.4 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.

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

11.14.6 Modelo I – Locação sob medida na modalidade Built to Suit, com prestação integrada de serviços de *facilities* prediais, sem previsão de reversão/incorporação patrimonial ao término da vigência contratual

11.14.6.1 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.

11.14.6.2 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.

11.14.6.3 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.

11.14.7 Modelo II – Locação sob medida na modalidade Built to Suit, com prestação integrada de serviços de *facilities* prediais, com previsão de reversão/incorporação patrimonial do empreendimento ao patrimônio da União ao término da vigência contratual.

11.14.7.1 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.

11.14.7.2 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.

11.14.7.3 A análise de viabilidade desse modelo considerará:

- o Valor Presente Líquido (VPL);
- o custo total de ocupação;
- o resultado patrimonial ao término do contrato;
- a comparação com o cenário atual de locação;
- a compatibilidade com os limites orçamentários e fiscais aplicáveis.

11.14.7.4 A modelagem não caracteriza operação de crédito ou endividamento público, nos termos da Lei Complementar nº 101/2000, uma vez que a contraprestação somente se inicia após a entrega e aceite do imóvel, inexistindo desembolso antecipado ou financiamento direto pela Administração.

11.14.8 O chamamento público possui natureza exclusivamente prospectiva e preparatória, destinando-se à coleta e à avaliação de propostas técnicas e comerciais do mercado imobiliário, não constituindo procedimento licitatório, classificação definitiva de interessados ou compromisso de contratação por parte da Administração.

11.15 Vigência

11.15.1 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.

11.15.2 **No Modelo I**, 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.

11.15.2.1 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.

11.15.2.2 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.

11.15.2.3 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.

11.15.3 **No Modelo II**, 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.

11.15.3.1 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.

11.15.3.2 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.

11.16 Deveres E Responsabilidades Da Contratante

11.16.1 São obrigações e responsabilidades da Administração:

11.16.2 pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis e contar da efetiva entrega do imóvel, desde que já tenham sido expedido o "habite-se", além dos serviços adicionais ofertados na forma do item 3.3 do edital, caso estes venham a ser contratados;

11.16.3 servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

11.16.4 restituir o imóvel no estado em que o recebeu, salvo deterioração decorrente de seu uso normal, findo o prazo locatício e precedido de prévio e manifestado desinteresse na prorrogação;

11.16.5 comunicar à proponente qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como a eventuais turbações de terceiros;

11.16.6 realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si e/ou seus visitantes;

11.16.7 não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da proponente ;

11.16.8 entregar imediatamente à proponente os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que lhe direcionada;

11.16.9 pagar as despesas de telefone, consumo de energia elétrica, água e condomínio;

11.16.10 permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por mandatário, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245/1991.

11.17 Deveres E Responsabilidades Da Contratada

11.17.1 São obrigações e responsabilidades do interessado proponente:

11.17.2 entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins que se destina, observadas as necessidades antecipadas pela Administração;

11.17.3 apresentar, antes da contratação, documentação regular composta por habite-se, escritura, certidão negativa de ônus do cartório de registro de imóveis, comprovantes de pagamento IPTU/TLP;

11.17.4 apresentar, também, certidão de regularidade fiscal da União e do Distrito Federal, e trabalhista do proprietário do imóvel;

11.17.5 garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

11.17.6 manter, durante a locação, a forma e a destinação do imóvel;

11.17.7 responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, caso aplicável;

11.17.8 fornecer à Administração, caso solicitado, descrição minuciosa do estado do imóvel quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

11.17.9 fornecer à Administração recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

11.17.10 resolver problemas estruturais que o imóvel apresente, bem como aqueles que dificultem as condições de habitabilidade predial;

11.17.11 manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a celebração da avença;

- 11.17.12 indicar preposto para representá-lo na execução do contrato decorrente deste documento;
- 11.17.13 fornecer à Administração lista de itens/elementos discriminados que compõem a edificação para fins de vistoria inicial das condições das instalações do imóvel, anterior à ocupação, e que constará anexada ao Termo de Recebimento Definitivo, salvo se se tratar de imóvel nunca antes ocupado ou ainda em construção;
- 11.17.14 arcar com o pagamento de todos os impostos, taxas e contribuições, incluindo o IPTU/TLP, prêmio de seguro complementar contra fogo e/ou catástrofes naturais e demais despesas de responsabilidade do LOCADOR que incidam ou venham incidir sobre o imóvel, sem qualquer alteração no valor do contrato, devendo apresentar os comprovantes de quitação à locatária. Deve, também, satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa.

11.18 Da Seleção do imóvel

11.18.1 A análise e seleção da proposta serão realizadas por Comissão designada pela Administração, de preferência 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.

11.18.2 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.).

11.18.3 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.

11.18.4 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 avaliadas no chamamento público, caso haja imóveis construídos em tal condição.

11.18.5 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.

11.18.6 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.

11.18.7 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.

11.18.8 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.

11.18.9 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.

11.18.9.1 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.

11.18.9.2 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.

11.18.9.3 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.

11.18.9.4 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.

12. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

12.1 A estimativa de quantidades constitui elemento estruturante da fase de planejamento da contratação, nos termos do art. 18, §1º, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021, sendo indispensável para a definição do escopo da solução imobiliária pretendida, para a análise de viabilidade econômico-financeira e para a adequada delimitação da modelagem contratual.

12.2 No presente Estudo Técnico Preliminar, a estimativa foi elaborada com base em metodologia técnica que considerou:

- i. o Programa de Necessidades consolidado (Anexo I);
- ii. a população efetiva e projetada das unidades administrativas;
- iii. os parâmetros do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal;
- iv. boas práticas de planejamento espacial corporativo;
- v. critérios de eficiência de layout e flexibilidade organizacional;
- vi. premissas utilizadas nas simulações de custo total de ocupação (TCO).

12.3 O dimensionamento não se restringe à mera reprodução das áreas atualmente ocupadas, mas busca estruturar solução racional, eficiente e aderente às diretrizes contemporâneas de gestão pública.

População de referência

12.4 A população total estimada a ser atendida pela solução de ocupação corresponde a 3.095 pessoas, compreendendo servidores, colaboradores terceirizados, estagiários e público flutuante, conforme detalhado no Programa de Necessidades.

12.5 Para fins exclusivos de dimensionamento preliminar de áreas, adotou-se a metodologia de ponderação entre postos de trabalho integrais e reduzidos, resultando em uma População Principal ponderada de 2.672 pessoas, utilizada como parâmetro técnico de estimativa, sem prejuízo do atendimento integral à população total prevista.

12.6 Essa metodologia visa assegurar equilíbrio entre eficiência espacial, flexibilidade de ocupação e aderência às boas práticas de planejamento adotadas pela Administração Pública Federal.

Área útil estimada

12.7 Com base no levantamento dos ambientes necessários e nas áreas funcionais consolidadas no Programa de Necessidades, estima-se que a **área computável** necessária ao atendimento das demandas institucionais corresponda a **28.398,77 m²**, compreendendo as áreas de escritório e as áreas de apoio, conforme definido na Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020.

12.8 Ressalte-se que esse valor decorre da soma das áreas funcionais necessárias ao adequado funcionamento dos órgãos demandantes e não representa área contratual rígida, estando sujeito a ajustes técnicos na fase de delimitação das eventuais ocupações das soluções arquitetônicas.

Faixa de área computável adotada

12.9 Considerando a necessidade de preservar a competitividade, a flexibilidade das soluções arquitetônicas e a neutralidade concorrencial, o presente ETP adota uma faixa de área computável, e não um valor único, para fins de prospecção imobiliária, modelagem da solução e realização das simulações econômico-financeiras.

12.9.1 A área computável mínima admitida corresponderá a **28.398,77 m²**, equivalente ao somatório das áreas funcionais previstas no Programa de Necessidades para o INEP e a CAPES.

12.9.2 A área computável máxima admitida corresponderá a **34.078,52 m²**, contemplando margem de flexibilidade de até 20% para acomodação de soluções arquitetônicas, áreas de circulação, áreas técnicas complementares, requisitos de acessibilidade, eficiência operacional e demais condicionantes do empreendimento.

12.10 A faixa de área computável adotada contempla variações decorrentes de diferentes níveis de eficiência de layout, proporção entre áreas úteis e áreas comuns, soluções construtivas, estratégias de organização interna e requisitos técnicos do empreendimento, desde que atendido integralmente o Programa de Necessidades.

12.11 Nos termos do Programa de Necessidades constante deste Estudo Técnico Preliminar, a **área computável estimada** para atendimento das demandas institucionais corresponde a aproximadamente **16.625,16 m²** para o INEP e **11.773,61 m²** para a CAPES, totalizando **28.398,77 m²**.

Nesse contexto, a contratação deverá observar uma **faixa global estimada entre 28.398,77 m² e 34.078,52 m² de área computável**, admitindo-se variações decorrentes da eficiência de layout, da proporção entre áreas úteis e comuns, das soluções construtivas adotadas e do atendimento integral ao Programa de Necessidades. Ressalta-se que eventual distribuição interna dessa metragem entre os órgãos participantes constitui parâmetro meramente referencial, devendo ser definida no âmbito da proposta técnica apresentada pelo proponente, desde que assegurada a plena aderência às exigências funcionais, operacionais e de desempenho estabelecidas neste ETP.

Área construída estimada

12.12 A partir da faixa de área computável definida e considerando a relação entre áreas computáveis, áreas técnicas, áreas comuns, áreas de circulação vertical e horizontal, bem como os requisitos construtivos do empreendimento, estima-se que a área construída total da solução possa variar entre **34.078,52 m² e 40.894,22 m²**.

12.13 A estimativa considera a necessidade de acomodação de áreas técnicas, instalações prediais, núcleos de circulação, áreas de apoio e demais componentes indispensáveis à plena operacionalização do empreendimento, podendo sofrer variações em função da solução arquitetônica proposta, desde que observado o atendimento integral ao Programa de Necessidades.

12.14 Os valores definitivos de área construída serão apurados na fase de apresentação da solução pelo proponente selecionado, com base no projeto arquitetônico e executivo, observado o atendimento integral ao Programa de Necessidades.

13. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 1,00

Valor registrado no sistema: R\$ 1,00 (valor meramente formal)

13.1 O valor da contratação será definida a partir das propostas técnicas e comerciais apresentadas no âmbito do chamamento público, o qual abrangerá dois modelos alternativos de locação sob medida (built to suit – BTS), ambos com possibilidade de inclusão de serviços integrados de facilities prediais.

Item	Descrição	Metragem	Valor do Condomínio	Valor Mensal	Valor Anual	Valor m²
	Modelo I – Locação sob medida na modalidade Built					

I	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	R\$	R\$		
II	Modelo II – 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	R\$	R\$		

13.2 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.

13.3 Considerando a diversidade do mercado imobiliário do Distrito Federal e a especificidade do Programa de Necessidades constante deste ETP, a estimativa do valor da contratação será construída a partir de dados concretos das soluções ofertadas. Não se mostra tecnicamente adequada, neste momento, a fixação prévia de valor estimado com base apenas em pesquisa referencial de mercado, uma vez que o montante dependerá de variáveis estruturais próprias de cada proposta, tais como:

13.3.1 localização e características do terreno ou imóvel;

13.3.2 padrão construtivo e especificações técnicas;

13.3.3 área construída final e eficiência arquitetônica;

13.3.4 prazo contratual;

13.3.5 estrutura de amortização do investimento;

13.3.6 matriz de riscos contratual;

13.3.7 inclusão de serviços integrados de *facilities*;

13.3.7 valor mensal da contraprestação;

13.3.8 análise de sensibilidade quanto a variáveis críticas, tais como prazo, taxa de desconto, variação de área construída e estrutura de financiamento.

13.4 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.

13.5 A estimativa inicial abrangerá, no mínimo:

13.5.1 custo mensal da contraprestação (aluguel ou parcela BTS);

13.5.2 custos diretos e indiretos associados à ocupação;

13.5.3 eventuais custos de adaptação, mobilização e desmobilização, sujeitos à avaliação das condições do imóvel selecionado;

13.5.4 custo total projetado ao longo da vigência contratual;

13.5.5 custo total de ocupação (TCO) no horizonte analisado;

13.5.6 impacto orçamentário anual e plurianual.

13.6 Caso sejam apresentadas propostas viáveis para ambos os modelos, a escolha da alternativa mais vantajosa será fundamentada em análise técnico-econômica comparativa, considerando não apenas o valor nominal das parcelas, mas o custo total no horizonte analisado, a previsibilidade orçamentária, a adequada alocação de riscos, a sustentabilidade fiscal e, no caso do Modelo II, o impacto patrimonial decorrente da incorporação do ativo ao patrimônio público.

13.7 A decisão administrativa será devidamente motivada, com documentação das simulações realizadas, demonstração do atendimento ao Programa de Necessidades e justificativa expressa da solução selecionada.

13.8 Por fim, em razão das limitações operacionais do sistema eletrônico utilizado para elaboração e tramitação deste Estudo Técnico Preliminar, que não permite o registro de estimativa de valor igual a zero, foi inserido valor meramente simbólico de R\$ 1,00 (um real) no campo correspondente.

13.9 Esclarece-se que tal valor possui caráter exclusivamente formal e não representa a estimativa real da contratação, a qual será apurada após a consolidação das propostas recebidas no chamamento público e da análise técnica, econômica e jurídica subsequente, em estrita observância à Lei nº 14.133/2021 e à Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

14. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

14.1 O objeto do presente Estudo Técnico Preliminar consiste na realização de chamamento público destinado à avaliação da viabilidade técnica e econômica da futura contratação de solução imobiliária na modalidade built to suit (BTS), contemplando modelos com e sem previsão de reversão/incorporação patrimonial, nos termos delineados neste documento.

14.2 A natureza da solução proposta revela-se funcionalmente indivisível, uma vez que a locação sob medida pressupõe a concepção integrada do imóvel, a execução de eventuais adaptações estruturais, a definição da matriz de riscos, a modelagem econômico-financeira, o prazo de amortização dos investimentos e, quando aplicável, a incorporação patrimonial ao término da vigência contratual. Trata-se, portanto, de arranjo contratual unitário, cuja eficiência depende da contratação coordenada e indissociável de seus componentes.

1.4.3 O parcelamento do objeto, mediante eventual dissociação entre a locação principal e as despesas estruturais ou operacionais necessárias ao funcionamento do imóvel, comprometeria a coerência da modelagem contratual e distorceria a análise de vantajosidade. A avaliação econômica estruturada prevista neste ETP fundamenta-se no conceito de custo total de ocupação (Total Cost of Occupation – TCO), o qual exige a consideração conjunta da contraprestação locatícia, dos encargos associados, da alocação de riscos e dos custos operacionais relevantes. A fragmentação contratual inviabilizaria essa visão integrada e poderia resultar em decisões baseadas apenas em valores nominais de parcelas, em prejuízo da análise global exigida pela Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

14.4 Além disso, o parcelamento acarretaria aumento da complexidade administrativa, com multiplicação de contratos, interfaces de fiscalização, responsabilidades difusas e maior custo indireto de gestão, em afronta aos princípios da eficiência e da economicidade previstos no art. 11 da Lei nº 14.133/2021. A dissociação entre locação e elementos estruturais essenciais à funcionalidade do imóvel poderia ainda gerar conflitos contratuais, sobreposição de solução e dificuldades na atribuição de responsabilidades por desempenho, manutenção e conformidade técnica.

14.4.5 Ressalte-se que a opção pelo não parcelamento não implica restrição à competitividade. Ao contrário, a modelagem unitária é inerente ao mercado de locações sob medida, sendo apta a atrair diferentes perfis de investidores e desenvolvedores imobiliários capazes de ofertar soluções completas, compatíveis com o Programa de Necessidades estabelecido. A ampla publicidade do chamamento público e a definição objetiva de critérios de avaliação preservam a isonomia e a concorrência.

14.6 Dessa forma, conclui-se, de maneira devidamente motivada, que o não parcelamento do objeto é técnica e economicamente justificável, constituindo a alternativa mais adequada para assegurar coerência na modelagem contratual, integridade da análise de vantajosidade, eficiência administrativa e sustentabilidade fiscal da solução proposta, em conformidade com o art. 18, §1º, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021.

15. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

15.1 No âmbito do presente ETP, não se identificam contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis à realização do chamamento público, cujo objetivo é exclusivamente a prospecção de soluções de mercado para eventual contratação da solução imobiliária na modalidade locação sob medida (Built to Suit – BTS), compreendendo a disponibilização do imóvel e os serviços integrados de facilities prediais.

15.2 O chamamento público possui caráter preparatório e informativo, não demandando, nesta fase, a contratação prévia ou simultânea de outros bens ou serviços para sua viabilização.

15.3 Eventuais contratações futuras que se mostrem necessárias — tais como serviços específicos de tecnologia da informação, mobiliário complementar ou adequações não abrangidas pela solução de locação sob medida — não configuram interdependência direta com o objeto ora analisado, podendo ser avaliadas e planejadas oportunamente, em fase posterior, caso a Administração delibere pelo prosseguimento do processo de contratação.

15.4 Ressalte-se que a eventual contratação do serviço de locação sob medida, se confirmada como viável após o chamamento público e o procedimento licitatório correspondente, pressupõe solução integrada de ocupação, o que reduz a necessidade de contratações paralelas ou sobrepostas, contribuindo para a racionalização administrativa, a mitigação de riscos e a eficiência da gestão contratual.

15.5 Dessa forma, conclui-se que, no presente momento, não há contratações correlatas ou interdependentes a serem consideradas, nos termos do art. 18, §1º, inciso XI, da Lei nº 14.133/2021.

16. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

16.1 A demanda relacionada à ocupação física das unidades administrativas do INEP e da CAPES encontra-se devidamente contemplada no Plano de Contratações Anual (PCA) para o exercício de 2026, atualmente aprovado. O referido planejamento prevê a manutenção e, quando necessário, a renovação das contratações vigentes de locação de imóveis, bem como dos serviços correlatos à manutenção predial, segurança, limpeza e demais atividades essenciais ao funcionamento regular das edificações atualmente ocupadas, em observância ao princípio da continuidade do serviço público.

16.2 O presente Estudo Técnico Preliminar, entretanto, possui escopo prospectivo e estruturante, destinando-se a avaliar alternativa imobiliária diversa do modelo atualmente adotado, mediante a realização de chamamento público para verificação da viabilidade técnica, econômica e jurídica de futura contratação na modalidade locação sob medida (built to suit), com possibilidade de previsão contratual de aquisição ou incorporação patrimonial ao término da vigência.

16.3 O chamamento público possui natureza preparatória e prospectiva, destinando-se exclusivamente à identificação de soluções de mercado e à obtenção de elementos técnicos e econômicos que subsidiarão eventual futura contratação, não se confundindo com procedimento licitatório.

16.4 Caso os resultados do chamamento público demonstrem a viabilidade e a vantajosidade da solução avaliada, o planejamento institucional deverá ser oportunamente reavaliado, com a correspondente atualização do PCA, do ETP e dos demais instrumentos de governança e programação orçamentária, de modo a refletir eventual alteração do modelo de ocupação.

16.5 Dessa forma, preserva-se a coerência entre o planejamento vigente e a análise estratégica de alternativas estruturais, assegurando-se a continuidade administrativa, a observância das normas de planejamento e a adequada fundamentação técnica da futura decisão administrativa, em consonância com os princípios da eficiência, economicidade e responsabilidade na gestão fiscal.

16.6 Alinhamento com o PDTIC CAPES e INEP:

16.6.1 A presente contratação deve ser alinhada aos Planos Diretores de Tecnologia da Informação e Comunicação (PDTIC) da CAPES e do Inep, vigentes para o período de 2025 a 2028 e 2026 a 2028, respectivamente, notadamente às iniciativas previstas para o exercício de 2026, conforme Plano de Metas e Ações aprovado institucionalmente.

16.6.2 A mudança de sede gerará impactos sobre as iniciativas previstas nos PDTICs da CAPES e do INEP;

16.6.3 Os órgãos devem, previamente à ocupação do novo imóvel, instruir os processos de TIC necessários à migração da infraestrutura crítica, com os artefatos obrigatórios da IN SGD/ME nº 94/2022;

16.6.3 Os cronogramas de ambas as contratações (imobiliária e de TIC) devem ser coordenados para preservar a continuidade operacional.

17. Benefícios a serem alcançados com a contratação

17.1 Com a realização do chamamento público e a eventual contratação do serviço de contratação da solução imobiliária na modalidade locação sob medida (Built to Suit – BTS), com prestação de serviços integrados de facilities prediais., contemplando modelos com e sem previsão de reversão/incorporação patrimonial, pretende-se alcançar os seguintes resultados, em consonância com os princípios da economicidade, eficiência, planejamento e sustentabilidade previstos na Lei nº 14.133/2021:

- i. racionalização da ocupação administrativa, por meio da centralização das unidades do INEP e da CAPES em edificação corporativa única ou integrada, eliminando a dispersão física atualmente existente e promovendo melhor aproveitamento dos espaços;
- ii. melhoria da eficiência administrativa e operacional, com ambientes planejados de forma aderente ao Programa de Necessidades, padronização da infraestrutura física e tecnológica, redução de deslocamentos e maior integração das equipes;
- iii. aumento da previsibilidade orçamentária, mediante a substituição de múltiplas despesas pulverizadas de locação e manutenção predial por modelo contratual estruturado, com custos mais estáveis e gestão simplificada;
- iv. redução de riscos contratuais e administrativos, decorrente da diminuição do número de contratos paralelos, da mitigação de assimetrias de reajuste e da concentração de responsabilidades relacionadas à ocupação do imóvel;
- v. incorporação de critérios de sustentabilidade e eficiência, em alinhamento com o PLS, a Instrução Normativa SEGES/ME nº 58/2022 e as diretrizes de eficiência energética, racionalização do uso de recursos naturais e conforto ambiental;
- vi. potencial resultado patrimonial ao término da vigência contratual, quando adotada modelagem juridicamente adequada, por meio da incorporação do ativo imobiliário ao patrimônio público, alterando estruturalmente a relação custo-benefício da ocupação administrativa no longo prazo.

17.2 Dessa forma, os resultados pretendidos extrapolam a mera redução pontual de despesas, buscando promover reorganização estrutural da ocupação, melhoria da governança, eficiência do gasto público e sustentabilidade econômica e patrimonial da solução adotada.

18. Providências a serem Adotadas

18.1 Após a conclusão do chamamento público promovido pelo Ministério da Educação – MEC, com vistas à prospecção de soluções imobiliárias para atendimento às necessidades da CAPES e do INEP, caberá às entidades envolvidas promover a adequada instrução processual visando à eventual contratação, observando rigorosamente as disposições da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022, especialmente quanto ao procedimento de inexigibilidade de licitação aplicável às hipóteses de locação de imóvel com características singulares.

18.2 Nesse sentido, deverão ser adotadas as seguintes providências:

Instrução Processual da Contratação Direta (Inexigibilidade)

18.2.1 Nos termos do art. 24 da IN nº 103/2022, o processo deverá ser instruído, no mínimo, com os seguintes elementos:

I. Documentos de planejamento:

- Documento de Formalização da Demanda (DFD);
- Estudo Técnico Preliminar (ETP);
- Análise de riscos;
- Termo de Referência ou Projeto Básico/Executivo.

II. Avaliação do imóvel:

- Laudo de avaliação imobiliária elaborado por profissional habilitado, em conformidade com a ABNT NBR 14.653;
- Observância da IN SPU nº 5/2018 (ou norma superveniente);
- Apresentação da respectiva ART ou RRT.

III. Manifestações técnicas e jurídicas:

Parecer jurídico;

Pareceres técnicos que comprovem o atendimento dos requisitos legais.

IV. Demonstração orçamentária:

- Comprovação da compatibilidade da dotação orçamentária com os encargos da contratação.

V. Habilitação do contratado:

- Comprovação de que o proponente atende aos requisitos mínimos de habilitação e qualificação.

VI. Justificativas administrativas:

- Justificativa da escolha do contratado;
- Justificativa de preço, quando aplicável.

VII. Autorização:

- Autorização da autoridade competente para a contratação direta.

Requisitos Complementares Obrigatórios (§3º do art. 24)

18.2.2 Deverão ainda ser incorporados à instrução processual os seguintes elementos essenciais:

- Avaliação prévia do imóvel, incluindo:
- Estado de conservação;
- Custos de adaptação;
- Prazo de amortização dos investimentos.
- Justificativa de singularidade do imóvel, demonstrando:
- Adequação específica às necessidades institucionais;
- Vantagem comparativa para a Administração.
- Certificação de indisponibilidade de imóveis públicos:
- Declaração formal de inexistência de imóveis públicos disponíveis que atendam à demanda (art. 5º, I, da IN nº 103/2022).

Publicidade e formalização

18.2.3 O ato de autorização da inexigibilidade deverá ser publicado em sítio eletrônico oficial, garantindo transparência;

18.2.4 A instrução poderá ser realizada integralmente em meio eletrônico (ex.: SEI), assegurando validade jurídica dos documentos digitais.

Formalização Contratual (Art. 25 da IN nº 103/2022)

18.2.5 Na etapa de formalização do contrato, deverão ser observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021:

- Vistoria de bens reversíveis, com possibilidade de retenção de pagamentos para correção de irregularidades;

- Previsão de aporte de recursos para execução de obras ou aquisição de bens reversíveis, se previsto no edital;
- Regras sobre amortização de investimentos, inclusive vedação de indenização por parcelas não amortizadas quando custeadas com recursos públicos;
- Garantias contratuais compatíveis com os riscos do modelo adotado (especialmente relevante em contratos BTS);
- Vedação de benfeitorias voluptuárias, nos termos do Código Civil.

19. Possíveis Impactos Ambientais

19.1 A implementação da nova solução imobiliária poderá gerar impactos ambientais relacionados ao uso, ocupação, adaptação e operação do imóvel, especialmente no que se refere ao consumo de recursos naturais, geração de resíduos e eficiência energética.

19.2 Em observância ao art. 18, §1º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, bem como às diretrizes do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis e às boas práticas de gestão ambiental aplicáveis à Administração Pública Federal, serão adotadas medidas preventivas e mitigadoras destinadas a minimizar impactos ambientais e promover a sustentabilidade da ocupação.

19.3 Eficiência Energética

19.3.1 Serão priorizadas soluções imobiliárias que incorporem práticas e tecnologias voltadas à eficiência energética, tais como:

- sistemas de iluminação com tecnologia LED ou equivalente de baixo consumo;
- sistemas de climatização com elevada eficiência energética;
- automação predial e controle inteligente de consumo;
- infraestrutura preparada para eventual utilização de fontes renováveis de energia, quando tecnicamente viável;
- edificações com certificações ambientais ou desempenho energético comprovado.

19.4 A adoção dessas medidas visa reduzir o consumo energético, mitigar emissões indiretas de carbono e racionalizar despesas operacionais ao longo da vigência contratual.

19.5 Gestão de Resíduos Sólidos

19.5.1 Durante a fase de adaptação, ocupação e operação do imóvel, poderão ser gerados resíduos decorrentes de obras, remanejamento de mobiliário e atividades administrativas.

19.5.2 Para mitigação desses impactos, serão adotadas as seguintes medidas:

- exigência de destinação ambientalmente adequada dos resíduos de construção e demolição, quando houver;
- implantação de práticas de logística reversa para resíduos recicláveis;
- segregação de resíduos sólidos nas dependências da unidade;
- contratação de serviços especializados para coleta seletiva e reciclagem;
- observância à Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010).

19.6 Uso Racional de Recursos Naturais

19.6.1 Serão incentivadas práticas de consumo consciente de recursos naturais, incluindo:

- utilização de dispositivos economizadores de água (torneiras temporizadas, arejadores, válvulas de descarga eficientes);
- monitoramento de consumo hídrico e energético;
- eventual utilização de sistemas de reuso ou captação de água pluvial, quando disponíveis;
- campanhas internas de conscientização voltadas aos usuários da edificação.

19.7 Sustentabilidade na Solução Arquitetônica

19.7.1 A solução arquitetônica deverá, sempre que possível:

- a) maximizar o aproveitamento de iluminação natural;
- b) favorecer ventilação cruzada e conforto térmico;
- c) reduzir dependência de iluminação artificial durante o dia;
- d) utilizar materiais com menor impacto ambiental;
- e) prever ambientes flexíveis que reduzam necessidade de reformas futuras.

19.8 Conformidade com Diretrizes Institucionais

19.8.1 As medidas ambientais adotadas estarão alinhadas:

- a) ao Programa de Necessidades;
- b) ao Plano de Logística Sustentável (PLS) do MEC;
- c) às diretrizes de sustentabilidade aplicáveis às contratações públicas federais;
- d) aos princípios da eficiência e da responsabilidade ambiental.

19.9 A Administração assegurará que a ocupação do novo imóvel observará critérios de sustentabilidade ambiental, buscando reduzir impactos, racionalizar consumo de recursos e promover responsabilidade socioambiental na **gestão predial**.

20. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável com restrições** esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

20.1. Justificativa da Viabilidade com Restrições

20.1 À vista das análises desenvolvidas no presente Estudo Técnico Preliminar, declara-se viável a realização de chamamento público destinado à prospecção de soluções imobiliárias na modalidade built to suit (BTS), contemplando os modelos com e sem previsão de reversão/incorporação patrimonial, nos termos delimitados neste documento.

20.2 A viabilidade técnica da iniciativa decorre da adequada definição do Programa de Necessidades, do dimensionamento da população a ser atendida, da estimativa de áreas úteis e construídas e da delimitação objetiva dos requisitos mínimos de localização, infraestrutura, segurança, acessibilidade, sustentabilidade e funcionalidade. Os parâmetros estabelecidos são suficientes para permitir a avaliação comparativa de propostas, preservando a competitividade do certame e assegurando aderência às necessidades institucionais do INEP e da CAPES.

20.3 Sob o aspecto jurídico, a modelagem encontra fundamento na Lei nº 14.133/2021, na Lei nº 8.245/1991, no Decreto nº 8.540/2015, na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 e nas orientações consolidadas dos órgãos de controle quanto à contratação de locação sob medida. Os prazos de vigência definidos — até 10 (dez) anos para o Modelo I e até 35 (trinta e cinco) anos para o Modelo II — observam rigorosamente os limites estabelecidos no art. 9º da referida Instrução Normativa, estando compatíveis com a natureza dos investimentos envolvidos e com a necessidade de preservação do equilíbrio econômico-financeiro contratual.

20.4 No que se refere à viabilidade econômico-financeira, a estruturação do chamamento público com dois modelos alternativos amplia a capacidade decisória da Administração, permitindo análise comparativa baseada em custo total de ocupação (TCO), valor presente líquido (VPL), impacto orçamentário anual e plurianual, sustentabilidade fiscal e adequada alocação de riscos. No caso do Modelo II, será ainda considerada a formação de ativo patrimonial ao término da vigência contratual, circunstância que pode representar ganho estrutural para a Administração e redução da dependência de locações privadas no longo prazo.

20.5 A opção pela realização do chamamento público como etapa preparatória da futura contratação, voltada à prospecção de mercado e à obtenção de elementos técnicos, econômicos e jurídicos necessários à tomada de decisão administrativa, está alinhada ao princípio do planejamento previsto no art. 11 da Lei nº 14.133/2021, permitindo a obtenção de dados concretos do mercado antes da tomada de decisão definitiva. Tal abordagem mitiga riscos de sobrepreço, amplia a competitividade e assegura que a eventual contratação esteja fundamentada em evidências técnicas e econômicas objetivamente verificáveis.

20.6 Diante desse contexto, conclui-se que a iniciativa é tecnicamente adequada, juridicamente possível e economicamente justificável, recomendando-se o prosseguimento do processo com a realização do chamamento público, cuja análise das propostas subsidiará decisão administrativa motivada quanto ao modelo mais vantajoso para o atendimento do interesse público.

21. 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

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 10/07/2026 às 14:25:17.

WALESKA RESENDE GONCALVES

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 10/07/2026 às 13:36:57.

ESROM GONCALVES RODRIGUES

Equipe de apoio