SUBSECRETARIA DE GESTAO ADMINISTRATIVA

Estudo Técnico Preliminar 102/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 23000.048746/2026-47

2. Descrição da necessidade

2.1 Objeto

Contratação de serviços comuns de engenharia destinados à revitalização das instalações prediais e execução de reparos e intervenções civis no Edifício Sede do Ministério da Educação.

2.2 Justificativa da necessidade

O Ministério da Educação ocupa posição singular na estrutura do Estado brasileiro. Sua atuação alcança uma das áreas mais relevantes para o desenvolvimento do País e se projeta sobre uma extensa estrutura administrativa, técnica e operacional necessária à formulação e à execução das políticas públicas de educação.

O Edifício Sede do Ministério da Educação, localizado no Bloco L da Esplanada dos Ministérios, integra o conjunto arquitetônico concebido para a implantação da nova Capital Federal, tendo suas obras iniciadas em **10 de junho de 1959**, conforme registro histórico do Arquivo Público do Distrito Federal. Projetado pelo arquiteto Oscar Niemeyer, no contexto do Plano Piloto de Brasília elaborado por Lúcio Costa, o edifício foi construído no período de 1959 a 1960, constituindo um dos exemplares representativos da arquitetura modernista brasileira.

A edificação possui dez pavimentos e subsolo, com composição arquitetônica caracterizada por volumetria prismática retangular, linhas geométricas simples, empenas cegas nas fachadas norte e sul, planos envidraçados na fachada leste e elementos de proteção solar do tipo *brise-soleil* na fachada oeste. Sua concepção privilegia a racionalidade construtiva, a modulação estrutural, a transparência e a unidade visual do conjunto ministerial. Inserido na área de preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília, reconhecido como Patrimônio Cultural da Humanidade pela UNESCO, o imóvel apresenta relevante valor histórico, arquitetônico e institucional, circunstância que exige que as intervenções de revitalização respeitem suas características originais e as diretrizes de preservação do patrimônio cultural.

Como patrimônio público permanentemente utilizado, o edifício vem sendo objeto, ao longo de sua existência, das ações ordinárias necessárias à sua conservação e ao atendimento das demandas que surgem com o uso cotidiano. Essas intervenções são indispensáveis e cumprem papel essencial para manter o imóvel em funcionamento. O tempo, contudo, produz efeitos que a manutenção cotidiana, por sua própria natureza, não consegue afastar indefinidamente.

A necessidade de revitalização do Edifício Sede do Ministério da Educação não decorre exclusivamente do envelhecimento natural da edificação ou de avaliações subjetivas sobre suas condições de conservação, mas encontra respaldo em um conjunto de inspeções, avaliações e laudos técnicos elaborados para verificar as condições de segurança, funcionamento e desempenho de seus sistemas prediais.

Nesse contexto, foram produzidos os seguintes documentos: **Laudo de Conformidade das Instalações Elétricas com a Norma Regulamentadora nº 10 (NR-10); Laudo de Termografia das Instalações Elétricas; Laudo de Inspeção do Sistema de Combate a Incêndio; Laudo Técnico referente às Instalações Elétricas, de Incêndio, de Climatização e à Estrutura Civil do Local do Incêndio; Laudo do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal (CBMDF); e Laudo Complementar do Sistema de Climatização.** Esse conjunto documental constitui a base técnica para a identificação das fragilidades e deficiências existentes na infraestrutura predial, permitindo que a Administração fundamente suas decisões em evidências técnicas documentadas.

Dessa forma, a revitalização proposta não representa uma intervenção meramente estética ou uma iniciativa discricionária de modernização, mas uma resposta administrativa às necessidades de recuperação, adequação e melhoria das condições de segurança, confiabilidade e desempenho dos sistemas da edificação, visando à preservação do patrimônio público, à proteção de seus usuários e à continuidade das atividades institucionais do Ministério da Educação.

2.3. Estruturação da solução em dois lotes

Considerando a diversidade das intervenções necessárias à revitalização do Edifício Sede do Ministério da Educação, a solução foi estruturada em dois lotes, definidos segundo a natureza dos serviços, a afinidade técnica, a interdependência executiva e as características do mercado fornecedor.

A divisão proposta fundamenta-se na análise das alternativas de contratação apresentada no item 5 deste Estudo Técnico Preliminar, que considerou experiências anteriores de revitalização de edificações públicas, incluindo o Bloco “O” do Ministério da Saúde e os Edifícios Anexos I e II do próprio MEC, ambos contratados em lote único.

A avaliação dessas experiências e das diferentes modelagens identificadas no levantamento de mercado orientou a adoção de uma solução intermediária, buscando conciliar as vantagens da integração dos serviços tecnicamente relacionados com a ampliação da competitividade e a participação de empresas especializadas, sem promover a fragmentação excessiva do objeto.

Dessa forma, a contratação será organizada nos seguintes lotes:

> **Lote 1 – Instalações Prediais:** demolições e remoções das infraestruturas e cabeamentos dos sistemas prediais, instalações elétricas, SPDA, climatização, ventilação mecânica, automação, detecção e alarme de incêndio, sprinklers e forros.
>
> **Lote 2 – Intervenções Civis e Arquitetônicas:** fachadas, esquadrias, impermeabilizações, revestimentos, demolições civis, recomposição de elementos construtivos e acabamentos.

A estruturação em dois lotes busca evitar, simultaneamente, a concentração de especialidades distintas em uma única contratação, que poderia restringir a participação de empresas especializadas, e o parcelamento excessivo por disciplinas, que ampliaria as interfaces contratuais, os riscos de incompatibilidades e as dificuldades de coordenação e responsabilização.

Os custos de administração local, serviços preliminares, canteiro de obras, equipamentos de apoio e demais estruturas necessárias à execução serão apropriados em cada lote conforme suas necessidades específicas, observando-se a racionalidade econômica e a prevenção de duplicidades indevidas.

A divisão não compromete a unidade funcional do empreendimento, devendo a execução observar planejamento integrado, compatibilização dos cronogramas e definição das responsabilidades entre as contratadas.

A composição detalhada de cada lote, incluindo serviços, quantitativos e demais elementos técnicos, será estabelecida nas planilhas orçamentárias e no Termo de Referência.

2.5 Enquadramento como serviços comuns de engenharia – modalidade pregão

A presente contratação, destinada à revitalização do Edifício Sede do Ministério da Educação (MEC), localizado no Bloco L da Esplanada dos Ministérios, em Brasília/DF, **enquadra-se como serviço comum de engenharia**, nos termos do art. 6º, inciso XXI, alínea “a”, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que compreende atividades de recuperação, manutenção, adequação, substituição e modernização de sistemas prediais e elementos construtivos existentes, com preservação das características arquitetônicas essenciais, da concepção original e da finalidade institucional da edificação.

O enquadramento decorre da natureza das intervenções previstas, da utilização de técnicas e soluções de engenharia consolidadas no mercado e, sobretudo, da possibilidade de estabelecer, previamente à contratação, padrões objetivos de desempenho e qualidade, requisitos de execução e critérios de medição e recebimento dos serviços.

Nos termos do art. 6º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, considera-se obra a atividade privativa das profissões de arquiteto e engenheiro que implica intervenção no meio ambiente por meio de um conjunto harmônico de ações que, agregadas, formam um todo que inova o espaço físico da natureza ou acarreta alteração substancial das características originais de bem imóvel.

Por sua vez, o art. 6º, inciso XXI, define serviço de engenharia como a atividade ou conjunto de atividades destinadas à obtenção de determinada utilidade, intelectual ou material, de interesse para a Administração, que não se enquadrem no conceito de obra. A alínea “a” do referido inciso caracteriza como serviço comum de engenharia aquele que compreende ações objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, de manutenção, adequação e adaptação de bens móveis e imóveis, com preservação das características originais dos bens.

A distinção estabelecida pela legislação demonstra que o enquadramento de uma intervenção como serviço comum de engenharia não está condicionado exclusivamente ao seu porte, valor estimado ou número de especialidades técnicas envolvidas. O elemento determinante é a natureza das atividades executadas, associada à possibilidade de definição objetiva dos resultados pretendidos e à preservação das características originais do bem.

No caso do Edifício Sede do MEC, as intervenções propostas não têm por finalidade criar uma nova edificação, ampliar sua volumetria, modificar sua destinação ou alterar substancialmente suas características arquitetônicas. O objeto consiste na recuperação e modernização da infraestrutura existente, com substituição de componentes e sistemas que apresentam desgaste, obsolescência tecnológica ou desempenho incompatível com as necessidades atuais de segurança, funcionalidade e eficiência operacional.

A contratação encontra-se estruturada em dois lotes, definidos segundo a natureza e a afinidade técnica dos serviços.

> **Lote 1 – Instalações Prediais:** demolições e remoções das infraestruturas e cabeamentos dos sistemas prediais, instalações elétricas, SPDA, climatização, ventilação mecânica, automação, detecção e alarme de incêndio, sprinklers e forros.
>
> **Lote 2 – Intervenções Civis e Arquitetônicas:** fachadas, esquadrias, impermeabilizações, revestimentos, demolições civis, recomposição de elementos construtivos e acabamentos.

Em ambos os lotes, as atividades previstas correspondem à aplicação de métodos construtivos e tecnologias conhecidos e amplamente empregados no setor de engenharia, não envolvendo o desenvolvimento de soluções inéditas ou a criação de novos sistemas cuja concepção dependa de investigação tecnológica durante a execução contratual.

A modernização das instalações prediais, inclusive mediante substituição de equipamentos por outros tecnologicamente mais eficientes, não descaracteriza a natureza comum dos serviços. A utilização de equipamentos atuais representa uma adequação funcional e tecnológica da infraestrutura existente, preservando a finalidade dos sistemas e da edificação. A substituição de sistemas de climatização, instalações elétricas, dispositivos de segurança e componentes construtivos constitui atividade usual de engenharia, cujos requisitos de desempenho e qualidade podem ser estabelecidos por especificações técnicas objetivas.

A caracterização do objeto como serviço comum de engenharia encontra respaldo, ainda, nos seguintes elementos:

I — Padronização objetiva dos serviços. As intervenções estão descritas em projetos executivos, memoriais descritivos, especificações técnicas e planilhas orçamentárias, que estabelecem as soluções a serem executadas, os materiais e equipamentos previstos, os procedimentos construtivos, os quantitativos estimados e os resultados esperados. Esses documentos permitem que os licitantes compreendam o objeto de maneira uniforme e formulem suas propostas com base em condições técnicas previamente definidas.

II — Utilização de métodos e tecnologias usuais de mercado. Os serviços compreendem atividades regularmente executadas por empresas especializadas em instalações prediais e recuperação de edificações, mediante técnicas conhecidas, equipamentos comercialmente disponíveis e procedimentos de execução consolidados. A contratação não exige o desenvolvimento de tecnologia exclusiva ou de soluções experimentais.

III — Existência de parâmetros normativos de desempenho e qualidade. A execução está submetida a normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), Normas Regulamentadoras de Segurança e Saúde no Trabalho, exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal e demais disposições técnicas aplicáveis. Esses referenciais permitem estabelecer critérios verificáveis de conformidade, segurança, desempenho e qualidade dos serviços.

IV — Possibilidade de fiscalização e recebimento objetivos. Os serviços podem ser avaliados mediante critérios previamente definidos de medição, inspeção, ensaios, testes operacionais, comissionamento e verificação de conformidade com os projetos e especificações. O recebimento contratual, portanto, não depende de avaliação subjetiva sobre a solução executada, mas da comprovação de atendimento aos requisitos técnicos estabelecidos pela Administração.

V — Preservação das características originais do imóvel. As intervenções destinam-se à recuperação e adequação da edificação existente, mantendo sua finalidade administrativa, sua configuração arquitetônica essencial e sua integração ao conjunto urbanístico da Esplanada dos Ministérios. A conservação das características originais constitui diretriz da contratação e integra os requisitos técnicos estabelecidos para sua execução.

VI — Disponibilidade de empresas especializadas. Os serviços correspondem a segmentos consolidados do mercado de engenharia, com atuação de empresas capacitadas para executar instalações elétricas, climatização, automação, sistemas de segurança contra incêndio e recuperação de componentes construtivos. A especialização exigida para determinadas atividades não representa, por si só, singularidade técnica ou impossibilidade de padronização do objeto.

VII — Definição prévia das soluções de engenharia. A Administração dispõe de projetos executivos e documentos técnicos que estabelecem as intervenções necessárias, afastando a necessidade de contratar o desenvolvimento de soluções técnicas indeterminadas. A responsabilidade das futuras contratadas consiste na execução dos serviços conforme os parâmetros previamente estabelecidos, observadas as exigências de segurança, qualidade e desempenho.

A Nota Técnica IBR 001/2021, do Instituto Brasileiro de Auditoria de Obras Públicas (IBRAOP), constitui referência complementar para a análise da natureza dos serviços de engenharia, especialmente quanto à utilização de métodos usuais de mercado, à padronização das atividades e à possibilidade de caracterização objetiva dos requisitos de desempenho e qualidade.

No presente caso, a conjugação desses elementos demonstra que o objeto possui características próprias dos serviços comuns de engenharia: finalidade de manutenção e adequação de bem imóvel existente, preservação de suas características originais, emprego de técnicas consolidadas, especificações previamente estabelecidas e resultados objetivamente verificáveis.

Quanto à modalidade de licitação, o art. 29 da Lei nº 14.133/2021 estabelece a aplicação do pregão quando o objeto possuir padrões de desempenho e qualidade objetivamente definíveis por meio de especificações usuais de mercado. O parágrafo único do referido dispositivo afasta a utilização dessa modalidade para obras e serviços especiais de engenharia, ressalvando sua aplicação aos serviços comuns de engenharia.

Considerando que a presente contratação se enquadra no conceito estabelecido pelo art. 6º, inciso XXI, alínea “a”, da Lei nº 14.133/2021, **a modalidade adequada é o pregão, em sua forma eletrônica**, por permitir a seleção da proposta mais vantajosa mediante critérios objetivos de julgamento, em ambiente competitivo e transparente.

2.6 Classificação do objeto quanto ao modelo de execução

O objeto é classificado como serviço comum de engenharia por escopo, pois sua execução está vinculada à entrega de resultados previamente definidos e mensuráveis em projeto executivo, memoriais descritivos e planilhas orçamentária.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Subsecretaria de Gestão Administrativa	Jussara Cardoso Silva Freitas

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Considerando as necessidades identificadas na seção anterior deste Estudo Técnico Preliminar, a solução a ser adotada deverá apresentar características capazes de assegurar o adequado enfrentamento das condições que atualmente afetam o Edifício Sede do Ministério da Educação, observadas suas características construtivas, funcionais, arquitetônicas e patrimoniais, bem como a necessidade de preservação das condições adequadas de segurança, funcionamento, conforto e utilização do imóvel.

A solução deverá ser capaz de atender de forma abrangente às necessidades identificadas, considerando que estas envolvem elementos e sistemas da edificação com diferentes características, condições de conservação, níveis de desempenho e graus de complexidade, não se limitando à correção isolada de ocorrências pontuais.

Nesse sentido, constituem requisitos da solução:

a) assegurar a recuperação e a preservação das condições adequadas de segurança da edificação e de seus usuários, com especial atenção aos elementos e sistemas cujo estado de conservação, desempenho ou envelhecimento possa comprometer a adequada utilização do imóvel;

b) possibilitar a recuperação, adequação e, quando tecnicamente necessária, atualização de sistemas e elementos da edificação que apresentem desgaste, desempenho inadequado ou defasagem em relação às necessidades atuais de funcionamento, de modo a proporcionar condições compatíveis com a utilização contemporânea do imóvel;

c) possibilitar o enfrentamento das necessidades relacionadas às instalações e sistemas prediais de forma capaz de reduzir a recorrência de falhas, ocorrências e intervenções pontuais decorrentes das mesmas causas, sempre que tecnicamente possível;

d) assegurar que as intervenções destinadas à recuperação ou atualização da edificação produzam resultados compatíveis com os padrões de qualidade, segurança, desempenho, funcionalidade, durabilidade e conservação requeridos para o imóvel;

e) considerar, na definição e execução das intervenções, as características particulares do Edifício Sede, inclusive sua configuração arquitetônica, seus elementos construtivos, seus sistemas existentes, seu histórico de utilização e suas condições efetivas de conservação;

f) preservar, sempre que aplicável, as características arquitetônicas, históricas, culturais e demais elementos de interesse patrimonial associados à edificação, de modo que as intervenções necessárias à recuperação e adequação do imóvel sejam compatíveis com os valores que fundamentam sua preservação;

g) assegurar a compatibilidade e a adequada coordenação entre as diferentes disciplinas e intervenções que integrem a solução, de modo a reduzir interferências, incompatibilidades e conflitos entre serviços, sistemas e elementos da edificação;

h) possibilitar que a execução das intervenções seja compatibilizada com a continuidade das atividades desenvolvidas no Edifício Sede, considerando as condições de ocupação e funcionamento do imóvel e a necessidade de preservar, tanto quanto possível, a continuidade das atividades institucionais do Ministério;

i) possibilitar a organização e execução das intervenções de acordo com as necessidades efetivamente identificadas no imóvel, observando a dependência ou inter-relação eventualmente existente entre diferentes serviços, sistemas e elementos da edificação;

j) assegurar que a solução permita adequado planejamento, acompanhamento, fiscalização, medição e controle da execução, com definição clara dos serviços, responsabilidades, resultados esperados e critérios de aceitação; e

k) considerar a necessidade de preservar o investimento público realizado no imóvel, buscando soluções que proporcionem vida útil adequada, redução de reincidências e maior sustentabilidade do patrimônio ao longo do tempo.

4.1 Subcontratação

Nos termos do art. 122 da Lei nº 14.133/2021, admite-se a subcontratação parcial da execução do contrato, observado o limite máximo de 25% do valor total do contrato. Informações sobre os serviços que poderão ser subcontratados estão descritas no Termo de referência.

4.2. Critérios de sustentabilidade

A solução deverá incorporar critérios de sustentabilidade compatíveis com a natureza das intervenções a serem realizadas no Edifício Sede e com as características do imóvel, buscando conciliar a recuperação e o adequado funcionamento da edificação com o uso racional dos recursos naturais e a redução dos impactos ambientais associados à execução dos serviços.

Nesse sentido, deverão ser consideradas, sempre que técnica e economicamente viáveis, medidas destinadas à:

a) racionalização do consumo de água e energia durante a execução dos serviços e, quando pertinente, no resultado das intervenções realizadas;

b) utilização eficiente de materiais, insumos e recursos, com prevenção de desperdícios;

c) priorização de soluções que contribuam para a redução de consumos e perdas, quando compatíveis com os requisitos de desempenho e funcionamento da edificação;

d) redução da geração de resíduos decorrentes das intervenções;

e) segregação, acondicionamento, transporte e destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados, observada a legislação aplicável;

f) utilização, quando disponíveis e tecnicamente compatíveis, de materiais, componentes, produtos e soluções que apresentem menor impacto ambiental e adequado desempenho;

g) adoção de medidas destinadas à prevenção ou redução dos impactos ambientais associados à execução dos serviços; e

h) preservação das características patrimoniais da edificação de forma compatível com a adoção de soluções ambientalmente adequadas, quando houver alternativas técnica e economicamente viáveis.

Os requisitos e obrigações específicas a serem observados pela contratada para atendimento dos critérios de sustentabilidade serão detalhados no Termo de Referência, de acordo com a natureza dos serviços, materiais, sistemas e intervenções abrangidos pela contratação.

4.3. Participação de cooperativas de trabalho

Considerando as características da necessidade a ser atendida e a natureza dos serviços envolvidos, especialmente a necessidade de atuação coordenada de profissionais de diferentes áreas, com definição de responsabilidades, planejamento das atividades, observância de procedimentos técnicos, acompanhamento da execução e cumprimento de padrões de qualidade e segurança, **entende-se não ser adequada a participação de cooperativas** de trabalho na contratação.

A execução da solução demandará organização integrada das atividades, distribuição coordenada das responsabilidades, acompanhamento dos serviços, compatibilização entre diferentes especialidades e observância das orientações estabelecidas pela Administração e pelos responsáveis técnicos pela execução.

Nesse contexto, a prestação dos serviços mediante modelo baseado na autonomia dos cooperados pode introduzir dificuldades relacionadas à coordenação das atividades, à definição de responsabilidades, ao acompanhamento da execução e à manutenção de padrões uniformes de qualidade e desempenho.

A natureza multidisciplinar das intervenções e a necessidade de integração entre os diversos serviços envolvidos reforçam a conveniência de que a execução seja organizada sob responsabilidade empresarial definida, com estrutura capaz de assegurar a adequada gestão dos profissionais, recursos e atividades necessários à execução da contratação.

Diante dessas características, entende-se que a participação de cooperativas de trabalho não se mostra compatível com a forma de organização exigida para o adequado atendimento das necessidades identificadas.

4.4. Participação de consórcios

Considerando a abrangência potencial das intervenções e a possibilidade de envolvimento de diferentes especialidades técnicas, **entende-se adequada a admissão da participação de empresas reunidas em consórcio**, como forma de possibilitar a conjugação de capacidades técnicas e operacionais eventualmente necessárias ao atendimento integral da solução.

A admissão de consórcios mostra-se particularmente pertinente diante da necessidade de avaliar, no levantamento de mercado, diferentes formas de estruturação da contratação, inclusive aquelas que possam envolver empresas com especializações distintas, sem que a Administração tenha, nesta etapa, definido previamente a modelagem que será adotada.

A possibilidade de formação de consórcios poderá ampliar a participação de agentes econômicos e permitir a reunião de capacidades técnicas e operacionais complementares, sem prejuízo da necessidade de observância dos requisitos de habilitação, das responsabilidades assumidas pelos integrantes e das demais condições estabelecidas para a contratação.

A eventual admissão de consórcios não afasta, portanto, a necessidade de que sejam estabelecidos requisitos compatíveis com a complexidade e as características da solução, os quais deverão ser detalhados no Termo de Referência e nos demais instrumentos da contratação.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Modelagens de contratação identificadas

A partir das necessidades identificadas e dos requisitos estabelecidos nas seções anteriores deste Estudo Técnico Preliminar, foi realizado levantamento de referências de contratações públicas destinadas à revitalização e intervenção de maior abrangência em edificações públicas, com o objetivo de identificar formas de estruturação do objeto e avaliar sua aderência às características do Edifício Sede do Ministério da Educação.

Nesse levantamento, destacam-se duas experiências particularmente relevantes para a presente contratação. A primeira corresponde à contratação promovida pelo Ministério da Saúde para a revitalização do Bloco “O” da Esplanada dos Ministérios, estruturada como contratação única, com responsabilidade concentrada pela execução do empreendimento. O respectivo Estudo Técnico Preliminar justificou o não parcelamento com base, entre outros aspectos, na conveniência de manutenção de uma única equipe técnica e de uma única administração local, na economia de escala e na facilidade de atribuição de responsabilidade por eventuais defeitos, prevendo, ao mesmo tempo, a possibilidade de subcontratação de parcelas especializadas.

A segunda referência corresponde à contratação promovida pelo Ministério da Educação para a revitalização dos Edifícios Anexos I e II do Bloco L, em Brasília/DF. Trata-se de referência particularmente relevante para a presente contratação por envolver o mesmo órgão, contexto institucional semelhante e edificação integrante do mesmo conjunto urbano da Sede. O empreendimento foi estruturado em lote único e reuniu, em uma mesma contratação, intervenções de diferentes naturezas, abrangendo, entre outros aspectos, a modernização dos sistemas elétricos, de climatização e de prevenção e combate a incêndio, a infraestrutura lógica e de automação predial, além da requalificação dos ambientes de trabalho.

A experiência também evidencia que uma revitalização dessa natureza envolve diferentes disciplinas e relações de interdependência entre os serviços, constituindo referência relevante para a análise da forma de estruturação da presente contratação.

As referências analisadas demonstram, portanto, que a revitalização de edificações públicas de maior porte pode ser estruturada sob contratação única, mas também evidenciam que a escolha da forma de organização do objeto produz efeitos sobre a coordenação das diferentes especialidades, a distribuição das responsabilidades, a participação de empresas especializadas, a fiscalização e a própria condução da execução.

Diante dessas características, foram consideradas, para fins de análise da solução mais adequada ao Edifício Sede, diferentes formas de estruturação do objeto, especialmente quanto ao grau de concentração ou de parcelamento das especialidades envolvidas.

5.2. Contratação em lote único

A primeira alternativa consiste na contratação de um único lote abrangendo o conjunto das intervenções necessárias à revitalização do Edifício Sede, sob responsabilidade de um único contratado.

Essa modelagem apresenta como principal característica a concentração da responsabilidade pela execução das diferentes disciplinas em uma única relação contratual, o que pode favorecer a coordenação das atividades, a compatibilização das soluções e a definição de responsabilidades perante a Administração.

A existência de um único contratado também pode reduzir o número de interfaces contratuais e administrativas, simplificando determinados procedimentos de fiscalização, medição, comunicação e tratamento de eventuais problemas de execução. Quando houver interferência entre diferentes especialidades, a concentração da responsabilidade pode favorecer a identificação do responsável pela solução e reduzir a necessidade de mediação entre contratados distintos.

Outro possível benefício está relacionado à administração da execução, na medida em que uma única estrutura poderá organizar cronogramas, mobilização, logística, recursos de apoio e demais atividades necessárias ao desenvolvimento das intervenções, inclusive aquelas que dependam da atuação coordenada de diferentes especialidades.

Essa alternativa, contudo, também apresenta limitações que precisam ser consideradas. A concentração do objeto pode elevar o nível de capacidade técnica, operacional e econômica exigido do licitante, restringindo potencialmente a participação de empresas que possuam elevada especialização em determinado segmento, mas não atuem de forma abrangente em todas as disciplinas necessárias à revitalização.

Além disso, a contratação de um único responsável não significa necessariamente que toda a execução será realizada diretamente por sua própria estrutura, podendo envolver subcontratações e diferentes agentes especializados. Nesse cenário, parte dos ganhos de integração pretendidos pela concentração poderá depender da capacidade efetiva do contratado de coordenar adequadamente essas especialidades.

A experiência do Bloco “O” demonstra justamente uma das formas pelas quais essa questão foi enfrentada: o objeto permaneceu concentrado em uma contratação única, mas admitiu-se a subcontratação de parcelas especializadas.

Assim, a contratação em lote único apresenta vantagens relevantes de integração e responsabilização, mas deve ser avaliada conjuntamente com seus possíveis efeitos sobre competitividade, especialização e participação do mercado fornecedor.

5.3. Parcelamento da contratação por especialidades

A segunda alternativa consiste na divisão da solução em lotes correspondentes a diferentes especialidades ou conjuntos de serviços tecnicamente afins.

Essa modelagem tem como principal fundamento a possibilidade de permitir que empresas especializadas participem diretamente das parcelas em que concentram sua capacidade técnica e operacional. A divisão do objeto pode, portanto, ampliar o universo potencial de participantes e favorecer a competição entre fornecedores que atuam em segmentos específicos do mercado de engenharia.

O parcelamento também pode permitir que determinadas especialidades sejam contratadas segundo critérios de habilitação e execução mais diretamente relacionados às suas características, evitando que empresas altamente especializadas sejam afastadas do certame por uma exigência de capacidade abrangente que ultrapasse o campo de atuação em que efetivamente possuem experiência.

Por outro lado, a divisão do objeto transforma determinadas relações de natureza técnica em relações também contratuais. Intervenções que, em uma contratação única, estariam sob responsabilidade de uma mesma empresa passam a depender da coordenação entre diferentes contratados, tornando necessária a definição precisa das interfaces, das responsabilidades e das condições de compatibilização entre os serviços.

Esse aspecto possui especial relevância em uma revitalização de edificação existente, na qual diferentes sistemas e elementos construtivos podem apresentar relações de dependência durante a execução. A experiência recente do próprio MEC nos Anexos demonstra que serviços civis, elétricos e de climatização, entre outros, podem apresentar interdependências que somente se tornam plenamente evidentes durante o desenvolvimento da intervenção.

Dessa forma, o eventual ganho de especialização e competitividade decorrente do parcelamento deverá ser confrontado com os custos e riscos adicionais relacionados à coordenação dos contratos, à compatibilização das execuções e à definição de responsabilidades por eventuais interferências ou incompatibilidades.

5.4. Estruturação intermediária mediante agrupamento de especialidades afins

Além da concentração integral do objeto e do parcelamento por especialidades individualizadas, considera-se possível a adoção de uma modelagem intermediária, mediante agrupamento de especialidades que apresentem maior grau de afinidade ou interdependência e separação daquelas que possuam maior autonomia técnica e mercado fornecedor próprio.

Essa alternativa procura conciliar parte dos benefícios associados às duas modelagens anteriores. A reunião de serviços tecnicamente relacionados pode reduzir interfaces entre contratos e preservar determinado grau de integração, ao mesmo tempo em que a separação de especialidades suficientemente autônomas pode ampliar a participação de empresas especializadas.

A adoção dessa estrutura, contudo, exige maior esforço de planejamento, uma vez que a definição dos agrupamentos deverá decorrer da análise das relações técnicas existentes entre os serviços, da autonomia de cada disciplina, da estrutura do mercado fornecedor e dos riscos decorrentes da criação de múltiplas interfaces contratuais.

Trata-se, portanto, de alternativa que não deve ser adotada com base apenas na conveniência abstrata de parcelar o objeto, mas somente quando a divisão proposta representar efetivo ganho de eficiência, competitividade ou especialização sem comprometer a adequada integração das intervenções.

5.5. Análise dos efeitos das diferentes modelagens

As alternativas examinadas não apresentam vantagens absolutas. Cada uma produz efeitos distintos sobre aspectos relevantes para a contratação.

A contratação em lote único tende a favorecer a concentração da responsabilidade, a coordenação das atividades, a compatibilização entre especialidades e a simplificação das relações contratuais. Em contrapartida, pode reduzir a participação direta de empresas com atuação especializada em parcelas específicas do objeto e concentrar em um único contratado uma exigência elevada de capacidade técnica e operacional.

O parcelamento por especialidades tende a ampliar as possibilidades de participação de empresas especializadas e pode favorecer maior competição em cada segmento. Em contrapartida, amplia a quantidade de interfaces contratuais, exige maior capacidade de coordenação por parte da Administração e pode aumentar o risco de conflitos de responsabilidade e incompatibilidades entre serviços.

A modelagem intermediária pode reduzir parte dessas limitações, desde que os agrupamentos sejam estabelecidos com fundamento nas relações efetivamente existentes entre as especialidades. Sua principal dificuldade reside justamente na necessidade de identificar, com precisão, quais parcelas podem ser separadas sem produzir perda de integração superior aos benefícios obtidos.

Nesse contexto, a escolha da modelagem não deve ser orientada exclusivamente pela quantidade de contratos resultante da divisão do objeto. O elemento central da análise deve ser a relação entre especialização, competitividade, integração, coordenação, responsabilização e risco de execução, considerando as características específicas da revitalização da Sede.

5.6. Aprendizados decorrentes da experiência anterior do Ministério

A experiência adquirida pelo Ministério da Educação na revitalização dos Edifícios Anexo I e II constitui elemento adicional para a definição da modelagem da presente contratação, por se tratar de empreendimento de características semelhantes, executado no mesmo conjunto predial do Edifício Sede.

A contratação dos Anexos I e II foi estruturada em lote único, reunindo, sob uma mesma responsabilidade contratual, intervenções de diferentes naturezas, incluindo serviços relacionados às instalações prediais e às intervenções construtivas e de adequação dos ambientes. Durante a execução, a própria evolução do empreendimento evidenciou a necessidade de intensa articulação entre essas diferentes frentes, especialmente em razão da

compatibilização entre projetos, sistemas prediais, layouts e condições efetivamente encontradas em campo. A documentação do contrato registra, inclusive, a necessidade de ajustes envolvendo simultaneamente intervenções civis, instalações elétricas, climatização e demais sistemas prediais, bem como a necessidade de coordenação dessas atividades ao longo da execução.

Essa experiência não indica que a concentração em lote único tenha sido inadequada, mas evidencia que a reunião, em uma mesma contratação, de famílias de serviços com características técnicas e executivas distintas transfere para uma única estrutura empresarial a necessidade de dominar e coordenar integralmente essas diferentes frentes.

Nesse contexto, mostra-se pertinente avaliar uma estrutura que preserve a integração necessária entre serviços que possuem elevada afinidade técnica, mas que separe as grandes famílias de intervenção segundo suas características predominantes de execução. Para a presente contratação, essa abordagem conduz à formação de dois agrupamentos: um destinado às instalações prediais e outro às intervenções civis, permitindo que cada parcela seja executada por empresa com capacidade compatível com sua natureza, sem fragmentar o empreendimento em especialidades isoladas.

A experiência anterior, portanto, contribui para afastar tanto a concentração integral do objeto em uma única empresa quanto o parcelamento excessivo por especialidade, orientando a adoção de uma estrutura intermediária, capaz de combinar especialização, clareza de responsabilidades e integração entre as frentes de execução.

5.7. Conclusão do levantamento de mercado

O levantamento realizado demonstra a existência de mais de uma forma possível de estruturar a contratação da revitalização do Edifício Sede. A contratação em lote único possui precedentes em intervenções de natureza semelhante e apresenta vantagens relevantes relacionadas à integração, coordenação e concentração de responsabilidades. O parcelamento, por sua vez, pode ampliar a participação de empresas especializadas e favorecer a competição, mas produz maior número de interfaces e demanda mecanismos adicionais de coordenação e definição de responsabilidades.

A experiência do próprio Ministério da Educação acrescenta à análise uma dimensão que não poderia ser obtida apenas pela observação de contratações externas: a existência de experiência concreta com a execução de uma revitalização estruturada em contratação única, na qual foram identificadas, durante o desenvolvimento dos serviços, diversas situações relacionadas à compatibilização, à interdependência entre especialidades e às condições efetivamente verificadas no imóvel.

Dessa forma, a definição da modelagem mais adequada para a revitalização do Edifício Sede deverá considerar conjuntamente os benefícios da integração e da concentração de responsabilidades, os potenciais ganhos de competitividade e especialização decorrentes do parcelamento, a estrutura do mercado fornecedor e os riscos associados à multiplicação das interfaces contratuais.

A solução a ser adotada deverá resultar, portanto, da análise técnica e econômica desses fatores à luz das características específicas do Edifício Sede e dos requisitos estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar, não se mostrando suficiente, por si só, a reprodução automática de modelagens utilizadas em contratações anteriores.

6. Descrição da solução como um todo

A solução proposta consiste na revitalização do Edifício Sede do Ministério da Educação (MEC), localizado no Bloco L da Esplanada dos Ministérios, em Brasília/DF, mediante a recuperação, substituição, adequação e modernização dos sistemas prediais e dos elementos construtivos existentes, com o objetivo de restabelecer e aprimorar as condições de segurança, funcionalidade, conforto ambiental, eficiência energética e conservação patrimonial da edificação.

A descrição detalhada da solução, incluindo seus aspectos técnicos, operacionais e funcionais, encontra-se estabelecida nos Projetos Executivos, Memoriais Descritivos, Especificações Técnicas e Planilhas Orçamentárias que integram a documentação da contratação. Os documentos técnicos pertinentes possuem Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs) emitidas junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), assegurando a identificação dos profissionais legalmente responsáveis por sua elaboração.

A execução dos serviços deverá observar integralmente os projetos e documentos técnicos, as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), as Normas Regulamentadoras de Segurança e Saúde no Trabalho, as exigências dos órgãos competentes, as condicionantes de preservação patrimonial aplicáveis e as orientações da fiscalização designada pelo MEC.

6.1. Estratégia geral de execução

Considerando que o Edifício Sede permanecerá parcialmente ocupado durante a realização das intervenções, a solução prevê a execução dos serviços de forma **setorizada, sequencial e planejada**, com liberação progressiva dos pavimentos e adoção de medidas destinadas à manutenção da continuidade das atividades institucionais do Ministério.

A estratégia de execução foi estruturada em **cinco etapas principais**, organizadas por pavimentos, além de uma frente de serviços paralelos e correlatos, conforme a seguinte distribuição:

- **Etapa 1:** cobertura e 9º pavimento;

- **Etapa 2:** 8º e 7º pavimentos;
- **Etapa 3:** 6º e 5º pavimentos;
- **Etapa 4:** 4º e 3º pavimentos;
- **Etapa 5:** 2º e 1º pavimentos, térreo e subsolo;
- **Etapas paralelas e correlatas:** recuperação das fachadas e demais intervenções externas previstas nos projetos.

A execução de cada etapa dependerá da prévia desocupação e liberação das áreas correspondentes pelo MEC, observando-se o planejamento de remanejamento dos servidores, mobiliário, equipamentos e demais elementos necessários à continuidade das atividades administrativas.

A contratada deverá elaborar e apresentar à fiscalização, antes do início dos serviços, o planejamento executivo detalhado, contemplando o cronograma físico, a sequência das intervenções, as necessidades de isolamento, os procedimentos de segurança, a logística de transporte de materiais, a destinação dos resíduos e as medidas necessárias à preservação das áreas que permanecerem ocupadas.

Quando necessário, os serviços que produzam ruídos intensos, vibrações, poeira, interrupções de sistemas ou outras interferências relevantes deverão ser programados para horários específicos, inclusive fora do expediente administrativo, mediante prévia autorização da fiscalização.

A contratada deverá adotar medidas de contingência destinadas a assegurar a continuidade operacional dos sistemas essenciais do edifício, especialmente energia elétrica, climatização, comunicação e segurança, evitando interrupções não programadas nas áreas que permanecerem em funcionamento.

O transporte vertical de materiais, ferramentas, equipamentos, resíduos e entulhos deverá ser realizado por meio de elevador de carga disponibilizado pela contratada, sendo vedada a utilização dos elevadores de passageiros do edifício para essas finalidades.

A execução dos serviços deverá observar a integração técnica entre os sistemas e as intervenções civis, de modo que a conclusão de cada etapa resulte na entrega de ambientes completos, seguros, funcionais e aptos à ocupação.

6.2. Escopo geral dos serviços

Os serviços previstos compreendem, em síntese:

I. Adequação e modernização integral das instalações elétricas, incluindo a remoção das infraestruturas existentes previstas para substituição e a implantação dos novos sistemas projetados;

II. Adequação e modernização do sistema de climatização, incluindo a retirada dos equipamentos e das infraestruturas existentes previstas para substituição e a instalação dos novos sistemas;

III. Implantação do Sistema de Automação e Supervisão Predial (BMS), com integração aos sistemas de climatização, energia elétrica, detecção e alarme de incêndio, conforme previsto nos projetos;

IV. Implantação do Sistema de Detecção e Alarme de Incêndio, em conformidade com a ABNT NBR 17240 e demais normas aplicáveis;

V. Implantação do sistema de chuveiros automáticos de combate a incêndio (*sprinklers*), conforme os projetos e as normas técnicas pertinentes;

VI. Substituição e adequação do Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA);

VII. Substituição do grupo gerador de energia elétrica;

VIII. Adequação das redes ópticas, de dados e do sistema de cabeamento estruturado;

IX. Substituição dos revestimentos de piso previstos nos projetos, incluindo revestimentos do tipo Paviflex, quando especificados;

X. Substituição e execução de forros, incluindo sistemas modulares;

XI. Remoção, adequação e reinstalação de divisórias;

XII. Recuperação e revitalização dos banheiros;

XIII. Impermeabilização da cobertura;

XIV. Recuperação e revitalização das fachadas, incluindo elementos envidraçados, brises e demais componentes arquitetônicos contemplados nos projetos;

XV. Execução dos serviços complementares necessários à integração, ao funcionamento, aos testes e à entrega dos sistemas e ambientes revitalizados, conforme a documentação técnica da contratação.

6.3. Etapa 1 — Cobertura e 9º pavimento

Prazo estimado: 91 dias.

A primeira etapa compreenderá as intervenções na cobertura e no 9º pavimento, constituindo a fase inicial da revitalização setorizada do edifício.

Seu início ocorrerá após a desocupação e liberação do 9º pavimento pelo MEC, bem como a disponibilização das áreas da cobertura necessárias à execução dos serviços.

Os serviços compreenderão:

1. Remoção dos equipamentos, componentes e elementos existentes na cobertura, conforme previsto nos projetos;
2. Preparação e impermeabilização da laje de cobertura;
3. Remoção dos forros existentes e das infraestruturas elétricas e de climatização previstas para substituição;
4. Remoção das divisórias existentes nas áreas de intervenção;
5. Implantação do sistema de detecção e alarme de incêndio;
6. Implantação do sistema de chuveiros automáticos de combate a incêndio (*sprinklers*);
7. Adequação e modernização das instalações elétricas e do sistema de climatização;
8. Substituição dos revestimentos de piso, conforme especificações dos projetos;
9. Execução dos novos forros modulares;
10. Instalação das divisórias previstas;
11. Revitalização dos banheiros;
12. Realização dos testes, inspeções e verificações necessários à entrega dos ambientes e sistemas.

Ao término desta etapa, o 9º pavimento deverá apresentar condições adequadas de segurança, funcionalidade e operação dos sistemas prediais, permitindo sua liberação para ocupação e utilização como área de apoio ao remanejamento dos usuários dos pavimentos que serão revitalizados nas etapas seguintes.

A entrega deverá ser precedida das verificações e dos testes aplicáveis aos sistemas executados, com a aprovação da fiscalização.

6.4. Etapa 2 — 8º e 7º pavimentos

Prazo estimado: 61 dias.

A segunda etapa compreenderá a revitalização do 8º e do 7º pavimentos, com início após a conclusão das providências necessárias à desocupação e liberação das respectivas áreas pelo MEC.

A execução deverá observar a sequência de intervenções definida no planejamento executivo, abrangendo:

1. Remoção dos forros e das infraestruturas elétricas e de climatização previstas para substituição;
2. Remoção das divisórias existentes nas áreas de intervenção;
3. Implantação dos sistemas de detecção e alarme de incêndio;
4. Implantação dos sistemas de chuveiros automáticos (*sprinklers*);
5. Adequação e modernização das instalações elétricas e de climatização;
6. Substituição dos revestimentos de piso previstos nos projetos;
7. Execução dos novos forros modulares;
8. Instalação das divisórias;
9. Revitalização dos banheiros;
10. Realização dos testes e verificações dos sistemas e ambientes executados.

Ao término da etapa, o 8º e o 7º pavimentos deverão estar em condições adequadas de segurança, funcionamento e ocupação, permitindo a liberação das áreas revitalizadas e o prosseguimento do planejamento de remanejamento dos usuários para as etapas subsequentes.

6.5. Etapa 3 — 6º e 5º pavimentos

Prazo estimado: 61 dias.

A terceira etapa compreenderá a revitalização do 6º e do 5º pavimentos, após sua desocupação e liberação pelo MEC.

Serão executados os seguintes serviços:

1. Remoção dos forros e das infraestruturas elétricas e de climatização previstas para substituição;
2. Remoção das divisórias existentes nas áreas de intervenção;
3. Implantação dos sistemas de detecção e alarme de incêndio;
4. Implantação dos sistemas de chuveiros automáticos (*sprinklers*);
5. Adequação e modernização das instalações elétricas e de climatização;
6. Substituição dos revestimentos de piso previstos nos projetos;
7. Execução dos novos forros modulares;
8. Instalação das divisórias;
9. Revitalização dos banheiros;
10. Realização dos testes, inspeções e verificações necessários à entrega dos ambientes.

A conclusão da etapa deverá assegurar a plena funcionalidade dos ambientes revitalizados e dos sistemas instalados, possibilitando a ocupação dos pavimentos e a continuidade da execução setorizada nos demais andares.

6.6. Etapa 4 — 4º e 3º pavimentos

Prazo estimado: 61 dias.

A quarta etapa compreenderá a revitalização do 4º e do 3º pavimentos, observando-se a prévia desocupação e liberação das áreas pelo MEC.

Os serviços compreenderão:

1. Remoção dos forros e das infraestruturas elétricas e de climatização previstas para substituição;
2. Remoção das divisórias existentes nas áreas de intervenção;
3. Implantação dos sistemas de detecção e alarme de incêndio;
4. Implantação dos sistemas de chuveiros automáticos (*sprinklers*);
5. Adequação e modernização das instalações elétricas e de climatização;
6. Substituição dos revestimentos de piso previstos nos projetos;
7. Execução dos novos forros modulares;
8. Instalação das divisórias;
9. Revitalização dos banheiros;
10. Realização dos testes e verificações necessários à liberação dos ambientes.

Ao término da etapa, os pavimentos revitalizados deverão apresentar condições adequadas de segurança, funcionamento e ocupação, permitindo sua utilização e o prosseguimento da execução nos pavimentos inferiores.

6.7. Etapa 5 — 2º e 1º pavimentos, térreo e subsolo

Prazo estimado: 91 dias.

A quinta etapa compreenderá a revitalização do 2º e do 1º pavimentos, do térreo e do subsolo, contemplando as intervenções necessárias à conclusão da recuperação dos ambientes internos previstos no escopo contratual.

A execução deverá ocorrer após a desocupação e liberação das áreas correspondentes pelo MEC, observadas as condições específicas de funcionamento dos ambientes e dos sistemas técnicos localizados nesses pavimentos.

Os serviços compreenderão:

1. Remoção dos forros e das infraestruturas elétricas e de climatização previstas para substituição;
2. Remoção das divisórias existentes nas áreas de intervenção;
3. Implantação dos sistemas de detecção e alarme de incêndio;
4. Implantação dos sistemas de chuveiros automáticos (*sprinklers*);
5. Adequação e modernização das instalações elétricas e de climatização;
6. Substituição dos revestimentos de piso previstos nos projetos;
7. Execução dos novos forros modulares;
8. Instalação das divisórias;
9. Revitalização dos banheiros;
10. Realização dos testes, inspeções e verificações necessários à entrega dos ambientes.

As intervenções nas áreas técnicas do térreo e do subsolo deverão ser planejadas de maneira a minimizar os impactos sobre os sistemas que atendem aos demais pavimentos, especialmente aqueles relacionados à distribuição de energia elétrica, climatização e segurança predial.

Ao término da etapa, os ambientes deverão estar em condições adequadas de segurança, funcionamento e ocupação, com os sistemas executados devidamente testados e integrados, observadas as condições previstas nos projetos executivos.

6.8. Etapas paralelas e correlatas — Recuperação das fachadas e intervenções externas

Prazo estimado: 365 dias.

Paralelamente às cinco etapas de revitalização dos pavimentos, serão executados os serviços de recuperação das fachadas e demais intervenções externas previstas nos projetos.

Esses serviços compreenderão:

1. Recuperação dos elementos envidraçados das fachadas;
2. Recuperação e adequação dos brises;
3. Execução dos serviços de estucamento do túnel;
4. Execução dos serviços de estucamento do perímetro externo das escadas;
5. Recuperação dos demais elementos arquitetônicos e construtivos contemplados nos projetos executivos;
6. Substituíção do Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas – SPDA.

A execução dessas atividades deverá ser compatibilizada com as intervenções internas, especialmente quanto à utilização das áreas externas, à instalação de equipamentos auxiliares, ao isolamento de áreas de circulação, à proteção dos usuários e à logística de movimentação de materiais.

Deverão ser observadas as características arquitetônicas originais do Edifício Sede, bem como as normas técnicas, os procedimentos de segurança e as condicionantes de preservação patrimonial aplicáveis.

A programação dos serviços deverá assegurar que as intervenções nas fachadas não comprometam a continuidade das atividades administrativas nem interfiram indevidamente nas etapas de revitalização dos pavimentos.

6.9. Planejamento, integração e recebimento das etapas

A execução da solução deverá observar planejamento integrado, considerando a interdependência entre as instalações prediais e as intervenções civis e arquitetônicas.

As empresas responsáveis pelos diferentes lotes deverão atuar de maneira coordenada, respeitando os limites de responsabilidade estabelecidos nos respectivos contratos e as orientações da fiscalização do MEC.

O planejamento executivo deverá contemplar as interfaces entre as atividades, a disponibilidade das áreas, a sequência de execução dos serviços, a realização de testes e comissionamento e as condições necessárias à liberação dos pavimentos.

A conclusão física dos serviços de determinado pavimento não será suficiente, isoladamente, para caracterizar sua aptidão para ocupação. A liberação dependerá da verificação das condições de segurança e funcionalidade, da realização dos testes aplicáveis e da manifestação da fiscalização.

A entrega de cada etapa deverá contemplar os registros técnicos e documentos de controle de qualidade previstos na contratação, sem prejuízo das obrigações de comissionamento integrado, documentação *as built* e recebimento definitivo ao término dos serviços.

6.10. Prazo e sequência de execução

O planejamento preliminar prevê a seguinte distribuição temporal:

Etapa	Áreas de intervenção	Prazo estimado
1	Cobertura e 9º pavimento	91 dias
2	8º e 7º pavimentos	61 dias
3	6º e 5º pavimentos	61 dias
4	4º e 3º pavimentos	61 dias
5	2º e 1º pavimentos, térreo e subsolo	91 dias
Paralela	Fachadas e intervenções externas	365 dias

O prazo total estimado para as cinco etapas sequenciais é de **365 dias**, enquanto as intervenções paralelas e correlatas possuem previsão de execução de até **365 dias**, observada sua compatibilização com o cronograma geral do empreendimento.

Os prazos estabelecidos constituem parâmetros de planejamento da execução, devendo ser detalhados no cronograma físico-financeiro contratual e compatibilizados com a disponibilidade das áreas, as interfaces entre os lotes e as condições efetivas de execução.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A estimativa das quantidades necessárias à contratação foi elaborada a partir dos Projetos Executivos, Memoriais Técnicos Descritivos, Cadernos de Especificações e demais documentos técnicos desenvolvidos para a revitalização do Edifício Sede do Ministério da Educação, considerando as características existentes da edificação, as soluções técnicas definidas e as intervenções necessárias ao atendimento dos resultados pretendidos.

Os quantitativos foram obtidos a partir do levantamento e dimensionamento dos serviços, materiais, equipamentos e demais componentes previstos nos projetos e respectivos documentos técnicos, de forma a representar o escopo necessário à execução integral da revitalização.

A quantificação será apresentada nas Planilhas Orçamentárias Sintética e Analítica, que integrarão a documentação da contratação e constituirão a referência para a definição dos valores estimados dos Lotes 1 e 2.

Para o Lote 1 – Instalações Prediais, os quantitativos decorrerão dos projetos e memoriais referentes às instalações e sistemas prediais contemplados na solução. A documentação técnica já produzida contempla, entre outros, os projetos executivos de climatização e ventilação mecânica, instalações eletrônicas, supervisão e controle predial, detecção e alarme de incêndio, instalações elétricas e SPDA.

Para o Lote 2 – Reparos e Intervenções Civis, os quantitativos serão definidos a partir do respectivo Projeto Executivo, Memorial Descritivo, Caderno de Especificações e demais documentos técnicos aplicáveis.

A metodologia de quantificação busca assegurar que os quantitativos reflitam o escopo efetivamente projetado para a revitalização, não se tratando de estimativa de demanda futura ou de relação aberta de serviços, mas de dimensionamento das intervenções necessárias à entrega dos resultados definidos para o empreendimento.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R$): 94.767.280,24

A estimativa do valor da contratação será elaborada a partir dos quantitativos definidos nos Projetos Executivos e respectivos documentos técnicos e dos preços unitários adotados para cada serviço, material, equipamento e demais componentes necessários à execução do objeto.

O orçamento será estruturado de forma analítica, contemplando os custos diretos e indiretos associados à execução dos serviços, observados os critérios, parâmetros e referências de preços aplicáveis à contratação de serviços de engenharia.

A estimativa será consolidada nas Planilhas Orçamentárias Sintética e Analítica, com apresentação dos valores correspondentes a cada lote e do valor global da contratação, acompanhadas dos respectivos documentos de suporte à formação dos preços.

A composição do orçamento deverá permitir a identificação dos quantitativos, custos unitários e valores totais das parcelas que compõem cada lote, possibilitando a verificação da coerência entre o escopo projetado, os quantitativos estimados e o valor global da contratação.

O valor estimado da contratação corresponderá à soma dos valores estimados para os dois lotes, observadas as especificidades de cada parcela e a metodologia de orçamento adotada pela Administração.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A análise da forma de estruturação da contratação considerou a possibilidade de execução da revitalização do Edifício Sede de forma integral, mediante lote único, bem como sua fragmentação em número maior de parcelas, organizadas segundo especialidades ou disciplinas específicas. A avaliação dessas alternativas considerou, especialmente, a necessidade de conciliar integração técnica, especialização, competitividade, eficiência, adequada definição de responsabilidades e capacidade de coordenação da execução.

Conforme analisado no levantamento de mercado, a concentração integral do objeto em um único lote poderia favorecer a integração das intervenções e reduzir o número de interfaces contratuais, mas também implicaria reunir, sob uma única contratação, conjunto muito amplo e diversificado de capacidades técnicas e operacionais.

Por outro lado, a fragmentação excessiva do objeto em parcelas correspondentes a especialidades isoladas poderia ampliar a participação de empresas especializadas, mas criaria maior número de interfaces entre contratadas, aumentando as necessidades de coordenação, fiscalização e compatibilização e podendo dificultar a adequada definição das responsabilidades por intervenções que apresentem relações de interdependência.

Diante dessas características, entende-se mais adequada a adoção de modelo intermediário de parcelamento, mediante a organização do objeto em dois lotes compostos por grupos de serviços que apresentem afinidade técnica, construtiva e de execução.

A estrutura proposta busca, assim, preservar a integração necessária à adequada execução das intervenções sem impor que todas as atividades da revitalização sejam assumidas por uma única empresa e, simultaneamente, evitar a pulverização do objeto em múltiplos contratos correspondentes a especialidades isoladas.

9.1. Lote 1 – Instalações prediais

O Lote 1 será constituído pelo conjunto de intervenções de natureza predominantemente técnica e funcional que, em razão de sua afinidade e das relações de interdependência existentes entre os serviços, apresentam vantagem em ser executadas sob uma mesma estrutura contratual.

O agrupamento dessas intervenções busca favorecer a compatibilização técnica, a coordenação das atividades e a concentração das responsabilidades relacionadas a serviços que, embora possam envolver diferentes capacidades profissionais, integram um mesmo núcleo de intervenção sobre os sistemas e componentes funcionais da edificação.

A reunião desses serviços em um único lote também contribui para reduzir interfaces entre diferentes contratadas e para facilitar o acompanhamento da execução, sem exigir que o conjunto integral da revitalização seja concentrado em um único fornecedor.

9.2. Lote 2 – Reparos e intervenções civis

O Lote 2 será constituído pelo conjunto de intervenções de natureza predominantemente construtiva e arquitetônica que apresentem afinidade quanto às características de execução e aos resultados esperados.

A autonomia desse lote permite que tais intervenções sejam executadas por empresa ou consórcio com capacidade compatível com esse núcleo específico da revitalização, sem que a participação fique condicionada à assunção simultânea das demais parcelas do empreendimento.

A organização das intervenções civis em lote próprio preserva, ainda, maior clareza quanto às responsabilidades pela execução, sem afastar a necessidade de coordenação e compatibilização com as atividades abrangidas pelo Lote 1.

9.3. Conclusão quanto ao parcelamento

Diante das características analisadas, conclui-se pela conveniência e adequação do parcelamento da solução em dois lotes, por representar equilíbrio mais apropriado entre integração, especialização, competitividade e eficiência na execução.

A divisão proposta não decorre de simples fracionamento do objeto, mas de uma estruturação orientada pelas afinidades técnicas e de execução existentes entre os serviços, buscando preservar ganhos de integração dentro de cada grupo e, ao mesmo tempo, evitar a concentração excessiva de capacidades em uma única contratação.

A existência de dois lotes não descaracteriza a unidade da revitalização, que permanecerá como empreendimento único e deverá ser executada de forma coordenada, com compatibilização entre as respectivas etapas e observância do planejamento e do cronograma físico-financeiro global.

A definição pormenorizada dos serviços, elementos e quantitativos integrantes de cada lote será realizada nos documentos técnicos, na planilha orçamentária e no Termo de Referência, que deverão observar a estrutura de parcelamento estabelecida no presente Estudo Técnico Preliminar.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Após análise técnica e administrativa, verificou-se que a presente contratação não possui relação de interdependência ou complementaridade com outros contratos em vigor ou planejados, sendo tratada como objeto autônomo, suficiente em si mesmo para atender às necessidades do Ministério da Educação.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação pretendida encontra-se alinhada ao planejamento institucional do Ministério da Educação, considerando a necessidade de assegurar condições adequadas de segurança, funcionamento, conservação e utilização do Edifício Sede, bem como de preservar o patrimônio público e proporcionar condições compatíveis com o desenvolvimento das atividades institucionais do Ministério.

A revitalização do Edifício Sede guarda compatibilidade com as ações de manutenção, conservação, adequação e modernização da infraestrutura física necessárias ao funcionamento dos órgãos e unidades administrativas do Ministério, contribuindo para a continuidade das atividades institucionais, para a preservação do patrimônio público e para a melhoria das condições de utilização da edificação.

A contratação deverá, ainda, observar o planejamento anual das contratações do Ministério da Educação, especialmente quanto ao seu registro no Plano de Contratações Anual – PCA, quando aplicável, bem como os demais instrumentos de planejamento institucional relacionados à infraestrutura física e à gestão do patrimônio.

As informações específicas relativas ao registro da contratação no PCA, incluindo o respectivo identificador, item, classe ou grupo e demais dados pertinentes, serão apresentadas nos documentos próprios da contratação.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação pretende promover a recuperação e a modernização do Edifício Sede do Ministério da Educação, proporcionando condições adequadas de segurança, funcionamento, desempenho, conforto e conservação compatíveis com a relevância institucional da edificação e com as atividades nela desenvolvidas.

Com a implementação da solução, espera-se alcançar os seguintes benefícios:

a) melhoria das condições de segurança da edificação, mediante a recuperação e adequação dos sistemas e elementos que apresentem condições incompatíveis com os níveis de segurança requeridos para sua utilização;

b) recuperação e aprimoramento das condições de funcionamento e desempenho dos sistemas e elementos abrangidos pela revitalização, reduzindo limitações decorrentes de desgaste, obsolescência ou inadequação das condições existentes;

c) melhoria das condições de utilização e conforto dos ambientes do Edifício Sede, proporcionando condições mais adequadas para o desenvolvimento das atividades institucionais realizadas no imóvel;

d) redução da ocorrência e recorrência de falhas e intervenções corretivas, mediante atuação estruturada sobre condições que estejam comprometendo o desempenho e a conservação da edificação;

e) preservação das características arquitetônicas, históricas e culturais do imóvel, conciliando a necessária modernização das instalações e dos elementos da edificação com a conservação de seu patrimônio;

f) prolongamento da vida útil dos sistemas e elementos objeto das intervenções, mediante a recuperação de suas condições de desempenho e a adoção de soluções compatíveis com as características e necessidades do imóvel;

g) redução dos impactos das condições inadequadas da edificação sobre a continuidade das atividades institucionais, mediante a melhoria da confiabilidade dos sistemas e ambientes utilizados pelo Ministério;

h) preservação e valorização do patrimônio público, mediante a recuperação de uma edificação de elevada relevância institucional e patrimonial e a prevenção de processos de deterioração que possam ampliar futuramente a necessidade de intervenções;

i) melhor aproveitamento dos recursos públicos empregados na revitalização, mediante a execução coordenada das intervenções, a compatibilização entre os serviços e a busca por soluções que apresentem adequada durabilidade, desempenho e sustentabilidade ao longo de sua vida útil.

De forma integrada, os benefícios pretendidos deverão resultar na entrega de um Edifício-Sede em condições mais adequadas de segurança, funcionamento, desempenho, conforto, conservação e preservação patrimonial, proporcionando melhores condições para a continuidade das atividades do Ministério da Educação e contribuindo para a adequada conservação do patrimônio público.

13. Providências a serem Adotadas

Antes da celebração dos contratos e do início da execução, o Ministério da Educação deverá adotar as providências necessárias para assegurar que a revitalização possa ser iniciada em condições adequadas de planejamento, segurança, compatibilização e fiscalização.

Em primeiro lugar, deverá ser concluída e disponibilizada a documentação técnica que dará suporte à execução, assegurando a compatibilidade entre o Projeto Executivo e os demais documentos que integrarão a contratação. Deverão também ser verificadas, previamente ao início dos serviços, as condições e autorizações necessárias à intervenção em imóvel submetido a regime de proteção patrimonial.

A Administração deverá, ainda, organizar as condições para realização da revitalização com o Edifício Sede em funcionamento, inclusive quanto à programação das etapas, liberação e isolamento de áreas, eventuais desligamentos e demais medidas necessárias à segurança dos usuários e à continuidade das atividades institucionais. Deverá ser igualmente promovida a articulação com as contratações e atividades existentes no imóvel que apresentem interfaces com os serviços de revitalização.

Por fim, deverão ser designados os agentes responsáveis pela gestão e fiscalização das contratações e estabelecidas as condições necessárias ao acompanhamento da execução dos dois lotes, inclusive quanto à compatibilização de suas etapas e ao acompanhamento do cronograma físico-financeiro.

Essas providências deverão ser adotadas de forma compatível com o planejamento da execução, de modo a assegurar condições adequadas para o início dos serviços e para o desenvolvimento regular da revitalização.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A execução da revitalização do Edifício Sede poderá ocasionar impactos ambientais temporários e inerentes à realização dos serviços de engenharia, especialmente em razão da mobilização de mão de obra, equipamentos e materiais, da substituição ou remoção de componentes existentes e da execução simultânea de diferentes frentes de trabalho.

Considerando as características do empreendimento, os principais impactos potenciais estão relacionados à geração de resíduos decorrentes das intervenções, ao consumo de água e energia, à utilização e substituição de materiais e componentes e às interferências próprias da execução dos serviços em edificação em funcionamento.

14.1. Geração de resíduos

A execução das intervenções poderá resultar na geração de resíduos provenientes de demolições, desmontagens, remoções, substituições, embalagens e demais atividades necessárias à revitalização.

A gestão desses resíduos deverá observar a legislação aplicável, priorizando, sempre que possível, a prevenção e a redução de sua geração, a segregação na origem, o adequado acondicionamento, armazenamento, transporte e destinação, bem como o reaproveitamento ou encaminhamento para reciclagem quando tecnicamente viável.

A destinação dos materiais removidos deverá considerar ainda as características específicas dos componentes substituídos e os eventuais cuidados necessários ao seu manuseio e descarte.

14.2. Consumo de água e energia

A execução dos serviços poderá demandar consumo de água e energia elétrica, especialmente em atividades relacionadas à limpeza, operação de equipamentos, testes, comissionamento e demais procedimentos próprios da execução da revitalização.

Deverão ser adotadas medidas destinadas ao uso racional desses recursos, buscando evitar desperdícios e compatibilizar seu consumo com as necessidades efetivas da execução.

14.3. Utilização e substituição de materiais e componentes

A revitalização envolverá a utilização de materiais, equipamentos e componentes novos, bem como a substituição ou remoção de elementos existentes.

Sempre que técnica e economicamente viável, deverão ser consideradas soluções que contribuam para a redução dos impactos ambientais associados à execução e ao ciclo de vida dos materiais empregados, sem prejuízo dos requisitos de segurança, desempenho, durabilidade, compatibilidade e preservação das características do imóvel.

14.4. Interferências decorrentes da execução em edificação em funcionamento

A realização das intervenções em edifício utilizado continuamente pelo Ministério da Educação poderá produzir impactos temporários associados à circulação de pessoas e materiais, à geração de ruídos, poeira e demais interferências próprias dos serviços de engenharia, além de eventuais restrições temporárias de acesso ou utilização de determinadas áreas.

Tais impactos deverão ser considerados no planejamento da execução e reduzidos mediante adequada organização das frentes de trabalho, programação das etapas, isolamento e sinalização das áreas de intervenção e adoção das medidas de segurança e controle cabíveis.

A programação dos serviços deverá buscar, ainda, a redução de interferências sobre as atividades institucionais desenvolvidas no imóvel, sem prejuízo das condições necessárias à adequada execução da revitalização.

14.5. Medidas de sustentabilidade

As medidas de sustentabilidade ambiental aplicáveis à contratação deverão observar os requisitos estabelecidos na Seção 4 deste Estudo Técnico Preliminar e serão detalhadas no Termo de Referência e nos demais documentos da contratação.

De forma geral, deverão ser priorizadas medidas relacionadas ao uso racional de recursos naturais, à redução da geração de resíduos, à adequada destinação dos materiais removidos e à adoção, quando viável, de materiais e soluções de menor impacto ambiental, sempre compatíveis com os requisitos técnicos do empreendimento e com as características patrimoniais do Edifício Sede.

14.6. Conclusão

Os impactos ambientais identificados são inerentes à execução da revitalização e possuem, em princípio, caráter controlável e mitigável mediante planejamento adequado, gestão dos resíduos, uso racional de recursos, adoção de práticas de sustentabilidade e observância da legislação ambiental aplicável.

Não se identifica, no âmbito deste Estudo Técnico Preliminar, impacto ambiental que inviabilize a contratação, devendo as medidas de prevenção, controle e mitigação pertinentes ser incorporadas aos documentos da contratação e observadas durante a execução dos serviços.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Diante das necessidades identificadas, dos requisitos estabelecidos para a solução, das alternativas analisadas no levantamento de mercado e da modelagem definida neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela viabilidade da contratação pretendida.

A solução proposta mostra-se adequada ao atendimento das necessidades de revitalização do Edifício Sede do Ministério da Educação, considerando suas características construtivas, arquitetônicas e patrimoniais, a continuidade de suas atividades institucionais e a necessidade de intervenções destinadas à recuperação, adequação, modernização e melhoria das condições de segurança, funcionalidade, desempenho, conforto, durabilidade e conservação da edificação.

A modelagem definida, estruturada em dois lotes segundo a afinidade técnica e construtiva dos serviços, permite preservar a integração necessária à execução da revitalização sem impor concentração excessiva do objeto ou fragmentação que resulte em interfaces desnecessárias. A solução mantém a unidade do empreendimento por meio de planejamento integrado, compatibilização entre as frentes de execução e acompanhamento conjunto do cronograma físico-financeiro.

Sob o aspecto técnico e operacional, a contratação mostra-se compatível com as características do edifício e com as condições particulares de execução dos serviços em edificação ocupada e de relevante interesse institucional e patrimonial. Os documentos técnicos que integrarão a contratação deverão estabelecer os elementos necessários ao adequado detalhamento, compatibilização e fiscalização da execução.

Sob o aspecto econômico, a solução será estruturada com base nos quantitativos levantados, nos respectivos custos unitários e nos procedimentos de pesquisa e formação do orçamento, permitindo a adequada estimativa do valor da contratação e a avaliação de sua compatibilidade com os recursos públicos envolvidos.

A solução também se mostra compatível com as diretrizes de sustentabilidade aplicáveis, incorporando medidas destinadas ao uso racional de recursos, à redução e adequada destinação dos resíduos e à mitigação dos impactos ambientais decorrentes da execução dos serviços.

Dessa forma, considerando os aspectos técnicos, operacionais, econômicos, ambientais e patrimoniais examinados ao longo deste Estudo Técnico Preliminar, considera-se viável a contratação da revitalização do Edifício Sede do Ministério da Educação, cabendo ao Termo de Referência e aos demais documentos técnicos da contratação estabelecer o detalhamento do objeto, as condições de execução, os critérios de medição e pagamento e os demais requisitos necessários à sua adequada implementação.

16. 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.

LUCAS GUILHERME BADONA DE CARVALHO

Membro da comissão de contratação

Assinou eletronicamente em 23/11/2026 às 18:39:44.

ALISSANDRA PESSOA ALMEIDA

Membro da comissão de contratação

Assinou eletronicamente em 23/11/2026 às 18:52:08.

WALESKA RESENDE GONCALVES

Membro da comissão de contratação

MONICA DE OLIVEIRA LIMA

Membro da comissão de contratação

Assinou eletronicamente em 23/11/2026 às 18:44:15.

JUSSARA CARDOSO SILVA FREITAS

Autoridade competente

ESROM GONCALVES RODRIGUES

Membro da comissão de contratação

Assinou eletronicamente em 23/11/2026 às 18:51:17.