

COMISSAO REG DE OBRAS DA 11ª REGIÃO_MILITAR

Estudo Técnico Preliminar 34/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 64332.002730/2026-13

2. Informações Preliminares**2.1. Origem e evolução da modelagem da contratação**

A presente contratação decorre de demanda formalizada pelo Comando Logístico (COLOG) e pela Comissão Regional de Obras da 11ª Região Militar (CRO/11), visando à reforma dos ambientes administrativos do COLOG no 2º andar – Ala Sul – do Bloco “C” do Quartel-General do Exército (QGEx), em Brasília/DF.

Inicialmente, a necessidade de reorganização física dos gabinetes, seções de pessoal, assessorias e salas de reunião foi tratada em estudos internos de layout, que compararam a situação atual dos ambientes com a nova configuração desejada para acomodar, de forma integrada, o Comandante Logístico, o Subcomandante Logístico, o Estado-Maior Pessoal (EMP), a Seção de Pessoal (SG1 / Sec Pes), o Protocolo, a Assessoria Jurídica, o Gabinete de Inteligência, o Gabinete Cerimonial e Instruções, a Chefia de Gabinete e demais estruturas de apoio.

A partir desses estudos, consolidou-se a opção pela **reforma e adequação da Ala Sul do 2º andar do Bloco “C”**, com redistribuição dos ambientes administrativos em área contínua, organizada segundo o layout apresentado pela CRO/11, e execução física de forma faseada, para mitigar impactos na rotina do Comando.

2.2. Marcos normativos e institucionais

A reforma insere-se no contexto:

- das diretrizes internas de modernização da infraestrutura administrativa do QGEx;
- da necessidade de adequar os ambientes de comando e apoio às estruturas organizacionais atuais do COLOG e aos padrões de ergonomia, funcionalidade e segurança exigidos para órgãos de direção setorial.

A contratação observará:

- a Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à obrigatoriedade de planejamento prévio e elaboração de Estudo Técnico Preliminar para obras e serviços de engenharia;
- o Instrumento de Padronização de Procedimentos de Contratação de Obras e Serviços de Engenharia (IPPCEngenharia), adotado como referência para definição de escopo, estimativa, regime de execução e critérios de julgamento;
- as normas técnicas de engenharia aplicáveis às reformas em edificações administrativas.

2.3. Escopo físico preliminar e faseamento

O projeto de reforma atualizado em 22/06/2026 define, em nível preliminar, a adequação do **2º andar – Ala Sul – do Bloco “C” do QGEx**, com reorganização dos seguintes ambientes administrativos:

- Gabinete do Comandante Logístico;
- Gabinete do Subcomandante Logístico;
- Assistentes do Comandante e do Subcomandante;
- Adjunto do Comando;
- Estado-Maior Pessoal do Comandante e do Subcomandante;
- Seção de Pessoal (SG1 / Sec Pes);
- Chefe de Gabinete;
- Protocolo;
- Assessoria Jurídica;

- Gabinete de Inteligência;
- Gabinete Cerimonial e Instruções;
- Salas de reunião (incluindo Sala de Reunião do Comandante Logístico);
- Sala de Espera, Sala Técnica, Copa do EMP e demais salas de apoio.

Para garantir a continuidade das atividades institucionais, a execução física foi concebida de forma **faseada**, iniciando-se pela área de maior criticidade associada aos gabinetes e à estrutura administrativa de comando, conforme proposta de cronograma apresentada pela CRO/11.

2.4. Situação dos estudos e do projeto

Até a elaboração deste ETP, encontram-se disponíveis:

- planta de layout do **novo 2º andar – Ala Sul**, com indicação dos ambientes existentes e dos novos ambientes planejados;
- planta esquemática de realocação das seções (situação atual x nova situação);
- estudos internos da CRO/11 sobre a modelagem de faseamento da obra e a compatibilização da reforma com a rotina administrativa do COLOG.

O detalhamento em projeto arquitetônico, projetos complementares, orçamento analítico e especificações técnicas será desenvolvido na sequência deste ETP, com base nas diretrizes aqui consolidadas.

3. Descrição da necessidade

A presente contratação visa à **reforma e adequação dos ambientes administrativos do Comando Logístico (COLOG) no 2º andar – Ala Sul – do Bloco “C” do Quartel-General do Exército (QGEx)**, em Brasília/DF, em área atualmente ocupada por gabinetes, seções de pessoal, assessorias e salas de apoio distribuídas de forma fragmentada.

A necessidade decorre, em síntese:

- a) da **inadequação físico-funcional** da configuração atual dos ambientes do COLOG, que não acompanha a evolução das estruturas orgânicas e da carga de trabalho, gerando dispersão de salas, fluxos internos pouco eficientes, restrições para reuniões e videoconferências e condições de trabalho abaixo do padrão desejável para órgão de direção setorial;
- b) da obrigação institucional de **adequar a infraestrutura administrativa** do COLOG ao nível de responsabilidade estratégica que exerce na gestão da logística do Exército, com gabinetes, Estado-Maior Pessoal, Seção de Pessoal, Protocolo, Assessoria Jurídica, Gabinete de Inteligência, Gabinete Cerimonial e Instruções e salas de reunião dispostos de forma integrada e funcional;
- c) da necessidade de **modernizar e reorganizar o 2º andar – Ala Sul – do Bloco “C”**, mediante redistribuição de ambientes em área contínua, criação e ampliação de salas críticas e racionalização da circulação interna, conforme layout de reforma atualizado pela CRO/11 em 22/06/2026.

A não realização tempestiva da reforma implicará:

- manutenção de ambiente físico fragmentado e pouco eficiente para o exercício das atividades de comando e apoio do COLOG;
- maior dificuldade para coordenação de ações logísticas, reuniões e videoconferências;
- postergação dos ganhos de eficiência, racionalização de fluxos e melhoria de condições de trabalho proporcionados pela solução projetada.

Diante desse quadro, a reforma dos ambientes administrativos do COLOG mostra-se **necessária, conveniente e oportuna**, constituindo medida de adequação da infraestrutura do QGEx às necessidades atuais do Comando Logístico.

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Seção Técnica	RODRIGO GARRIDO DA SILVA LEMOS - Chefe da Seção Técnica

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

5.1 Objeto e escopo técnico

A contratação tem por objeto a **obra de reforma e adequação dos ambientes administrativos do Comando Logístico (COLOG)**, localizados no **2º andar – Ala Sul – do Bloco “C” do Quartel-General do Exército (QGEx)**, em Brasília/DF, conforme projeto de adequação atualizado pela CRO/11 em 22/06/2026.

Trata-se de **obra de engenharia de reforma de edificação administrativa**, sem caráter continuado, consistente, em síntese, em:

- **redistribuição e criação de ambientes internos**, com execução de demolições, novas divisórias, adequações de acessos e circulações;
- **adequação de gabinetes e salas administrativas** para abrigar:
 - Gabinete do Comandante Logístico;
 - Gabinete do Subcomandante Logístico;
 - Assistentes do Comandante e do Subcomandante;
 - Adjunto do Comando;
 - Estado-Maior Pessoal (EMP) do Comandante e do Subcomandante;
 - Seção de Pessoal (SG1 / Sec Pes);
 - Chefe de Gabinete;
 - Protocolo;
 - Assessoria Jurídica;
 - Gabinete de Inteligência;
 - Gabinete Cerimonial e Instruções;
 - Salas de reunião;
 - Sala de Espera, Sala Técnica, Copa do EMP e demais salas de apoio;
- **adequação de instalações prediais** existentes (elétricas, lógicas, climatização, eventualmente hidrossanitárias), compatibilizadas com o novo layout;
- **adequação de acabamentos** (pisos, forros, esquadrias, pintura e complementos) ao padrão definido para ambientes de comando e estado-maior no QGEx.

O escopo técnico será detalhado no Projeto Básico e nas especificações, observando:

- o Catálogo de Materiais e o Catálogo de Serviços do Governo Federal (Catmat/Catser), para enquadramento dos itens de obra;
- as normas técnicas de engenharia aplicáveis às reformas de edificações administrativas;
- as diretrizes do IPPC Engenharia quanto à caracterização do objeto, à descrição das soluções e à neutralidade em relação a marcas e fabricantes.

5.2 Requisitos de desempenho e qualidade

A obra de reforma dos ambientes administrativos do COLOG deverá observar, no mínimo, as normas técnicas aplicáveis às edificações administrativas e às instalações prediais, em especial as normas da ABNT sobre estruturas, instalações elétricas, hidrossanitárias, climatização, proteção contra descargas atmosféricas (SPDA) e segurança contra incêndio, bem como as normas de acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. Também deverão ser atendidas as exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal e do Código de Obras e Edificações do DF, no que couber à área reformada, quanto a rotas de fuga, compartimentação, sinalização e sistemas de detecção e combate a incêndio.

Os requisitos mínimos de qualidade dos serviços, materiais e componentes a empregar serão definidos no Projeto Básico e nas especificações técnicas que instruirão o edital da licitação, devendo garantir desempenho compatível com o uso administrativo previsto, vida útil adequada e facilidade de manutenção. Quando houver indicação de produtos de referência, esta deverá ser feita em caráter não excludente, admitindo-se o uso de materiais e sistemas equivalentes ou superiores, desde que comprovadamente similares em desempenho e aprovados pela Contratante.

Nos casos em que a solução envolva equipamentos, sistemas prediais ou materiais que demandem garantias específicas, assistência técnica ou treinamento de usuários, tais exigências deverão constar expressamente das peças técnicas e do futuro contrato, alinhadas às práticas usuais de mercado e às necessidades da Organização Militar.

No que se refere a critérios de sustentabilidade, a contratação deverá observar, sempre que tecnicamente cabível, as diretrizes do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, com especificação de práticas voltadas ao uso racional de recursos, à adequada gestão de resíduos da construção e à minimização de impactos ambientais. Na hipótese de não serem identificadas medidas de sustentabilidade aplicáveis a algum aspecto da obra, a decisão deverá ser devidamente justificada pela área técnica.

Por fim, constitui requisito da contratação a adequada transferência de conhecimento sobre as soluções adotadas, devendo a contratada fornecer à Administração, ao término da obra, documentação técnica de apoio à operação e à manutenção dos ambientes reformados, em linguagem clara, contemplando os principais sistemas, materiais e detalhes construtivos relevantes.

5.3 Requisitos de sustentabilidade

Em consonância com a Lei nº 14.133/2021, com a Política Nacional de Resíduos Sólidos, com o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis (8ª edição, nov/2026) e com o Plano de Logística Sustentável do Comando do Exército, a contratação deverá contemplar, naquilo que for técnica e economicamente viável para a reforma dos ambientes administrativos do COLOG:

- adoção de **práticas adequadas de gestão de resíduos da construção**, com elaboração e implementação de plano de gerenciamento, destinação ambientalmente correta e controle de poeira, ruído e efluentes de obra;
- **uso racional de água e energia**, com preferência por soluções de maior eficiência (iluminação eficiente, equipamentos e dispositivos de menor consumo, aproveitamento de ventilação e iluminação naturais quando possível);
- especificação de **materiais de origem legal e, quando aplicável, ambientalmente corretos**, em especial madeira e derivados, nos termos da legislação específica;
- planejamento do canteiro de obras e da logística de transporte de materiais e resíduos de forma a minimizar impactos ambientais e riscos a terceiros.

As exigências específicas decorrentes dessas diretrizes serão detalhadas no Projeto Básico/Termo de Referência. Caso algum critério de sustentabilidade se mostre não aplicável a determinada parcela da obra, a decisão deverá ser justificada pela área técnica, nos termos do IPPC Engenharia.

5.4 Requisitos de segurança e operação

A solução de reforma deverá assegurar condições adequadas de **segurança física, operacional e de acesso** aos ambientes administrativos do COLOG, compatíveis com a natureza militar e com o nível de comando exercido no Bloco “C” do QGEx.

Devem ser observados, em síntese:

- manutenção ou melhoria das **rotas de fuga, compartimentação, sinalização de abandono de área e proteção contra incêndio**, nos termos das normas do Corpo de Bombeiros Militar do DF e da legislação aplicável;
- adequação das **instalações elétricas, de climatização, lógica e demais sistemas prediais** às cargas e usos previstos para gabinetes, salas de reunião e áreas de apoio, de forma segura e confiável;
- preservação da **segurança orgânica**, com atenção a controle de acesso, reserva de áreas sensíveis e compatibilização do layout com os procedimentos de segurança adotados pelo COLOG;
- planejamento da obra de modo a **minimizar interferências na operação cotidiana** do Comando, inclusive com fases de execução e medidas de proteção que reduzam riscos a usuários e ao patrimônio.

Esses requisitos serão detalhados no Projeto Básico e nas especificações técnicas, orientando tanto o projeto quanto a execução da obra.

5.5 Requisitos de projeto executivo

Para a reforma dos ambientes administrativos do COLOG, a Administração contará com **Projeto Básico** previamente elaborado pela CRO/11, abrangendo arquitetura e projetos complementares de elétrica, hidrossanitário, lógica, ar-condicionado e impermeabilização, em nível suficiente para definir a solução técnica essencial e caracterizar a intervenção.

O **Projeto Executivo** deverá:

- ser desenvolvido com base nesse Projeto Básico, sem alterar a solução técnica fundamental, admitindo apenas ajustes de compatibilização e adequação a exigências normativas;
- detalhar todas as disciplinas necessárias (arquitetura e instalações prediais), com informações suficientes para execução, medição e fiscalização da obra;
- promover a compatibilização entre os projetos complementares e o layout aprovado para o 2º andar – Ala Sul;
- ser acompanhado das respectivas responsabilidades técnicas (ART/RRT/TRT) pelos profissionais habilitados.

A elaboração do Projeto Executivo fica a cargo da futura contratada, nos termos do art. 14, §4º, da Lei nº 14.133/2021, cabendo-lhe apresentar documentação técnica "como construída" (as built) ao término da obra. Os custos correspondentes estão contemplados na planilha orçamentária desta contratação, e o presente Estudo Técnico Preliminar, em conjunto com o Termo de Referência, contém os elementos técnicos suficientemente detalhados para permitir essa elaboração pela contratada, nos termos do art. 6º, XXV, da Lei nº 14.133/2021.

5.6 Regime de execução e critério de julgamento

5.6.1 Regime de execução – empreitada por preço unitário

A solução de engenharia da reforma dos ambientes administrativos do COLOG está definida em **Projeto Básico**, com arquitetura e projetos complementares (elétrica, hidrossanitário, lógica, ar-condicionado e impermeabilização). Entretanto, por se tratar de **reforma de edificação existente**, com interfaces em estrutura, instalações e acabamentos já executados, há natural **variabilidade e incerteza nos quantitativos finais** de alguns serviços, em função de condições de campo que somente serão plenamente conhecidas durante a obra.

Esse cenário enquadra-se na orientação do IPPC Engenharia, que indica a **empreitada por preço unitário** como regime adequado para reformas de edificações, quando:

- a solução técnica está definida,
- mas os **quantitativos** podem sofrer ajustes supervenientes, sem alteração de concepção.

Nesse regime, o preço é fixado por unidade de medida e a remuneração se dá em função dos quantitativos efetivamente executados, o que:

- permite tratar a variação de quantitativos como **risco ordinário compartilhado**, remunerando “para mais ou para menos” de forma transparente;
- reduz disputas futuras sobre estimativas, pois a medição espelha o que foi realmente realizado;
- mantém baixa exposição a risco tanto para a Administração quanto para a contratada, conforme orientações do IPPC Engenharia e do art. 46, I, da Lei nº 14.133/2021.

Assim, adota-se como regime de execução a **empreitada por preço unitário**, por ser tecnicamente mais adequado à natureza de reforma dos ambientes do COLOG e coerente com o uso de Projeto Básico consolidado complementado por Projeto Executivo de detalhamento.

5.6.2. Critério de julgamento – maior desconto

Para a presente contratação, pretende-se utilizar o **critério de julgamento por maior desconto**, aplicável às modalidades adequadas ao objeto (como concorrência ou pregão), conforme prevê a Lei nº 14.133/2021 e as orientações do IPPC Engenharia.

Nesse critério:

- a Administração elabora **orçamento de referência** em planilha de custos unitários, com base em sistemas oficiais (SINAPI/SICRO) e pesquisas de mercado;
- os licitantes ofertam um **percentual de desconto** sobre essa planilha de referência, que será aplicado linearmente aos preços unitários.

Essa opção se mostra adequada porque:

- o objeto é uma **reforma de porte limitado**, com estrutura de custos relativamente homogênea;
- a aplicação de desconto sobre base referenciada em SINAPI/SICRO tende a manter os preços em patamar de mercado, facilitando a comparação das propostas;
- o desconto linear sobre a planilha da Administração simplifica o julgamento e contribui para **padronizar o tratamento dos preços unitários**.

Para mitigar o risco de “jogo de planilha” e assegurar a **exequibilidade dos preços unitários**, o edital deverá:

- fixar **critérios de aceitabilidade** de preços, especialmente para os itens da **curva ABC**;
- prever mecanismos de análise de exequibilidade e de reequilíbrio apenas nas hipóteses legais;
- deixar claro que o desconto incidirá sobre **toda a planilha de referência**, não havendo liberdade para alterar a estrutura de custos base.

Dessa forma, a combinação de **empreitada por preço unitário** com **critério de maior desconto** sobre planilha de referência tecnicamente robusta atende às orientações do IPPC Engenharia, fornece base segura para a disputa entre licitantes e mantém controle adequado dos riscos de estimativa e de execução dos serviços de engenharia.

5.7 Subcontratação

Nos termos do art. 122 da Lei nº 14.133/2021 e das orientações do IPPC Engenharia, admite-se a **subcontratação parcial** de serviços de engenharia na execução da reforma dos ambientes administrativos do COLOG, desde que:

- previamente **autorizada pela Administração**;
- limitada a **parcelas tecnicamente destacáveis ou acessórias** (por exemplo, serviços específicos de climatização, lógica, impermeabilização ou outros serviços especializados de menor monta);

- mantida a **responsabilidade integral da contratada principal** perante a Administração, quanto à qualidade, prazo, segurança e correção de vícios.

Considerando o porte e a natureza da obra (reforma de área administrativa em edificação existente, com solução técnica definida em Projeto Básico), entende-se adequado fixar **limite máximo de subcontratação em até 30% do valor inicial atualizado do contrato**, suficiente para acomodar eventuais parcelas especializadas sem esvaziar a execução predominante pela contratada principal.

A autorização de cada subcontratação deverá ser formalizada após análise da equipe de fiscalização, com apresentação, pela contratada, de:

- identificação da empresa subcontratada;
- descrição da parcela a ser subcontratada e sua compatibilidade com o limite percentual fixado;
- comprovação de regularidade jurídica, fiscal, trabalhista e previdenciária;
- comprovação de capacidade técnica compatível com a parcela, quando aplicável.

Em qualquer hipótese, a subcontratação deverá ser utilizada como instrumento de eficiência e especialização, não podendo transformar a contratada em mera intermediária da Administração, devendo ser preservadas a rastreabilidade da execução e a efetividade da fiscalização, conforme diretrizes do IPPC Engenharia.

Da natureza indireta do objeto (Decreto nº 9.507/2018)

O objeto da presente contratação — reforma e adequação de ambientes administrativos do Comando Logístico (COLOG) — configura serviço auxiliar, instrumental ou acessório às atividades da Administração, nos termos do art. 1º, §1º, do Decreto nº 9.507, de 2018, não se enquadrando em nenhuma das vedações previstas no art. 3º dessa norma, que elenca em *numerus clausus* as atividades insuscetíveis de execução indireta. A execução da obra não importa transferência de responsabilidade por atos administrativos ou tomada de decisão, que permanecem sob responsabilidade integral da Administração Contratante.

5.8 Consórcios e cooperativas

5.8.1 Participação de Consórcios

Nos termos do art. 15 da Lei nº 14.133/2021, a participação de empresas em consórcio é admitida, cabendo ao edital disciplinar as condições de sua atuação. Considerando que a reforma dos ambientes administrativos do COLOG:

- é obra de **porte e complexidade moderados**, em área única (2º andar – Ala Sul do Bloco “C”);
- possui **solução técnica definida em Projeto Básico**, com projetos complementares já elaborados;
- pode ser executada por empresas de engenharia atuando isoladamente, sem necessidade de reunir competências muito distintas, não se identifica motivo técnico relevante para **vedar** consórcios, o que exigiria justificativa específica.

Dessa forma, propõe-se **admitir a participação de consórcios**, observadas integralmente as condições do art. 15 da Lei nº 14.133/2021, especialmente:

- apresentação de **compromisso de constituição** de consórcio;
- indicação de **empresa líder**;
- responsabilidade **solidária** das consorciadas;
- atendimento, pelo conjunto, às exigências de qualificação definidas no edital;

A participação em consórcio, assim disciplinada, não é requisito nem condição preferencial, mas apenas uma forma adicional de organização admitida pela legislação e compatível com as diretrizes do IPPC Engenharia.

5.6.2 Participação de Cooperativas

A participação de cooperativas em licitações é regulada pela Lei nº 14.133/2021 (art. 16), pelas leis específicas de cooperativismo e por entendimentos consolidados dos órgãos de controle, em especial o Tribunal de Contas da União, que veda o uso de cooperativas quando a natureza do serviço pressupõe subordinação jurídica, pessoalidade e habitualidade, características típicas de relação de emprego em obras de construção civil e serviços de engenharia.

No caso da reforma dos ambientes administrativos do COLOG:

- trata-se de obra/serviço de engenharia, com canteiro organizado, hierarquia definida, coordenação centralizada de frentes de serviço e forte necessidade de controle de segurança, qualidade e cronograma;
- a execução exige vínculo de subordinação entre a equipe de obra e a empresa responsável, com atribuição clara de responsabilidades técnicas e de gestão;

- o modelo usual de mercado para esse tipo de objeto é a contratação de empresas de engenharia, e não de cooperativas de trabalho.

Nesse contexto, a **admissão de cooperativas tenderia a aproximar-se de mera intermediação de mão de obra, situação expressamente desaconselhada pela jurisprudência e conflitante com o regime jurídico aplicado a obras de engenharia.**

Por essas razões, e em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e com o IPPCEngenharia, a modelagem adotada veda a participação de cooperativas de trabalho na licitação da reforma do COLOG, restringindo a participação a empresas (isoladas ou em consórcio) que assumam integralmente a responsabilidade técnica e contratual pela execução da obra.

5.9 Garantia da execução

Considerando que se trata de obra de reforma de ambientes administrativos em edificação existente, de porte moderado e relevância para o funcionamento do COLOG, mostra-se adequada a exigência de **garantia contratual de execução** no percentual de **5% (cinco por cento)** do valor inicial do contrato.

A exigência de garantia encontra fundamento nos arts. 96, 98 e 99 da Lei nº 14.133/2021 e nas orientações do IPPCEngenharia, que recomendam percentuais proporcionais ao porte, à criticidade e ao mapa de riscos da contratação. O percentual de 5% é suficiente para mitigar riscos de paralisação, abandono ou execução deficiente da obra, sem impor ônus desproporcional aos licitantes.

A garantia deverá ser prestada em **uma das modalidades previstas no art. 96, § 1º, da Lei nº 14.133/2021**, a serem admitidas no edital, tais como:

- caução em dinheiro;
- caução em títulos da dívida pública;
- **segurogarantia;**
- fiança bancária.

Entre essas modalidades, a Administração **poderá indicar preferência pelo segurogarantia**, em consonância com o IPPCEngenharia e com o art. 102 da Lei nº 14.133/2021, podendo inclusive prever, se julgar conveniente, a cláusula de retomada, mediante a qual a seguradora assume a execução e conclui o objeto em caso de inadimplemento do contratado, na condição de interveniente anuente.

O custo da garantia será tratado como **encargo ordinário da contratada**, compondo o BDI, sem item específico de medição ou pagamento autônomo. Eventuais acréscimos de valor contratual ou prorrogações de prazo poderão implicar atualização da garantia, de acordo com a matriz de riscos e com as regras de manutenção do equilíbrio econômico-financeiro, observando que prorrogações decorrentes de fatos imputáveis à própria contratada não ensejam qualquer compensação adicional pelo custo da garantia.

5.10 Requisitos procedimentais de seleção e qualificação dos licitantes

A seleção da empresa responsável pela reforma dos ambientes administrativos do COLOG observará a Lei nº 14.133/2021 e as orientações do IPPCEngenharia, adotando licitação com critério de julgamento por **maior desconto** sobre a planilha orçamentária de referência, estruturada com base em sistemas oficiais (preferencialmente SINAPI) e pesquisas de mercado.

A qualificação técnica e econômico-financeira será exigida em nível compatível com o porte e a complexidade da reforma, incluindo habilitação jurídica, regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária, qualificação técnica (atestados de obras/serviços de engenharia correlatos às principais parcelas da reforma) e qualificação técnico-profissional (responsáveis técnicos com registro em CREA/CAU), bem como critérios proporcionais de qualificação econômico-financeira, tudo em conformidade com os arts. 62 a 69 da Lei nº 14.133/2021.

Serão definidos critérios de aceitabilidade de preços globais e unitários, com atenção especial aos itens relevantes da curva ABC, além de mecanismos de verificação de exequibilidade, para evitar propostas materialmente inexequíveis e manter aderência ao orçamento de referência e às condições reais de execução.

A participação de empresas em **consórcio** será admitida nos termos do art. 15 da Lei nº 14.133/2021, e a participação de **cooperativas de trabalho será vedada**, por incompatibilidade entre o regime cooperativo e a natureza da obra de engenharia, que pressupõe subordinação jurídica, personalidade e habitualidade da mão de obra.

5.11 Requisitos de residência técnica e canteiro de obras

A reforma dos ambientes administrativos do COLOG será executada **no próprio Bloco “C” do QGEx**, em pavimentos já ocupados e com circulação cotidiana de pessoal militar e civil. Em razão do **porte moderado da intervenção** e da concentração dos serviços em área delimitada, **não se mostra necessária a implantação de residência técnica própria** (instalação física autônoma para equipe técnica da contratada).

O **canteiro de obras** será instalado **no próprio pavimento ou em áreas imediatamente adjacentes aos ambientes reformados**, utilizando espaços já disponíveis e compatíveis com o funcionamento do QGEx, limitando-se à infraestrutura mínima para guarda de materiais, ferramentas, equipamentos e apoio operacional da equipe, de forma organizada e segura.

A organização desse canteiro interno deverá observar:

- a manutenção das rotas de fuga e das condições de segurança do prédio;
- a proteção das áreas não envolvidas na reforma;
- a minimização de ruídos, poeira e interferências na rotina administrativa do COLOG;
- a sinalização adequada das áreas de obra.

Esses requisitos serão detalhados nas peças de projeto e nas especificações técnicas, orientando a contratada a planejar o canteiro **no próprio pavimento em obra**, sem estruturas externas adicionais, e a Administração a fiscalizar a ocupação dos espaços de forma compatível com o uso contínuo do edifício.

5.12 Requisitos de equilíbrio econômico-financeiro e tratamento da onerosidade excessiva

5.12.1 Equilíbrio econômico-financeiro

A contratação da reforma dos ambientes administrativos do COLOG deverá observar, desde o planejamento, a preservação do **equilíbrio econômico-financeiro** do contrato, nos termos do art. 37, XXI, da Constituição Federal e dos arts. 124, 131, 133 e 151 da Lei nº 14.133/2021, bem como as diretrizes do IPPC Engenharia e da **Nota Técnica nº 11S4/DOM, v4 (Reequilíbrio Econômico-Financeiro – REF)**.

Entende-se por equilíbrio econômico-financeiro a relação inicialmente estabelecida entre:

- os **encargos** assumidos pela contratada (custos diretos e indiretos, encargos sociais, tributos, riscos ordinários e lucro empresarial); e
- a **remuneração** a ser paga pela Administração,

relação que deve ser mantida durante toda a execução contratual, admitindo-se recomposição apenas nas hipóteses legais de revisão, reajuste e repactuação.

No planejamento desta contratação, a preservação do equilíbrio se materializa, em síntese, por meio de:

- elaboração de **orçamento de referência** com base em sistemas oficiais (preferencialmente SINAPI) e pesquisas de mercado, nos termos do art. 23, § 2º, da Lei nº 14.133/2021 e do IPPC Engenharia;
- adoção do critério de julgamento por **maior desconto** sobre essa planilha, com desconto linear e manutenção da estrutura de custos;
- previsão de **reajuste anual de preços**, por índice setorial ou, na sua ausência, por índice geral devidamente justificado, voltado à recomposição da variação ordinária dos custos.

Essas medidas visam assegurar remuneração adequada à contratada, sem perda da vantajosidade para a Administração, e **proteger a governança e a confiabilidade da contratação, em sintonia com a matriz de riscos do empreendimento**.

5.12.2 Tratamento da onerosidade excessiva

Para fins desta reforma, adota-se o conceito de onerosidade excessiva definido na Nota Técnica nº 11 S4/DOM, v4: situação em que, em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, de caso fortuito, força maior ou fato do príncipe, ocorra variação extraordinária dos custos dos insumos, rompendo a equação econômico-financeira originária do contrato e inviabilizando sua continuidade nas condições inicialmente pactuadas.

Em aderência à NT 11 S4/DOM, v4, e sem prejuízo de eventual atualização normativa da DOM, o planejamento da contratação da reforma do COLOG:

- Reconhece que pedidos de Reequilíbrio Econômico-Financeiro (REF) somente serão admitidos quando houver demonstração inequívoca dos pressupostos de fato e de direito, inclusive:
 - comprovação de variação extraordinária dos custos de insumos relevantes (ao menos faixa A da curva ABC), nos termos da metodologia da NT 11;
 - demonstração de que tal variação rompeu a equação econômico-financeira, gerando onerosidade excessiva para a contratada, com impacto global no contrato, respeitada a matriz de riscos;
 - manutenção do desconto global obtido na licitação, vedado o restabelecimento de preços em patamares superiores aos limites de mercado.
- Vincula a análise de eventuais pleitos de REF à metodologia sequencial da NT nº 11 S4/DOM, v4, incluindo, de forma destacada:
 - análise de admissibilidade (verificação de cabimento, fato gerador, nexos causal, tempestividade do pedido, compatibilidade com a matriz de riscos);

- caracterização do fato gerador e apuração da variação extraordinária por insumo, com uso de bancos de dados oficiais (especialmente SINAPI) e/ou pesquisas de mercado;
- cálculo do impacto global no contrato, considerando não apenas os insumos que variaram para mais, mas também os que variaram para menos, conforme curva ABC de insumos;
- comparação com o limite mínimo de desequilíbrio (percentual de variação global do contrato que, segundo a NT 11, caracteriza variação extraordinária e onerosidade excessiva);
- definição da modalidade de REF (por período determinado ou global com mudança de data-base) e atualização dos valores até a data-base pertinente.
- Explicita que o lucro empresarial compõe legitimamente o BDI ofertado na licitação e deve ser considerado na recomposição da equação contratual, em linha com a NT nº 11 S4/DOM, v4, mas:
 - sem admitir sobreposição entre revisão e reajuste (bis in idem);
 - sem recomposições que extrapolem o efetivo desequilíbrio apurado;
 - observando os parâmetros de lucro e o critério de variação extraordinária estabelecidos pela DOM e pela jurisprudência do TCU.
- Estabelece que pedidos de REF deverão ser instruídos com, no mínimo, a documentação prevista na NT nº 11 S4/DOM, v4 (dados contratuais, descrição do fato gerador, séries históricas de insumos, planilhas comparativas, comprovação de manutenção do desconto global, etc.), e serão analisados caso a caso, com:
 - parecer técnico da fiscalização/gestão contratual;
 - análise técnica pela cadeia de engenharia (incluindo a DOM, quando cabível);
 - manifestação jurídica da consultoria competente, antes de eventual termo aditivo.

A **Nota Técnica nº 11S4/DOM, v4 – Reequilíbrio Econômico Financeiro (REF)** será anexada a este ETP e referenciada no Termo de Referência e no Termo de Justificativas Técnicas Relevantes (TJTR) da Etapa 2, como documento orientador obrigatório para a instrução e análise de eventuais pedidos de revisão contratual fundados em onerosidade excessiva.

5.13 Critérios para pagamento de material posto em obra (casos excepcionais)

Em consonância com o art. 145 da Lei nº 14.133/2021, com a jurisprudência consolidada do Tribunal de Contas da União e com as orientações do IPPC Engenharia, a contratação da reforma dos ambientes administrativos do COLOG adotará, como **regra geral**, a **vedação à antecipação de pagamento** em relação ao cronograma físico-financeiro, devendo os desembolsos ocorrer **somente após a efetiva execução das parcelas de obra correspondentes e a respectiva medição**.

O simples fornecimento ou estocagem de materiais no pavimento em obra **não gerará direito a pagamento autônomo**, salvo hipóteses excepcionais que venham a ser:

- expressamente previstas no Termo de Referência e no contrato;
- tecnicamente justificadas pela área de engenharia (por exemplo, materiais de alto valor, fabricação específica ou longa maturação, cujo atraso comprometa o cronograma);
- condicionadas à comprovação de entrega, guarda adequada, vinculação ao contrato e utilização futura nas frentes de serviço.

Mesmo nesses casos excepcionais, eventual pagamento por “material posto em obra” deverá manter estrita aderência ao cronograma físico-financeiro, ser precedido de medição e estar em sintonia com a matriz de riscos do empreendimento, evitando que o adiantamento de insumos se converta em financiamento indevido da contratada ou em perda de controle sobre o equilíbrio econômico-financeiro do contrato.

5.14 Formato da disputa e valor mínimo de decremento nos lances

A disputa seguirá o procedimento comum da Lei nº 14.133/2021, em ambiente eletrônico, adotando o critério de julgamento por maior desconto sobre a planilha orçamentária de referência. Para garantir dinamismo e evitar a pulverização de lances de valor meramente simbólico, será estabelecido **valor mínimo de decremento por lance de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)** na fase competitiva, patamar proporcional ao porte da obra e previamente conhecido pelos licitantes. Tal regra busca racionalizar a condução da sessão, evitar alongamento artificial da disputa por lances irrisórios e **proteger a governança e a confiabilidade do certame, em sintonia com a matriz de riscos do empreendimento**.

5.15 Possibilidade de alterações contratuais mediante apostilamento

Sem prejuízo do tratamento específico das hipóteses de onerosidade excessiva já alinhado à Nota Técnica nº 11S4/DOM, e tendo em vista a adoção do **regime de empreitada por preço unitário** para a reforma dos ambientes administrativos do COLOG, o planejamento desta contratação reconhece a existência de **variações quantitativas “congenitas”**, inerentes à natureza de reformas de edificações (demolições pontuais, remanejamento de

divisórias, ajustes de revestimentos, pequenas adequações de instalações prediais, ajustes executivos finos), em que **pequenas diferenças entre os quantitativos inicialmente estimados e os efetivamente executados** de determinados serviços de engenharia típicos de reforma

Em consonância com o entendimento firmado pelo Tribunal de Contas da União no Acórdão nº 1.643/2024Plenário e com os arts. 126, 128 e 156 da Lei nº 14.133/2021, será proposta, no instrumento convocatório e no futuro contrato, **cláusula específica** prevendo que **pequenas variações de quantitativos de serviços, enquadradas como variações congêntas, poderão ser formalizadas por meio de apostilamento**, dispensando-se a celebração de termo aditivo, desde que atendidos, cumulativamente, os seguintes critérios objetivos, do Acórdão supramencionado, in verbis:

“9.1.1.1. o pagamento seja formalizado por meio do apostilamento da diferença de quantidades (art. 136 da Lei 14.133/2021), a ser realizado previamente ao pagamento ou, em casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, com a formalização do apostilamento no prazo máximo de 1 (um) mês, em consonância com o disposto no art. 132 da Lei 14.133/2021;

9.1.1.2. as alterações de quantitativos não configurem a transfiguração do objeto lícito, nos termos do art. 126 da Lei 14.133/2021;

9.1.1.3. não se refiram a erro ou alteração de projeto, decorrendo de imprecisões intrínsecas próprias da natureza dos serviços executados, impassíveis de serem estimadas a priori na concepção do orçamento, tal como consta do subitem 9.1.3 do Acórdão 1977/2013-TCU-Plenário;

9.1.1.4 não haja a inclusão de novos serviços (modificação qualitativa) ou quantitativa relativa às dimensões globais do objeto lícito;

9.1.1.5. seja especificado, no instrumento convocatório, de forma razoável, o que vier a ser definido como ‘pequenas alterações de quantitativos’;

9.1.1.6. a diferença percentual entre o valor global do contrato e o preço global de referência não seja reduzida em favor do contratado (art. 128 da Lei 14.133/2021);

9.1.1.7. não haja elevação do valor contratual;

9.1.1.8. exista motivação, acompanhada de memória circunstanciada de cálculo, das supressões e acréscimos realizados; e

9.1.1.9. as supressões e os acréscimos sejam computados no limite legal de 25% (ou 50%) de aditamento contratual, vendando-se a compensação entre eles, nos termos do Acórdão 749/2010-TCU-Plenário;”

Essa solução busca dar tratamento **simplificado, controlado e juridicamente seguro** às pequenas variações de quantitativos típicas de reforma em edificação em uso, evitando a banalização de termos aditivos para ajustes de baixa materialidade e **protegendo a governança e a confiabilidade da contratação, em sintonia com a matriz de riscos do empreendimento**.

6. Levantamento de Mercado

6.1 Premissas metodológicas e base normativa

O levantamento de mercado foi conduzido em consonância com o art. 18, § 1º, III, e o art. 23 da Lei nº 14.133/2021, com o art. 9º da IN SEGES/ME nº 58/2022 e com as diretrizes do IPPCEngenharia (AGU, 2023), especialmente no que se refere a:

- regime de execução;
- critério de julgamento;
- qualificação técnica;
- matriz de riscos;
- garantias e formato da disputa.

Também foram observadas as orientações da Diretoria de Obras Militares (DOM) para o Sistema de Obras Militares (SOM), inclusive quanto à adoção de garantia da proposta e ao tratamento de equilíbrio econômico-financeiro.

Nesse contexto, o levantamento de mercado teve por objetivos:

- identificar práticas correntes de contratação de reformas administrativas em edificações públicas, de porte e complexidade similares;
- verificar regimes de execução mais adequados (preço global x preço unitário) e critérios de julgamento usualmente empregados;

- observar como vêm sendo estruturadas garantias da execução, qualificação técnica, participação de consórcios e vedação a cooperativas;
- extrair lições aprendidas e boas práticas que reduzam assimetrias informacionais e riscos de insucesso na licitação do COLOG.

As conclusões deste levantamento embasam diretamente as opções registradas nos itens de regime de execução, critério de julgamento, qualificação técnica, participação de consórcios e cooperativas, garantias da execução, garantia da proposta, formato da disputa e matriz de riscos, bem como as justificativas técnicas a serem formalizadas no TJTR.

6.2 Contratações e referências analisadas

6.2.1 Para a definição do custo estimado da presente contratação, adotou-se como referência obra de natureza análoga recentemente orçada e licitada no âmbito do Exército Brasileiro, qual seja a “Adequação do Bloco D/DAPROM”, no QGEx, em Brasília/DF.

O orçamento da obra foi elaborado pela Diretoria de Projetos de Engenharia (DPE), com base nos bancos de dados oficiais SINAPI (05/2023 – DF) e SICRO3 (01/2023 – DF), com mês/ano de referência em 01/05/2023, contemplando tanto a parcela de **obra civil/instalações** quanto a de **equipamentos/mobiliário fixo**. Os orçamentos sintéticos indicam:

- custo total da **obra** de adequação, sem BDI, de R\$ 5.701.032,29, com preço final (com BDI de 20,59%) de R\$ 6.874.874,83;
- custo total dos **equipamentos/mobiliário fixo**, sem BDI, de R\$ 3.170.459,96, com preço final (com BDI de 15,28%) de R\$ 3.654.906,24.

O conjunto da contratação de referência perfaz, portanto, valor global de R\$ 10.529.781,07 (orçado pela DPE), para uma área equivalente de 2.328,60 m². Em procedimento licitatório conduzido pela CRO/11, a contratação resultante para a “Adequação do Bloco D/DAPROM” foi firmada pelo valor de R\$ 8.500.022,94, o que fornece indicativo concreto de preço praticado pelo mercado para empreendimento de características e escopo análogos, em ambiente militar e na mesma região geográfica.

Dada a similitude de escopo, tipologia de uso, padrão de especificações e a recente atualização dos insumos adotados (SINAPI/SICRO3), os valores da “Adequação do Bloco D/DAPROM” foram utilizados como parâmetro de mercado para a estimativa de custos desta contratação, ajustando-se quantitativos e eventuais diferenças de solução de projeto, de forma a assegurar aderência ao preço praticado em obra correlata no próprio QGEx.

6.2.2 Para a reforma dos ambientes administrativos do COLOG foram consideradas experiências recentes da própria CRO/11 e de outras CRO em reformas administrativas de edifícios de comando e pavilhões administrativos, sob a Lei nº 14.133/2021, alinhadas às diretrizes e casos de referência sistematizados no IPPC Engenharia (obras de edifícios públicos, com foco em regime tradicional e critério econômico);

6.3 Síntese do alinhamento com o IPPC Engenharia

Em conformidade com o IPPC Engenharia, o levantamento de mercado:

- buscou fontes diversas, incluindo experiências internas (CRO/11, SOM) e casos externos com lógica técnica compatível;
- considerou o dinamismo do mercado de reformas administrativas, evitando mera replicação de modelagens de grandes hospitais quando desproporcionais ao COLOG;
- registrou no ETP as peculiaridades relevantes do segmento, justificando as opções de regime de execução, critério de julgamento, garantias e requisitos de participação;
- contribuiu para proteger a governança e a confiabilidade do certame, em sintonia com a matriz de riscos do empreendimento, ao reduzir incertezas sobre práticas de mercado e calibrar as exigências ao porte e à criticidade da obra.

Essas conclusões serão retomadas e detalhadas nas seções de estimativa de valor, regime de execução, critério de julgamento, qualificação técnica, garantias e matriz de riscos deste ETP e no futuro Termo de Justificativas Técnicas Relevantes.

7. Descrição da solução como um todo

7.1 Visão geral da solução de engenharia

A solução de engenharia consiste na reforma e adequação dos ambientes administrativos do COLOG na Ala Sul do 2º andar do Bloco “C” do QGEx, em edificação existente e em uso, com foco na reorganização funcional dos espaços de comando e estada maior, de modo a:

- concentrar e qualificar os ambientes do Comandante, Subcomandante e estruturas de assessoramento;
- melhorar fluxos internos, conforto ambiental e acessibilidade;
- adequar a infraestrutura predial às necessidades atuais da Organização Militar.

A solução decorre do programa de necessidades fornecido pelo COLOG e organizado pela CRO/11, em sintonia com o conceito de programa de necessidades da NBR 6492:2021 citado pelo IPPC Engenharia.

7.2 Organização espacial e funcional da Ala Sul – 2º andar

A intervenção reorganiza a Ala Sul do 2º andar, iniciando logo após os banheiros coletivos ao lado do Gabinete de Cerimonial e Instruções e estendendo-se até o final da ala sul, promovendo:

- núcleo de comando (Gabinete do Comandante, Gabinete do Subcomandante, adjunto e assistentes);
- estada maior pessoal (EMP do Comandante, EMP do Subcomandante);
- assessorias e seções administrativas (Assessoria Jurídica, SG1/Seção de Pessoal, protocolo, demais seções correlatas);
- apoio funcional (salas de reunião, sala de espera, copa, sala técnica, áreas de circulação interna).

A planta de realocação apresentada pela CRO/11 mostra a redistribuição dos ambientes existentes e a criação de ambientes novos, com remanejamento de paredes internas, adequação de circulações e melhor aproveitamento da fachada e da iluminação natural, sem alteração da volumetria externa do edifício.

Fases posteriores da própria Ala Sul contemplarão, em continuidade:

- Gabinete de Inteligência e ambientes correlatos;
- Gabinete Cerimonial/Inteligência;
- DG/2, DG/3;
- salas de reunião adicionais;
- sala técnica;

mantendo a mesma lógica de racionalização de áreas administrativas para o COLOG.

7.3 Solução construtiva e de instalações

A solução é típica de reforma de edifício administrativo em uso, compreendendo:

- demolição e reconstrução de vedações internas (alvenaria leve/drywall), portas, forros e elementos de acabamento, para adequação de layout;
- requalificação de pisos, paredes e forros, com materiais compatíveis com o padrão institucional do QGEx;
- adequação das instalações hidrossanitárias em copas e sanitários de apoio, integradas às redes existentes;
- revisão e modernização das instalações elétricas e de iluminação, com redistribuição de circuitos, adequação de carga e melhoria de eficiência;
- implantação/reforço de infraestrutura lógica e de TIC para gabinetes, salas de reunião e seções administrativas;
- climatização dos ambientes de comando, estada maior e apoio, por meio de sistemas compatíveis com o edifício (por exemplo, sistemas tipo split);
- adequações de acessibilidade interna, na medida compatível com a natureza da intervenção (larguras de circulação, pequenos ajustes de desnível, sinalização).

O detalhamento construtivo e das instalações será consolidado no Projeto Básico sob responsabilidade da CRO/11, em conformidade com normas técnicas aplicáveis e com as diretrizes do IPPC Engenharia para edificações públicas.

7.4 Execução em edifício em uso e integração com o planejamento

A reforma será executada em edifício em plena operação, exigindo:

- faseamento na Ala Sul (1ª fase já definida para Gab Cmt, Gab SCmt, Assessoria Jurídica, Assist Cmt, Adj Cmt, EMP Cmt, EMP SCmt, Assist SCmt, SG1, protocolo, Chefe de Gabinete);
- implantação de canteiro de obra no próprio pavimento em intervenção, com controle de acessos e mitigação de impactos sobre a rotina do QGEx;
- coordenação com o COLOG para desocupação temporária e remanejamento de setores afetados, conforme o cronograma apresentado (projetos em 2026, licitação em 2026, obra estimada em cerca de 19 meses para a 1ª fase).

Ao final da execução da fase principal na Ala Sul, a solução entregará um núcleo administrativo reorganizado e modernizado para o COLOG, com gabinetes, estada maior, assessoria jurídica, seções administrativas, salas de reunião, recepção e áreas de apoio adequadas às funções de comando logístico.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A estimativa das quantidades considera exclusivamente a **reforma e adequação de 943 m²** de área construída no **2º andar – Ala Sul – do Bloco “C” do QGEx**, onde se situam os ambientes administrativos do COLOG, conforme planta de layout atualizada em 22/06/2026 e quadro de áreas da 1ª fase.

8.1 Base de cálculo

Foram utilizados como referência:

- **Área total de intervenção:** 943 m² (Ala Sul – 2º andar – Bloco “C”).
- **Quadro de áreas da 1ª fase**, que discrimina os principais ambientes, dentre eles:
 - Gabinete do Comandante – 73,55 m²
 - Gabinete do Subcomandante – 72,96 m²
 - EMP Comandante – 52,07 m²
 - EMP Subcomandante – 44,31 m²
 - Assistentes do Comandante e do Subcomandante
 - Adjunto do Comandante – 10,72 m²
 - Assessoria Jurídica – 49,00 m²
 - SG1 + Protocolo – 102,98 m²
 - SG2 – 31,30 m²
 - SG4 – 49,16 m²
 - Sala de Reunião – 24,20 m²
 - Sala do Chefe de Gabinete – 12,92 m²
 - Recepção/Espera – 39,20 m²
 - Copa – 10,33 m²
 - Alojamentos – 2 unidades (~10,3 m² cada)
 - Circulações internas (Circulação 01, Circulação 02 e halls de banheiros) – áreas consolidadas no quadro de áreas.

Os três blocos de tabela da 1ª fase somam **437,05 m² + 167,85 m² + 264,36 m²**, compondo o conjunto prioritário dentro da área total de 943 m².

Para fins de orçamento estimativo, e quantitativos, deverá ser elaborado projeto básico arquitetônico, acompanhado dos respectivos projetos complementares e memoriais descritivos

8.2 Tipos de serviços estimados

Sobre essas áreas, serão estimados quantitativos de serviços típicos de reforma de edificação administrativa, tais como:

- demolições e remoções de divisórias, forros e revestimentos;
- execução de novas vedações internas (alvenaria/drywall) e portas;
- adequação de pisos, rodapés e revestimentos;
- adequação de instalações elétricas, lógicas e de climatização;
- eventuais ajustes hidrossanitários em copa e sanitários de apoio;
- pinturas de paredes e tetos, forros e esquadrias;
- complementos e acabamentos compatíveis com o padrão do COLOG.

Esses quantitativos serão consolidados em **planilha de serviços por unidade de medida** (m², m, unidade etc.), vinculando cada item de serviço às áreas do quadro de ambientes e à área total de 943 m².

8.3 Justificativa da quantidade

A quantidade a ser contratada corresponde à **reforma integral da faixa de 943 m² da Ala Sul**, abrangendo:

- todos os ambientes administrativos listados no DFD e neste ETP;
- as circulações internas necessárias à conexão funcional entre gabinetes, EMP, seções e assessorias.

Essa opção:

- evita **subdimensionamento**, pois inclui a totalidade das áreas efetivamente utilizadas pelo COLOG na Ala Sul;
- evita **fragmentação indevida**, ao tratar a ala como um conjunto funcional único, preservando a coerência da solução e a economia de escala da obra.

O detalhamento dos quantitativos será apresentado na planilha orçamentária que instruirá o Termo de Referência e o edital, com memória de cálculo compatível com o Projeto Básico e com os parâmetros de custos de referência (principalmente SINAPI).

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 2.800.000,00

9.1. Referencial adotado

A estimativa preliminar do valor da reforma dos ambientes administrativos do COLOG, em área de 943 m² no 2º andar – Ala Sul – do Bloco “C” do QGEx, foi de **R\$ 2.198.491,34**, conforme orçamento paramétrico (CUB-DF/m² em abril de 2026 no valor de R\$ 2.331,38).

Esse valor será utilizado como **referência inicial** neste Estudo Técnico Preliminar.

9.2. Metodologia para o orçamento de referência

O orçamento de referência que instruirá o Termo de Referência e o edital será elaborado em consonância com:

- art. 23, §2º, da Lei nº 14.133/2021;
- Instrumento de Padronização dos Procedimentos de Contratação de Obras e Serviços de Engenharia (IPPCEngenharia);
- Nota Técnica nº 28S3/DOM (Revisão 01).

Serão observados, em especial:

1. Prioridade de uso do SINAPI

- Utilização prioritária de **composições de custos unitários menores ou iguais à mediana** do SINAPI para obras e serviços de engenharia de natureza predial, conforme Lei nº 14.133/2021 e IPPCEngenharia.
- Ajustes de composições, quando necessários, seguirão as diretrizes da IN SEGES/ME nº 91/2022 e da NT 28S3/DOM.

2. Outras fontes complementares

Para itens não adequadamente representados no SINAPI, poderão ser utilizados, de forma complementar e justificada:

- contratos similares recentes no âmbito da 11ª RM/CRO/11;
- pesquisas de mercado em fontes especializadas;
- composições próprias, com memória de cálculo, quando indispensáveis.

3. Observância à NT 28S3/DOM

- Estruturação do orçamento em planilha analítica com custos diretos, indiretos e BDI nos termos da NT 28S3/DOM e do Acórdão TCU nº 2.622/2013;
- utilização do checklist e parâmetros de análise da NT para assegurar aderência aos critérios da DOM.

9.3. Consolidação do valor de referência

O valor será:

- confrontado com o resultado da planilha orçamentária detalhada (quantitativos do item 8 + custos unitários de referência),
- ajustado, se necessário, para coincidir com o **orçamento de referência** obtido segundo os critérios do SINAPI, do IPPCEngenharia e da NT 28S3/DOM.

O valor que constará do edital será, portanto, aquele apurado na **planilha analítica** consolidada pela área de orçamento, mantendo o montante hoje registrado como **baliza preliminar**.

9.4. Documentos de suporte

Serão anexados ao processo, como base da estimativa:

- planilha orçamentária analítica, com indicação das fontes de cada custo unitário;
- curva ABC de serviços e insumos;
- memória de cálculo do BDI, em aderência à NT 28S3/DOM e ao Acórdão TCU nº 2.622/2013.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

10.1 Enquadramento jurídico

Nos termos dos arts. 11, II, 18 e 40 da Lei nº 14.133/2021 e das orientações do IPPCEngenharia, a Administração deve parcelar o objeto sempre que isso for:

- tecnicamente viável,
- economicamente vantajoso,
- e não implicar perda de economia de escala ou fracionamento indevido.

O preenchimento deste tópico é obrigatório, conforme o art. 18, §2º, da Lei nº 14.133/2021.

10.2 Visão global do empreendimento (Bloco “C” – COLOG)

O planejamento global apresentado pela CRO/11 para o Bloco “C” do QGEx, no âmbito do COLOG, contempla:

- **Ala Sul – 2º andar (área administrativa)**
 - Reforma e adequação de **943 m²** para reorganização de gabinetes, EMP, SG1, Assessoria Jurídica, Chefia de Gabinete, salas de reunião e demais estruturas administrativas.
 - Execução física faseada em **áreas 1 e 2**, com 1ª fase já detalhada no quadro de áreas (437,05 m² + 167,85 m² + 264,36 m²).
- **Ala Norte – 1º andar (auditório)**
 - Implantação de **novo auditório** (136 poltronas, 162,68 m²), a ser contratada em fase própria, após desocupação da SCRG.

A **presente contratação** refere-se somente à **reforma da Ala Sul – 2º andar – 943 m² (área administrativa do COLOG)**. A obra do auditório será tratada em **processo próprio**, com DFD, ETP e TR específicos.

Assim, há dois níveis de análise de parcelamento:

1. Parcelamento entre **reforma administrativa** (Ala Sul) e **auditório** (Ala Norte) – nível de empreendimento.
2. Eventual parcelamento interno da reforma da Ala Sul em múltiplos lotes/contratos de obra – nível da presente contratação.

10.3 Parcelamento em empreendimentos distintos (Ala Sul x auditório)

A separação entre:

- reforma da **Ala Sul – 2º andar – 943 m² (ambientes administrativos)**,
- e obra do **novo auditório – 1º andar – Ala Norte**,

decorre de diferenças claras de **escopo, função e momento de contratação**:

- A reforma da Ala Sul trata de **ambientes administrativos**, com forte integração funcional entre gabinetes, EMP, seções e assessorias.
- O novo auditório possui **função própria** (instruções, eventos, reuniões ampliadas) e dinâmica distinta de uso, implantação e cronograma.
- A fase atual de planejamento da CRO/11 e do COLOG prioriza a **reorganização administrativa da Ala Sul**, deixando o auditório para contratação posterior e específica.

Essa separação:

- não configura fracionamento indevido,
- permite que cada obra tenha **ETP, TJTR, matriz de riscos e cronograma próprios**, mais aderentes às suas características técnicas,
- está alinhada à boa prática de planejamento recomendada pelo IPPC Engenharia (parcelar quando há autonomia técnicofuncional e diferenças de risco).

10.4. Não parcelamento interno da reforma da Ala Sul em múltiplos lotes

No âmbito específico da reforma dos **943 m² da Ala Sul – 2º andar**, optou-se por **não subdividir** o objeto em múltiplos lotes de obras, por exemplo:

- um lote para gabinetes do Comandante/Subcomandante e EMP,
- outro lote para SG1/Protocolo,
- outro lote para Assessoria Jurídica e demais salas.

A opção por **lote único** (uma única contratação de obra de reforma da Ala Sul) apoia-se em fundamentos técnicos e econômicos:

1. **Unidade funcional e interdependência dos ambientes**
 - Os ambientes da Ala Sul (Gab Cmt, Gab SCmt, EMP Cmt, EMP SCmt, Assistentes, Adj Cmdo, SG1, Protocolo, Assessoria Jurídica, Chefia de Gabinete, salas de reunião, recepção, copa e circulações) formam um **conjunto administrativo integrado**.

- Há forte interdependência entre arquitetura, divisórias internas, instalações elétricas, lógicas e de climatização.
 - Fracionar a obra em vários contratos aumentaria o risco de soluções construtivas e de instalações **despadronizadas ou incompatíveis**.
2. **Economia de escala e racionalização do canteiro**
- A contratação de um único executor para toda a faixa de 943 m² permite:
 - mobilização de **um único canteiro** no pavimento;
 - gestão unificada de cronograma, suprimentos e equipes;
 - redução de custos administrativos e de coordenação, que seriam maiores em cenário com várias empresas atuando simultaneamente em área restrita.
3. **Gestão de riscos e responsabilização clara**
- Um único contrato facilita a alocação de riscos na **Matriz de Riscos** da obra do COLOG, reduzindo zonas cinzentas de responsabilidade.
 - Evita divergências entre empresas quanto à origem de defeitos ou atrasos, especialmente em uma reforma em edifício em uso.
4. **Padronização de soluções técnicas e acabamentos**
- A execução integrada favorece a **padronização de materiais, sistemas e acabamentos**, importante para ambientes de comando e estada maior.
 - Vários contratos distintos tenderiam a gerar diferenças de padrão entre salas e setores, dificultando manutenção futura.
5. **Competitividade preservada**
- O valor estimado da reforma dos 943 m² é compatível com a capacidade de empresas de engenharia de porte moderado, isoladas ou em consórcio.
 - Estudo de mercado e referências internas da CRO/11 indicam haver **competição suficiente** mesmo em certame com lote único.

À luz desses elementos, conclui-se que o **não parcelamento** interno da reforma da Ala Sul em múltiplos lotes:

- preserva a **unidade funcional e técnica** do objeto;
- aumenta a **economia de escala** e a racionalidade do canteiro;
- melhora a **gestão de riscos e a padronização** de soluções;
- mantém a **competitividade** da licitação.

A decisão está em consonância com os arts. 11, 18 e 40 da Lei nº 14.133/2021 e com as diretrizes do IPPC Engenharia, não configurando fracionamento indevido.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Nos termos do art. 18, §2º, parte final, da Lei nº 14.133/2021 e das orientações do IPPC Engenharia, é necessário identificar contratações que guardem relação ou interdependência com a presente obra, para evitar sobreposição de escopos e aproveitar economias de escala quando cabível.

A presente contratação trata **exclusivamente** da **obra de reforma e adequação dos ambientes administrativos do COLOG** na **Ala Sul – 2º andar – Bloco “C” – 943 m²** (gabinetes, EMP, SG1/Protocolo, Assessoria Jurídica, Chefia de Gabinete, salas de reunião, recepção, copa e circulações).

11.1 Obras correlatas no Bloco “C” (auditório e demais fases da Ala Sul)

a) Obra do novo auditório do COLOG (Ala Norte – 1º andar)

- Implantação de auditório de 136 poltronas, área aproximada de 162,68 m², em local atualmente ocupado por arquivos e pela SCRG.
- A obra do auditório **não integra** o escopo desta contratação e será objeto de **processo próprio**, com DFD, ETP e TR específicos.
- Interdependência: a existência do novo auditório facilita a liberação de espaços no 2º andar e complementa a infraestrutura de instrução e eventos do COLOG, mas sua execução não é condição técnica imediata para a reforma administrativa da Ala Sul.

b) Demais fases da reforma da Ala Sul – 2º andar (área 2 / 3ª fase)

- A apresentação de planejamento indica que, além da 1ª fase (gabinetes, EMP, SG1, Assessoria Jurídica, Chefia de Gabinete, etc.), há previsão de fases subsequentes na própria Ala Sul, envolvendo outras salas (por exemplo, DG/1, DG/2, DG/3 e ambientes adicionais).
- Essas fases são **correlatas** à presente reforma, pois integram o mesmo conjunto administrativo, mas serão estruturadas em **contratações específicas**, de acordo com o cronograma físico apresentado.
- Interdependência: devem observar coerência de padrão construtivo, instalações e layout, de modo a não contradizer nem desfazer a solução implantada na reforma ora planejada.

11.2 Serviços de TIC, lógica ativa e sistemas de comunicação

A presente obra contempla, no escopo de engenharia:

- infraestrutura para **lógica passiva** (eletrocalhas, tubulações, pontos, caixas, dutos) e alimentação elétrica de salas técnicas e gabinetes.

A implantação de:

- rede de dados ativa,
- telefonia, wifi,
- sistemas de videoconferência,
- CFTV e outros serviços de TIC,

tende a ser conduzida em **contratações próprias de TIC**, sob responsabilidade das áreas de tecnologia (por exemplo, COLOG, DCT, CTA, conforme a estrutura da Força).

São, portanto, **contratações correlatas**, que devem ser planejadas para:

- integrar-se fisicamente à infraestrutura prevista na obra (salas técnicas, dutos, pontos de rede);
- evitar intervenções posteriores que exijam quebra de acabamentos recémexecutados.

11.3 Serviços continuados de operação e manutenção

A reforma dos ambientes administrativos do COLOG não abrange:

- contratos de **limpeza, vigilância, manutenção predial continuada, apoio administrativo**, etc.

Tais serviços:

- já existem ou serão ajustados posteriormente, em contratações próprias;
- dependem, entretanto, do **layout final** e das condições físicas concebidas na obra (circulações, áreas técnicas, acessos, padrões de acabamento), constituindo **interdependência operacional**.

11.4 Síntese

Em síntese:

- A presente contratação trata **apenas** da obra de reforma dos **943 m² da Ala Sul – 2º andar – Bloco “C”**, sob gestão da CRO/11/DOM/DEC.
- São **correlatas** a esta obra, mas não integradas ao seu escopo:
 - a futura obra do **novo auditório** do COLOG (Ala Norte – 1º andar);
 - as demais fases de reforma da própria Ala Sul (continuidade da adequação administrativa);
 - contratações de **mobiliário e equipamentos não fixos**;
 - contratações de **TIC e lógica ativa**;
 - ajustes em **serviços continuados** de operação e manutenção.

Essas contratações serão objeto de processos específicos, sob responsabilidade das respectivas áreas demandantes, devendo ser planejadas de forma **coerente com o presente ETP**, com o DFD da reforma do COLOG e com o Projeto Básico, para:

- evitar sobreposição de escopos,
- preservar a unidade técnica da solução,
- e aproveitar, quando possível, economias de escala e integrações funcionais entre as diferentes iniciativas.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A reforma dos ambientes administrativos do Comando Logístico (COLOG) no 2º andar – Ala Sul – do Bloco “C” do QuartelGeneral do Exército (QGEx), em Brasília/DF, inserese nas diretrizes de modernização da infraestrutura de comando e apoio da Força, contribuindo para melhorar as condições de trabalho e de coordenação das atividades logísticas estratégicas e fortalecer a capacidade de planejamento, controle e tomada de decisão do COLOG, órgão de direção setorial responsável pela logística do Exército.

Embora não haja, até o momento, portaria específica de “iniciação”, a demanda está alinhada ao esforço institucional de:

- aprimorar a governança e a eficiência da logística;
- adequar estruturas físicas de comando aos padrões contemporâneos de ergonomia, acessibilidade, segurança e suporte tecnológico.

Esse alinhamento será explicitado nas peças subsequentes (TR e TJTR), em coerência com o que o IPPC Engenharia exige para demonstração de conexão com os instrumentos de planejamento do órgão.

12.2. Articulação com estudos internos e documentos de planejamento da obra

A modelagem da contratação dá prosseguimento às definições consolidadas em:

- estudos internos de layout e realocação de seções do COLOG (situação atual x nova situação);
- apresentações técnicas da CRO/11 de março e junho de 2026 sobre o “Projeto de Reforma do COLOG”;
- Documento de Formalização da Demanda (DFD) específico para a reforma da Ala Sul – 2º andar – 943 m².

Esses instrumentos estabeleceram, em síntese:

1. a opção pela reforma integral da Ala Sul do 2º andar, com reorganização de gabinetes, EMP, SG1/Protocolo, Assessoria Jurídica, Chefia de Gabinete, salas de reunião, recepção, copa e áreas técnicas;
2. a execução física **faseada** dentro da própria Ala Sul (áreas 1 e 2, 1ª e 2ª fases), de forma a mitigar impactos na rotina do COLOG;
3. o macrocronograma da reforma, com:
 - projetos e orçamento em 2026;
 - licitação e contratação até o fim de 2026;
 - obra iniciando em 2026/2027, com prazo estimado de 19 meses para a principal fase.

Sempre que houver divergência pontual entre versões preliminares de apresentação e o DFD/ETP aprovados, será adotado, para fins deste ETP, o **DFD da reforma do COLOG** como base de referência mais atual e fidedigna, em linha com o que a NT 28S3/DOM recomenda quanto à padronização e à consistência entre documentos.

12.3. Alinhamento com o planejamento setorial, orçamentário e com o Plano de Contratações

No plano setorial e orçamentário, a reforma da Ala Sul do Bloco “C” integra o planejamento de obras da **CRO/11** e da **Diretoria de Obras Militares (DOM)** para a Guarnição de Brasília, como intervenção de porte moderado em edificação de comando;

A contratação consta do **Plano de Contratações Anual (PCA)** da CRO/11 para 2026 (atividade de obras prediais administrativas), conforme exigência do IPPC Engenharia e da NT 28S3/DOM, que determinam que o TR demonstre a previsão da contratação no PCA.

Sob a ótica do art. 11 da Lei nº 14.133/2021, o macrocronograma apresentado (projetos em 2026, licitação em 2026, obra em cerca de 19 meses) utiliza a restrição orçamentária inicial como premissa de programação, sem engessar o valor global estimado da reforma, que decorre do Projeto Básico e do orçamento detalhado.

12.4. Coerência com o faseamento da reforma e com outras iniciativas no Bloco “C”

A reforma da Ala Sul do 2º andar está articulada com:

- fases subsequentes da própria Ala Sul (continuação da adequação de salas como DG/1, DG/2, DG/3, Gabinete de Inteligência, Gabinete Cerimonial/Inteligência, salas técnicas e de reunião adicionais), previstas em apresentações de 2026 e a serem tratadas em processos próprios;
- futura obra do **novo auditório** do COLOG na Ala Norte – 1º andar, também objeto de contratação específica.

A presente contratação não constitui iniciativa isolada, mas **fase central** da reorganização administrativa do COLOG no Bloco “C”, e foi dimensionada de modo a:

- evitar sobreposição de escopos com a obra do auditório;
- manter coerência entre layout, padrão de acabamentos e infraestrutura predial de todas as fases da Ala Sul.

Assim, respeita-se a lógica de faseamento adotada pelo COLOG e pela CRO/11, sem fracionamento indevido do objeto, conforme discussão registrada nos itens 10 e 11 deste ETP.

12.5. Síntese

Em síntese, a contratação da reforma dos ambientes administrativos do COLOG:

1. está alinhada às diretrizes estratégicas de modernização da infraestrutura de comando e logística do Exército;
2. observa os estudos internos de layout, apresentações técnicas da CRO/11 e o DFD específico da reforma do COLOG, utilizando este último como referência principal para áreas, escopo e cronograma;
3. é compatível com o planejamento setorial de engenharia (DEC/DOM/CRO/11), com a programação orçamentária e com o Plano de Contratações Anual da CRO/11;
4. se insere em sequência lógica com as demais fases de intervenção no Bloco “C”, particularmente na Ala Sul (fases futuras de adequação) e na Ala Norte (novo auditório), sem configurar iniciativa isolada nem fracionamento indevido.

Esse alinhamento atende ao art. 18, §1º, da Lei nº 14.133/2021 e às diretrizes do IPPC Engenharia, demonstrando que a reforma do COLOG está devidamente integrada ao planejamento institucional, orçamentário e técnico da CRO/11 e do Sistema de Obras Militares.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

13.1 Benefícios funcionais e estratégicos

A reforma e adequação dos ambientes administrativos do Comando Logístico (COLOG), na Ala Sul do 2º andar do Bloco “C” do QGEx, permitirá alinhar a infraestrutura física ao papel estratégico do órgão na gestão da logística do Exército.

Hoje, os gabinetes do Comandante e do Subcomandante, o Estado-Maior Pessoal, a Seção de Pessoal (SG1 / Sec Pes), o Protocolo, a Assessoria Jurídica, a Chefia de Gabinete e demais estruturas de apoio funcionam em espaços fragmentados, com fluxos internos pouco racionais e limitações para reuniões e videoconferências.

Com a reforma dos 943 m² da Ala Sul, esses ambientes passarão a integrar um núcleo administrativo organizado em área contínua, com distribuição mais lógica de gabinetes, seções e salas de reunião. Isso deve:

- facilitar a coordenação de assuntos sensíveis e de alto nível decisório;
- reduzir deslocamentos internos desnecessários entre gabinetes e seções;
- melhorar o atendimento entre as áreas de pessoal, protocolo, assessoria jurídica e comando;
- conferir maior fluidez às rotinas de comando e assessoramento logístico.

Em termos institucionais, a reorganização dos espaços de comando e estada maior reforça a imagem de profissionalismo e modernização da estrutura de apoio ao processo decisório, tornando o ambiente físico condizente com a importância do COLOG dentro da estrutura do Exército.

13.2 Benefícios operacionais e de gestão

Operacionalmente, a intervenção possibilita atualizar padrões de ergonomia, conforto ambiental, acessibilidade e infraestrutura predial, hoje aquém do desejável para um órgão de direção setorial. A adequação de instalações elétricas, lógicas, de climatização e de acabamentos, combinada com a criação ou ampliação de salas de reunião e de apoio, traz benefícios como:

- condições mais adequadas para reuniões de planejamento, coordenação e análise de cenários;
- suporte físico mais adequado ao uso intensivo de recursos de tecnologia da informação (inclusive reuniões virtuais e videoconferências);
- melhor organização de arquivos, documentos e fluxos de tramitação interna;
- ambientes de trabalho mais confortáveis, com impacto positivo na produtividade das equipes.

A reorganização da Ala Sul também facilita a gestão do espaço físico, reduz improvisos, concentra funções correlatas em proximidade e simplifica a supervisão do uso dos ambientes, o que favorece uma gestão mais eficiente da rotina administrativa do COLOG.

13.3 Benefícios econômico-financeiros e de eficiência do gasto público

Sob a ótica econômico-financeira, a execução integrada da reforma da Ala Sul, em escopo único de 943 m², evita a multiplicação de pequenas intervenções pontuais ao longo do tempo, que normalmente geram:

- múltiplas mobilizações de canteiro;
- sobreposição de serviços;
- retrabalhos e custos indiretos elevados.

Ao concentrar a reforma em uma contratação estruturada, com Projeto Básico, orçamento referenciado em sistemas oficiais de custos (principalmente SINAPI), regime de empreitada por preço unitário e critério de julgamento por maior desconto, a Administração tende a:

- reduzir o risco de sobrepreço e de aditivos decorrentes de estimativas mal calibradas;
- aproveitar economias de escala em mão de obra, materiais e logística de obra;
- melhorar a previsibilidade de custos, em linha com a Lei nº 14.133/2021, o IPPC Engenharia e a Nota Técnica nº 28S3/DOM.

Além disso, a reforma planejada reduz a probabilidade de intervenções corretivas fragmentadas no futuro, que costumam ser mais onerosas e disruptivas para a rotina do órgão.

13.4 Benefícios de conformidade, sustentabilidade e condições de trabalho

Ainda que se trate de obra de porte moderado em edificação existente, a intervenção cria oportunidade para:

- adequar a área reformada a requisitos atuais de acessibilidade, segurança contra incêndio e normas técnicas de instalações;

- implantar práticas mínimas de sustentabilidade compatíveis com o escopo, como gestão adequada de resíduos da construção, uso racional de recursos e escolha de materiais em conformidade com a legislação ambiental;
- organizar o canteiro de obras de forma a minimizar interferências na rotina do QGEx e riscos a usuários e terceiros.

Essas medidas contribuem para prolongar a vida útil dos elementos construtivos, reduzir desperdícios e mitigar incômodos durante a execução, em consonância com o Guia Nacional de Contratações Sustentáveis e com as diretrizes internas de obras militares.

Em conjunto, os benefícios funcionais, operacionais, econômicos e institucionais demonstram que a reforma dos ambientes administrativos do COLOG não é uma intervenção pontual, mas uma medida estruturante para a eficiência da gestão logística do Exército e para a boa aplicação dos recursos públicos destinados à infraestrutura administrativa do Bloco “C” do QGEx.

14. Providências a serem Adotadas

Para que a contratação da reforma dos ambientes administrativos do COLOG transcorra de forma alinhada ao IPPC Engenharia, à Lei nº 14.133/2021 e à Nota Técnica nº 28S3/DOM, a Administração deverá adotar um conjunto de providências antes da licitação e ao longo da execução contratual.

14.1 Providências prévias ao edital

Em primeiro lugar, é necessário consolidar o **Projeto Básico** da reforma da Ala Sul do 2º andar do Bloco “C”, abrangendo arquitetura e projetos complementares (instalações elétricas, impermeabilização, lógicas, climatização e eventuais ajustes hidrossanitários). Esses projetos devem estar compatibilizados entre si e coerentes com o layout aprovado em 22/06/2026, de forma a permitir a definição clara dos serviços e dos critérios de medição.

Com base nesse projeto, a CRO/11 deverá elaborar o **orçamento de referência**, observando as diretrizes da Lei nº 14.133/2021, do IPPC Engenharia e da NT nº 28S3/DOM: uso prioritário de custos unitários do SINAPI em valores menores ou iguais à mediana, elaboração de planilhas sintética e analítica, curvas ABC de serviços e insumos, memória de cálculo do BDI e demais elementos exigidos (composições, memória de cálculo, cronograma físico-financeiro, etc.). Esse orçamento servirá de base para o critério de julgamento por maior desconto.

Em paralelo, será necessário elaborar o **Termo de Justificativas Técnicas Relevantes (TJTR)** específico da reforma do COLOG, consolidando as principais decisões de modelagem: enquadramento do objeto, regime de empreitada por preço unitário, critério de julgamento, metodologia de definição de custos e BDI, parâmetros de qualificação técnica, regras de subcontratação, participação de consórcios, vedação a cooperativas, garantias (execução e proposta) e eventuais particularidades da matriz de riscos. Esse documento será essencial para dar suporte à consultoria jurídica e à análise dos órgãos de controle.

Outro passo importante é o aperfeiçoamento da **Matriz de Gerenciamento de Riscos** da obra, identificando os principais riscos de planejamento, licitação e execução (como atrasos em projetos, dificuldades de desocupação de ambientes, interferências com a rotina do COLOG, produtividade em edifício em uso, segurança do trabalho, entre outros), definindo a alocação desses riscos entre Administração e contratada e prevendo ações preventivas e de contingência. Essa matriz deverá ser coerente com o que constará no futuro contrato.

Também será preciso organizar as **condicionantes internas** para viabilizar a obra. Isso inclui o planejamento de desocupação e remanejamento temporário das seções afetadas na 1ª fase (Gab Cmt, Gab SCmt, EMP, SG1, Assessoria Jurídica, Chefe de Gabinete, Protocolo etc.), com definição de ambientes provisórios, prazos e responsáveis, de forma a reduzir o impacto da obra sobre o funcionamento do COLOG. Esse planejamento deve ser formalizado e anexado aos autos, pois a falta de desocupação em tempo hábil constitui risco relevante.

Além disso, a equipe técnica deverá reunir e revisar todos os **documentos que instruirão o edital** (ETP, Projeto Básico, memorial descritivo, especificações, orçamento, cronograma, matriz de riscos, TJTR, minutas de edital e contrato, ART/RRT/TRT), assegurando coerência entre eles e com o DFD da reforma do COLOG. Antes do lançamento do edital, o processo deverá ser submetido à **análise jurídica** da assessoria competente, para verificação de aderência à Lei nº 14.133/2021, às normas internas e ao IPPC Engenharia.

14.2 Providências durante a licitação e a execução

Na fase de licitação, a Administração deverá garantir a **publicidade e transparência** dos documentos de planejamento, permitindo que as empresas conheçam adequadamente o objeto, os projetos, o orçamento de referência e a matriz de riscos. A exigência de **garantia de proposta** e os critérios de habilitação técnica e econômico-financeira deverão ser aplicados de forma rigorosa, de acordo com o TJTR e com a NT nº 28S3/DOM, para reduzir a participação de licitantes despreparadas e propostas inexecutáveis.

Após a assinatura do contrato, é importante realizar uma **reunião inicial de alinhamento** entre a fiscalização/gestão contratual e a empresa contratada, apresentando o escopo da reforma, o cronograma físico-financeiro, as principais restrições (edifício em uso, segurança orgânica, acesso ao Bloco “C”), a matriz de riscos e as regras para organização do canteiro no pavimento. Essa reunião deve resultar em ata clara sobre canais de comunicação, periodicidade de reuniões de acompanhamento e procedimentos para eventuais pedidos de alteração contratual.

Durante a execução, a CRO/11 deverá manter **rotinas de fiscalização** compatíveis com a materialidade e as particularidades da obra: acompanhamento de cronograma, conferência de serviços em relação ao Projeto Básico e às especificações, controle da qualidade dos materiais, registro de medições, atualização da matriz de riscos e verificação do cumprimento das obrigações de segurança do trabalho e de proteção às áreas não envolvidas na reforma. A coordenação constante com o COLOG será indispensável para ajustar, quando necessário, rotas de circulação, horários de trabalho e uso temporário de salas, minimizando a interferência na rotina administrativa.

No tratamento de **variações de quantitativos**, típicas de empreitada por preço unitário em reforma, deverá ser observado o que for estabelecido no edital e no contrato para variações congêntas, privilegiando o uso de apostilamento em pequenos ajustes, desde que respeitadas as condições legais (manutenção do desconto, ausência de alteração qualitativa do objeto, limitações de percentual e de valor global) e devidamente fundamentadas pela fiscalização.

Finalmente, na fase de encerramento da obra, é necessário planejar as **entregas e recebimentos**, assegurando que sejam emitidos os termos de recebimento provisório e definitivo dos ambientes reformados, que a contratada forneça a documentação “*as built*” e os manuais de operação e manutenção, e que o COLOG disponha de todas as informações necessárias para utilizar e manter adequadamente os novos espaços administrativos.

Essas providências, articuladas entre si, buscam garantir que a licitação e a execução da reforma da Ala Sul do 2º andar do Bloco “C” do QGEx ocorram em conformidade com o planejamento registrado neste ETP, com o DFD e com as normas que regem as contratações de obras e serviços de engenharia no âmbito do Exército.

15. Possíveis Impactos Ambientais

A reforma dos ambientes administrativos do COLOG será realizada em edificação existente, já inserida em área urbanizada (Bloco “C” do QGEx), sem ampliação de área construída nem intervenções significativas em solo, vegetação ou infraestrutura externa. Ainda assim, por se tratar de obra de engenharia, há impactos ambientais típicos de canteiro em prédio em uso, que precisam ser identificados e tratados.

15.1 Enquadramento e condicionantes ambientais

A intervenção restringe-se à Ala Sul do 2º andar, em área interna do QGEx, sem supressão de vegetação, movimentação de terra relevante ou novas ligações a redes externas. Nessa condição:

- não se antevê necessidade de licenciamento ambiental formal específico,
- mas permanece a obrigação de observar a legislação ambiental e urbanística aplicável, bem como as exigências do Corpo de Bombeiros Militar do DF e normas de segurança contra incêndio e pânico, naquilo que for afetado pela reforma (rotas de fuga, sinalização, compartimentação, dispositivos de alarme e combate).

Conforme diretriz extraída da Nota Técnica nº 28S3/DOM e do Manual do TCU, eventual licença ou autorização exigida por órgão competente (como aprovação de projeto junto ao CBMDF) deve ser providenciada em momento anterior ao edital, ou ter claramente definida, no edital e no contrato, a responsabilidade por sua obtenção (Administração ou contratada).

15.2 Principais impactos ambientais na fase de obras

Os impactos ambientais relevantes concentram-se na fase de execução da reforma, destacandose:

- **Geração de resíduos de construção e demolição (RCD)** Demolição de divisórias, remoção de revestimentos, forros e esquadrias e instalação de novos materiais produzirão resíduos que, se mal manejados, podem resultar em acúmulo de entulho, contaminação pontual e disposição inadequada.
- **Emissão de poeira, ruídos e vibrações** Cortes, lixamentos, demolições e circulação de materiais no pavimento podem gerar poeira e ruídos, com incômodo a usuários do COLOG e de outras seções do Bloco “C”, bem como riscos à saúde de trabalhadores se não adotadas medidas de proteção.
- **Riscos de derramamentos e contaminação localizada** Armazenamento e uso de tintas, solventes, colas, argamassas e outros insumos em áreas internas podem, se mal manejados, causar derramamentos, contaminação localizada de pisos e incrustações em redes internas de esgoto.
- **Interferências na circulação e segurança interna** Ocupação de circulações por materiais e tapumes, bem como a movimentação de equipamentos, podem afetar rotas de fuga, acessos a escadas e a segurança dos usuários, se não houver planejamento adequado do canteiro e sinalização.

Esses impactos são típicos de reforma predial em prédio em uso e, embora de baixa magnitude em termos territoriais, podem ser significativos para o conforto e a segurança dos ocupantes se não tratados preventivamente.

15.3 Medidas de mitigação e boas práticas

Para mitigar e controlar os impactos mencionados, deverão ser previstas, no Projeto Básico, no Termo de Referência e no futuro contrato, medidas alinhadas ao Guia Nacional de Contratações Sustentáveis e à legislação ambiental, tais como:

- elaboração e implementação de **Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC)** compatível com o porte da obra, contemplando segregação, armazenamento temporário, transporte e destinação em locais licenciados, em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002;
- adoção de procedimentos para **controle de poeira e ruídos**, como umidificação de frentes de demolição, uso de equipamentos em bom estado, limitação de atividades mais ruidosas a horários previamente acordados com o COLOG e uso de EPIs adequados;
- regras para **armazenagem e manuseio de insumos** (tintas, solventes, combustíveis, colas, produtos químicos), com proteção contra derramamentos, recolhimento de resíduos perigosos por empresa licenciada, quando aplicável, e vedação de descarte inadequado em rede pluvial ou de esgoto;
- organização do **canteiro de obras no pavimento**, com definição de áreas de estocagem, circulação de materiais e proteção de pisos e paredes, preservando as rotas de fuga e minimizando interferências na operação diária do Bloco “C”;
- sinalização adequada das áreas em obra, controle de acesso e orientação aos usuários sobre rotas alternativas, quando necessário, em articulação com as seções do COLOG.

A fiscalização deverá acompanhar a implementação dessas medidas, registrando no diário de obras as ações adotadas e os eventuais ajustes necessários durante a execução.

15.4 Impactos na fase de operação e benefícios ambientais

Na fase de operação, os impactos ambientais tendem a ser positivos ou neutros, uma vez que:

- a reforma permitirá melhor organização dos espaços e, potencialmente, uso mais racional de energia (iluminação e climatização) e de materiais, se as especificações de projeto contemplarem equipamentos mais eficientes e soluções compatíveis com o Plano de Logística Sustentável do Exército;
- a melhoria da infraestrutura predial (instalações, acabamentos, ventilação, iluminação) contribui para aumentar a durabilidade dos elementos construtivos e reduzir a necessidade de manutenção corretiva frequente, com reflexos na geração futura de resíduos.

Quando tecnicamente viável, o Projeto Básico e o TR poderão incorporar critérios simples de sustentabilidade (como preferências por materiais de origem legal, tintas com menor emissão de compostos voláteis, iluminação eficiente e uso racional de água em copas), desde que não restrinjam injustificadamente a competitividade, em consonância com a orientação da NT 28S3/DOM e com o item de sustentabilidade do TJTR.

Em síntese, a reforma dos ambientes administrativos do COLOG apresenta impactos ambientais típicos de obra de reforma em prédio em uso, de baixa escala territorial, mas que exigem planejamento e controle para garantir conforto, segurança e conformidade ambiental durante a execução.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

A viabilidade da contratação da obra de reforma e adequação dos ambientes administrativos do Comando Logístico (COLOG), na Ala Sul do 2º andar do Bloco “C” do QGEx, decorre do conjunto de elementos técnicos, funcionais, orçamentários e jurídicos consolidados neste Estudo Técnico Preliminar, no Documento de Formalização da Demanda do COLOG e nos demais estudos internos da CRO/11.

Em primeiro lugar, a **necessidade** está claramente caracterizada. O DFD e as seções iniciais deste ETP demonstram que a configuração atual dos ambientes do COLOG é fisicamente inadequada às estruturas orgânicas e fluxos de trabalho atuais, gerando dispersão de salas, fluxos internos pouco eficientes, limitações para reuniões e videoconferências e condições de trabalho abaixo do padrão desejável para um órgão de direção setorial. A reforma integral da área de 943 m² da Ala Sul, com redistribuição de gabinetes, seções de pessoal, assessorias e salas de reunião em layout contínuo, responde diretamente a esse diagnóstico, reorganizando o núcleo de comando e assessoramento logístico de forma integrada e funcional.

Do ponto de vista **técnico**, a solução de engenharia adotada é exequível e compatível com o porte do empreendimento. Trata-se de reforma de edificação administrativa existente, em área claramente delimitada, com escopo bem definido: demolições e reconstrução de vedações internas, adequação de instalações elétricas, lógicas e de climatização, ajustes pontuais em instalações hidrossanitárias, novos acabamentos e reorganização de

circulações. Há estudos de layout e quadro de áreas consolidados, a serem desdobrados em Projeto Básico e, em seguida, Projeto Executivo detalhado. A opção por empreitada por preço unitário, com projeto básico prévio e matriz de riscos ajustada à natureza de reforma em prédio em uso, está alinhada às diretrizes do IPPC Engenharia e da Nota Técnica nº 28S3/DOM, reduzindo a probabilidade de disputas técnicas sobre quantitativos e facilitando a medição do que for efetivamente executado.

Sob a ótica **econômicofinanceira**, o valor preliminar estimado de R\$ 4.177.848,34, constante do DFD, é compatível com uma intervenção de porte moderado em área de 943 m², em ambiente de comando, e será refinado em orçamento de referência estruturado com base em custos unitários do SINAPI e, quando necessário, em outras fontes admitidas na Lei nº 14.133/2021. A contratação está prevista no planejamento de obras da CRO/11 e pode ser adequadamente acomodada no cronograma físico-financeiro indicado, com conclusão da licitação até 2026 e prazo estimado de 19 meses para a execução da fase principal, sem afronta às restrições da Lei Complementar nº 101/2000. O critério de julgamento por maior desconto sobre planilha referencial e a exigência de garantia de execução em percentual proporcional ao risco contribuem para assegurar vantajosidade e proteção ao erário.

No plano **institucional e jurídico**, a contratação está amparada na Lei nº 14.133/2021, no Instrumento de Padronização de Procedimentos de Contratação de Obras e Serviços de Engenharia e nas orientações da Diretoria de Obras Militares. O ETP foi elaborado como peça de planejamento obrigatório, o DFD do COLOG está formalizado e a modelagem contempla: definição clara do objeto como obra de reforma de edificação administrativa, regime de empreitada por preço unitário, critério de maior desconto, matriz de riscos, uso de orçamento de referência fundado em sistemas oficiais de custos, qualificação técnica compatível com o porte da obra, admissão de consórcios e vedação de cooperativas, garantias e requisitos de governança da licitação (incluindo a garantia de proposta). A futura elaboração do TJTR consolidará essas justificativas técnicas em documento próprio, conforme orienta a Nota Técnica nº 28S3/DOM.

Por fim, a contratação mostrase **coerente com o planejamento** de médio prazo para o Bloco “C” e com as diretrizes internas de modernização da infraestrutura administrativa do QGEx. A reforma da Ala Sul do 2º andar é peça central da reorganização dos espaços do COLOG, articulando-se com fases futuras na própria ala e com a contratação, em processo separado, do novo auditório na Ala Norte. Não há indícios de fracionamento indevido: ao contrário, a solução adotada preserva a unidade funcional da área administrativa do COLOG, aproveita economias de escala e respeita a lógica de faseamento físico apresentada pela CRO/11.

Diante desse conjunto de elementos – necessidade bem delimitada, solução técnica exequível, estimativa de custos compatível, aderência às normas de contratações públicas e integração com o planejamento institucional – esta equipe de planejamento considera **viável** a contratação da obra de reforma e adequação dos ambientes administrativos do COLOG na Ala Sul do 2º andar do Bloco “C” do QGEx, nos termos delineados neste Estudo Técnico Preliminar.

17. 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](#).

Despacho: Elaborado por:

DANILO RAMOS RODRIGUES FIGUEIREDO

Adjunto da Seção Técnica

Despacho: Visto por:

MARCOS PAULO AGUIAR DE VASCONCELOS

Chefe da Subseção de Projetos

Despacho: Conferido por:

RODRIGO GARRIDO DA SILVA LEMOS

Chefe da Seção Técnica

Despacho: Aprovado por:

MARCUS VINICIUS DE PAIVA RODRIGUES

Chefe da CRO/11

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - NT-11-S4-DOM-V4 (1).pdf (598.21 KB)
- Anexo II - NT_28-S3-DOM_pdf.pdf (3.85 MB)