

Estudo Técnico Preliminar 23/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 08700.000270/2025-00

2. Descrição da necessidade

Trata-se de solicitação feita pela Presidência do Cade (SEI 1572308) para que esta Assessoria Técnica promova Estudo Técnico Preliminar (ETP), tendo por escopo atender à demanda formalizada por meio do Documento de Formalização de Demanda – DFD nº 1498592, que versa sobre a necessidade de locação de nova sede para o Conselho Administrativo de Defesa Econômica (Cade), preferencialmente em espaço compartilhado com agências reguladoras. O objetivo central deste estudo é avaliar a viabilidade técnica e econômica da solução proposta, reunindo os elementos necessários para subsidiar, de forma fundamentada, o processo de contratação.

Conforme art.6º., XX, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, estudo técnico preliminar refere-se a

“documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação”

Cumprido, de início, contextualizar a importância e a obrigatoriedade do ETP no âmbito das contratações públicas. No Acórdão nº 1.479/2019-Plenário, o Tribunal de Contas da União assentou a imprescindibilidade de estudos técnicos preliminares em processos de locação de imóveis promovidos pela Administração Pública Federal, como condição para assegurar a legalidade, a economicidade e a racionalidade das decisões administrativas. Conforme ressaltado pela Corte de Contas, embora o antigo inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/1993 previsse a possibilidade de dispensa de licitação para locação de imóveis em razão da localização ou da finalidade institucional, tal prerrogativa não afastava a exigência de motivação técnica e criteriosa por parte do gestor, sendo indispensável a análise comparativa das alternativas disponíveis no mercado e a demonstração objetiva da vantajosidade da proposta selecionada. Ainda que o atual art. 74, V da Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021 discipline a questão de maneira distinta, o ETP continua uma etapa relevante da análise.[1]

De outro lado, o TCU[2] sinaliza que, apesar de a regra ser a obrigatoriedade, nem sempre o ETP será exigível.

Ainda assim, segundo o art. 18 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, há alguns elementos obrigatórios neste tipo de estudo, tais como o seguintes:

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:

I - a descrição da necessidade da contratação fundamentada em **estudo técnico preliminar que caracterize o interesse público envolvido;**

(...)

§ 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

II - demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;

III - requisitos da contratação;

IV - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;

V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;

VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

VII - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;

VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

X - providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;

XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;

XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;

XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

§ 2º O estudo técnico preliminar deverá conter ao menos os elementos previstos nos incisos I, IV, VI, VIII e XIII do § 1º deste artigo e, quando não contemplar os demais elementos previstos no referido parágrafo, apresentar as devidas justificativas.

§ 3º Em se tratando de estudo técnico preliminar para contratação de obras e serviços comuns de engenharia, se demonstrada a inexistência de prejuízo para a aferição dos padrões de desempenho e qualidade almejados, a especificação do objeto poderá ser realizada apenas em termo de referência ou em projeto básico, dispensada a elaboração de projetos.

Ademais, segundo o TCU[3], tem-se que:

Além do conteúdo previsto no § 1º do art. 18, as seguintes decisões, se aplicáveis, deverão ser motivadas no ETP[7]:

- a. adoção do critério de julgamento por técnica e preço;
- b. utilização de recursos existentes no local da execução, conservação e operação do bem, serviço ou obra;
- c. vantagem da opção por compra ou por locação de bens;
- d. necessidade de exigir que os serviços de manutenção e assistência técnica sejam prestados mediante deslocamento de técnico ou disponibilizados em unidade de prestação de serviços localizada em distância compatível com as necessidades da Administração; e
- e. possibilidade, em contratações de obras e de serviços de engenharia, de especificar o objeto apenas em TR ou PB, dispensando a elaboração de projetos.

Importante ressaltar que o TCU menciona que as organizações da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional do Poder Executivo devem confeccionar o ETP no Sistema ETP Digital, no Portal de Compras do Governo Federal.[4]

Conforme IN – Seges/ME 58/2022, art. 4º., tem-se que:

Art. 4º Os ETP deverão ser elaborados no Sistema ETP Digital, observados os procedimentos estabelecidos no manual técnico operacional que será publicado pela Secretaria de Gestão da Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital do Ministério da Economia, disponível no endereço eletrônico www.gov.br/compras, para acesso ao sistema e operacionalização.

§ 1º Em caso de não utilização do Sistema ETP Digital pelos órgãos e entidades de que trata o art. 2º, a elaboração do ETP deverá ocorrer em ferramenta informatizada própria.

§ 2º O Sistema ETP Digital disporá de indicadores de *performance*, salientando-se os estudos cujas contratações culminaram nas maiores avaliações do desempenho do contratado, nos termos do § 3º do art. 88 da Lei nº 14.133, de 2021.

Também, o ETP deve ser divulgado no Portal Nacional de Compras Públicas, exceto nos casos de sigilo[5].

Além disto, relevante referir que a Portaria Conjunta Seges/SPU nº 38, de 31 de julho de 2020, impõe, como condição antecedente à contratação de imóvel de terceiros, a verificação junto à Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SPU) da eventual disponibilidade de imóveis públicos federais aptos à ocupação, em conformidade com a política de racionalização do uso de bens públicos.

Complementarmente, a Instrução Normativa Seges/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, regulamenta os procedimentos aplicáveis às contratações diretas, por inexigibilidade, de imóveis destinados à instalação de órgãos e entidades da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional. A norma dispõe sobre a documentação obrigatória, os critérios para aferição da singularidade do imóvel e os elementos mínimos que devem compor a justificativa técnica da contratação, em conformidade com os preceitos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133 /2021.

Por fim, o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal, publicado pelo Ministério da Economia, estabelece parâmetros técnicos que orientam a ocupação eficiente e racional dos imóveis públicos, incluindo a metragem por servidor, a organização dos espaços e o cumprimento de normas relativas à acessibilidade, segurança e sustentabilidade. Trata-se de diretriz fundamental para assegurar padronização e otimização da infraestrutura física sob responsabilidade da União.

À luz desse arcabouço normativo[6], o presente ETP consubstancia-se como instrumento técnico indispensável à adequada instrução do processo de contratação, garantindo não apenas o cumprimento das exigências legais, mas, sobretudo, a eficiência e a integridade da decisão administrativa.

NECESSIDADE - I, § 1º, art.18 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021 - Descrição da necessidade de contratação

A solução proposta no Documento de Formalização de Demanda – DFD nº 1498592 decorre do Edital de Chamamento Público 1/2024/CAD- DF/GGAFI/DIRAD DIGES/DIGES (SEI 1437440), conduzido pelo Fórum de Dirigentes das Agências Reguladoras Federais (FDAR), cujo objeto é a prospecção do mercado mobiliário em Brasília- DF, com vistas à futura locação de imóvel situado no Plano Piloto, em sua região central, para a instalação da sede das Agências Reguladoras interessadas, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados no edital.

Pelo fato de as Agências Reguladoras com sede em Brasília **não possuírem imóvel próprio**, ao que se soma a inexistência de imóvel desocupado pertencente à União apto para receber as instituições, e considerando a intenção das entidades participantes de centralizarem sua sede num possível imóvel único, a fim de obter sinergia de recursos e prezar pela economicidade em sua utilização e gestão, o Comitê das Agências Reguladoras Federais - COARF, instituído por meio da Resolução Normativa Conjunta COARF nº 1/2023, realizou chamamento público para prospecção do mercado imobiliário em Brasília - DF.

O Cade, após convite realizado pelo Fórum de Dirigentes das Agências Reguladoras Federais (FDAR), por meio do Ofício 1437443, manifestou interesse em participar do projeto, conforme Ofício nº 11150/2023/GAB-PRES/PRES /CADE (SEI 1437444). Além do Cade, participaram do Chamamento Público:

- I - Agência Nacional de Saúde Suplementar - ANS;
- II - Agência Nacional de Energia Elétrica - ANEEL;
- III - Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis ANP;

IV - INFRA; V - Agência Nacional de Transportes Aquaviários - ANTAQ;

VI - Agência Nacional de Transportes Terrestres - ANTT.

Ocorre que desde fevereiro de 2012, o Cade ocupa um imóvel alugado, situado na SEPN EQN 515, bloco D, Edifício Carlos Taurisano, com aproximadamente 12,5 mil m², sendo a locadora a empresa Disbrave Administradora de Bens Imóveis LTDA. Conforme consta do processo 08700.003795/2011-93, o contrato nº 06/2012, que versa sobre o objeto em questão, foi prorrogado em 14 de fevereiro de 2023 pelo período de 5 anos, 23/04/2023 à 23/04/2028.

A nova contratação, portanto, busca preparar o Cade para o futuro de médio prazo, abril de 2028, quando o atual contrato administrativo deixará de vigorar. A autarquia entende que o planejamento e a preparação são fundamentais para garantir o uso eficiente e eficaz dos recursos, permitindo ainda que as políticas públicas sejam implementadas de forma estratégica e que os objetivos da instituição sejam alcançados de maneira eficiente.

Para tanto, o planejamento para definição de nova sede para o Cade leva em consideração o seguinte:

I - o Projeto Racionaliza, que preconiza a ocupação otimizada e compartilhada dos imóveis de uso especial da União, objetiva a aplicação dos princípios de racionalidade, economia e eficiência ao planejamento de espaços de uso institucional da administração pública federal direta, autárquica e fundacional. O Edital de Chamamento Público 1/2024/CAD-DF/GGAFI/DIRAD-DIGES/DIGES, (SEI 1437440), tem como justificativa a prospecção de imóvel de forma conjunta entre as entidades participantes, com o objetivo de obter ganho de escala e de simplificar os procedimentos administrativos de contratação e gestão contratual futura. Com efeito, o Estado, ao contratualizar em conjunto, tal como delineado na proposta, ganha poder de barganha e de negociação em face de agentes privados.

II – há restrição orçamentária por parte da autarquia, que vem exigindo cada vez mais a redução de custos administrativos: o que será obtido caso venha a se efetivar a proposta em questão. Com efeito, o objetivo da autarquia é promover economia de recursos mediante compartilhamento de custos de manutenção entre os condôminos da possível nova sede: anualmente o Cade despende mais de 12 milhões de reais com aluguel e com serviços de manutenção, vigilância, limpeza, entre outros. A proposta vencedora do Edital de Chamamento Público 1/2024/CAD-DF/GGAFI/DIRAD-DIGES/DIGES apresenta custo anual de R\$ 9.926.400,00 (nove milhões, novecentos e vinte e seis mil e quatrocentos reais), conforme documento SEI 1499466.

III – o Cade possui um enxuto quadro de servidores, que depende de requisições para compor a força de trabalho. Assim, a dificuldade em captar recursos humanos para atuar em logística faz com que a terceirização da gestão condominial, nos termos propostos no Edital de Chamamento Público 1/2024/CAD-DF/GGAFI/DIRAD-DIGES/DIGES, seja um fator relevante.

IV - os riscos e custos decorrentes dos processos de licitação, de gestão e fiscalização de contratos administrativos de administração predial podem ser minorados com a proposta apresentada. Com efeito, a força de trabalho do Cade, composta por servidores requisitados, além de dificultar a captação de recursos humanos para atuar nos processos gestão e fiscalização de contratos, dado o risco da atividade, também contribui para a alta rotatividade dos servidores, impedindo a adequada gestão do conhecimento e aumentando ainda mais o risco da atividade.

V - há problemas estruturais e de manutenção da sede atual do Cade, conforme documento SEI 1504636.

VI - e há expectativa de crescimento da autarquia, que está em vias de obter a nova competência de regulação de mercados digitais. Conforme noticiado na imprensa, a Secretaria de Reformas Econômicas do Ministério da Fazenda SRE/MF sugeriu reformas na Lei de Defesa da Concorrência (Lei nº 12.529/2011), com a introdução de novos instrumentos pró-competitivos direcionados a “plataformas sistemicamente relevantes”. Sendo aprovada a alteração na referida lei, caberá ao Cade a regulação dos mercados digitais, o que demandará estrutura mais robusta para a autarquia. Neste sentido, a proposta apresentada poderá contemplar eventuais demandas futuros de espaço neste contexto.

Conforme consta do Documento SEI nº 1519084, foram recebidas propostas das seguintes empresas, em resposta ao Edital nº 1/2024/CADDF/GGAFI/DIRAD-DIGES/DIGES, atinente ao Chamamento Público nº 01/2024:

- 601 Empreendimentos Imobiliários S.A – Documento SEI nº 30253560;
- Paulo Octavio Empreendimentos Imobiliários – Documento SEI nº 30252844;

- Luner Empreendimentos – Documento SEI nº 29189906;
- Lotus Tower Empreendimentos Imobiliários – Documento SEI nº 29195450.

Consoante verificado à folha 5 do referido Documento SEI nº 1519084, o Edital estabelecia, de forma expressa, a exclusão das propostas que não atendessem aos requisitos obrigatórios previstos, como condição para assegurar a isonomia do certame. Ressalte-se que o descumprimento de qualquer exigência material pode comprometer a formação de preços e, por conseguinte, prejudicar a equidade entre os licitantes.

Dessa forma, foram consideradas inabilitadas todas as propostas que não satisfizeram integralmente os critérios estabelecidos, remanesecendo apenas a proposta apresentada pela empresa Lotus Empreendimentos Imobiliários e Participações LTDA. Após a análise de conformidade com todos os requisitos editalícios, referida empresa foi declarada vencedora do certame, conforme publicação no Diário Oficial da União de 24 de setembro de 2024, Seção 3 (Documento SEI nº 1452347).

O processo administrativo correspondente encontra-se integralmente reunido no Documento SEI nº 1438042.

Este relato, por si, já é capaz de demonstrar a singularidade do imóvel em questão que foi prospectado.

Ademais, cumpre referir que a ANS, antes do Chamamento Público 1/2024/CAD- DF/GGAFI/DIRAD DIGES/DIGES (SEI 1437440) solicitou à Secretaria de Patrimônio da União se havia imóvel disponível com área compatível tendo recebido resposta negativa. Igualmente, em 2022, o Cade já havia consultado a Secretaria de Patrimônio da União (SPU) acerca da existência de imóvel com as características pretendidas, em 10.000 m2 e 14.000 m2, tendo, igualmente, recebido resposta negativa, como se observa na consulta ao Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (Sisrei) (SEI 1044118) e com a Declaração de Indisponibilidade de Imóvel (SEI 1062167).

Também, segundo Parecer 00041/2025/PFANTAQ/PGF/AGU (SEI 1574485), a Antaq fez solicitação semelhante.

Para certificar a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, foram juntadas aos autos declarações de indisponibilidade de imóvel emitidas pelo SPU (SEI/Antaq nº 2568322 e 2568318). 32. Quanto às justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela, a Antaq fez referência aos documentos citados acima, que a seu ver atestam a inviabilidade de competição, especialmente os que constam do chamamento público realizado pela ANS (SEI/Antaq nº 2549572 e 2549575) e ao ACÓRDÃO Nº 168/2025-ANTAQ, que já se posicionou pelo prosseguimento da contratação, por inexigibilidade de licitação, em razão do resultado do chamamento. 33. Nesse sentido, em resposta à NOTA 29/2025/PFANTAQ/PGF/AGU (SEI/Antaq nº 2555061), a Gerência de Recursos Logísticos (GRL/SAF) justificou que (SEI/Antaq nº 2569116): (...), na configuração do chamamento, o empreendimento Lotus Tower foi o único que apresentou as características elencadas no Edital 1 - 28965171 (SEI nº 2420116), Termo de Referência 1 - 2865189 (SEI nº 2420123). Assim, no caso de só haver um interessado habilitado após o chamamento público, a Administração não pode seguir com uma licitação tradicional, porque não houve pluralidade de competidores. No modelo apresentado, a competição se tornou inviável. Por isso, o instrumento jurídico correto é a inexigibilidade, nos termos do art. 74 da Lei nº 14.133/2021. Oportuno informar que a GRL realizou consulta ao Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóvel (SISREI) da Secretaria de Patrimônio da União (SPU) para verificar a existência de imóvel público com metragem e características compatíveis às especificações do Edital 1 - 28965171 (SEI nº 2420116), Termo de Referência 1 - 2865189 (SEI nº 2420123), além de verificar se existia imóvel com a metragem específica para a ANTaq. Foram abertas as Consultas Prévia 00040/2025 e 00041/2025 no sistema SISREI. Ambas foram respondidas com declaração de indisponibilidade, conforme constam dos documentos Declaração Indisponibilidade-SISREI 00041/2025 - Chamamento (SEI nº 2568318), E-mail Consulta Prévia-Chamamento-SISREI 00041/2025 (SEI nº 2568320), Declaração Indisponibilidade-SISREI 00040/2025 - Chamamento (SEI nº 2568322) e E-mail Consulta Prévia-Chamamento-SISREI 00040/2025 (SEI nº 2568325).

Deste modo, neste mesmo contexto, é apresentada a necessidade da locação mencionada.

[1] Nos termos do art. 74, inciso V, admite-se a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem sua escolha necessária, desde que comprovada, de maneira fundamentada, a vantagem para a Administração. Para

tanto, o §5º do referido dispositivo estabelece requisitos cumulativos a serem observados: (i) avaliação prévia do bem, contemplando seu estado de conservação, os custos de eventuais adaptações e o prazo de amortização do investimento; (ii) certificação formal da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam à demanda; e (iii) justificativa técnica que demonstre a singularidade do imóvel e a vantagem da contratação direta

[2] <https://licitacoesecontratos.tcu.gov.br/4-1-estudo-tecnico-preliminar-etp/>

[3] <https://licitacoesecontratos.tcu.gov.br/4-1-estudo-tecnico-preliminar-etp/>

[4] IN – Seges/ME 58/2022, art. 4º. (<https://licitacoesecontratos.tcu.gov.br/4-1-estudo-tecnico-preliminar-etp/>)

[5] Lei 14.133/2021, art. 174, inciso I. (<https://licitacoesecontratos.tcu.gov.br/4-1-estudo-tecnico-preliminar-etp/>)

[6] • Lei nº 8.245, de 1991 - dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. • Lei nº 14.133, de 2021 - lei de licitações e contratos administrativos; • Decreto nº 8.540, de 2015 - estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos. • Acórdão nº 1.479/2019-TCU-Plenário; • Portaria Conjunta Seges/SPU nº 38, de 31 de julho de 2020; • Instrução Normativa Seges/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022; • Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal (ME).

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Diretoria de Administração e Planejamento do Cade	Bruna Cardoso dos Santos
Assessoria Técnica da Presidência do Cade	Ricardo Medeiros de Castro

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

REQUISITOS - III, § 1º, art.18 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021 – Requisitos da contratação

1. Natureza da contratação e modelo escolhido

A locação de imóvel destinada à instalação da sede do Conselho Administrativo de Defesa Econômica – Cade enquadra-se como contratação de bens e serviços especiais de natureza continuada, segundo art. 6º, inciso XIV e XV, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021. Nos termos do inciso XIV do referido artigo, consideram-se bens e serviços especiais aqueles que, em razão de sua alta heterogeneidade ou complexidade, não podem ser descritos de forma padronizada conforme os critérios estabelecidos no inciso XIII, sendo, portanto, exigida justificativa prévia específica por parte do contratante quanto à definição do objeto e à motivação da contratação.

Nesse contexto, a natureza singular da locação, que envolve requisitos específicos de localização, configuração do espaço, acessibilidade, infraestrutura compartilhada com outras entidades e conformidade com os padrões técnicos estabelecidos pela Administração Pública, reforça seu enquadramento como bem e serviço especial.

A contratação ora em exame, conforme delineada no Edital de Chamamento Público nº 1/2024/CAD-DF/GGAFI/DIRAD-DIGES/DIGES, possui natureza complexa e não padronizável, enquadrando-se como locação de imóvel na modalidade built to suit (BTS) com serviços agregados de facilities, conforme previsto no art. 3º, II e III, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

Art. 3º Os órgãos e as entidades poderão firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

(...)

II - locação com *facilities*: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e

III - locação *built to suit* – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a

fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

§ 1º **A escolha da modelagem de que trata o caput deverá ser justificada no estudo técnico preliminar - ETP**, o qual será fundamento para a elaboração do termo de referência ou projeto básico, nos termos dos incisos XXIII e XXV do art. 6º da Lei nº 14.133, de 2021.

Com fundamento no disposto no art. 3º, incisos II e III, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, justifica-se, no presente caso, a adoção das modelagens contratuais de locação com *facilities* e *built to suit* (BTS) para a celebração de contrato de locação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, tendo em vista a natureza específica e complexa da demanda administrativa identificada.

A contratação pretendida se insere na hipótese do inciso II, dado que a locação contempla, de forma integrada ao espaço físico, a prestação de serviços essenciais à sua operação e manutenção — como vigilância, recepção, limpeza, administração predial, controle de acesso, entre outros — o que caracteriza, inequivocamente, a modalidade de “locação com *facilities*”. Tal integração visa garantir a funcionalidade plena e contínua da sede da Autarquia, otimizando recursos administrativos e assegurando a economicidade decorrente da contratação unificada de tais serviços.

Simultaneamente, a contratação também se enquadra na modelagem prevista no inciso III do art. 3º da referida Instrução Normativa, na medida em que está estruturada sob a lógica do *built to suit*. Isto é, o imóvel será objeto de construção ou substancial adaptação por parte do particular, com base em especificações técnicas previamente delineadas pela Administração, visando atender, de modo exclusivo, às necessidades institucionais do CADE. Tal modelagem — amplamente respaldada no ordenamento jurídico pátrio por meio da Lei nº 12.744/2012 (que introduziu o art. 54-A à Lei nº 8.245/1991), da Lei nº 13.190/2015 e da Lei nº 14.133/2021 — permite à Administração utilizar instalações customizadas, sem necessidade de aporte direto de capital público em obras civis, com contrapartida econômica sob a forma de aluguel ajustado por prazo determinado.

Ademais, o Edital de Chamamento Público nº 01/2024/CAD-DF/GCAFI/DIRAD-DIGES/DIGES demonstra, de forma inequívoca, a equivalência procedimental e material com a contratação BTS, ao prever, entre outros requisitos: (i) a construção do empreendimento específico (Lotus Tower); (ii) exigências técnicas detalhadas constantes do Termo de Referência; (iii) suporte integral dos investimentos pelo proponente privado; (iv) prazo contratual certo; e (v) estimativa prévia do valor locativo com base em laudo técnico. Tais elementos satisfazem os requisitos exigidos pelo art. 54-A da Lei nº 8.245/1991 e pela jurisprudência do Tribunal de Contas da União sobre o tema, inclusive no tocante à possibilidade de reversão do imóvel ao patrimônio público.

A aplicação simultânea dos incisos II e III revela-se, pois, adequada à complexidade da solução locatícia demandada pela Autarquia, sendo medida que concilia a busca por instalações sob medida com a contratação unificada de serviços de apoio operacional, observando-se, em todas as etapas, os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e publicidade. A modelagem adotada encontra-se, portanto, em estrita conformidade com o ordenamento jurídico vigente e com os parâmetros estabelecidos pela Instrução Normativa SEGES/ME nº 103 /2022.

Neste sentido, o modelo escolhido como locação de imóvel na modalidade built to suit (BTS) com serviços agregados de facilities justifica-se porque não é possível haver apenas a cessão do espaço físico, mas é necessário, também, sua customização para atendimento das demandas específicas do Cade e das agências reguladoras consorciadas, com inclusão de serviços acessórios à operação das unidades públicas, como vigilância, recepção, limpeza, manutenção e suporte técnico predial.

O Cade, particularmente, necessita de um plenário para deliberação do Tribunal, de salas especiais para guarda de evidências por parte da Superintendência-Geral, entre outras especificidades que exigem customização.

Dada a natureza singular do imóvel, a complexidade técnica da adaptação dos ambientes e o grau de especialização exigido dos prestadores de serviços associados, a contratação não se caracteriza como aquisição de bens e serviços comuns passíveis de padronização, conforme previsto no art. 6º, incisos XIII, da Lei nº 14.133/2021.

Há, por exemplo, que se ter um layout (leiaute) customizado.

Nos termos do edital 1/2024/CAD-DF/GGAFI/DIRAD-DIGES/DIGES, após a formalização contratual, o LOCADOR deverá disponibilizar profissional habilitado, devidamente registrado no CAU ou no CREA, o qual será responsável pela elaboração dos estudos de leiaute e dos projetos de engenharia dos ambientes, submetendo-os à aprovação dos setores técnicos das instituições contratantes e aos órgãos federais e distritais competentes. A elaboração dos estudos deverá considerar, entre outros aspectos, o quantitativo de pessoal, a disposição funcional dos setores, as

necessidades técnicas específicas de cada ambiente (como copas, banheiros, áreas de TI, salas de reunião, etc.), a infraestrutura elétrica e lógica, e a observância das normas de acessibilidade, sustentabilidade e segurança. Ressalta-se que mais de uma versão dos estudos poderá ser solicitada, até que se atinja a solução ideal para cada instituição participante.

A versão final dos leiautes deverá ser entregue no prazo máximo de seis meses após a assinatura do contrato, em arquivos compatíveis com o software AutoCAD ou equivalente. Além disso, incumbirá ao LOCADOR a elaboração e execução dos projetos executivos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação, tomadas de uso geral e rede estabilizada, bem como o projeto completo do sistema de cabeamento lógico estruturado.

2. Vigência

O contrato será celebrado com vigência inicial de 120 (cento e vinte) meses, contados da efetiva entrega do imóvel em condições de uso pela Administração, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, até o limite de 360 (trezentos e sessenta) meses, conforme previsão legal aplicável à contratação de imóveis na modalidade built to suit, nos termos do §3º do art. 79 da Lei nº 14.133/2021, e em consonância com o art. 4º, §1º, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

3. Requisitos da contratação do imóvel

Os requisitos do Cade para a presente contratação foram estabelecidos por meio do OFÍCIO Nº 11150/2023/GAB-PRES/PRES/CADE, Sei 1437444, e Plano de Necessidades, Sei 1437445. Ressalta-se que embora o Plano de Necessidades tenha sido elaborado em 2022 ainda representa de maneira adequada as necessidades da autarquia.

Após o encaminhamento do Plano de Necessidades pelos órgãos participantes, os requisitos foram agrupados no TERMO DE REFERÊNCIA - TR Nº: 1/2024/GEASI/GGAFI/DIRAD-DIGES/DIGES (1438042). Assim, algumas necessidades ali descritas são necessárias para o atendimento das necessidades de toda a população do prédio. Entende-se que a junção de todas as agências em um só espaço trará benefícios de sinergia e economicidade.

Dessa forma, os requisitos da contratação estão divididos em duas partes:

- Requisitos específicos para atendimento das necessidades do Cade;
- Requisitos gerais do prédio, que atenderão o conjunto de agências que compartilharão o imóvel, e que estão estabelecidas no Termo de Referência do Chamamento Público.

Consta ainda o detalhamento dos serviços que serão prestados pela administração condominial do edifício.

1. Requisitos Específicos do Cade

Para o Cade, especificamente, foi estabelecida a metragem de área computável de 4.737,74m². (DOCSEI 1575469)

Entende-se como Área Computável "parcela de área útil que se divide em área de escritório e área de apoio. Área de Escritório: aquelas destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel; Áreas de Apoio: aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como auditórios, copas, sanitários, vestiários, guaritas, salas de motoristas, espaços multiuso, espaços de convivência, refeitórios, salas de arquivos correntes, estações de autoatendimento voltado ao público, reprografia, depósitos voltados à atividade administrativa e à manutenção predial, etc."

Entende-se como Área Não Computável a "área útil que, por atender demanda específica do órgão/entidade, legislação ou norma atinente à edificação, não é contabilizada para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em áreas técnicas e áreas específicas; Áreas Técnicas: aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação e à infraestrutura do imóvel, tais como hall, foyers, corredores, escadas, saídas de incêndio, elevadores, reservatórios, barriletes, shafts, switches, medidores, subestação, gerador, quadros técnicos, sala cofre, garagens etc.; e Áreas Específicas: aquelas necessárias para atender demandas específicas do órgão/entidade, para além de suas atividades administrativas, área de espera para atendimento ao público, restaurante, edificações voltadas majoritariamente para abrigar garagens, arquivos permanentes, laboratórios e arsenais."

Além disto, há os seguintes requisitos, que se enquadrariam nesta área.

1. Sala de entrevista

- - com a possibilidade de divisão interna em, no mínimo três espaços: uma sala de recepção, uma sala de observantes e uma sala de observados;
- - o espaço deve ter banheiro próprio;
- - a sala de observantes será separada da de observados por espelho investigativo, para permitir a observação unilateral;
- - as divisões internas da sala devem permitir a devida discrição e o adequado isolamento acústico entre as salas dos observantes e dos observados, de modo que os últimos não possam identificar a presença dos primeiros no ambiente.

2. Gabinetes

Disponibilização de banheiros privativos para gabinetes em número mínimo de 8, cuja localização será indicada de acordo com o layout.

3. Plenário do Cade

Conforme especificação constante do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento (1021259), unidades com população entre 250 a 500 pessoas admitem auditórios com inclinação e mobiliário fixo que comporte até 20% da população do imóvel. O Plenário do Cade abrangerá área de aproximadamente 230 m² (duzentos e trinta metros quadrados) e terá capacidade de ocupação de, aproximadamente, 120 (cento e vinte) pessoas. Além disso, é importante que o Plenário disponha de, no mínimo:

- - área da mesa do Conselho (plenária) e área da plateia, com inclinação e mobiliário fixo;
- - conforto de acústica, de iluminação e de climatização para o adequado acompanhamento das sessões de julgamento;
- - capacidade para instalação de sistema de videowall;
- - área destinada à equipe de operação de áudio e vídeo;
- - área destinada à imprensa;
- - acesso garantido por 2 (duas) portas em laterais distintas da sala, para garantir que a área da plateia seja acessada sem necessidade de passar pela área plenária, o que é exigível por questões de confidencialidade. Além disso, permite também o livre trânsito pela área plenária sem afetar a área plateia.
- - área contígua, para servir de apoio e de entrada privativa.

4. Biblioteca

A Biblioteca Agamenon Magalhães abrangerá área de aproximadamente de 90 m² (noventa metros quadrados) e estrutura para instalação de estantes bem como de baias individuais de estudo, além de espaço para os servidores e colaboradores alocados na unidade. É essencial que seja possível manter o espaço com adequado isolamento acústico e climatização.

5. Protocolo

O imóvel deve dispor de área de aproximadamente 15,55 m² para a instalação de protocolo, preferencialmente no térreo. O espaço deve permitir fácil e seguro acesso ao público.

6. Arquivo

O imóvel deve dispor de pavimento de aproximadamente 30 m² (trinta metros quadrados) adequado para a instalação de arquivo deslizante. Considerando a implementação do SEI, a demanda por arquivo reduziu consideravelmente, se comparada com a necessidade delineada quando da mudança para a atual sede. Além disso, o Cade terceirizou a gestão de arquivos, por meio da contratação de empresa especializada nesse serviço, de modo que se mantém a necessidade de espaço destinado para a guarda de documentos nas fases corrente e intermediária, tão somente.

7. Sala Segura

O imóvel deve dispor de pavimento de aproximadamente 45 m² (quatro e cinco metros quadrados) e altura máxima de 3,2 m (três metros e duzentos centímetros) adequado para a instalação de sala segura, o qual se destina a hospedagem de todos os equipamentos de infraestrutura de datacenter e os principais ativos de Tecnologia da Informação e Comunicação - TIC. O espaço é totalmente independente em termos de alimentação de energia e deve comportar um gerador de energia exclusivo (equipamento do Cade), climatização e sistema de segurança, por exemplo. Em síntese, a área se destina à proteção dos servidores de rede, bem como dos equipamentos eletrônicos e mídias magnéticas contra-fogo, água, umidade, gases corrosivos, campos magnéticos e radiações, roubo, vandalismo, arrombamento e acesso indevido.

8. Espaço de convivência

É desejável que o novo imóvel disponha de área destinada a espaços de convivência e de desconpressão, que reúnam múltiplas atividades, para fins de realização de eventos de integração, dentre outras necessidades associadas, por exemplo a agenda de qualidade de vida no trabalho.

9. Ambiente para oficinas de trabalho

Além disso, o espaço deve possibilitar a criação de ambientes destinados a auditórios planos, oficinas de trabalho, treinamentos, eventos e outras atividades, bem como área para a realização de refeições de uso geral e compartilhado, de acordo com a normatização pertinente, sobretudo a NR 24.

10. Salas de apoio logístico

Para além das áreas já estabelecidas acima, é importante considerar que o Cade necessita de disponibilização de espaço para a instalação de salas de apoio logístico: depósitos, Sala de Patrimônio, Almoxarifado, Sala de recebimento e Sala de desfazimento.

2. Requisitos gerais

Há, também, os requisitos gerais do imóvel, que, igualmente, foram especificados na proposta atualizada da empresa (DOCSEI 1575469) e que foram mencionados no chamamento público.

** Localização e Acessibilidade

- **Localização do imóvel:** Setor de Autarquias Norte Q 5 A - Asa Norte, Brasília - DF, 70040-912.
- A menos de 2 km da Rodoviária do Plano Piloto, vias pavimentadas, livre de alagamentos, com acesso fácil a comércio, restaurantes e rede bancária.
- 1,4 Km de distância da Rodoviária;
- 400 m de distância a uma parada de ônibus da via L2 Norte;
- 250 m de distância de uma parada de ônibus no eixinho L Norte;
- Ampla oferta de transporte público e escoamento viário, tendo em vista o alto número de servidores, agentes terceirizados e público em geral frequentando diariamente as dependências das entidades interessadas
- Rede de fibra ótica da Infovia metropolitana disponível.

Características do Imóvel

- Padrão de acabamento nos termos mínimos exigidos pela NBR 12721.
- Imóvel Triple A;
- Pavimentos contíguos com vãos livres para estações de trabalho em uma única torre permitindo a montagem de estações de trabalho em amplos vãos livres
- Sem compartilhamento com residências, shoppings, supermercados ou similares.
- Atendimento com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas:
 - a) Companhia Energética de Brasília – CEB;
 - b) Neoenergia;
 - c) Concessionárias de telefonia e dados;
 - d) Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB;
 - e) Serviço de Limpeza Urbana do Distrito Federal – SLU;
- Uso do BIM para todo o ciclo de vida do empreendimento (desde o projeto até a operação e manutenção predial), em conformidade com o Decreto Nº 11.888, de 22 de janeiro de 2024.
- Centro de convenções com capacidade total para 300 pessoas com salas modulares;
- Sistema de iluminação em LED integrado com a iluminação natural;
- Fachada com vidros de alta performance;
- Paisagismo projetado pelo renomado escritório Burle Marx;
- Projeto arquitetônico de autoria de Bernardes Arquitetura e Crosara Arquitetura;
- 05 subsolos de garagem com aproximadamente 1.905 vagas integradas ao sistema de controle de acesso;
- Auditório com capacidade para cerca de 400 pessoas com sistema audiovisual para atender seminários, workshops, apresentações e projeções, com foyer. Cabine central de controle e cabines para tradução simultânea;
- Centro de Convenções para capacidade de 300 pessoas modulado.
- Lobby de entrada imponente com 1.108 m2 e pé direito com 7 metros de altura;
- Sistema de tratamento e reúso de águas cinzas;

**** Requisitos Técnicos do Imóvel****Área Física**

- Acessos distintos para público e serviços, área de carga e descarga e saída de emergência.
- Estrutura de concreto com laje maciça de 25cm, melhorando a acústica do ambiente e facilitando a instalação de divisórias;
- Pavimentos corporativos com pé direito livre de 2,70m;
- Previsão para piso elevado, proporcionando maiores opções de layouts;
- Vidros da fachada com espessura entre 12mm a 14mm, para melhora do conforto termoacústico;
- Fachada biofílica com a presença de arbustos que melhoram o conforto térmico e o bem-estar dos usuários bem como da vizinhança local.

Normas e Legislação

- Atendimento ao Código de Edificações do DF, NR-24 e NBR 9050.
- Norma de acessibilidade (NBR 9050:2015).
- Segurança institucional, pessoal e documental.
- Cumprimento dos requisitos de sustentabilidade previstos na Lei nº 14.133, de 2021, no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, da Consultoria-Geral da União, e na legislação de regência;
- Certificações sustentáveis, entre elas LEED, Procel (Nível de Eficiência A) e/ou Fitwell.

Elevadores e Mobilidade

- 35 Elevadores conforme NBR 207, NM 313, NBR 5665, de última geração, sendo:
 - a. 8 elevadores de baldeação com capacidade para 13 passageiros;
 - b. 4 elevadores VIPs (acesso a todos os andares) com capacidade para 26 passageiros;
 - c. 20 elevadores com capacidade para 26 passageiros;
 - d. 1 elevador de carga (ÚNICO de Brasília) e emergência com capacidade para 2,4 toneladas com pé direito de 2,90;
 - e. 1 elevador acessível da cobertura para o heliponto com capacidade para 8 passageiros;
 - f. 1 elevador acessível no auditório com capacidade para 8 passageiros.
- Heliponto e carga mínima de 2,60 x 3,40 m, com capacidade para pouso do helicóptero Presidencial Super Puma.

Sustentabilidade e Eficiência

- Sistemas sustentáveis: eficiência energética, economia de água.
- Selo Procel Edifica e luminárias eficientes.
- Certificação LEED BD+C V.4.0 Core and Shell - Nível Gold Etiqueta PBE EDIFICA - Nível A Fitwel - 2 estrelas

Uso Racional da Água:

- Torneiras e chuveiros com baixa vazão de água;
- Bacias sanitárias com duplo acionamento (3/6 litros) com abastecimento por água não potável;
- Espécies nativas e adaptadas a região, com baixo consumo hídrico;
- Sistema de irrigação por gotejamento com abastecimento por água não potável.

Eficiência Energética:

- Sistema de Ar Condicionado eficiente com controle de temperatura individualizado por área térmica, isolamento térmico de tubos e dutos, além do uso de gases refrigerantes com baixo potencial de degradação da camada de ozônio;
- Alta eficiência nos equipamentos de iluminação interna e externa;
- Automatização da iluminação, proporcionando: melhoria do controle da iluminação, aumento da flexibilidade de configuração de cenários, redução dos custos e facilidade na manutenção;
- Geração anual estimada de 167,2 MWh/ano de Energia Fotovoltaica in loco.

Saúde e Bem Estar

- Sala de Descanso com área para prática de atividade física;

- Lactário;
- Refeitório;
- Espaço Infantil;
- Vestiários Masculinos e Femininos;
- Horta e Espécies Frutíferas;
- Praça urbana integrada com o empreendimento.

Estacionamento

- 1 vaga a cada 50 m² de escritório.
- Vagas privativas cobertas
- Bicicletário para 200 bicicletas.
- Vagas para motocicletas
- Vagas com carregadores elétricos.

Especificações dos estacionamentos:

- Número de subsolos: 05
- Número total de vagas para automóveis: 1.771
- Número total de vagas automóveis elétricos: 114
- Número total de vagas para VIP: 20
- Número total de vagas para ambulância: 01
- Número total de vagas de carga e descarga: 3
- Número total de vagas para motos: 126
- Número total de vagas para bicicletas: 235 Total de vagas veículos automóveis: 1.905
- Bicicletário com 235 vagas para os usuários fixos e 16 vagas para visitantes;
- 114 vagas para veículos elétricos.

** Layout e Arquitetura

- Entrega com leiautes aprovados pelo CADE e executados pela Lotus;
- Sinalização completa de todas as áreas administrativas e comuns (escritórios, escadas, elevadores, extintores, garagem, copa, banheiros, etc.) conforme leiaute aprovado e de acordo com os nomes e siglas das unidades administrativas do CADE.
- Sinalização em vias de acesso ao prédio com indicação para as unidades do CADE.
- Materiais de primeira qualidade (esquadrias, drywall, pisos, forros, etc.).
- Piso elevado nas áreas operacionais.
- Laje maciça e *shafts* nos pilares das áreas privativas contribuem para a flexibilidade do layout;
- Forro de fibra mineral ou gesso acartonado.
- Características acústicas e de isolamento sonoro.
- Balcão de recepção para 2 recepcionistas.
- Revestimento cerâmico nas áreas molhadas.
- Banheiros acessíveis e compatíveis com a lotação.
- 1 copa por pavimento.
- Reservatórios de água potável e reúso (2 de cada tipo).

** Instalações Elétricas

- Conformidade com NBR 5410/2004 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão; NBR ISO/CIE 8995-1/2013 Iluminação de Ambientes de Trabalho; NBR NM 280/2011, NBR 13248/2014, NBR 7.288/1994 e NBR 7286 /2015;
- Medidores individuais.
- 2.500 pontos elétricos, sendo 2.000 estabilizados.
- Sistema UPS e grupo gerador dimensionados.
- Carga por estação: 300W.
- Instalações Elétricas de Baixa Tensão (Iluminação e Tomadas);
- Medição individual de energia para as áreas ofertadas, por meio de relógio medidor;
- Instalações executadas de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica local e repartições públicas locais competentes, bem como as prescrições das normas da ABNT, em particular:
- Proteção contra descargas atmosféricas;
- Os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, pontos para aparelhos de ar-condicionado e tomadas para equipamentos de rede, voz e dados independentes entre si, distribuídos para atendimento às

necessidades das instalações, bem como às estações de trabalho, conforme ambientes do leiaute a ser aprovado pelo CADE;

- Instalação elétrica contemplando: alimentação dos quadros de edificação derivada diretamente da subestação; circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para microcomputadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para nobreaks de propriedade da Administração; sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/microcomputadores/central telefônica, apresentado resistência máxima de 5 (cinco) ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico de no mínimo 20% (vinte por cento);
- Disponibilização na área ocupada pelos órgãos participantes de 2.500 pontos elétricos, sendo 2.000 provenientes da rede elétrica estabilizada;
- A execução do projeto de instalação da rede elétrica pela Lotus de acordo com o leiaute aprovado pelo CADE;
- Instalação de tomadas de usos específicos e gerais de acordo com projeto e leiaute aprovado pelo CADE;
- A carga estimada de cada estação de trabalho em 300 W;
- Instalação com sistema UPS (uninterruptible power supply) em quantidade e dimensionamento suficientes para suportar toda a carga das estações de trabalho, além das salas técnicas que abrigarão as infraestruturas dos sistemas de CFTV (circuito fechado de TV), controle de acesso, rede lógica/telefonia IP e sistemas semelhantes essenciais ao bom funcionamento do CADE;
- Instalação com grupo motor gerador em quantidade e dimensionamento suficientes para suportar toda a carga do ambiente a ser ocupado, além das áreas comuns do prédio;
- Atendimento aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica Procel Edifica: utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente; sensor de presença nos locais de uso temporário; sistema de ar-condicionado nos locais necessários com selo de Nível de Eficiência PROCEL A.

**** Rede Lógica e Telefonia IP**

- Execução do projeto de instalação da rede lógica com fio e sem fio e telefonia IP e instalação realizado pela Lotus, com cabeamento estruturado observando os regramentos da NBR 14565:2019, observando leiaute a ser aprovado pelo CADE;
- Conexão do ativo de rede lógica do edifício ao ponto de acesso da Infovia
- 1.250 pontos lógicos instalados;
- Categoria 6 ou superior de fibra óptica (10 Gbps).
- Rede com redundância e compatível com padrões internacionais.
- Possibilidade de conexão com a rede de fibra ótica da Infovia metropolitana do Governo Federal em Brasília;
- Instalação da rede sob piso elevado com cabeamento estruturado conforme NBR 14565:2019;
- Permissão da rede lógica de ligação em rede de estações de trabalho, impressoras, telefones e equipamentos semelhantes, considerando toda a infraestrutura de cabeamento UTP (mínimo categoria 6), racks, patch panels, roteadores, switches e outros que forem necessários;
- O sistema de cabeamento estruturado prevendo quantitativo mínimo de dois pontos por estação de trabalho, além dos demais pontos que atenderão as áreas comuns como, por exemplo, salas de reuniões;
- Disponibilização na área ocupada pelo CADE ao menos, 1.250 (um mil e duzentos e cinquenta) pontos lógicos;
- Possuir os seguintes requisitos de Tecnologia da Informação:
 - a) Cabeamento horizontal;
 - b) Cabeamento vertical;
 - c) Rede elétrica estabilizada (110V);
 - d) Rede elétrica não estabilizada (220V);
 - e) No-break (para salas técnicas de switches e servidores);
 - f) Ar-condicionado dedicado (para salas técnicas de switches e servidores);
 - g) Salas técnicas: Para entrada do backbone e alocação do switch central e switch de distribuição (nos andares para alocação dos switches de borda);
 - h) Racks, contendo patch panels, nas salas técnicas para instalação de switches;

- Suporte para atender os seguintes requisitos de Tecnologia da Informação, quais sejam: grupo gerador e sala de servidores;
- Os projetos e a execução do cabeamento estruturado (Dados/Voz) em acordo com as normas da ABNT, e normas oficialmente recomendadas de outras entidades, como as seguintes: NBR 14565:2012, ANSI/TIA-568-C, 568-C.0, 568-C.1, 568-C.2 e 568-C.3;
- O cabeamento óptico (backbone), terá suporte mínimo de velocidade de transmissão de 10 Gbps, promovendo a interligação entre os switches da camada de distribuição e os diversos switches da camada de acesso localizados nos diversos pavimentos do edifício;
- O cabeamento lógico horizontal, que se enquadra entre os patch panels e as tomadas lógicas, serão constituído por cabos do tipo UTP (Unshielded Twisted Pairs), assegurando velocidades de transmissão de Gigabit Ethernet e ATM 622 Mbps, aderentes às normas EIA/TIA TSB 36 ISO/IEC 11801, no mínimo, Categoria 6. A distância entre a tomada de telecomunicações e a terminação do cabeamento horizontal (patch panel) com no máximo 90 (noventa) metros;
- Todos os cabeamentos serão lançado em eletrocalhas sob os pisos elevados, sobre os forros modulares rebaixados ou em canaletas de PVC. O cabeamento lógico não percorrerá os mesmos dutos, calhas e prateleiras dos cabos de energia elétrica.

**** Sistemas de Segurança**

CFTV

- Projeto e execução pela Lotus, com equipamentos e armazenamento suficientes, conforme o leiaute a ser aprovado pelos órgãos participantes do Chamamento Público aderentes.
- Sistema de videomonitoramento dimensionado em número suficiente de equipamentos e capacidade de armazenamento adequado para o edifício comercial com ambiente de escritório;
- Controle eletrônico de acesso;
- Sistema de controle de acesso de pessoas às instalações privativas dos órgãos participantes com catracas, mediante leitura biométrica e/ou de crachás de identificação, ou outro sistema compatível, com emissão de relatórios, com a execução das instalações do sistema pela Lotus, conforme o leiaute a ser aprovado pelos órgãos participantes do projeto;
- Portão ou cancela automatizada para o controle de acesso de veículos oficiais e particulares mediante leitura por RFid e/ou de crachás de identificação, ou outro sistema compatível, com emissão de relatórios;

**** Climatização**

- Sistema de ar-condicionado com gás refrigerante ecológico, preferivelmente nos sistemas de água gelada, VRF ou split executado o projeto de instalação do sistema pelo locador, conforme o leiaute a ser aprovado pelo CADE.
- Controle individual por ambiente que possibilitará o controle de temperatura atendendo toda a área útil, ecologicamente correto e com plano de manutenção preventiva atualizado, operando de forma eficiente, possibilitando o desligamento geral ou parcial do sistema em ambientes que estejam desocupados ou com baixa ocupação, com controle de temperatura por ambiente de forma obrigatória;
- Eficiência energética e plano de manutenção.

**** Serviços Condominiais:**

- **Administração:** administração condominial, abrangendo a gestão administrativa, financeira, trabalhista, contábil e operacional do condomínio. Abrange a gestão administrativa, a qual engloba a execução de representação legal do condomínio perante órgãos públicos e privados, elaboração e envio de circulares, comunicados e atas, bem como realização de assembleias, incluindo convocação, apoio presencial (quando necessário), elaboração de pautas e atas e também atendimento aos condôminos e síndico, presencialmente, por telefone ou meios digitais. Gestão da parte financeira do condomínio, com a operacionalização da emissão e envio dos boletos de cobrança da taxa condominial, controle de receitas e despesas, previsão orçamentária anual e acompanhamento mensal e as eventuais cobranças administrativa de inadimplentes e encaminhamento de processos judiciais, quando necessário. Realiza também a gestão trabalhista do condomínio em relação ao pessoal (porteiros, zeladores, faxineiros etc.), incluindo admissão, demissão, folha de pagamento, encargos sociais, férias, 13º salário, etc., em observação à legislação trabalhista e previdenciária vigente e ainda, elaboração de relatórios mensais de encargos e obrigações.

A administração do Condomínio também realiza a gestão contábil do condomínio como um todo a partir da execução da escrituração contábil mensal e elaboração de demonstrativos financeiros, prestação de contas mensal ao síndico e aos condôminos, com relatórios claros e detalhados e a guarda e organização de documentos fiscais e contábeis.

Por fim, executa também a gestão operacional no sentido de dar apoio na contratação de prestadores de serviços (manutenção, segurança, limpeza, entre outros), com análise de orçamentos e contratos, acompanhar a execução dos serviços terceirizados e gerir manutenções preventivas e corretivas nas áreas comuns.

- **Serviço de Apoio e Gestão:** apoio e gestão de condomínio na organização e condução das assembleias gerais (convocação, pautas, atas e registros), auxílio na elaboração e execução do regimento interno e convenção condominial, atendimento aos condôminos para esclarecimento de dúvidas e encaminhamentos administrativos e apoio em processos de contratação e acompanhamento de prestadores de serviços e fornecedores. Abrange também o suporte operacional na realização de visitas técnicas periódicas ao condomínio para levantamento de necessidades e verificação da execução dos serviços contratados, no acompanhamento de rotinas de limpeza, portaria, segurança, jardinagem e manutenção, na intermediação entre o síndico e os fornecedores para facilitar a execução das atividades do dia a dia e no apoio na elaboração de cronogramas de manutenção preventiva. Presta também os serviços de consultoria administrativa e planejamento, além de fazer o acompanhamento da rotina condominial, de modo a otimizar os processos internos e promover a eficiência da gestão condominial.
- **Serviço de Coordenação Operacional:** foco na supervisão das rotinas operacionais, manutenção predial, serviços terceirizados e atendimento às demandas de empresas e usuários condôminos, realizando supervisão e coordenação de equipes terceirizadas, na inspeção e rotinas operacionais ligadas ao empreendimento, atendimento à empresas condôminas, dando suporte às necessidades operacionais das unidades empresariais instaladas no condomínio, atuando também no gerenciamento de ocorrências e demandas e na produção de relatórios e em uma comunicação clara e objetiva com empresas condôminas, zelando pela padronização e cumprimento das normas internas.
- **Serviço de Limpeza:** limpeza e conservação das áreas comuns do condomínio, com fornecimento de mão de obra, materiais e equipamentos necessários para a execução das atividades, abrangendo as áreas comuns do condomínio, tais quais: Halls de entrada e andares, escadas, elevadores e corredores, banheiros das áreas comuns, garagens e estacionamentos, portarias e guaritas, jardins e áreas externas pavimentadas e lixeiras e áreas de coleta de resíduos com frequência e o número de funcionários que atendam à rotina e dimensão do condomínio, prevendo as escalas de trabalho (dias da semana, horários, folgas), a substituição imediata em caso de faltas ou afastamentos e o controle de atividades executadas.
- **Serviço de Portaria e Recepção:** fornecimento de mão de obra qualificada, uniformizada e treinada, para atuação nas dependências comuns do condomínio empresarial, garantindo o controle de acesso, segurança, acolhimento e atendimento a visitantes e condôminos. O trabalho é realizado nas portarias, onde são realizados os controles de acessos; na recepção, para atendimento ao público e engloba procedimentos operacionais tais quais: registro de ocorrências e elaboração de relatórios de plantão; apoio à evacuação em casos de emergência e sinistros, conforme plano de contingência; aplicação e fiscalização do cumprimento das normas internas do condomínio; abertura e fechamento de portões e portas de acesso conforme horários definidos. O serviço será prestado full time, ou seja, 24 horas por dia, 7 vezes por semana.
- **Serviços de Elevadores:** manutenção preventiva e corretiva de elevadores instalados nas dependências do condomínio empresarial, tais como visitas periódicas mensais ou conforme frequência contratada, inspeção e ajuste de todos os sistemas mecânicos, elétricos, eletrônicos e hidráulicos, lubrificação de componentes e substituição de itens de desgaste natural, testes de segurança e funcionamento dos sistemas de frenagem, sensores e alarmes, limpeza dos equipamentos, casa de máquinas e poços dos elevadores. Inclui também o atendimento emergencial, fornecimento de peças (quando aplicável) e cumprimento das normas técnicas e de segurança vigentes e ainda realiza o suporte técnico e documentação quando da emissão de relatórios mensais de manutenção e inspeção técnica, no apoio na renovação do certificado de funcionamento dos elevadores junto aos órgãos competentes, na manutenção de livro de registro atualizado no local (manual ou eletrônico) e no assessoramento das vistorias de órgãos públicos ou seguradoras.
- **Serviços de Sistema de Controle Predial e Manutenção:** operação e manutenção preventiva e corretiva de sistemas de controle predial (BMS - Building Management System), bem como de sistemas elétricos, hidráulicos, mecânicos e estruturais do condomínio, visando garantir a continuidade operacional e a segurança das instalações. As atividades que se englobam nesse item são basicamente junto ao sistema de automação e controle predial (BMS) através do monitoramento contínuo dos sistemas integrados (iluminação, climatização, bombas, elevadores, CFTV, alarmes, controle de acesso, etc.), do diagnóstico de falhas e intervenções corretivas em tempo real, no gerenciamento de energia (medição, consumo, eficiência), no registro e análise de eventos de sistema e emissão de relatórios periódicos e nas atualização e parametrização do software de controle conforme necessidades do condomínio. Além disso, operacionaliza as manutenções preventivas e corretivas da infraestrutura predial na inspeção e manutenção de sistemas elétricos (painéis, quadros, tomadas, luminárias), revisão de sistemas de detecção e combate a incêndio (sprinklers, alarmes, extintores, hidrantes), manutenção de grupo gerador e sistemas de no-break (UPS) e no

apoio na manutenção de sistemas de TI predial (rede estruturada, cabeamento, etc.). Disponibiliza ainda operações técnicas prediais, com profissional técnico no local (operador de manutenção, eletrotécnico, mecânico predial, etc.), abertura e acompanhamento de ordens de serviço, com histórico de atendimento e no atendimento de demandas emergenciais e correções imediatas. Tem ainda como obrigação a confecção de relatórios e a responsabilidade da gestão e manutenção das questões técnicas vinculadas à atividade.

- **Serviços de Automação, Monitoramento, CFTV e Controle de Acesso:** fornecimento, instalação, integração, operação e manutenção de sistemas de automação predial, monitoramento eletrônico por CFTV, controle de acesso e segurança eletrônica nas dependências do condomínio empresarial. A prestação do serviço inclui itens como o sistema de CFTV (Circuito Fechado de TV), com o projeto e instalação das câmeras de segurança, gravação contínua ou por detecção de movimento com armazenamento digital de no mínimo 30 dias, acesso remoto e em tempo real por dispositivos autorizados e manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos e cabeamentos estruturados. Instalação e gerenciamento do sistema de controle de acesso, sistema de automação e integração predial, sistema de alarme e sensores de intrusão no edifício, com as respectivas manutenções preventivas e corretivas dos equipamento que compõe cada um dos sistemas envolvidos.
- **Serviço de Manutenções Cíveis, Elétricas, Hidráulicas, SPDA E SDAI:** estabelece os critérios técnicos para a execução dos serviços de manutenção preventiva e corretiva nas áreas civil, elétrica, hidráulica, SPDA e SDAI, garantindo a funcionalidade, segurança e conformidade com as normas técnicas vigentes, abrangendo todas as edificações e instalações sob responsabilidade condominial, incluindo áreas internas e externas, sistemas e equipamentos associados.
- **Serviços de Limpeza de Caixa d'Água:** serviço especializado de limpeza, desinfecção e inspeção técnica de caixas d'água e reservatórios (superiores e inferiores) do condomínio empresarial, conforme normas de saúde pública e segurança sanitária, respeitando as etapas de limpeza e acessando todo o sistema de reservatório relacionado, com a emissão dos respectivos relatórios sobre a execução do serviço.
- **Serviços de Limpeza de Caixa de Gordura:** limpeza, remoção, coleta e descarte adequado dos resíduos acumulados em caixas de gordura instaladas nas dependências do condomínio empresarial, de acordo com as normas ambientais e sanitárias vigentes, incluindo as manutenções referente à caixa de gordura e a emissão dos respectivos relatórios sobre a execução do serviço.
- **Serviços de Limpeza de Fachada:** limpeza e manutenção das fachadas externas do condomínio empresarial, incluindo a remoção de sujeiras das superfícies externas, remoção de sujeiras urbanas, tais como poluição, limpeza de manchas e outros tipos de resíduos acumulados, limpeza de vidros com técnicas específicas, além da limpeza de marquises, beirais, calhas e brises, removendo a sujeira acumulada e verificando eventuais entupimentos de drenagem, preservando as características estéticas e estruturais do imóvel.
- **Serviços de Recarga de Extintores:** a recarga, manutenção e inspeção periódica de extintores de incêndio instalados nas dependências do condomínio empresarial, em conformidade com as normas técnicas e de segurança vigentes. Os itens mencionados incluem a inspeção da pressão de cada extintor, substituição de lacres, válvulas e pinos de segurança de acordo com a necessidade, a verificação do prazo de validade dos agentes extintores, testes de funcionamento e a emissão de documentação do relatório detalhado das atividades realizadas, com o registro fotográfico e a certificação de conformidade.
- **Serviços de Teste de Mangueiras de Incêndio:** retirada das mangueiras de incêndio dos hidrantes para testes, inspeção visual de integridade e validade, execução de testes hidrostáticos conforme as normas vigentes e emissão de laudo técnico e etiquetagem individual das mangueiras após a aprovação ou eventual necessidade de substituição.
- **Serviços de Controle de Pragas:** execução de serviços de controle de pragas urbanas (como roedores, insetos, pombos e outros vetores) no condomínio empresarial, com foco na prevenção e erradicação de infestações, conforme normas sanitárias e ambientais vigentes. Realização da prestação do serviço a partir da identificação das pragas, aplicação e execução de métodos de controles químicos, físicos, mecânicos e biológicos, realização de ações preventivas, treinamento de funcionários e inspeções periódicas.
- **Serviço de Manutenção de Ar Condicionado:** manutenção preventiva e corretiva dos sistemas de ar condicionado instalados no condomínio, incluindo as unidades internas e externas, de forma a garantir o funcionamento eficiente e seguro dos equipamentos. Contém na obrigatoriedade da prestação de serviço a manutenção preventiva, que engloba: limpeza e higienização dos filtros de ar, limpeza das serpentinas do evaporador, verificação e limpeza dos drenos de água, inspeção dos sistemas de ventilação e circulação de ar, verificação do nível de gás refrigerante, verificação das partes elétricas do sistema de refrigeração. Prestação de serviço de manutenção corretiva, englobando a identificação e reparo de falhas mecânicas, elétricas e de refrigeração, substituição de eventuais peças danificadas, testes de performance e serviços de desentupimento e reparo de drenos. Além disso, há a elaboração de relatório detalhados de todas as atividades realizadas, com a análise de desempenho das máquina e contatação das eventuais falhas recorrentes identificadas.

- **Serviços de Jardinagem:** execução de serviços de jardinagem e paisagismo nas áreas verdes do condomínio empresarial, visando a manutenção, estética, e a melhoria ambiental das áreas comuns externas e internas, quais sejam: manutenção das áreas verdes com a poda e corte de arbustos, plantas ornamentais e árvores em conformidade com as boas práticas; corte de grama e tratamento da área gramada, com remoção de ervas daninhas e aplicação de fertilizantes e produtos específicos para garantir o crescimento saudável da vegetação; limpeza e remoção de folhas secas, galhos e resíduos nas áreas verdes, controle de pragas e doenças em plantas e arbustos, com uso de produtos autorizados e ecologicamente corretos para o manejo e controle de infestações sem prejudicar o meio ambiente. Inclui também o serviço de paisagismo e plantio, com o planejamento e execução de novos plantios de espécies ornamentais, plantas de baixo custo de manutenção, e vegetação adequada para o clima e características do condomínio bem como o replantio de áreas desprovidas de vegetação ou que necessitem de reposição de plantas, incluindo a escolha de espécies adequadas ao tipo de solo e à exposição solar; implantação de jardins verticais, canteiros e maciços florais, com seleção de plantas de fácil manutenção e que proporcionem um visual harmônico e agradável; instalação de sistemas de irrigação adequados às necessidades das plantas e à área do jardim, com verificação e manutenção periódica de sua funcionalidade, além dos cuidados específicos com as plantas e árvores e a limpeza e manutenção dos ambientes externos, que compreendem limpeza e manutenção de calçadas e passeios ajardinados, garantindo a remoção de detritos, sujeira, folhas secas e galhos além do controle de iluminação externa nas áreas verdes.
- **Serviços de Vigilância e Segurança Armada Full Time:** prestação de serviços de vigilância e segurança armada, visando garantir a segurança patrimonial e a integridade das pessoas que circulam nas dependências do condomínio empresarial, 24 horas por dia, 7 dias por semana, com vigilância ininterrupta com a presença de seguranças armados durante todo o horário de funcionamento do condomínio, inclusive em períodos noturnos e feriados, para garantir a proteção do patrimônio e segurança dos ocupantes; monitoramento e patrulhamento das dependências do condomínio, incluindo áreas internas e externas, como halls, corredores, estacionamentos, acessos principais, entradas de veículos e pedestres, e áreas externas isoladas; verificação de portas e janelas para assegurar que todos os acessos ao condomínio estejam devidamente trancados e seguros, especialmente durante o período noturno; rondas periódicas e aleatórias em áreas críticas do condomínio, incluindo subsolos, áreas de carga e descarga, e outras zonas suscetíveis a riscos, a fim de prevenir qualquer tipo de incidente. Além disso, há a prestação de serviço de controle de acesso e identificação, consistente em verificar identidade, registros e autorização de entrada, conforme as normas do condomínio, além de inspeção e monitoramento de veículos nas entradas e saídas do condomínio, utilizando equipamentos apropriados para verificar cargas e garantir que materiais e mercadorias estejam de acordo com as normas de segurança e o registro de visitantes, garantindo que todas as pessoas que entrem no condomínio sejam devidamente identificadas e autorizadas, com o registro de sua entrada e saída para monitoramento. O serviço de vigilância engloba a prevenção e atendimento a emergências, seja em situações de intrusão, assaltos, incêndios, ou qualquer outro tipo de ocorrência que requeira intervenção imediata, seja no apoio no acionamento de serviços de emergência, como bombeiros, polícia e serviços médicos, caso necessário, garantindo a agilidade na resposta às situações de risco; Além disso, há gerenciamento de crises nos casos de ameaças externas ou internas, incluindo ações coordenadas com outros serviços de segurança, como câmeras de CFTV e controle de acesso eletrônico.

As equipes são munidas de equipamento de segurança adequado e moderno, incluindo armas de fogo, rádios comunicadores, câmeras de monitoramento, coletes à prova de balas, dispositivos de comunicação de emergência, e viaturas de patrulhamento e atuam em sintonia com os sistemas de vigilância e CFTV integrados ao serviço de segurança, para monitoramento remoto e em tempo real de todas as áreas do condomínio, com gravação de imagens para posterior consulta, se necessário.

A execução do serviço de vigilância armada 24 horas é executada em turnos contínuos, garantindo a cobertura 24 horas por dia sem interrupção, com troca de equipes treinadas e substituição de pessoal, se necessário, com visibilidade das equipes de segurança, com presença constante nas áreas principais do condomínio, como entradas, recepção, estacionamento, e áreas comuns, garantindo que os ocupantes sintam-se protegidos e monitorados e a garantia de que os vigilantes armados sigam os protocolos e normas de segurança do condomínio, respeitando a legislação vigente e agindo sempre de maneira profissional e ética.

- **Serviço de Brigadista:** prestação de serviços de brigadista no condomínio empresarial, com a finalidade de prevenção, combate a incêndios, atendimento a emergências e evacuação de pessoas, garantindo a segurança e integridade de todos os ocupantes e o patrimônio do condomínio, com a realização de vistorias e inspeções periódicas nas dependências do condomínio, verificando as condições dos equipamentos de combate a incêndios (extintores, hidrantes, mangueiras, alarmes de incêndio, etc.), sinalizações e rotas de fuga, garantindo que tudo esteja funcionando corretamente e em conformidade com a legislação vigente, identificação de riscos e zonas de risco no condomínio, com análise detalhada dos ambientes e instalações

(elétricas, equipamentos de uso intensivo, áreas de armazenamento, etc.), e proposição de medidas corretivas para reduzir potenciais focos de incêndio e acompanhamento e treinamento contínuo dos responsáveis pela segurança e pela manutenção dos sistemas de prevenção, a fim de garantir que todos estejam cientes dos procedimentos e possam agir de forma eficiente em situações de risco.

Atuação imediata no combate a incêndios com uso de extintores, mangueiras de incêndio, e outros equipamentos apropriados para controle inicial de fogo, até a chegada dos bombeiros ou equipes especializadas, emergências com a evacuação controlada e organizada das pessoas nas situações de risco, seguindo as normas de segurança e as rotas de fuga previamente estabelecidas. e primeiros socorros, em caso de lesões ou mal-estar de ocupantes do condomínio, com aplicação de técnicas de primeiros socorros e suporte básico até o atendimento especializado. Ainda, a equipe realiza treinamentos contínuos dos brigadistas e operacionaliza simulados periódicos de evacuação de emergência, para garantir que os ocupantes do condomínio saibam como agir em caso de risco, e que os brigadistas pratiquem suas habilidades e capacidades de resposta a emergências. Há também a promoção de palestras educativas e informativas sobre segurança contra incêndios, prevenção de acidentes e comportamento em situações de emergência, a serem realizadas periodicamente para os ocupantes do condomínio, com o objetivo de sensibilizar e educar sobre práticas de segurança e a realização de campanhas de conscientização sobre o uso correto de extintores, evacuação, cuidados com fiação elétrica, entre outros tópicos relacionados à segurança contra incêndios e acidentes.

- **Serviços de Geradores:** Garantir o perfeito funcionamento, segurança e confiabilidade dos grupos geradores de energia do condomínio empresarial, por meio de manutenções preventivas e corretivas, seguindo as recomendações do fabricante e normas técnicas vigentes, atendendo as necessidades de verificação do sistema de partida (bateria, carregador, cabos e conexões); inspeção visual completa; verificação do nível e troca de óleo lubrificante (conforme quilometragem/hora de uso); verificação e troca de filtros (óleo, ar e combustível); teste de carga (load test) com simulação, se aplicável; inspeção do sistema de refrigeração (radiador, mangueiras, fluido de arrefecimento); inspeção do sistema de alimentação de combustível (tanque, válvulas, conexões); limpeza do equipamento e da casa de força; atualização de etiquetas de manutenção e registros e verificação de funcionamento automático e manual. Ainda, realizar serviços emergenciais ou programados em caso de falhas, panes ou avarias, incluindo o diagnóstico e solução de falhas elétricas ou mecânicas, a substituição de componentes defeituosos, o apoio em testes pós-manutenção e o atendimento emergencial 24h.
- **Serviço de Coleta de Lixo Comum e Orgânico:** prestação de serviços de coleta de lixo comum e orgânico no condomínio, garantindo o descarte adequado e eficiente dos resíduos gerados, respeitando as normas ambientais e assegurando a limpeza e organização do condomínio. As coletas são realizadas diariamente ou conforme a demanda, de modo a garantir que as áreas do condomínio permaneçam limpas e organizadas. A quantidade de coletas pode ser ajustada conforme o volume de resíduos gerados. Além disso, é realizado o transporte adequado de resíduos até os pontos de coleta e posterior transporte para o local de descarte autorizado, com uso de veículos apropriados e condições higiênicas. Em relação à coleta de resíduos orgânicos são realizadas a separação e descarte adequado dos materiais, além de realização de destinação final adequada e processos de compostagem de acordo com o programa de sustentabilidade do edifício. Há também a promoção de ações educativas para os colaboradores e ocupantes do condomínio sobre a separação de resíduos (comum, orgânico, reciclável) e sobre a importância da destinação correta e a promoção de campanhas periódicas de conscientização sobre a redução de desperdícios, reutilização de materiais e preservação ambiental dentro do condomínio. Contempla ainda o escopo o fornecimento de relatórios periódicos sobre os serviços realizados, incluindo informações sobre a quantidade de resíduos coletados, áreas atendidas, eventuais problemas encontrados e medidas corretivas adotadas, além das respectivas comprovações da destinação final correta dos resíduos coletados, como recibos ou relatórios de aterros ou centros de reciclagem, conforme as normas ambientais.
- **Serviço de Auditoria Externa:** prestação de serviços de auditoria visando a revisão e a análise das demonstrações financeiras, processos contábeis, e a conformidade com as normas fiscais, tributárias e regulatórias, assegurando a transparência e a correta gestão financeira do condomínio. Realização de análise e verificação das demonstrações financeiras do condomínio (balanço patrimonial, demonstrativo de resultado, fluxo de caixa, etc.) para garantir que estejam em conformidade com as normas contábeis brasileiras, avaliação de procedimentos contábeis e financeiros para assegurar que as receitas e despesas estejam corretamente classificadas e contabilizadas, conforme o plano de contas do condomínio; verificação da conformidade fiscal das operações do condomínio, incluindo a correta apuração e pagamento de tributos, taxas e contribuições obrigatórias e análise da gestão de caixa, incluindo a verificação de controles internos relacionados a recebimentos e pagamentos, garantindo que os recursos estejam sendo geridos de forma eficaz. Além disso, há também a realização de auditoria de processos internos e de controles, fiscal e tributária, com a emissão dos respectivos relatórios detalhados, contendo uma análise crítica das finanças e processos internos do condomínio, com destaque para eventuais inconsistências, deficiências ou não

conformidades encontradas durante a auditoria e recomendações de melhorias nos processos financeiros e de controles internos, com a proposta de ações corretivas, contendo sugestões de melhorias operacionais para aumentar a eficiência, a segurança e a conformidade das práticas contábeis e fiscais.

- **Serviço de Assessoria Jurídica:** serviços de assessoria jurídica externa ao condomínio empresarial, com o objetivo de fornecer consultoria, orientação legal e representação jurídica para todas as questões legais envolvendo o condomínio, seus condôminos e terceiros, englobando consultoria jurídica permanente para a administração do condomínio sobre temas relacionados à gestão condominial, como direitos e deveres dos condôminos, obrigação de pagamento de taxas condominiais, regularização de obras, análise de regulamento interno, entre outros; elaboração de pareceres jurídicos sobre questões legais que possam surgir no cotidiano do condomínio, como a aplicação de multas, penalidades e resolução de conflitos internos entre condôminos e orientação sobre a convenção e regimento interno do condomínio, garantindo que as normas estejam sempre de acordo com as leis vigentes e sejam aplicadas corretamente, além da gestão de contratos, representação judicial e contenciosa, mediação e resolução de conflitos, planejamento jurídico, conformidade legal, assessoria em seguro e responsabilidade civil.

**** Disposições Gerais**

- Instalações em piso elevado;
- Aprovação prévia do CADE quanto às instalações da área privativa;
- Segurança contra incêndio e pânico seguindo à risca disposto na NR-23, da Secretaria de Trabalho do Ministério da Economia, bem como as Normas da ABNT e às determinações do Corpo de Bombeiros Militar local em todos os ambientes do leiaute a ser aprovado pelos órgãos participantes.
- Todas as instalações alocadas no piso elevado.
- Materiais e equipamentos a serem empregados deverão ser de primeira qualidade, satisfazendo todas as exigências das Normas Técnicas específicas, fornecidos e instalados pelo locador;
- Dedetização/desratização completa aplicada há menos de 3 (três) meses antes da mudança.
- Cancelas de controle de acesso a garagem, lidas, preferencialmente, por sistema RFID ou superior;
- Secador elétrico para mãos em todos os banheiros e vestiários;
- Dois vestiários, sendo um para os funcionários terceirizados (empresas de segurança, recepção, manutenção predial, limpeza, etc.) e outro para os usuários do prédio, com divisórias em material resistente à umidade, medindo 1,60 m de altura x 60 cm largura x 1,40 m de profundidade, totalizando, no mínimo 60 compartimentos.
- Guarita de acesso de entrada e saída de veículos e pessoas;
- Docas para carga e descarga de equipamentos;
- Estrutura completa para o condomínio, contemplando salas de reuniões, sala do síndico, sala de arquivo;
- Torneiras de lavatórios do tipo temporizador ou com sensores e torneiras de pias com aerador;
- Vasos sanitários com caixas acopladas do tipo duplo fluxo para 3 (três) e 6 (seis) litros;
- Aproveitamento da água das chuvas e águas cinzas;
- Instalação de painéis fotovoltaicos para geração de energia elétrica que possa atender parte da necessidade da edificação;
- Implantação de coleta seletiva de lixo gerado na edificação, com a contratação apenas com empresas licenciadas para realizar o transporte e destinação dos resíduos, discriminadas no PGRCC, estando localizada lixeiras nos pavimentos e central de resíduos junto ao 1SS.
- Despesas de IPTU e de seguro predial de responsabilidade do Locador.

5. Levantamento de Mercado

LEVANTAMENTO DE MERCADO - V § 1º, art.18 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021 - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;

O presente levantamento pautou-se nas disposições constantes na Lei 14.133/2021 e na IN 103/2022 da SEGES /ME, atinentes aos procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública Federal.

Destarte, antes da busca por imóveis locados, o Fórum de Dirigentes das Agências Reguladoras Federais (FDAR), responsável pelo Chamamento Público, procedeu à averiguação por imóveis públicos vagos e disponíveis ou passíveis de compartilhamento com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal.

Consoante consulta realizada junto a SPU, por meio do Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI), cujo documento consta anexo ao Processo 1438042 e SEI 1062167, inexistem imóveis públicos disponíveis que atendam às necessidades das agências reguladoras em Brasília .

Diante disso, a Assessoria de Relações Institucionais da Agência Nacional de Saúde – ANS consultou órgãos participantes do Fórum das Agências Reguladoras com vistas ao compartilhamento de espaço, opção que tornou viável a publicação do Edital de Chamamento Público 1/2024/CAD-DF/GGAFI/DIRAD-DIGES/DIGES, Sei 1437440.

Conforme o art. 3º da Instrução Normativa SEGES/ME 103 de 30 de dezembro 2022., há três modalidades de locação disponíveis, optando-se, neste caso, pela adoção dos modelos II e III de forma combinada, nos termos dispostos no § 3º, Art. 3º da Instrução Normativa SEGES/ME 103 de 30 de dezembro 2022.

Art. 3º Os órgãos e as entidades poderão firmar contratos de locação de imóveis, observados os seguintes modelos:

I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

II - locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e

III – locação built to suit – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

§ 1º A escolha da modelagem de que trata o caput deverá ser justificada no estudo técnico preliminar - ETP, o qual será fundamento para a elaboração do termo de referência ou projeto básico, nos termos dos incisos XXIII e XXV do art. 6º da Lei nº 14.133, de 2021.

§ 2º Poderá ser contratado outro modelo que não os indicados no caput, desde que demonstrado, nos ETP, a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida, observados os procedimentos desta Instrução Normativa.

§ 3º Os modelos de que tratam os incisos II e III do caput poderão ser adotados de forma combinada, devendo ser justificada nos ETP a vantagem para a Administração.

A adoção do modelo combinado de locação built to suit – BTS e locação com facilities decorre dos termos do chamamento público.

A adoção desse modelo pode se mostrar vantajosa ao permitir adaptabilidade dos espaços às necessidades dos diversos órgãos que ocuparão à sede, permitindo o pleno atendimento de necessidades específicas, tais como sala segura, sala de entrevista, plenário, protocolo, etc; ao passo em que permite a otimização da gestão condominial, com a centralização de compras e de contratação de serviços relacionados às instalações físicas e à operação das instituições.

O edital assim prevê: (EDITAL Nº: 1/2024/CAD-DF/GGAFI/DIRAD-DIGES/DIGES)

9.1 Após a assinatura contratual, o LOCADOR deverá disponibilizar profissional habilitado, com registro no CAU ou CREA, que ficará à frente da elaboração dos estudos de leiante e projetos de engenharia dos ambientes e de sua aprovação junto aos setores competentes das instituições contratantes e aos órgãos federais e distritais competentes, considerando o espaço físico a ser ocupado por estas instituições no imóvel. (...)

6.1 O período de vigência do contrato é de 120 (cento e vinte) meses a contar da efetiva entrega do imóvel à Administração, conforme prazo estipulado no item 4.7, prorrogáveis por iguais e sucessivos períodos até o limite de 360 (trezentos e sessenta) meses, na forma prevista pela legislação vigente.

6.2 A renovação tácita do contrato resultante deste chamamento público é expressamente vedada, sendo necessário que a parte que deseje prorrogá-lo comunique sua intenção à outra, de forma inequívoca, com, no mínimo, 6 (seis) meses de antecedência do fim da vigência do contrato, ou em prazo inferior, desde que aceito pela outra parte.

6.3 Dada a necessidade de amortização de investimentos e a relevância do prazo para a fixação do custo mensal da locação, este contrato não poderá ser rescindido antes do término do período de efetiva locação, salvo se realizada a indenização prevista no contrato de locação.

Ou seja, trata-se de um contrato de longo prazo.

Com a prospecção de mercado, realizada por meio do Chamamento Público, concluiu-se que apenas uma das propostas atendia a necessidade de todas as agências reguladoras, concomitantemente, e que foram estabelecidas no Termo de Referência Nº: 1/2024/CAD DF/GGAFI/DIRAD-DIGES/DIGES.

Assim, dado o julgamento do Chamamento Público 1452347, a opção para o Cade será a Inexigibilidade de Licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021 e do § 2º, Art 18, da Instrução Normativa SEGES /ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022.

(Lei 14.133 de 2021)

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

(IN 103 de 2022) § 2º Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, desde que observada a instrução processual estabelecida no Capítulo V.

1. Estudo de cenários:

O Cade dispõe de três alternativas para a solução de definição de uma nova sede para a autarquia a contar de abril de 2028, quando o Contrato 6 de 2012, firmado entre o Cade e a Disbrave Administradora de Bens Imóveis LTDA, deixará de vigorar.

As alternativas possíveis são:

I - Negociar a permanência na sede atual;

II - Procurar, de forma individualizada, nova sede;

III - Compartilhamento de sede com agências reguladoras, nos termos do Edital de Chamamento Público 1/2024 /CAD-DF/GGAFI/DIRAD-DIGES/DIGES, Sei 1437440.

As três alternativas serão analisadas.

1. *Negociar a permanência na sede atual*

A opção por não permanecer na sede atual está justificada no item acima, que relatou a necessidade do contrato em questão. De forma a rememorar o debate, a mudança de sede do Cade justifica-se por um conjunto de razões que envolvem eficiência administrativa, economia de recursos públicos, superação de limitações operacionais e preparação para a expansão institucional da autarquia. Em primeiro lugar, a iniciativa está alinhada ao Projeto Racionaliza, que visa à ocupação otimizada e compartilhada de imóveis públicos, com vistas à racionalidade, economia e eficiência no uso dos espaços pela administração pública federal direta, autárquica e fundacional. O

Edital de Chamamento Público nº 1/2024/CAD-DF/GGAFI/DIRAD-DIGES/DIGES foi concebido justamente para viabilizar a prospecção conjunta de imóvel entre diferentes entidades, de forma a simplificar os procedimentos administrativos, obter ganho de escala e conferir maior poder de barganha ao Estado nas negociações com o setor privado.

Além disso, o Cade enfrenta restrições orçamentárias cada vez mais severas, que impõem a necessidade de redução de seus custos administrativos. Atualmente, a autarquia despende anualmente mais de R\$ 12 milhões com aluguel e serviços como manutenção predial, vigilância e limpeza. A proposta vencedora do edital mencionado oferece uma solução mais econômica, com custo anual estimado em R\$ 9.926.400,00, conforme documento SEI 1499466, o que representa uma economia relevante aos cofres públicos, especialmente em virtude do compartilhamento de despesas com outras instituições que ocuparão o mesmo imóvel.

Outro fator determinante é a limitação do quadro de pessoal da autarquia, que opera com número reduzido de servidores efetivos e depende de requisições de outros órgãos para compor sua força de trabalho. Tal contexto gera dificuldades na alocação de recursos humanos para atividades de logística, gestão condominial e fiscalização de contratos administrativos, tarefas que envolvem riscos significativos e exigem continuidade na gestão do conhecimento. A nova proposta prevê a terceirização da gestão condominial, medida que mitiga esses desafios operacionais e libera a força de trabalho do Cade para suas atividades finalísticas.

Acresce que a atual sede da autarquia apresenta diversos problemas estruturais e de manutenção, já devidamente registrados no documento SEI 1504636, o que compromete a funcionalidade do espaço e impõe custos adicionais para manter sua operação. Tal cenário reforça a inadequação da edificação atualmente ocupada e a necessidade de realocação.

Por fim, há uma perspectiva concreta de crescimento institucional, com a possível atribuição ao Cade da competência de regulação dos mercados digitais. A Secretaria de Reformas Econômicas do Ministério da Fazenda (SRE/MF) sugeriu reformas na Lei nº 12.529/2011, prevendo instrumentos pró-competitivos voltados a plataformas digitais sistemicamente relevantes. Caso aprovadas as mudanças legislativas, caberá ao Cade desempenhar novas atribuições regulatórias, o que exigirá estrutura física e tecnológica mais robusta. A proposta vencedora do edital contempla essa possibilidade, prevendo espaço e infraestrutura compatíveis com uma eventual expansão da autarquia.

Diante desse conjunto de fatores, a mudança de sede do Cade revela-se medida necessária e estratégica, compatível com os princípios da eficiência, da economicidade e da boa gestão pública, além de preparar a instituição para os desafios crescentes do ambiente regulatório contemporâneo.

Ademais, em a desfavor da permanência no edifício, apresenta-se as seguintes questões trazidas pelo Plano de Necessidades Sei 1019588:

- a) o chiller não é automatizado, o que requer que seu acionamento e desligamento sejam manuais. O custo disso para o Cade é a alocação de equipe terceirizada em turnos de revezamento para ligar e desligar o chiller às 07h00 e às 19h00, respectivamente. Nos dias em que as sessões de julgamento ultrapassam o horário de fim do expediente ou em que alguma autoridade necessite permanecer até mais tarde no edifício, a solução é manter um servidor exclusivamente para realizar o desligamento tardio do equipamento;
- b) o prédio não dispõe de mecanismos de sustentabilidade tais como sistema de energia fotovoltaica e captação de água da chuva;
- c) as áreas internas do edifício, na modelagem atual de distribuição de espaços, de 3.247,73m², é insuficiente para uma expansão de 50% da força de trabalho no modelo foco híbrido ou mesmo de 10% com o foco presencial.

2. Procurar, de forma individualizada, nova sede

A alternativa de buscar, de maneira isolada, um novo imóvel para sediar o Cade, embora possível do ponto de vista jurídico-administrativo, revela-se menos vantajosa sob diversos aspectos, sobretudo quando confrontada com a proposta de compartilhamento prevista no Edital de Chamamento Público nº 1/2024/CAD-DF/GGAFI/DIRAD-DIGES/DIGES. Tal alternativa contraria, em primeiro lugar, os fundamentos e diretrizes estabelecidos pelo *Projeto Racionaliza*, do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos, que recomenda expressamente a ocupação otimizada e conjunta dos imóveis da União, com vistas à racionalidade na gestão patrimonial, à economia de escala e à maior eficiência no uso dos espaços públicos.

Ademais, a condução de um processo de prospecção e contratação de nova sede de forma autônoma implicaria ônus consideráveis para a autarquia, tanto em termos operacionais quanto financeiros. Demandaria, por exemplo, a abertura de novo processo administrativo, com elaboração de termo de referência específico, realização de levantamentos técnicos e jurídicos, visitas in loco a potenciais imóveis, além da negociação direta com diversos agentes privados, o que exige recursos humanos especializados e tempo hábil para tramitação e conclusão antes do término da vigência do atual contrato.

Importa destacar que, como já mencionado, o Cade dispõe de um quadro de servidores enxuto, com limitações relevantes na área de logística, sendo a maior parte da força de trabalho composta por servidores requisitados. A condução isolada de busca de uma nova sede ampliaria os riscos operacionais, administrativos e jurídicos, podendo comprometer prazos, custos e a própria regularidade do processo.

Ainda, a contratação isolada pode resultar em condições econômicas menos favoráveis, ante a ausência de ganho de escala e de poder de barganha que caracterizam a atuação coordenada e coletiva do Estado. Ao negociar de forma isolada, o Cade se coloca em posição contratual mais vulnerável, com menor capacidade de obter condições contratuais vantajosas, inclusive no que tange à qualidade da infraestrutura oferecida, aos custos de manutenção e à flexibilidade futura para expansão institucional.

Nesse cenário, embora juridicamente possível, a busca individual por nova sede mostra-se menos eficiente, mais dispendiosa e menos alinhada às diretrizes governamentais atuais, não se revelando, portanto, a alternativa mais recomendável à luz do interesse público e dos princípios que regem a administração pública federal.

3. Compartilhamento de sede com agências reguladoras, nos termos do Edital de Chamamento Público 1/2024/CAD-DF/GGAFI/DIRAD-DIGES/DIGES, Sei 1437440

A terceira alternativa considerada, consistente na adesão ao modelo de compartilhamento de sede com agências reguladoras, conforme previsto no Edital de Chamamento Público nº 1/2024/CAD-DF/GGAFI/DIRAD-DIGES/DIGES, apresenta-se como a solução mais alinhada às diretrizes estabelecidas pelo Projeto Racionaliza, conduzido pelo Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos. Referido projeto estimula a ocupação conjunta e racional de imóveis públicos de uso especial da União, com vistas à maximização da eficiência no uso dos espaços físicos, à redução de custos operacionais e à simplificação dos processos de contratação e gestão predial.

A participação do Cade nessa iniciativa decorre de convite formal encaminhado pelo Fórum de Dirigentes das Agências Reguladoras Federais (FDAR), por meio do Ofício nº 1437443, ao qual o Cade respondeu positivamente por meio do Ofício nº 11150/2023/GAB-PRES/PRES/CADE (SEI 1437444), manifestando interesse em integrar o projeto. Além do Cade, participam do Chamamento Público a Agência Nacional de Saúde Suplementar (ANS), a Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL), a Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis (ANP), a INFRA S.A., a Agência Nacional de Transportes Aquaviários (ANTAQ) e a Agência Nacional de Transportes Terrestres (ANTT).

Trata-se, portanto, de uma iniciativa institucionalmente robusta e tecnicamente fundamentada, que propicia o compartilhamento de infraestrutura administrativa entre órgãos públicos com finalidades afins, possibilitando ganhos de escala, racionalização de despesas e incremento da eficiência na gestão dos espaços ocupados. A centralização das atividades em imóvel único, com gestão condominial terceirizada e estrutura adaptável às necessidades específicas de cada ente participante, representa uma solução moderna e compatível com as melhores práticas de administração pública.

Além dos benefícios já destacados, a adesão ao Edital de Chamamento Público contribui para mitigar riscos operacionais associados à gestão contratual, sobretudo diante das limitações do quadro funcional do Cade, que conta com reduzido número de servidores efetivos e elevada dependência de servidores requisitados. O modelo de compartilhamento transfere à administração condominial centralizada a responsabilidade por atividades de manutenção, segurança e operação predial, liberando a força de trabalho da autarquia para o exercício de suas atribuições finalísticas.

Importa ainda ressaltar que o atual contrato de locação do Cade, firmado com a empresa Disbrave Administradora de Bens Imóveis Ltda. para ocupação do imóvel situado na SEPN EQN 515, Bloco D, Edifício Carlos Taurisano, foi prorrogado em 2023 e permanecerá vigente até abril de 2028. O planejamento para a transição a um novo espaço deve, assim, observar esse horizonte temporal, de modo a garantir uma realocação segura, eficiente e previamente estruturada. A nova contratação busca, portanto, preparar a autarquia para os desafios institucionais de médio e

longo prazos, assegurando a continuidade administrativa e o alinhamento às políticas públicas federais voltadas à governança patrimonial e ao uso racional de recursos públicos.

Em síntese, a alternativa de compartilhamento de sede com outras agências reguladoras representa, dentre as opções disponíveis, a que melhor concilia eficiência operacional, economia orçamentária, modernização da infraestrutura e aderência às diretrizes estratégicas da administração pública federal, constituindo, assim, a solução mais vantajosa para o Cade diante da iminente necessidade de mudança de sede a partir de 2028.

6. Descrição da solução como um todo

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO - VII § 1º, art.18 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021 - § 1º, art.18 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021 - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;

A área locada destinada ao uso exclusivo do CADE corresponderá a 4.737,74m². (DOCSEI 1575469) de área computável, abrangendo as lajes privativas das seguintes unidades autônomas:

- Unidade 1503 – 1.355,58 m²;
- Unidade 1403 – 1.355,58 m²;
- Unidade 1303 – 1.355,58 m²;
- Unidade 1203A – 494,93 m².
- Área computável de 176,07 m², distribuídos entre dois pavimentos abaixo do térreo, destinados a finalidades específicas de apoio institucional:
 - 1º Subsolo: área de 82,13 m², compreendendo espaço reservado ao protocolo institucional (15,55 m²) e sala de entrevistas (66,58 m²);
 - 2º Subsolo: área de 93,94 m², destinada ao setor de patrimônio – recebimento e desfazimento (52,59 m²) – e ao almoxarifado (41,35 m²).

A cada unidade locada corresponde, de forma acessória e indissociável, uma fração ideal de área de garagem, vinculada à respectiva matrícula e integrante do objeto desta avença.

- Unidade 1503
 - Vagas: 29 (n. 382 a 400, 518 a 527);
 - Área: 348 m²
- Unidade 1403
 - Vagas: 29 (n. 508 a 517; 528 a 534; 563 a 568; 577 a 582);
 - Área: 348 m²
- Unidade 1303 – 1.355,58 m²;
 - Vagas: 29 (n. 244 a 250; 255; 256; 354 a 363; 569 a 576; 632, 633);
 - Área: 348 m²
- Unidade 1203A – 494,93 m².
 - Vagas: 11 (n. 344 a 353 e 553);
 - Área: 132 m²

Além da área ora locada, será assegurada ao CADE, em caráter preferencial e mediante futura manifestação de interesse, a possibilidade de expansão de sua ocupação para abranger a laje de reserva localizada na sobreloja da Pétala 01, cuja área privativa total é de 1.102,03 m². Deste total, estima-se que 330,61 m² correspondam a área não computável, resultando em uma área útil computável aproximada de 771,42 m², que poderá ser incorporada ao presente contrato mediante aditivo específico, observadas as condições a serem pactuadas entre as partes. Ressalta-se que a presente reserva de área não implica em obrigação contratual de locação futura, nem gera qualquer ônus ou contraprestação enquanto não formalizada a opção pelo uso da referida área, por meio de termo aditivo específico.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

QUANTIDADES - IV § 1º, art.18 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021 - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala:

A estimativa da quantidade requerida foi determinada por meio dos ofícios (1437444 e 1437445), em que foi definida a metragem estimada de 4.400 m² de área computável para o Cade. Posteriormente, a empresa aceitou manter o preço, mas aumentou a área disponível ao Cade para 4.737,74m². (DOCSEI 1575469)

Uma vez que a contratação pretendida é compartilhada, parcela das áreas de apoio serão compartilhadas com outros órgãos; as áreas não computáveis, por sua vez, estão incluídas na metragem geral do edifício, e serão melhor delimitadas durante a construção do layout:

(EDITAL Nº: 1/2024/CAD-DF/GGAFI/DIRAD-DIGES/DIGES) Os leiautes dos diversos ambientes, na sua versão final, deverão ser apresentados em até 6 (seis) meses após a assinatura do contrato, e deverão estar em arquivos legíveis no software AUTOCAD ou outro similar que guarde total compatibilidade. O LOCADOR deverá providenciar, ainda, a elaboração e execução de projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação e tomadas de uso geral (TUG) da rede comum e da rede estabilizada (computadores, reprografia, impressoras e servidores), bem como os projetos do sistema de cabeamento lógico estruturado e de todos os seus componentes.

Ressalta-se que o prédio atual que o Cade conta com área útil de 12.690 m² com a seguinte distribuição: 7.576 m² de áreas técnicas, rampas e garagens; 3.562 m² de área de escritório; 890 m² de área de apoio; e 662 m² de área específica.

Em 2019, por meio do Relatório de Avaliação, Ordem de Serviço 201900657, Processo Administrativo 08700.002072 /2019-24, a Controladoria Geral da União - CGU realizou a seguinte recomendação:

Recomendação 4

Avaliar a mudança da unidade para um prédio da União ou as alternativas de locação mais adequadas às necessidades da sua atual força de trabalho.

Tal recomendação decorre, dentre outros, dos seguintes achados:

Como pode se depreender do quadro, em que pese a autarquia ter conseguido instalar-se em uma área funcional um pouco menor do que a especificada para a força de trabalho pretendida, a área de garagens do imóvel é desproporcional ao quantitativo da força de trabalho, e o custo decorrente da mesma retira qualquer economicidade da locação. Adicionalmente deve ser dado destaque à questão do quantitativo de servidores. O imóvel foi locado com uma expectativa de 500 servidores, mas terminou o exercício de 2018 com um quantitativo de 242 servidores e 150 outros colaboradores, entre terceirizados e estagiários. Desta forma, a autarquia deve avaliar a real possibilidade de conseguir chegar a este número em um horizonte razoável, e caso entenda que isso não será possível buscar um imóvel mais adequado à força de trabalho realisticamente possível. Deve, inclusive, considerar a disponibilidade de imóveis públicos, visto a opção desonerá-la de gastos com aluguel e IPTU, e seu quantitativo relativamente restrito aumenta a probabilidade de encontrar imóveis que a comportem.

Decorridos mais de cinco anos desde a emissão da referida recomendação, o Cade ainda necessita otimizar o aproveitamento de espaço físico para adequação à população principal do prédio. Para tanto, necessário considerar

o Programa de Gestão e Desempenho do Cade, e o êxito que a autarquia tem obtido nas requisições de servidores para o regime de trabalho híbrido ou totalmente remoto, fato que implica no desenvolvimento de estruturas de trabalho nas quais se reduzem as demandas por áreas de escritório contínuo de caráter individual, em contraponto a uma maior demanda por áreas de escritório transitório e de uso coletivo, com maior mobilidade e compartilhamento de equipamentos.

Metodologia

O ponto de partida para o dimensionamento do espaço, conforme Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento, é a definição da População Principal - PP, composta por servidores, empregados, colaboradores e terceirizados, cujo quantitativo é resultante da soma de Postos de Trabalho Integrais e Reduzidos dos órgãos ocupantes, aplicados os devidos pesos.

Informações atualizadas em fevereiro de 2025, prestadas pela Coordenação Geral de Gestão Estratégica de Pessoas – CGESP, conforme documento sei 1552669, apresentam a seguinte população para o Cade, envolvendo servidores e empregados públicos, estagiários e terceirizados:

Unidade	Estagiário	Servidor	Terceirizado	Total Geral
DAP	6	126	67	199
DEE	4	25	2	31
PFE	2	14	3	19
PRESIDÊNCIA	1	33	18	52
SG	9	116	14	139
SUPORTE	0	0	104	104
TRIBUNAL	11	18	6	35
Total Geral	33	332	214	579

A próxima etapa refere-se qualificação dos colaboradores, conforme os seguintes conceitos e pesos:

Posto de Trabalho Integral: aquele representado por servidores, empregados, colaboradores e terceirizados que realizem expediente contínuo no imóvel, cuja carga horária diária média seja igual ou superior a seis horas e que demande estação de trabalho exclusiva.

Posto de Trabalho Reduzido: aquele representado por servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados que realizam expediente parcial ou transitório no imóvel, cuja carga horária diária média seja inferior a seis horas ou realizada em teletrabalho e que demande estação de trabalho que, neste caso, deverá ser compartilhada.

A **População Principal** do imóvel será mensurada pela soma dos postos de trabalho integrais e reduzidos do(s) órgão(s) ocupante(s), aplicando-se os seguintes pesos:

A quantidade total de **Posto de Trabalho Integral** será contabilizada de forma **absoluta**.

A quantidade total de **Posto de Trabalho Reduzido** será contabilizada multiplicada pelo índice de **50%** (cinquenta por cento).

Sobre o modelo de trabalho, tem-se:

- 247 Postos de Trabalho Integral;
- 132 Postos de Trabalho Reduzido (50% de 264 postos)
- 68 Postos de Apoio, que não são considerados no cálculo da população principal por não utilizarem postos de trabalho nas áreas de escritório.

Assim a população principal é representada pela resultante 379, conforme:

CÁLCULO DA POPULAÇÃO PRINCIPAL	
A - POSTO DE TRABALHO INTEGRAL	247
B - POSTO DE TRABALHO REDUZIDOS	264
POPULAÇÃO PRINCIPAL = A + (B/2)	379

Para a adequação de imóveis institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional à Portaria Conjunta nº 38, de 2020, o cálculo das Áreas Computáveis ocorre em função da População Principal do imóvel segundo os limites definidos pelo Índices de Ocupação abaixo:



As Áreas de Escritório são Áreas Úteis destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel.

As Áreas de Apoio, por sua vez, são Áreas Úteis que dão suporte às Áreas de Escritório. São categorizadas por auditórios, copas, sanitários, vestiários, guaritas, salas de motoristas, espaços multiuso, espaços de convivência, refeitórios, salas de arquivos correntes, estações de autoatendimento voltado ao público, reprografia, depósitos voltados à atividade administrativa e à manutenção predial etc., sendo:

- a) Espaço de convivência – ambiente voltado à convivência e ao diálogo, que propicia interação, relaxamento e bem-estar à população do imóvel, que se destina às práticas institucionais de valorização e qualidade de vida no trabalho.
- b) Espaço multiuso – ambientes destinados a auditórios planos, oficinas de trabalho, treinamentos, eventos e outras atividades.

Assim, a área computável mínima e máxima para atender a população do Cade está estabelecida no quadro a seguir:

ÍNDICE DE OCUPAÇÃO E ÁREA COMPUTÁVEL	MÍNIMO (M2)	MÁXIMO (M2)
ÁREA DE ESCRITÓRIO	2653	3411
ÁREA DE APOIO	758	1137
TOTAL - ÁREA COMPUTÁVEL	3411	4548

Além das áreas computáveis, é preciso reservar espaço para as áreas não computáveis, aquela área útil que, por atender demanda específica do órgão, legislação ou norma atinente à edificação, não é contabilizada para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em:

I - Áreas Técnicas: aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação e à infraestrutura do imóvel, tais como hall, foyers, corredores, escadas, saídas de incêndio, elevadores, reservatórios, barriletes, shafts, switches, medidores, subestação, gerador, quadros técnicos, sala cofre, garagens etc.

II - Áreas Específicas: aquelas necessárias para atender demandas específicas do órgão, para além de suas atividades administrativas, tais como Depósito de Mercadoria Apreendidas (DMA), área de espera para atendimento ao público, restaurante, edificações voltadas majoritariamente para abrigar garagens, arquivos permanentes, laboratórios e arsenais.

O Termo de Referência- tr Nº: 1/2024/CAD-DF/GGAFI/DIRAD-DIGES/DIGES assim dispõe:

4.1.1 Possuir Área Computável de no mínimo 48.904m², entendendo-se como Área de Computável a efetivamente utilizada pelos órgãos participantes para instalação de estações de trabalho de seus colaboradores (área de escritório) mais aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel (áreas de apoio), conforme definições dadas no item 3.1.1.1.1 deste Termo de Referência; (...)

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

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

Considerando a área de 4.737,74m². (DOCSEI 1575469) , bem como a possibilidade de mínimo de metragem estimada para áreas técnicas finalísticas e de apoio, é possível verificar a seguinte divisão de área:

Espaço	Área (m2)	Área (m2)
Sala de entrevistas	66,58	66,58
Depósito de provas	29,00	29,00
Patrimônio	52,59	52,59
Almoxarifado	41,35	41,35
MPF	40,00	40,00
OAB	30,00	30,00
Plenário do Cade	230,00	230,00
Foyer - Plenário	70,00	70,00
Biblioteca	90,00	90,00
Protocolo	15,55	15,55
Arquivo	30,00	30,00
sala segura	45,00	45,00
Espaço de convivência	200,00	200,00
Ambiente para oficinas	60,00	60,00
Espaço mínimo estimado para estações de trabalho	3.411,00	3.737,00

Espaço adicional que pode ser adicionado às estações de trabalho	326,00	
Total	4.737,74	4.737,74

Obviamente, a utilização do espaço pode variar, a depender de como se decidir o layout do local, sendo esta apenas uma estimativa aproximada. No entanto, é possível avaliar que a estrutura em questão consegue acomodar as necessidades do Cade. Ademais, como já referido anteriormente, caso seja necessária a expansão das áreas da Autarquia, em razão de eventual aumento das competências do Cade, será possível, igualmente aumentar

Para o cálculo do quantitativo de vagas de garagens, utilizou-se o seguinte parâmetro inicial:

Possuir estacionamento privativo com no mínimo 1 vaga de garagem para cada 50 m² (cinquenta metros quadrados) de área de escritório, constante do Termo de Referência do Chamamento Público.

Caso se dividisse os 4737,74 m² por 50 m² o Cade teria direito a apenas 94,75 vagas de garagem. No entanto, a última proposta apresentada (DOCSEI 1575469) alocou 98 vagas de garagem para o Cade.

- Unidade 1503
 - Vagas: 29 (n. 382 a 400, 518 a 527);
 - Área: 348 m²
- Unidade 1403
 - Vagas: 29 (n. 508 a 517; 528 a 534; 563 a 568; 577 a 582);
 - Área: 348 m²
- Unidade 1303 – 1.355,58 m²;
 - Vagas: 29 (n. 244 a 250; 255; 256; 354 a 363; 569 a 576; 632, 633);
 - Área: 348 m²
- Unidade 1203A – 494,93 m².
 - Vagas: 11 (n. 344 a 353 e 553);
 - Área: 132 m²
- Total de vagas: 98 vagas.
- Área Total Ocupada: 1.176 m²
- Localização: 2º Subsolo.

Pela análise dos itens citados e memória de cálculo apresentado na tabela acima, os valores da proposta de contratação enquadram-se dentro dos valores máximos previstos no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal (ME), estando de acordo com a Instrução Normativa SEGES/ME Nº 103, de 30 de dezembro de 2022, art. 5º inc. V.

Ressalta-se que a população principal do Cade não sofreu variação significativa do ano de 2022 até o ano de 2025. Por essa razão, e considerando o Programa de Gestão e Desempenho do Cade, assim como o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, não se projetou, nesse momento, a expansão da área de escritório do Cade: a área de escritório a ser contratada praticamente se equivale à solução atual.

Contudo, considerando o possível crescimento da autarquia, que está em vias de obter nova competência de regulação de mercados digitais; assim como eventuais mudanças que possam ocorrer no Plano de Gestão de Desempenho do Cade, decorrente de decisões de uma nova gestão, ou de determinação do órgão central; será reservado o espaço de 771,42 m² de área computável para o Cade.

- Metragem de Área Privativa reservado ao CADE: 1.102,03 m².
- Dedução estimada de área não computável (30%): **330,61 m²**
- Área útil computável estimada: **771,42m²**
- Tempo em que a área adicional estará disponível: 12 meses, a partir da assinatura do contrato de locação.

Caso se divida esta área pelo mínimo de 7m², este aumento seria suficiente para cobrir população principal de 110 pessoas, podendo ainda o espaço ser maximizado caso alguns servidores atuem em regime híbrido e ocupem espaços compartilhados. Dividindo-se por 9m², a área equivaleria a área equivalente a 85 servidores adicionais.

Tal reserva de espaço (de 771,42 m²) não gera qualquer ônus ou obrigação para a autarquia, que decidirá, no prazo de até 1 ano da assinatura do contrato, pela viabilidade do acréscimo.

Ademais, com vistas à racionalização do uso dos imóveis o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional incentiva que as áreas de apoio tenham uso comum pelos órgãos que utilizam o mesmo prédio. O imóvel objeto desta contratação já prevê em seus ambientes compartilhados a disponibilização dos seguintes ambientes de área de apoio:

- Sala de Descanso com área para prática de atividade física;
- Lactário;
- Refeitório;
- Espaço Infantil;
- Vestiários Masculinos e Femininos;
- Horta e Espécies Frutíferas;
- Praça urbana integrada com o empreendimento.

Ademais, as atividades de manutenção predial vigilância, brigada, entre outras, estão incluídas no condomínio.

Dessa forma, seria possível, caso necessário, a redução da área de apoio contratada para conversão em área de escritório.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 99.264.000,00

VALOR DA CONTRATAÇÃO - VI § 1º, art.18 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021 - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

Em conformidade com a proposta atualizada (DOCSEI 1575469) apresentada pela empresa LOTUS TOWER PARTICIPAÇÕES LTDA, declarada vencedora do certame, o valor total da presente contratação representa R\$ 99.264.000,00 (noventa e nove milhões, duzentos e sessenta e quatro mil reais), para vigência de 120 (cento e vinte) meses, conforme descrito abaixo:

- Valor de Locação: R\$ 730.000,00 (setecentos e trinta mil reais);
- Valor de Condomínio: R\$ 97.200,00 (noventa e sete mil e duzentos reais);
- Total Mensal: R\$ 827.200,00 (oitocentos e vinte e sete mil e duzentos reais);
- Total Anual: R\$ 9.926.400,00 (nove milhões, novecentos e vinte e seis mil e quatrocentos reais)."

Este valor abrange, também, 98 vagas de garagem, além do uso da infraestrutura do condomínio.

Conforme edital N°: 1/2024/CAD-DF/GGAFI/DIRAD-DIGES/DIGES, o valor do aluguel poderá ser reajustado anualmente, tendo por base a variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), do IBGE, ou, na ausência deste, por outro índice que vier a ser estipulado pelo Governo Federal para reajustamento de contratos de locação de imóveis não residenciais.

Além desta área de 4.737,74m², será reservada opção futura, caso o Cade queira expandir sua área, a capacidade de ocupação da laje reserva (sobreloja Pétala 01) ao Cade, com área privativa total adicional de 1.102,03 m²

(DOCSEI 1575469) . Desta área, haverá 30% de área não computável (330,61 m²) e área útil computável estimada em 771,42 m². Caso esta opção seja exercida (no prazo de um ano a partir da assinatura do contrato de locação), o valor da locação continuará a ser o mesmo por metro quadrado.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

PARCELAMENTO - VIII § 1º, art.18 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021 - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

A presente contratação não comporta a aplicação do instituto do parcelamento, previsto no art. 18, § 1º, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021, pelas razões que se expõem a seguir.

Em primeiro lugar, a natureza da contratação – locação de imóvel com serviços integrados de facilities – não se enquadra na lógica do fracionamento em partes autônomas ou divisíveis, como ocorre em bens ou serviços padronizados e independentes. A locação de um imóvel, por definição, exige a fruição contínua e indivisível de um espaço físico único e integral, sob pena de inviabilizar o próprio uso pretendido pelas instituições contratantes. Parcelar tal objeto significaria comprometer a coerência funcional da unidade locada, o que é incompatível com os princípios da eficiência e da economicidade.

No tocante aos serviços acessórios agregados à locação – notadamente os serviços de facilities – tampouco se revela conveniente ou vantajoso seu parcelamento. A contratação unificada proporciona ganhos de escala, racionalização de recursos administrativos, padronização de procedimentos e simplificação da fiscalização contratual, além de facilitar a interlocução com um único fornecedor, mitigando riscos operacionais e jurídicos. A dispersão contratual, por outro lado, acarretaria aumento do custo de transação, fragmentação da responsabilização e possível perda de sinergia entre os serviços prestados.

Ademais, a solução contratual está em consonância com as diretrizes do Projeto Racionaliza, do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos, que incentiva a ocupação compartilhada e eficiente dos imóveis públicos de uso especial da União. A centralização das agências reguladoras em um único imóvel, com estrutura de gestão condominial integrada, contribui para a otimização do espaço público, reduz custos operacionais e fomenta o uso racional dos bens públicos, reforçando o interesse público subjacente à contratação.

Diante disso, conclui-se que o parcelamento da contratação, na hipótese em exame, não apenas se revela tecnicamente inadequado, como também contraria os objetivos de eficiência, economicidade e racionalização administrativa que regem a atuação estatal.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

CONTRATAÇÕES CORRELATAS - XI § 1º, art.18 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021 - contratações correlatas e/ou interdependentes;

A presente contratação insere-se em um contexto mais amplo de ocupação compartilhada de imóvel, conforme disciplinado no **Edital de Chamamento Público nº 1/2024/CAD-DF/GGAFI/DIRAD-DIGES/DIGES (SEI 1437440)**, o qual prevê a participação conjunta de outros entes da Administração Pública Federal em processo coordenado de locação. As contratações que serão realizadas por essas instituições possuem natureza correlata, uma vez que envolvem a celebração de ajustes simultâneos e interdependentes no mesmo edifício, cujas características estruturais e operacionais demandam gestão integrada.

Estão previstas contratações autônomas, porém interligadas, a serem formalizadas pelas seguintes entidades: (i) Agência Nacional de Saúde Suplementar – ANS; (ii) Agência Nacional de Energia Elétrica – ANEEL; (iii) Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis – ANP; (iv) INFRA S.A.; (v) Agência Nacional de Transportes Aquaviários – ANTAQ; e (vi) Agência Nacional de Transportes Terrestres – ANTT. A sinergia decorrente da atuação conjunta dessas agências viabiliza a racionalização do uso de áreas comuns e a otimização da gestão condominial, com evidentes ganhos de escala e eficiência administrativa.

Frise-se, também, que, caso a contratação ora analisada venha a ser efetivada, será imprescindível a adoção de providências administrativas quanto à extinção ou à adequação dos contratos atualmente vigentes no âmbito do Cade. Adicionalmente, a mudança de sede implicará a necessidade de celebração de novas contratações, as quais serão oportunamente detalhadas nesta seção.

Alguns contratos em curso deverão ser rescindidos, uma vez que a nova unidade imobiliária conta com estrutura de gestão condominial que absorverá determinadas atividades hoje contratadas diretamente pela autarquia. Entre os contratos a serem encerrados, destacam-se os relativos aos serviços de manutenção predial, manutenção de sistemas de climatização, manutenção de elevadores, manutenção de geradores e atuação de brigadistas.

Outros contratos, por sua vez, deverão ser objeto de ajustes em seus escopos, a fim de se adequarem à nova realidade operacional da sede compartilhada. Nesse sentido, os serviços de limpeza passarão a abranger exclusivamente as áreas internas de uso específico do Cade, ao passo que o serviço de vigilância – caso a nova gestão entenda necessário - deverá ser restrito à alocação de um vigilante desarmado por andar, conforme as especificidades do novo imóvel.

Importa ressaltar que todos os contratos administrativos da autarquia exigirão revisão quanto à formalização do novo endereço institucional, com vistas à sua regularização jurídica e à continuidade adequada dos serviços.

Ademais, conforme previsão contida no inciso VI do art. 12 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, a Administração deve apresentar a estimativa de custo total de ocupação para o período contratual pretendido, com detalhamento mínimo dos seguintes componentes: (a) custos de desmobilização; (b) custo de restituição do imóvel atualmente ocupado, quando aplicável; (c) custo mensal de locação, contemplando os encargos diretos e indiretos; e (d) custos de adaptação eventualmente imprescindíveis à adequação do imóvel às necessidades institucionais, bem como o prazo estimado de amortização dos investimentos correspondentes.

Tais custos foram estimados com base em valores extraídos do Painel de Preços do Governo Federal, quando disponíveis, ou, alternativamente, com fundamento em dados históricos de contratações vigentes ou anteriores realizadas pelo Cade e por outras instituições públicas, assegurando-se, assim, a razoabilidade das projeções adotadas.

Categoria	Item	Valor estimado (R\$)
DESMOBILIZAÇÃO	Desmontagem de móveis/mobiliário	9.000,00
DESMOBILIZAÇÃO	Transporte mobiliário	31.311,00
DESMOBILIZAÇÃO	Desmontagem de divisórias	116.338,41
DESMOBILIZAÇÃO	Adequação de pisos	37.659,20
DESMOBILIZAÇÃO	Adequação de forros	12.000,00
DESMOBILIZAÇÃO	Pintura da edificação	17.309,20
DESMOBILIZAÇÃO	Desmontagem do plenário	7.080,00
DESMOBILIZAÇÃO	Remoção de equipamento de rede/cabos	4.888,62
DESMOBILIZAÇÃO	Adequação do sistema de iluminação	6.440,94
DESMOBILIZAÇÃO	Remoção da identidade visual	424,32
DESMOBILIZAÇÃO	Remoção do sistema de controle de acesso	6.258,72

	Total Desocupação	248.710,41
OCUPAÇÃO	Montagem de mobiliário	9.000,00
OCUPAÇÃO	Montagem de equipamentos de TI	50.000,00
OCUPAÇÃO	Moving sala segura	5.000.000,00
OCUPAÇÃO	Montagem do plenário	7.080,00
OCUPAÇÃO	Aluguel durante o período de mudança e implantação	941.364,36
OCUPAÇÃO	Aluguel de equipamentos e sistemas de TI durante o moving	1.200.000,00
OCUPAÇÃO	Instalação da identidade visual	59.000,00
OCUPAÇÃO	Moving e equipamentos do plenário	860.000,00
OCUPAÇÃO	Moving de equipamentos da sala de reunião da Presidência	50.000,00
OCUPAÇÃO	Moving de equipamentos da sala de reunião da SG	50.000,00
OCUPAÇÃO	Moving e locação do sistema de telefonia	30.000,00
OCUPAÇÃO	Moving e instalação de workstations	10.000,00
OCUPAÇÃO	Moving e instalação dos switches de rede	50.000,00
	Total Ocupação	8.316.444,36
	Total Geral	8.565.154,77

Gastos estimados com mudança

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

PLANO ANUAL - II, § 1º, art.18 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021 - Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração

Como referido anteriormente, a nova contratação busca preparar o Cade para o futuro de médio prazo, com previsão eventualmente para, em 2028, modificar o contrato atual de locação.

A contratação está registrada no Plano Anual de Contratações, conforme documento 1499705. Ademais, enquadra-se no objetivo de “Assegurar a alocação estratégica e o uso eficiente de recursos”, presente no Planejamento Estratégico do Cade para o exercício de 2025 a 2028.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

RESULTADOS PRETENDIDOS - IX § 1º, art.18 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021 - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

A presente proposta de contratação revela-se compatível com os princípios da eficiência, economicidade e sustentabilidade que regem a nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, especialmente à luz do disposto no art. 18, § 1º, inciso IX, da Lei nº 14.133/2021. Ao comparar os valores efetivamente pagos pelo Cade, no período de 2020 a 2024, com os montantes que teriam sido despendidos caso houvesse, desde o início, a contratualização nos moldes ora propostos, constata-se uma economia estimada da ordem de R\$ 8.848.240,79.

Tipo de serviço	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024
Aluguel	8.108.789,21	8.198.437,84	9.060.343,55	6.769.911,37	5.648.186,16
Seguro Predial	2.358,73	2.358,73	4.330,61	3.611,17	3.703,83
Vigilantes	1.953.986,68	2.034.397,83	2.086.805,86	2.292.319,03	2.262.069,79
Brigadistas	383.684,69	403.644,12	788.285,62	775.543,00	982.787,29
Manut. Gerador	31.924,00	11.235,24	27.622,46	20.423,59	20.403,34
Manut. Ar condicionado	295.686,80	292.820,78	371.410,06	434.556,09	491.622,32
Manut. Elevador	8.940,76	34.437,83	20.196,84	12.882,96	66.499,61
Manut. Predial	875.241,16	992.048,38	975.903,36	1.008.322,68	1.091.106,69
Limpeza	876.735,60	752.154,05	684.093,74	785.942,07	765.055,23
Energia Elétrica	505.345,79	711.748,67	816.457,27	904.807,46	915.139,21
Água	60.531,46	60.411,23	85.091,97	108.181,92	139.990,37
Extintor	5.530,50	5.369,47	4.949,96	5.194,96	4.174,72

IPTU	169.312,68	174.304,54	182.379,68	193.267,45	200.265,10
Controle de Pragas	2.685,88	2.867,44	3.191,44	3.339,86	4.951,16
TOTAL ANUAL	13.280.753,94	13.676.236,15	15.111.062,42	13.318.303,61	12.595.954,82

Valores pagos pelo Cade ao longo dos anos pela locação e serviços diversos

Descrição do Serviço	Custo Anual Estimado (R\$)
Aluguel = R\$ 730.000,00 * 12 meses =	8.760.000,00
Condomínio = R\$ 97.200,00 * 12 meses =	1.166.400,00
Vigilância (4 postos desarmados)	328.446,72
Serviço de fornecimento de água*	55.996,15
Energia*	366.055,68
Serviço de limpeza*	293.400,00
Custo de mobilização e desmobilização (anual – 10 anos)*	856.515,48
Total	11.826.814,03

Custos da nova sede (já incorporando custo de mudança mobilização/desmobilização)

Ano	Valor pago pelo Cade	Valor constante da proposta	Economia anual
2020	13.280.753,94	11.826.814,03	R\$ 1.453.939,91
2021	13.676.236,15	11.826.814,03	R\$ 1.849.422,12
2022	15.111.062,42	11.826.814,03	R\$ 3.284.248,39
2023	13.318.303,61	11.826.814,03	R\$ 1.491.489,58
2024	12.595.954,82	11.826.814,03	R\$ 769.140,79

Total		R\$ 8.848.240,79
-------	--	------------------

Comparação dos valores pagos pelo Cade com os valores constantes da proposta (incorporando custos com mudança)



Comparação dos valores pagos pelo Cade com os valores constantes da proposta

Os cálculos acima incorporam custos de mudança que foram assim calculados (e divididos por 10 anos, referente ao tempo do contrato):

Categoria	Item	Valor estimado (R\$)
DESMOBILIZAÇÃO	Desmontagem de móveis/mobiliário	9.000,00
DESMOBILIZAÇÃO	Transporte mobiliário	31.311,00
DESMOBILIZAÇÃO	Desmontagem de divisórias	116.338,41
DESMOBILIZAÇÃO	Adequação de pisos	37.659,20
DESMOBILIZAÇÃO	Adequação de forros	12.000,00
DESMOBILIZAÇÃO	Pintura da edificação	17.309,20
DESMOBILIZAÇÃO	Desmontagem do plenário	7.080,00
DESMOBILIZAÇÃO	Remoção de equipamento de rede/cabos	4.888,62
DESMOBILIZAÇÃO	Adequação do sistema de iluminação	6.440,94
DESMOBILIZAÇÃO	Remoção da identidade visual	424,32

DESMOBILIZAÇÃO	Remoção do sistema de controle de acesso	6.258,72
	Total Desocupação	248.710,41
OCUPAÇÃO	Montagem de mobiliário	9.000,00
OCUPAÇÃO	Montagem de equipamentos de TI	50.000,00
OCUPAÇÃO	Moving sala segura	5.000.000,00
OCUPAÇÃO	Montagem do plenário	7.080,00
OCUPAÇÃO	Aluguel durante o período de mudança e implantação	941.364,36
OCUPAÇÃO	Aluguel de equipamentos e sistemas de TI durante o moving	1.200.000,00
OCUPAÇÃO	Instalação da identidade visual	59.000,00
OCUPAÇÃO	Moving e equipamentos do plenário	860.000,00
OCUPAÇÃO	Moving de equipamentos da sala de reunião da Presidência	50.000,00
OCUPAÇÃO	Moving de equipamentos da sala de reunião da SG	50.000,00
OCUPAÇÃO	Moving e locação do sistema de telefonia	30.000,00
OCUPAÇÃO	Moving e instalação de workstations	10.000,00
OCUPAÇÃO	Moving e instalação dos switches de rede	50.000,00
	Total Ocupação	8.316.444,36
	Total Geral	8.565.154,77

Gastos estimados com mudança

É importante ressaltar que estes custos foram estimados de maneira conservadora e é possível, talvez, que sejam considerados eventuais economias, inclusive, nestes gastos com mudança.

De todo modo, mesmo incorporando estes gastos no cômputo acima, haveria uma economia líquida no período de 5 anos de R\$ 8.848.240,79, caso o Cade já tivesse contratualizado deste modo em 2020. No período de 10 anos

(período contratual) é possível estimar que o benefício seja dobrado (**17 milhões e 696 mil Reais de economia líquida**), sem mencionar outras economias possíveis (com diminuição de custos judiciais e administrativos), já que o Cade incorre com elevados custos com a gestão atual destes contratos.

Mesmo que, talvez o Cade venha a contratualizar o espaço adicional de 771,42 m² de área computável, este aumento de área não impactará a vantagem econômica em se assinar o presente contrato. Já que, ainda assim, ha grandes economias líquidas em relação à situação atual.

Essa expressiva redução de gastos demonstra, por si, a superioridade da solução ora apresentada em termos de racionalização do dispêndio público. Entretanto, a vantajosidade da contratação transcende a análise puramente financeira, projetando impactos positivos também sobre a organização administrativa e a gestão de recursos da autarquia.

Ao viabilizar a centralização das agências reguladoras em um único imóvel, a proposta permite a otimização da gestão condominial, ao passo que promove maior integração institucional e sinergia entre os órgãos partícipes. Essa concentração contribui ainda para a mitigação de riscos operacionais relacionados à carência de pessoal técnico especializado na área logística, ao passo que reduz a sobrecarga administrativa atualmente associada à multiplicidade de contratos e sedes.

A localização do imóvel em área central, nas imediações da Rodoviária do Plano Piloto, facilita o deslocamento dos servidores e colaboradores, ao mesmo tempo em que confere maior acessibilidade ao público externo. A proposta contempla ainda a possibilidade de expansão futura da área ocupada, acompanhando eventuais alterações no Plano de Gestão e Desempenho da autarquia ou o crescimento de sua força de trabalho, o que confere à contratação maior flexibilidade e aderência às necessidades institucionais de médio e longo prazo.

Outro aspecto relevante diz respeito à conformidade da proposta com o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes da Administração Pública Federal, na medida em que o compartilhamento de áreas técnicas e de apoio com outras agências permitirá uma utilização mais eficiente do espaço físico disponível. Soma-se a isso a superação das limitações estruturais do imóvel atualmente ocupado pelo Cade, cujos problemas foram amplamente documentados no Relatório SEI nº 1504636, e que não mais se coadunam com o porte e as atribuições da autarquia.

Por fim, a contratação também incorpora ganhos significativos em termos de qualidade de vida no trabalho, com a previsão de ambientes de convivência internos e externos, espaços de descanso, sala infantil, vestiários, área de ginástica e paisagismo desenvolvido por equipe do escritório Burle Marx, criando um ambiente físico harmonioso, funcional e condizente com os parâmetros contemporâneos de bem-estar laboral.

Diante de todo o exposto, a solução proposta revela-se não apenas tecnicamente sólida e financeiramente vantajosa, mas também adequada aos objetivos estratégicos da Administração Pública Federal, promovendo o melhor aproveitamento dos recursos públicos e a qualificação do ambiente institucional da autarquia.

13. Providências a serem Adotadas

PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS - X § 1º, art.18 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021 - providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;

Tendo em vista que os efeitos financeiros do contrato de locação somente terão início com a efetiva disponibilização do imóvel à Administração, prevista para ocorrer em abril de 2028, por ocasião da entrega das chaves pela LOCADORA, não se identificam, nesta fase, providências materiais a serem adotadas de forma imediata e anterior à assinatura do instrumento contratual.

Cabe destacar, entretanto, que o Cade disporá de um período aproximado de 35 meses entre a formalização do ajuste e o início da sua execução financeira, o que oferece margem temporal adequada para a adoção de todas as providências administrativas necessárias à transição e à ocupação da nova sede, incluindo a reorganização logística, a adequação dos contratos em vigor, a capacitação dos servidores responsáveis pela fiscalização e gestão contratual e os ajustes nos sistemas administrativos e patrimoniais da autarquia.

Esse período de preparação, além de garantir maior segurança jurídica e operacional à implementação do novo arranjo físico-institucional, permitirá o planejamento eficiente da mudança, em consonância com os princípios da

continuidade do serviço público, da eficiência e do planejamento, previstos no caput do art. 11 da Lei nº 14.133/2021.

14. Possíveis Impactos Ambientais

IMPACTOS AMBIENTAIS - XII § 1º , art.18 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021 - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável

A contratação ora proposta encontra-se em plena conformidade com os objetivos estratégicos estabelecidos no Plano de Logística Sustentável – PLS do Cade, para o período de 2022 a 2025 (SEI nº 1177805), especialmente no tocante ao Eixo 1 – Adoção de práticas de sustentabilidade e de racionalização do uso de materiais e serviços. Esse eixo compreende uma série de temas transversais prioritários, cujos objetivos incluem a promoção do uso eficiente de energia elétrica, a gestão racional do consumo de água e esgoto, a redução dos impactos ambientais decorrentes da geração de resíduos, a melhoria da qualidade de vida no ambiente de trabalho, bem como a adoção de critérios socioambientais em processos de compras e contratações.

Nesse sentido, a solução contratual ora analisada contempla um conjunto de atributos técnicos e certificações que traduzem o compromisso com a sustentabilidade, a eficiência energética e o conforto dos usuários. O empreendimento conta com certificações de alto padrão, entre as quais se destacam: a Certificação LEED V4.0, que atesta o atendimento aos mais elevados critérios internacionais de sustentabilidade; a Certificação Fitwel, pioneira em Brasília, voltada à promoção da saúde e do bem-estar dos ocupantes; e o Selo Procel PBE Edifica Nível A (versão INI-C), que garante elevado desempenho energético.

Do ponto de vista tecnológico, o edifício incorpora soluções modernas voltadas à eficiência operacional. O sistema de climatização utiliza chillers com condensação a ar, o que reduz significativamente o consumo hídrico e a necessidade de manutenção. A ventilação das garagens é automatizada por sensores de monóxido de carbono (CO), promovendo eficiência energética e segurança. O sistema de filtragem de ar encontra-se em conformidade com as normas da ANVISA e inclui Fan Coils com motores de quatro polos e cochins de mola, assegurando operação silenciosa, bem como lâmpadas UV para desinfecção do ar interno e sensores de CO para controle da qualidade do ar, contribuindo para um ambiente mais saudável.

A edificação também se destaca pela adoção de fontes de energia renovável, dispondo de usina fotovoltaica in loco, com geração estimada de 167,2 MWh anuais, além de infraestrutura para carregamento de veículos elétricos, atendendo à crescente demanda por mobilidade sustentável. Todo o sistema de iluminação é composto por lâmpadas LED, e o controle de consumo energético é realizado por meio de sistema de monitoramento de demanda, prevenindo excessos e otimizando os custos operacionais.

No tocante à eficiência hídrica, o imóvel possui reservatórios superiores para água potável e de reuso, o que reduz o consumo de energia associada ao bombeamento. Estima-se uma economia de 40% no uso de água interna e eliminação completa do consumo de água externa, além de redução de 11% no consumo de energia, refletindo uma gestão inteligente dos recursos naturais.

Por fim, a qualidade de vida no trabalho é contemplada por meio da oferta de áreas de convivência internas e externas, incluindo espaços para descanso, ginástica, lactário, vestiários e sala infantil. O paisagismo, concebido pelo escritório Burle Marx, integra-se harmonicamente à arquitetura, contribuindo para um ambiente acolhedor, saudável e esteticamente qualificado.

Dessa forma, a contratação alinha-se não apenas aos compromissos do PLS da autarquia, mas também aos mais elevados padrões de responsabilidade socioambiental exigidos pela Administração Pública contemporânea.

Portanto, de forma resumida, pode-se apresentar a informação com a seguinte estrutura:

Certificações de Alto Padrão:

- Certificação LEED V4.0: atende aos mais rigorosos critérios de sustentabilidade e eficiência energética.

- Certificação Fitwel: primeira certificação desse tipo em Brasília, promovendo a saúde e o bem-estar dos ocupantes.
- Procel PBE Edifica Nível A: versão INI-C, garantindo maior desempenho energético.

Tecnologia e Eficiência nas Instalações:

- Sistema de Refrigeração:
 - Utilização de chiller com condensação a ar, reduzindo o consumo hídrico e a necessidade de frequentes manutenções.
 - Exaustão da garagem com sistema automatizado por sensores de CO, otimizando a eficiência energética e garantindo maior segurança.
- Sistema de Filtragem de Ar:
 - Atende às novas normas da Anvisa.
 - Utilização de Fan Coil com motores de 4 polos e cochins de mola, garantindo operação silenciosa.
 - Lâmpadas UV para desinfecção do ar interno, eliminando micro-organismos e prevenindo mofo.
 - Sensores de CO para controle automático da qualidade do ar, promovendo maior conforto e saúde.

Eficiência Energética e Sustentabilidade:

- Energia Renovável:
 - Usina fotovoltaica in loco, com geração anual estimada em 167,2 MWh.
 - Infraestrutura para carregamento de veículos elétricos, atendendo à crescente demanda por mobilidade sustentável.
- Iluminação e Monitoramento:
 - Lâmpadas LED em toda a edificação.
 - Sistema de monitoramento de demanda elétrica, prevenindo consumo excessivo e reduzindo custos operacionais.

Eficiência Hídrica:

- Reservatórios superiores para água potável e de reuso, reduzindo a necessidade de bombeamento e economizando energia.
- 40% de economia de água interna e 100% de redução no consumo de água externa.
- 11% de economia de energia, promovendo um uso mais inteligente dos recursos naturais.

Qualidade de Vida no Trabalho:

- Áreas de convivência internas e externas, incluindo espaços para descanso, ginástica, lactário, vestiários e sala infantil.
- Paisagismo integrado do escritório Burle Marx, criando um ambiente harmonioso e agradável.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Do ponto de vista de procedimento, Nota Jurídica nº 00006/2024/CGMA/PFE-CADE/PGF/AGU), NUP: 08700.006484 /2024-09, respondeu consulta formulada pela Diretoria de Administração e Planejamento do CADE (DAP), a qual, por meio do Ofício nº 7565/2024/DAP/CADE, submeteu à Procuradoria Federal Especializada junto ao CADE questionamento quanto à legalidade de realização deste chamamento público previamente à decisão sobre eventual contratação de locação de imóvel com serviços de gestão predial.

A consulta analisou a participação do CADE no Edital de Chamamento Público nº 1/2024, conduzido pela Agência Nacional de Saúde Suplementar (ANS), cujo objetivo foi prospectar o mercado imobiliário do Plano Piloto em Brasília /DF, com vistas à instalação de sede compartilhada por agências reguladoras. O CADE manifestou interesse no projeto, enfatizando a perspectiva de racionalização de despesas e liberação de força de trabalho de suporte administrativo.

A análise da PFE-CADE sustentou que o arcabouço normativo vigente, em especial a Instrução Normativa SEGES /ME nº 103, de 2022, editada com fundamento no art. 51 da Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações), respalda,

in abstrato, a realização de chamamento público com a finalidade exclusiva de prospecção de mercado. Tal instrumento destina-se a subsidiar a Administração na escolha entre a deflagração de processo licitatório ou a adoção da contratação direta, por inexigibilidade, a depender do número e da adequação das propostas recebidas. Dessa forma, a Procuradoria Federal Especializada junto ao Cade considerou que o chamamento público se apresenta como mecanismo legítimo para aferição da singularidade do imóvel e fundamentação da decisão administrativa quanto ao modelo contratual mais adequado, não havendo óbice para participação do Cade no processo.

Posteriormente, eventuais dúvidas e apontamentos constantes da Nota Técnica nº 4/2025/UPLAC/COL/CGOFL/DAP/CADE (SEI nº 1548944) sobre viabilidade jurídica de participação do Cade, foram oportunamente sanadas no Despacho nº 71/2025/GAB-PRES/PRES/CADE (SEI nº 1550463), o qual consolidou o entendimento favorável à continuidade do procedimento, com base em elementos objetivos e devidamente fundamentados.

Segundo o Art. 18. § 2º do Edital de Chamamento Público nº 1/2024, caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação. Conforme corretamente mencionado na Nota Jurídica nº 00006/2024/CGMA/PFE-CADE/PGF/AGU), o chamamento público em questão para prospecção de imóveis no mercado imobiliário serve – caso se verifique tal hipótese – como subsídio para a certificação de inexistência de outros imóveis aptos a atender os interesses da Administração (art. 74 §5º inciso II) e para justificar a singularidade do imóvel escolhido (art. 74 §5º inciso III) e, igualmente, para a decisão da Administração acerca da realização ou não do procedimento licitatório.

No caso em questão, houve certificação formal da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam à demanda, como registrado ao longo deste estudo, ao mesmo tempo em que houve evidência objetiva de singularidade do imóvel proposto pela Lotus Tower Empreendimentos Imobiliários, já que nenhuma outra proposta atendeu aos requisitos do chamamento.

Frise-se que, segundo Parecer 00041/2025/PFANTAQ/PGF/AGU (SEI 1574485), igualmente considerou-se o seguinte:

"Para certificar a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, foram juntadas aos autos declarações de indisponibilidade de imóvel emitidas pelo SPU (SEI/Antaq nº 2568322 e 2568318). 32. Quanto às justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela, a Antaq fez referência aos documentos citados acima, que a seu ver atestam a inviabilidade de competição, especialmente os que constam do chamamento público realizado pela ANS (SEI/Antaq nº 2549572 e 2549575) e ao ACÓRDÃO Nº 168/2025-ANTAQ, que já se posicionou pelo prosseguimento da contratação, por inexigibilidade de licitação, em razão do resultado do chamamento. 33. Nesse sentido, em resposta à NOTA 29/2025/PFANTAQ/PGF/AGU (SEI/Antaq nº 2555061), a Gerência de Recursos Logísticos (GRL/SAF) justificou que (SEI/Antaq nº 2569116): (...), na configuração do chamamento, o empreendimento Lotus Tower foi o único que apresentou as características elencadas no Edital 1 - 28965171 (SEI nº 2420116), Termo de Referência 1 - 2865189 (SEI nº 2420123). Assim, no caso de só haver um interessado habilitado após o chamamento público, a Administração não pode seguir com uma licitação tradicional, porque não houve pluralidade de competidores. No modelo apresentado, a competição se tornou inviável. Por isso, o instrumento jurídico correto é a inexigibilidade, nos termos do art. 74 da Lei nº 14.133/2021. Oportuno informar que a GRL realizou consulta ao Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóvel (SISREI) da Secretaria de Patrimônio da União (SPU) para verificar a existência de imóvel público com metragem e características compatíveis às especificações do Edital 1 - 28965171 (SEI nº 2420116), Termo de Referência 1 - 2865189 (SEI nº 2420123), além de verificar se existia imóvel com a metragem específica para a ANTAQ. Foram abertas as Consultas Prévias 00040/2025 e 00041/2025 no sistema SISREI. Ambas foram respondidas com declaração de indisponibilidade, conforme constam dos documentos Declaração Indisponibilidade-SISREI 00041/2025 - Chamamento (SEI nº 2568318), E-mail Consulta Prévia-Chamamento-SISREI 00041/2025 (SEI nº 2568320), Declaração Indisponibilidade-SISREI 00040/2025 - Chamamento (SEI nº 2568322) e E-mail Consulta Prévia-Chamamento-SISREI 00040/2025 (SEI nº 2568325)"

Ademais, como demonstrado neste ETP, há vantajosidade na contratação em questão: mesmo que feita de forma direta, conforme preceitua e autoriza o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando a elevada economicidade que se gerará.

16. Responsáveis

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

Despacho: Despacho SEI 1572308

RICARDO MEDEIROS DE CASTRO

Equipe de apoio

RASCUNHO