

PROJETO RAÍZES

Briefing de requisitos conceituais, funcionais e técnicos

1. OBJETIVO

O presente documento tem por finalidade validar, sistematizar e formalizar o conjunto de requisitos conceituais, funcionais e técnicos, em nível estratégico, no âmbito decisório da Alta Administração da CGU, constituindo-se como instrumento estruturante para a correta especificação e contratação dos projetos necessários à construção da nova sede do órgão.

Ao antecipar diretrizes e critérios de decisão, busca-se mitigar incertezas inerentes ao processo projetual, reduzir a ocorrência de retrabalhos e promover maior eficiência na alocação de recursos, em consonância com os princípios de economicidade, eficácia e governança pública.

Assim, este documento objetiva consolidar diretrizes estratégicas da Alta Administração para a implantação da nova sede, constituindo referência normativa e conceitual para as etapas subsequentes de planejamento, concepção arquitetônica, desenvolvimento de projetos e processos de contratação.

2. CONDICIONANTES

Local de implantação: SEN, Lote 15



Enquadramento e Parâmetros Base

Coefficiente de Aproveitamento (CFA Básico): 0,80.

Taxa de Ocupação (TO): 40%.

Altura Máxima (H): 9,00 m.

Taxa de Permeabilidade (TP): 40%.

Afastamentos (AF): 20,00m da divisa frontal e 10,00 m das demais divisas.

Memória de Cálculo do Potencial Construtivo

O potencial construtivo é determinado pela Área Máxima de Construção (AMC), calculada sobre o Coeficiente de Aproveitamento (CFA).

$AMC = \text{Área do Lote} \times CFA$

Área do Lote: 22.500 m²

CFA: 0,80

Cálculo: $22.500 \times 0,80 = 18.000 \text{ m}^2$

Potencial Construtivo Total: 18.000 m^2 (Área Computável).

3. TEMAS ESTRATÉGICOS E CONSULTA

3.1. Partido Arquitetônico, Identidade Institucional e Representatividade

Relevância:

Esta seção aborda a dimensão simbólica e representacional do projeto arquitetônico, compreendendo a edificação como um artefato cultural e institucional capaz de comunicar valores, consolidar identidade e influenciar percepções sociais. Entende-se, portanto, que a sede de um órgão público transcende sua função operacional, assumindo papel ativo na construção de legitimidade e confiança junto à sociedade.

Diretrizes Propostas:

1. Buscar o equilíbrio entre sobriedade institucional e presença simbólica, evitando tanto a ostentação quanto a excessiva neutralidade, de modo a refletir adequadamente o papel estratégico da instituição no aparato estatal.
2. Incorporar e expressar, de forma coerente e integrada, valores como integridade, transparência, eficiência e solidez institucional.
3. Afastar-se de soluções genéricas associadas à arquitetura corporativa globalizada — como o uso indiscriminado de fachadas em pele de vidro, privilegiando, em seu lugar, uma expressão que dialogue com a tradição da arquitetura pública brasileira, especialmente aquela consolidada em Brasília.
4. A volumetria deve respeitar a topografia natural do terreno e a escala predominante do entorno diplomático, evitando a imposição de marcos verticais dissonantes.
5. Explorar soluções como filtros solares (brises, cobogós, peles duplas) e vazios estratégicos, que promovem permeabilidade visual e iluminação difusa, contrapostos a elementos mais maciços e duráveis, como concreto aparente ou revestimentos pétreos, que evocam estabilidade, permanência e autoridade institucional.

Avaliação da Alta Administração:

- () De acordo
() Parcialmente de Acordo
() Reformular

Observações:

3.2. Solução Estrutural

Relevância

A solução estrutural constitui elemento estratégico para o desempenho técnico, funcional e econômico da edificação, influenciando diretamente sua flexibilidade de uso, durabilidade, racionalidade construtiva, custos de implantação e manutenção, além da viabilidade das soluções arquitetônicas propostas.

Diretrizes Propostas:

1. Adotar solução estrutural racional, modular e compatível com a flexibilidade de ocupação dos ambientes, permitindo adaptações futuras com mínima interferência na edificação.
2. Priorizar sistemas construtivos que favoreçam eficiência executiva, padronização, durabilidade e redução de desperdícios durante a obra.
3. Considerar soluções estruturais que contribuam para melhor desempenho ambiental da edificação, incluindo estratégias de sombreamento, inércia térmica e racionalização do uso de materiais.
4. Avaliar a viabilidade técnica e econômica de sistemas mistos, pré-fabricados ou industrializados, visando maior controle executivo, redução de prazo e eficiência construtiva.
5. Buscar solução estrutural compatível com a linguagem arquitetônica institucional pretendida, conciliando desempenho técnico, sobriedade formal, durabilidade e expressão construtiva adequada à nova sede da CGU.

Avaliação da Alta Administração:

- () De acordo
() Parcialmente de Acordo
() Reformular

Observações:

3.3. Programa de necessidades

Relevância:

O programa de necessidades constitui instrumento fundamental para a definição das demandas funcionais, operacionais e espaciais da edificação, orientando o desenvolvimento das soluções arquitetônicas e técnicas da nova sede. Sua adequada elaboração é essencial

para assegurar compatibilidade entre os espaços projetados, as atividades institucionais, a capacidade operacional e as perspectivas de crescimento e transformação organizacional. Além de subsidiar a racionalização do uso dos ambientes e dos recursos públicos, o programa de necessidades influencia diretamente a eficiência operacional, a flexibilidade da edificação e a qualidade do ambiente de trabalho.

Áreas de Escritório

O Programa de Necessidades das áreas de escritório deverá seguir a estrutura do regimento Interno da CGU, considerando as relações e hierarquias existentes entre as diversas Secretarias do órgão, bem como a estruturação e características próprias de cada setor.

A distribuição espacial, compartimentação e dimensionamento de ambientes e mobiliário deverá observar estritamente os parâmetros dispostos no Manual de Padrões de Ocupação da Áreas de Trabalho – CGU.

Áreas de Apoio

A especificação das áreas de apoio admite maior grau de flexibilidade, na medida que abrange não apenas ambientes de necessidade indiscutível, como sanitários e copas, como instalações de apoio às atividades desenvolvidas, como auditórios, espaços multiuso, restaurante, refeitórios, etc., e até instalações para atendimento de programas especiais do órgão, como o Programa de Apoio à Mãe Lactante.

Neste sentido, cabe à Alta Administração a validação da inclusão e dimensionamento de alguns ambientes de apoio, dentro da esfera de discricionariedade e planejamento estratégico da atual gestão.

Assim, estão listados abaixo os ambientes e equipamentos que a área técnica julga de atendimento opcional, pra manifestação da Alta Administração:

Sanitários privativos:

Os normativos existentes estabelecem quantitativo mínimo de sanitários coletivos, inclusive os destinados às Pessoas com Deficiência, no entanto a implantação de sanitários privativos é uma decisão administrativa.

Na atual sede, há sanitários privativos apenas para salas de Secretários e Ministro. A área técnica é favorável á manutenção deste padrão, na medida que a extensão de sanitários privativos para salas de Diretores, por exemplo, pode resultar em futuras dificuldades de adequação de layout resultantes de alteração da estrutura do órgão, posto que a criação de novas diretoria, por exemplo, ensejaria a demanda por construção de novos sanitários privativos.

Tais adaptações tendem a aumentar os custos de reforma e manutenção, reduzir a flexibilidade dos ambientes, gerar maior consumo de área útil e ampliar a complexidade das instalações hidrossanitárias, com impactos sobre racionalidade construtiva, padronização dos pavimentos e eficiência operacional da edificação.

Refeitórios:

A implantação de refeitórios internos constitui decisão administrativa relacionada às estratégias de bem-estar ocupacional, permanência dos servidores na edificação e qualidade das áreas de apoio oferecidas aos usuários. Embora não haja obrigatoriedade normativa para sua implementação em edifícios administrativos, a disponibilização de espaços adequados para realização de refeições contribui para

melhores condições de conforto, convivência e apoio às atividades laborais.

No caso concreto, a edificação será implantada em setor distante de quadras comerciais e estabelecimentos de alimentação, situação que confere a tais ambientes ainda maior relevância.

A experiência em ocupações anteriores, e no atual edifício-sede, tem demonstrado que as pessoas têm preferência por realizar refeições em ambientes contíguos ao seu espaço de trabalho, geralmente no mesmo pavimento, em detrimento de utilização de refeitório central, o que leva a utilização de áreas não adequadas para esta atividade, como salas de reunião e de trabalho colaborativo.

Assim, a área técnica sugere que em lugar de um refeitório central, sejam previstos refeitórios menores, setoriais, preferencialmente contíguos às copas, de forma a aproveitar as instalações hidrossanitárias.

Espaço para Restaurante e/ou Café/Lanchonete

A previsão de área destinada à operação de restaurante ou lanchonete comercial constitui decisão administrativa relacionada à oferta de serviços de apoio aos usuários da edificação e à dinâmica de funcionamento cotidiano da nova sede.

A disponibilização desse tipo de serviço pode contribuir para maior conveniência, redução de deslocamentos externos, melhoria das condições de permanência dos servidores e atendimento ao público interno e visitantes, especialmente em função da localização e da intensidade de uso da edificação.

Por outro lado, a implantação de restaurante comercial demanda infraestrutura técnica específica, incluindo sistemas de exaustão, gás, climatização, instalações hidrossanitárias, tratamento de resíduos e logística de abastecimento e operação, além de implicar impactos sobre circulação, segurança, manutenção e gestão contratual do espaço. Também deve ser considerada a possibilidade de alterações futuras no modelo de ocupação da edificação e na demanda efetiva pelo serviço, evitando destinação excessiva ou subutilizada de área construída.

Nesse contexto, a área técnica entende que a eventual previsão de restaurante comercial deve observar critérios de viabilidade operacional, flexibilidade de uso, proporcionalidade da demanda e compatibilidade com as estratégias institucionais de ocupação e funcionamento da nova sede.

Espaço para o Programa de Apoio à Mãe Lactante e Espaço Kids

Área de 290m².

Proporcionar melhor circulação entre os espaços, maior silêncio nas áreas de estudo e descanso e distribuição mais equilibrada entre os ambientes infantis sugeridos:

- Recepção
- Armazenamento de mochilas
- Jogos de tabuleiro e de chão
- Jogos eletrônicos
- Casa de bonecas
- Brinquedoteca • Sala de TV e filmes

- Sala de estudo • Sala de descanso
- Banheiros
- Cozinha

Auditórios

A previsão de auditórios na nova sede constitui decisão administrativa relacionada às necessidades de realização de eventos institucionais, reuniões ampliadas, capacitações, seminários, ações de comunicação e atividades de representação institucional.

Tais espaços podem contribuir para fortalecimento das atividades institucionais, integração entre equipes e promoção de eventos internos e externos, além de reduzir a dependência de locação de espaços externos para atividades de maior porte.

Por outro lado, auditórios representam ambientes de baixa ocupação contínua e elevada demanda de área, além de exigirem soluções específicas de acústica, acessibilidade, segurança contra incêndio, climatização e infraestrutura audiovisual. Seu dimensionamento inadequado pode resultar em subutilização dos espaços e aumento dos custos de implantação, operação e manutenção da edificação.

Desta forma, a área técnica entende que a definição da quantidade, capacidade e configuração dos auditórios deve observar critérios de demanda efetiva, flexibilidade de uso, compartilhamento multifuncional dos ambientes e compatibilidade com o modelo de funcionamento institucional pretendido para a nova sede.

Do ponto de vista técnico, o auditório ideal que consegue solucionar de forma adequada as questões de visibilidade e acústica, é do tipo que possui plateia em plataformas de níveis diferentes com poltronas fixas. Contudo, tal configuração não permite flexibilidade na sua utilização. Uma possível solução seria a previsão de um auditório com maior capacidade (300-350 poltronas) no modelo fixo e inclinado e outro com menor capacidade (150-200 poltronas) no modelo plano, sem poltronas fixas, que poderia ser subdividido com divisória retrátil.

Áreas de Arquivos

A previsão de áreas destinadas a arquivos físicos constitui decisão administrativa relacionada às necessidades de armazenamento documental, preservação de acervos e suporte às atividades institucionais do órgão. Embora o avanço dos processos de digitalização e gestão eletrônica de documentos tenda a reduzir progressivamente a demanda por armazenamento físico, ainda podem existir necessidades operacionais, legais e administrativas que justifiquem a manutenção de espaços específicos para guarda documental.

Não obstante, áreas de arquivo demandam condições adequadas de segurança, controle ambiental, proteção contra incêndio, controle de umidade, organização logística e acesso restrito, além de representarem consumo significativo de área construída com baixa ocupação permanente. A superestimação dessas áreas pode comprometer a flexibilidade do programa arquitetônico e gerar espaços subutilizados ao longo do ciclo de vida da edificação.

Assim, a área técnica entende que a definição das áreas de arquivo deve considerar as diretrizes institucionais de transformação digital, gestão documental, temporalidade dos acervos e perspectivas de redução progressiva da documentação física, buscando racionalização de espaços e compatibilidade com as necessidades operacionais efetivas da nova sede.

Área total destinada ao Arquivo: 1000m²

Distribuição da área total por atividades:

- área para armazenamento: 891m²;
- área administrativa (junto com o Protocolo, caso necessário): 100m²;
- área para consulta do acervo e trabalho técnico: 9m² (tratamento e classificação do acervo além das consultas dos servidores e demais interessados autorizados).

A construção subterrânea não é recomendada, em princípio, pelas condições de umidade que geralmente apresentam nossos solos. Ela gera inúmeros riscos relacionados a infiltrações e infestações de térmitas. Além disso, a manutenção e os custos de condicionamento de ar são muito elevados quando há excessiva umidade. Devido ao peso do acervo e da sua estrutura deve-se optar por espaços no térreo

Áreas de repouso e alimentação para equipes de manutenção e limpeza:

A previsão de áreas de repouso destinadas às equipes de manutenção, limpeza e apoio operacional constitui decisão administrativa relacionada às condições de suporte e bem-estar dos profissionais responsáveis pelo funcionamento cotidiano da edificação.

Embora frequentemente negligenciados em programas arquitetônicos de edifícios administrativos, tais espaços podem contribuir significativamente para melhores condições de trabalho, apoio operacional e organização das atividades de manutenção predial e serviços terceirizados, especialmente em edificações de grande porte e funcionamento contínuo.

Importa ressaltar, no entanto, que a implantação desses ambientes implica destinação permanente de área construída para atividades de apoio operacional, demandando adequada compatibilização com o programa arquitetônico, fluxos de serviço e estratégias de ocupação da edificação. Seu dimensionamento deve considerar critérios de proporcionalidade, funcionalidade e racionalidade espacial, evitando excessos ou subutilização dos ambientes.

Nesse contexto, a área técnica entende necessária a previsão de tais áreas, devendo observar as necessidades operacionais efetivas da edificação, as condições de funcionamento dos contratos de apoio e a compatibilidade com o modelo institucional e a racionalização do uso dos espaços da nova sede.

Diretrizes Propostas:

1. Estruturar o programa de necessidades com base nas atividades institucionais, fluxos operacionais, demandas funcionais e perspectivas de expansão futura da CGU.
2. Garantir compatibilidade entre áreas, quantitativos, capacidade de ocupação e necessidades efetivas de funcionamento da instituição.
3. Priorizar soluções espaciais flexíveis e adaptáveis, capazes de acomodar mudanças organizacionais e tecnológicas ao longo do ciclo de vida da edificação.
4. Considerar diferentes tipologias de ambientes de trabalho, incluindo espaços colaborativos, áreas de concentração, atendimento, reuniões e atividades técnicas especializadas.
5. Incorporar critérios de acessibilidade, conforto ambiental, ergonomia e bem-estar ocupacional na definição dos ambientes e suas relações funcionais.
6. Compatibilizar o programa de necessidades com os condicionantes urbanísticos,

ambientais, operacionais e orçamentários do empreendimento.

7. Buscar racionalização e otimização do uso dos espaços, evitando ociosidade, sobreposição funcional e áreas subutilizadas.
8. Assegurar que o programa de necessidades constitua referência estruturante para as etapas subsequentes de concepção arquitetônica, desenvolvimento de projetos e contratação.

Avaliação da Alta Administração:

- () De acordo
- () Parcialmente de Acordo
- () Reformular

1. Incluir os seguintes ambientes de apoio:

- a. Sanitários privativos apenas para Secretários e Ministro
- b. Refeitórios setoriais
- c. Espaço para café/restaurante comercial (definir capacidade)
- d. Espaço para o Programa de Apoio à Mãe Lactante
- e. Auditório(s): (definir quantidade e capacidades)
- f. Arquivo: (definir capacidade)
- g. Áreas de repouso e alimentação para equipes operacionais

Observações:

3.4. Condicionantes Ambientais e Sustentabilidade

Relevância:

As condicionantes ambientais e os princípios de sustentabilidade constituem fatores estratégicos para o desempenho, a eficiência e a resiliência da edificação, influenciando diretamente o consumo de recursos naturais, os custos operacionais, o conforto ambiental e os impactos da construção sobre o meio ambiente. Além de representarem diretriz institucional, configuram obrigação normativa aplicável à Administração Pública Federal, conforme a Lei nº 14.133/2021, o Decreto nº 7.746/2012 e regulamentações correlatas relativas às contratações sustentáveis, eficiência energética e etiquetagem de edificações públicas no âmbito do Programa Brasileiro de Etiquetagem (ENCE/PBE Edifica). Sua adequada incorporação contribui para a economicidade, a responsabilidade socioambiental e a conformidade legal da nova sede.

Diretrizes Propostas:

1. Atendimento integral dos normativos de acessibilidade, em especial a obtenção da ENCE Geral de Projeto classe "A".
2. Priorização de estratégias passivas de desempenho termo-energético, reduzindo a dependência de sistemas artificiais e promovendo maior eficiência energética, a exemplo do uso de dispositivos de sombreamento — como brises-soleil, cobogós ou fachadas ventiladas
3. Preservação da permeabilidade do solo e a incorporação de vegetação nativa do Cerrado nas áreas permeáveis. Paisagismo entendido como infraestrutura ambiental e não apenas elemento ornamental.
4. A introdução de pátios internos, átrios ou vazios verticais para distribuição equilibrada de iluminação natural, reduzindo o consumo energético e promovendo melhores condições de conforto visual e bem-estar ocupacional, criando conexão entre a linguagem externa bucólica e o ambiente interno, em consonância com diretrizes contemporâneas de arquitetura saudável.
5. Racionalização do consumo de água e energia, eficiência energética, gestão adequada de resíduos e utilização de materiais de menor impacto ambiental, visando conformidade legal, economicidade e redução dos impactos ambientais da nova sede.
6. A nova sede da CGU deve **ser referência institucional em sustentabilidade**, alinhada às metas de eficiência, resiliência, inovação e desenvolvimento sustentável da Administração Pública Federal.

Avaliação da Alta Administração:

- () De acordo
() Parcialmente de Acordo
() Reformular

Observações:

3.5. Layouts, Arquitetura de Interiores e Acústica

Relevância:

Os layouts, a arquitetura de interiores e o desempenho acústico influenciam diretamente a funcionalidade, o conforto ambiental, a produtividade e a qualidade dos espaços institucionais. A organização interna dos ambientes impacta a integração entre equipes, a eficiência dos fluxos, a flexibilidade operacional e a experiência dos usuários, enquanto o adequado tratamento acústico contribui para condições apropriadas de concentração, privacidade e comunicação. Em edificações públicas de uso intensivo, esses elementos assumem papel estratégico na promoção do bem-estar ocupacional, da qualidade espacial e

da eficiência do ambiente de trabalho, além de contribuírem para a expressão da identidade institucional da edificação.

Diretrizes Propostas:

1. Desenvolver layouts funcionais, flexíveis e compatíveis com as diferentes dinâmicas de trabalho, atendimento e interação institucional, estritamente de acordo com o Manual de Padrões de Ocupação da Áreas de Trabalho – CGU.
2. Adotar clara hierarquia de acessos e usos, distinguindo áreas de interface pública — como Serviço de Informação ao Cidadão (SIC), auditórios e espaços de atendimento — das áreas de caráter restrito, destinadas a atividades de auditoria, inteligência e fiscalização. Essa diferenciação deve ser inteligível tanto do ponto de vista funcional quanto espacial.
3. Adotar sistemas construtivos e soluções espaciais que favoreçam a flexibilidade, como plantas livres, modulação estrutural racional e concentração de núcleos técnicos. Tais estratégias permitem reconfigurações futuras com menor custo e impacto operacional.
4. Priorizar soluções de arquitetura de interiores que promovam conforto ambiental, ergonomia, bem-estar ocupacional e qualidade espacial.
5. Garantir adequada setorização e organização dos ambientes, favorecendo integração entre equipes sem comprometer privacidade, concentração e eficiência operacional.
6. Adotar materiais, revestimentos e soluções construtivas compatíveis com o desempenho acústico requerido para cada tipo de ambiente.
7. Prever tratamento acústico adequado para ambientes de reunião, auditórios, áreas colaborativas, setores técnicos e espaços de atendimento ao público.
8. Integrar os elementos de interiores à identidade institucional da CGU, conciliando sobriedade, acolhimento, durabilidade e representatividade.
9. Priorizar materiais e mobiliários de alta durabilidade, fácil manutenção e desempenho compatível com edificações públicas de uso intensivo.
10. Compatibilizar layouts, soluções de interiores e estratégias acústicas com os sistemas prediais, acessibilidade, iluminação, climatização e diretrizes de sustentabilidade da edificação.

Avaliação da Alta Administração:

- () De acordo
() Parcialmente de Acordo
() Reformular

Observações:

3.6. Acessibilidade e Desenho Universal

Relevância

A acessibilidade e o desenho universal constituem princípios fundamentais para a promoção da inclusão, da autonomia e da igualdade de acesso aos espaços institucionais, assegurando que a edificação possa ser utilizada de forma segura, confortável e independente pelo maior número possível de pessoas. Além de representarem requisito essencial de qualidade do ambiente construído, configuram obrigação normativa aplicável à Administração Pública Federal, conforme a Lei nº 13.146/2015, o Decreto nº 5.296/2004, a ABNT NBR 9050 e demais regulamentações correlatas. Sua adequada incorporação impacta diretamente a funcionalidade, a experiência dos usuários e o caráter democrático e inclusivo da nova sede.

Diretrizes Propostas:

1. Atendimento integral às normas e legislações de acessibilidade aplicáveis, em especial à ABNT NBR 9050, assegurando conformidade desde as etapas iniciais de concepção do projeto.
2. Adotar a Acessibilidade como princípio estruturante do projeto arquitetônico, garantindo uso seguro, autônomo, intuitivo e equitativo a todas as pessoas, independentemente de suas condições físicas, sensoriais ou cognitivas.
3. Busca por uma arquitetura inclusiva, acolhedora e não segregadora, na qual a acessibilidade esteja plenamente integrada à linguagem arquitetônica e à experiência espacial da nova sede.

Avaliação da Alta Administração:

- () De acordo
() Parcialmente de Acordo
() Reformular

Observações:

3.7. Dimensionamento da População e Índices de Ocupação

Relevância

Conforme Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal, **o dimensionamento da população principal, bem como a definição dos índices de ocupação** da edificação são os parâmetros principais para a construção do programa de necessidades definitivo e do quadro

final de áreas, e é resultante do levantamento da população total e do percentual definido para postos de trabalho reduzidos, ou seja, aqueles representados por servidores, colaboradores e estagiários que realizam trabalho remoto.

Normativos de referência:

[Portaria Conjunta nº 38, de 31 de julho de 2020](#), alterada pela [Portaria Conjunta nº 28, de 24 de março de 2021](#), que institui padrão de ocupação e parâmetros para o dimensionamento de imóveis utilizados por órgãos e entidades da administração pública federal direta, autárquica e fundacional de uso administrativo a serem aplicados no desenvolvimento de projetos, obras de construção, reformas e ampliação, avaliação da adequação de locações, permutas e compartilhamento de imóveis.

Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional (versão 1.1 – junho de 2022).

Manual de Parâmetros para Ocupação de Ambientes de Escritório - CGU

População atual e impactos dos percentuais e índices adotados

Conforme painel COGEP, o quantitativo atual de servidores em Brasília é de 1.513 pessoas (incluindo estagiários). Para efeito de cálculo de população, este valor deve somar-se ao quantitativo de colaboradores terceirizados que exercem funções administrativas, aproximadamente de 250, o que resulta em uma População Total de 1.763 pessoas.

O Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal estabelece uma metodologia de cálculo de **População Principal**, separando os postos de trabalho em **Postos de Trabalho Integrais e Postos de Trabalho Reduzidos**, conforme definições abaixo.

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).

Assim, temos que a População Principal, no caso concreto, pode variar de 1.763 (considerando 100% de postos de trabalho integrais) a 882 (considerando 100% de postos de trabalho reduzidos).

A área de escritório total deve ser obtida multiplicando a População Principal pelo índice de ocupação, que pode variar de 7m² a 9m². **Neste caso a área de escritório total pode variar de 6.170,50m² (considerando 100% de postos de trabalho reduzido e índice**

de 7m² por pessoa da população principal) a 15.867,00m² (considerando 100% de postos de postos presenciais e índice de 9m² por pessoa da população principal).

Por sua vez, a área de apoio necessária, que é área que dá suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como auditórios, copas, sanitários, vestiários, etc., é obtida multiplicando a população principal pelo índice de ocupação de áreas de apoio, que pode variar de 2m² a 3m². Assim, no caso concreto, seria de 1.763,00 (considerando população principal de 882 e índice de 2m²) a 5.289,00 (considerando população principal de 1.763 e índice de 3m²)

Desta forma, conforme a metodologia proposta pelo Manual, o total de área computável (área de escritório + área de apoio) para atendimento da população atual de Brasília poderia variar de 7.933,50m² a 21.156,00m².

Conforme a fórmula constante no referido manual para estimativa de área construída (Área Computável ÷ 0,7 x 1,1), a Área Construída Mínima seria, portanto, de 12.466,93m² e a Área Construída Máxima seria de 33.245,14m². O quadro abaixo apresenta o resumo dos cenários:

População Total	Percentual de postos reduzidos	População Principal resultante (corresponde ao número total de estações de trabalho)	Índice de ocupação - Escritório (m ²)	Índice de ocupação - Apoio (m ²)	Área de apoio resultante (m ²)	Área de escritório resultante (m ²)	Área Computável Total (m ²)	Área Construída Resultante
1763	100%	882	7	2	1763.00	6170.50	7933.50	12466.93
1763	75%	1102	7	2	2203.75	7713.13	9916.88	15583.66
1763	100%	882	9	3	2644.50	7933.50	10578.00	16622.57
1763	55%	1278	7	2	2556.35	8947.23	11503.58	18077.05
1763	50%	1322	7	2	2644.50	9255.75	11900.25	18700.39
1763	75%	1102	9	3	3305.63	9916.88	13222.50	20778.21
1763	50%	1322	9	3	3966.75	11900.25	15867.00	24933.86
1763	0%	1763	7	2	3526.00	12341.00	15867.00	24933.86
1763	0%	1763	9	3	5289.00	15867.00	21156.00	33245.14

Assim, considerando que o potencial construtivo do lote é de 18.000 m², o percentual de postos reduzidos a ser considerado deve ficar próximo a 55%, de forma que a área total construída se adeque ao limite legal do lote.

Comparação: Manual x Realidade atual CGU

Cabe comparar, ainda, os índices do Manual com os valores atualmente praticados no edifício sede da CGU.

Atualmente a CGU ocupa uma área de escritório de cerca de 8.240,00m² no Edifício Multi, com 1082 estações de trabalho, com um índice de ocupação resultante de 7.62m² por ocupante. Ou seja, a nova sede tem o potencial de acrescentar cerca de 700m² de área de escritório e quase 200 novas posições de trabalho, chegando a 1.278 estações. Contudo, para de fato chegar a esta quantidade de estações de trabalho, há que se adequar o padrão de ocupação atual, de 7,62m²/estação para 7,00m²/estação, o que pode ser obtido com pequenos ajustes no dimensionamento de salas de reunião e espaços de trabalho colaborativo.

Vale ainda ressaltar a necessidade de observação rigorosa do Manual de Parâmetros de Ocupação de Ambientes de Escritório da própria CGU, que estabelece, por exemplo, a adoção de salas individuais apenas para chefias de nível DAS 5 e superior.

Outro ponto digno de nota é de que nesta população estimada não está se considerando a expansão da população ao longo do tempo, em virtude de incremento na força de trabalho da CGU, decorrente de novos concursos públicos, por exemplo.

Diretrizes Propostas:

1. Observar de forma rigorosa o Manual de Parâmetros de Ocupação de Ambientes de Escritório da CGU, com exceções sendo aprovadas pela Secretaria-Executiva

Avaliação da Alta Administração:

- () De acordo
() Parcialmente de Acordo
() Reformular

1. Adotar os seguintes índices para dimensionamento do novo edifício-sede:
 - a. Percentual de postos reduzidos: 55%
 - b. Índice de ocupação – escritório: 7m²/ocupante
 - c. Índice de ocupação – apoio: 2m²/ocupante

Observações:

3.8. Segurança institucional

Relevância:

A segurança institucional constitui elemento essencial para a proteção de pessoas, informações, ativos físicos e atividades estratégicas desenvolvidas pela instituição. Sua adequada consideração no processo de concepção da nova sede impacta diretamente a continuidade operacional, a mitigação de riscos, a integridade patrimonial e a confiabilidade institucional. Além disso, os requisitos de segurança influenciam a organização espacial da edificação, os fluxos internos, a relação com o espaço urbano e as condições de funcionamento cotidiano do edifício, devendo ser considerados de forma integrada às demais disciplinas de projeto.

Diretrizes Propostas:

1. Estruturar o edifício com níveis claros de controle e hierarquização de acessos, diferenciando fluxos públicos, institucionais, operacionais, técnicos e áreas restritas.
2. Incorporar soluções de segurança passiva por meio do próprio desenho arquitetônico e paisagístico, priorizando visibilidade, controle natural, legibilidade espacial e redução de áreas vulneráveis.
3. Prever infraestrutura adequada para sistemas de controle de acesso, monitoramento eletrônico, videomonitoramento, detecção perimetral e segurança patrimonial integrada.
4. Garantir compatibilização entre as estratégias de segurança institucional, acessibilidade, conforto ambiental e funcionamento cotidiano da edificação, evitando soluções excessivamente segregadoras ou hostis.
5. Atender integralmente às normas de segurança contra incêndio e pânico, incluindo rotas de fuga, compartimentação, sinalização, brigada, sistemas de detecção, alarme e combate a incêndio.
6. Prever áreas técnicas e operacionais estrategicamente posicionadas para suporte às atividades de segurança, manutenção predial e gestão de emergências.
7. Buscar equilíbrio entre proteção institucional, transparência e relação urbana, assegurando que a nova sede mantenha caráter democrático, acessível e compatível com a representatividade institucional da CGU.

Avaliação da Alta Administração:

- () De acordo
() Parcialmente de Acordo
() Reformular

Observações:

3.9. Sistemas Elétricos e Luminotécnica

Relevância:

Os sistemas elétricos e de iluminação são elementos estruturantes para o funcionamento seguro, eficiente e contínuo da edificação, com impactos diretos na confiabilidade da infraestrutura, no desempenho energético, na segurança institucional e no conforto dos usuários. Ao longo do ciclo de vida do edifício, esses sistemas influenciam significativamente os custos operacionais e de manutenção, bem como a capacidade de adaptação a novas demandas tecnológicas e institucionais.

O projeto luminotécnico, além de atender requisitos técnicos, exerce papel relevante na qualidade dos ambientes construídos, afetando o bem-estar ocupacional, a produtividade das

equipes e a percepção arquitetônica dos espaços internos e externos. Nesse contexto, é indispensável a observância rigorosa das normas técnicas aplicáveis, bem como das diretrizes de eficiência energética, sustentabilidade e racionalização do gasto público que orientam a Administração Pública Federal.

Diretrizes Propostas:

1. Desenvolver solução de sistemas elétricos dimensionada para atender com segurança e confiabilidade às novas demandas operacionais, prevendo flexibilidade e capacidade de expansão futura da instituição.
2. Incorporar estratégias de eficiência energética como princípio de projeto, incluindo automação predial, setorização inteligente de circuitos, monitoramento de consumo e adoção de equipamentos de alto desempenho energético.
3. Maximizar o aproveitamento da iluminação natural, mediante integração entre arquitetura, sistemas de iluminação artificial e controles automatizados, contribuindo para a redução do consumo energético e melhoria do conforto ambiental.
4. Adotar projeto luminotécnico orientado ao conforto visual, com níveis adequados de iluminância, uniformidade, controle de ofuscamento e adequação às diferentes funções e atividades desempenhadas nos ambientes.
5. Priorizar tecnologias de iluminação de alta eficiência, durabilidade e baixo custo de manutenção, com ênfase em sistemas LED e soluções padronizadas que facilitem a operação e a gestão do ativo.
6. Prever infraestrutura robusta para sistemas de energia comercial, de emergência e ininterrupta, assegurando proteção elétrica, aterramento adequado, estabilização e continuidade operacional de áreas e serviços críticos.
7. Integrar os sistemas elétricos e luminotécnicos às estratégias globais de automação predial, sustentabilidade, resiliência e gestão eficiente da edificação, alinhando desempenho técnico, racionalidade econômica e responsabilidade ambiental.

Avaliação da Alta Administração:

- () De acordo
() Parcialmente de Acordo
() Reformular

Observações:

3.10. Sistemas Mecânicos (Incluindo Ar-Condicionado e Elevadores)

Relevância:

Os sistemas mecânicos desempenham papel essencial no funcionamento, conforto ambiental,

acessibilidade e desempenho operacional da edificação, influenciando diretamente a qualidade do ambiente interno, a eficiência energética, a experiência dos usuários e os custos de operação e manutenção ao longo do ciclo de vida do edifício. Sistemas como climatização, ventilação mecânica e transporte vertical são fundamentais para assegurar condições adequadas de conforto térmico, salubridade, circulação e acessibilidade, especialmente em edificações públicas de uso intensivo. Além disso, sua concepção deve observar critérios de eficiência, confiabilidade, integração predial e conformidade com as normas técnicas e regulamentações aplicáveis.

Ventilação Natural x Condicionamento Artificial

A avaliação entre soluções de condicionamento artificial e estratégias de ventilação natural deve considerar não apenas aspectos de desempenho térmico, mas também critérios institucionais de eficiência operacional, sustentabilidade, flexibilidade de uso e representatividade arquitetônica.

O condicionamento artificial oferece maior previsibilidade quanto ao controle de temperatura, umidade e qualidade do ar interno, garantindo estabilidade ambiental compatível com ambientes corporativos de alta densidade ocupacional e com demandas tecnológicas permanentes.

Tal solução tende a favorecer maior padronização dos espaços e conforto contínuo independentemente das variações climáticas sazonais, especialmente em períodos de baixa umidade característicos do Distrito Federal. Entretanto, sistemas integralmente dependentes de climatização mecânica implicam maior consumo energético, custos operacionais elevados e maior dependência de manutenção especializada ao longo da vida útil da edificação.

Por outro lado, estratégias de ventilação natural, quando adequadamente integradas ao partido arquitetônico, podem explorar de forma eficiente as características climáticas de Brasília, marcadas por ventos relativamente constantes, amplitudes térmicas moderadas e elevada incidência solar.

Soluções como ventilação cruzada, sombreamento passivo, brises, pátios internos, átrios e fachadas permeáveis contribuem para reduzir a carga térmica e o consumo energético, além de promover maior integração entre arquitetura, conforto ambiental e sustentabilidade. Contudo, a adoção exclusiva desse modelo pode apresentar limitações em ambientes de alta ocupação, áreas de permanência prolongada ou espaços com exigências específicas de controle acústico e climático.

Nesse sentido, recomenda-se que a definição das premissas considere soluções híbridas e adaptativas, capazes de combinar desempenho ambiental passivo com apoio de sistemas mecânicos de climatização, conciliando eficiência energética, conforto dos usuários e coerência com a arquitetura pública contemporânea brasileira.

Adicionalmente, deve-se estabelecer como premissa técnica que os ambientes operando sob climatização artificial não utilizem ventilação natural de forma concomitante, ou seja, as janelas deverão permanecer fechadas e trancadas, salvo em sistemas especificamente projetados para operação híbrida e com automação compatível.

A abertura permanente ou indiscriminada de janelas em espaços climatizados compromete o equilíbrio térmico e higrométrico previsto em projeto, aumentando significativamente as cargas térmicas, o consumo energético e o desgaste dos equipamentos de ar-condicionado.

Além disso, a entrada não controlada de ar externo pode prejudicar o desempenho acústico, a filtragem de partículas e a estabilidade das condições internas de conforto, especialmente durante períodos de elevada temperatura, baixa umidade ou ocorrência de poeira e poluentes atmosféricos característicos do clima do Distrito Federal.

Dessa forma, a compatibilização entre arquitetura e sistemas prediais deve assegurar uma clara definição operacional entre ambientes predominantemente ventilados naturalmente e

ambientes climatizados mecanicamente, evitando soluções conflitantes que reduzam a eficiência global da edificação.

Diretrizes Propostas:

1. Adotar soluções de climatização compatíveis com as características climáticas locais, priorizando eficiência energética, conforto térmico, qualidade do ar interno e facilidade de operação e manutenção.
2. O sistema de condicionamento artificial de ar deve possuir alta variabilidade de capacidade, de modo a atender com máxima eficiência os diferentes níveis de ocupação da edificação.
3. Integrar estratégias passivas de conforto ambiental às soluções mecânicas, reduzindo a dependência de sistemas artificiais de climatização.
4. Prever sistemas de ventilação e renovação de ar adequados às exigências de salubridade, conforto e desempenho ambiental dos ambientes internos.
5. Validar as soluções de ventilação natural e condicionamento artificial por meio de simulações computacionais de desempenho térmico e energético, garantindo as manutenção das condições de conforto térmico em todos os dias do ano.
6. Priorizar equipamentos e sistemas de alta eficiência energética, com controle setorizado, automação e monitoramento de desempenho operacional.
7. Dimensionar os sistemas de transporte vertical considerando acessibilidade universal, fluxo de usuários, segurança, conforto e capacidade de expansão futura.
8. Garantir que elevadores e demais sistemas de circulação vertical atendam integralmente às normas de acessibilidade e segurança aplicáveis.
9. Compatibilizar os sistemas mecânicos com a arquitetura, estrutura e demais instalações prediais desde as etapas iniciais de projeto, minimizando interferências e racionalizando espaços técnicos.
10. Prever infraestrutura adequada para manutenção, operação e substituição futura de equipamentos, assegurando durabilidade e continuidade operacional da edificação.

Avaliação da Alta Administração:

- () De acordo
() Parcialmente de Acordo
() Reformular

Observações:

3.11. Sistema de Detecção, Prevenção e Combate a Incêndios

Relevância:

O sistema de detecção, prevenção e combate a incêndios constitui elemento essencial para a proteção da vida, do patrimônio público e da continuidade das atividades institucionais, sendo indispensável para a segurança e operação adequada da edificação. Sua correta concepção impacta diretamente as condições de evacuação, resposta a emergências, mitigação de riscos e resiliência operacional do edifício. Além de atender às exigências de segurança aplicáveis às edificações públicas, o sistema deve observar integralmente as normas técnicas da ABNT, as Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal e demais regulamentações correlatas.

Diretrizes Propostas:

1. Atender integralmente às normas técnicas e regulamentações aplicáveis de segurança contra incêndio e pânico, incluindo exigências da ABNT e do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal.
2. Estruturar soluções integradas de detecção, alarme, sinalização, compartimentação e combate a incêndio, compatíveis com o porte e a complexidade da edificação.
3. Garantir rotas de fuga seguras, acessíveis, claramente identificadas e adequadamente dimensionadas para evacuação eficiente dos usuários.
4. Prever sistemas automáticos e manuais de combate a incêndio compatíveis com os riscos e usos previstos para cada ambiente da edificação.
5. Incorporar soluções que favoreçam rápida identificação de emergências, resposta operacional eficiente e minimização de danos humanos e patrimoniais.
6. Compatibilizar os sistemas de incêndio com arquitetura, estrutura, acessibilidade e demais instalações prediais desde as etapas iniciais de concepção do projeto.
7. Prever infraestrutura adequada para operação, monitoramento, manutenção e futuras atualizações dos sistemas de segurança contra incêndio.

Avaliação da Alta Administração:

- () De acordo
() Parcialmente de Acordo
() Reformular

Observações:

3.12. Sistema Hidrossanitário**Relevância:**

O sistema hidrossanitário desempenha papel fundamental no funcionamento, na salubridade, na eficiência operacional e no desempenho ambiental da edificação, influenciando diretamente o conforto dos usuários, o consumo de recursos naturais e os custos de operação e manutenção ao longo do ciclo de vida do edifício. Sua adequada concepção é essencial para garantir abastecimento, drenagem, coleta e destinação segura de efluentes, além de contribuir para a sustentabilidade e a resiliência da infraestrutura predial. Considera-se, ainda, a necessidade de atendimento às normas técnicas aplicáveis e às diretrizes de racionalização do uso da água na Administração Pública Federal.

Diretrizes Propostas:

1. Desenvolver soluções hidrossanitárias compatíveis com as demandas operacionais da edificação, assegurando eficiência, confiabilidade e facilidade de manutenção.
2. Priorizar estratégias de racionalização do consumo de água, incluindo dispositivos economizadores, monitoramento de consumo e sistemas de reuso, quando tecnicamente viáveis.
3. Prever soluções adequadas para drenagem pluvial, manejo das águas superficiais e controle de escoamento, considerando as condições climáticas e de permeabilidade do terreno.
4. Garantir condições adequadas de salubridade, segurança sanitária e conforto aos usuários, em conformidade com as normas técnicas e regulamentações aplicáveis.
5. Compatibilizar os sistemas hidrossanitários com arquitetura, estrutura, paisagismo e demais instalações prediais desde as etapas iniciais de projeto.
6. Priorizar materiais e equipamentos de alta durabilidade, eficiência operacional e facilidade de substituição e manutenção.
7. Incorporar soluções que contribuam para o desempenho ambiental da edificação e para a redução dos impactos sobre a infraestrutura urbana e os recursos hídricos.

Avaliação da Alta Administração:

- () De acordo
() Parcialmente de Acordo
() Reformular

Observações:

3.13. GLP (Gás Liquefeito de Petróleo) (Caso haja Restaurante)

Relevância:

O sistema de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP) constitui infraestrutura crítica para o funcionamento seguro e eficiente de atividades específicas da edificação, exigindo rigor técnico em sua concepção, implantação e operação. Sua adequada previsão impacta diretamente a segurança dos usuários, a mitigação de riscos operacionais, a continuidade das atividades e a conformidade da edificação com as normas técnicas e regulamentações de segurança aplicáveis. Em edificações públicas, o sistema deve ser concebido de forma integrada às demais disciplinas de projeto, observando critérios de segurança, acessibilidade para manutenção, ventilação e controle de riscos.

Diretrizes Propostas:

1. Atender integralmente às normas técnicas da ABNT, às regulamentações do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal e demais exigências aplicáveis aos sistemas de GLP.
2. Garantir localização adequada das centrais de GLP, observando critérios de segurança, ventilação, afastamentos mínimos e acessibilidade para operação e manutenção.
3. Prever soluções que minimizem riscos de vazamentos, incêndios e explosões, incluindo dispositivos de segurança, bloqueio e monitoramento.
4. Compatibilizar o sistema de GLP com arquitetura, estrutura, paisagismo e demais instalações prediais desde as etapas iniciais de projeto.
5. Assegurar facilidade de inspeção, manutenção e eventual substituição de componentes e equipamentos do sistema.
6. Incorporar sinalização, identificação e dispositivos de emergência compatíveis com os requisitos de segurança operacional.
7. Avaliar a viabilidade e a necessidade efetiva do uso de GLP, considerando alternativas tecnológicas mais eficientes, seguras e sustentáveis, quando aplicável.

Avaliação da Alta Administração:

- () De acordo
() Parcialmente de Acordo
() Reformular

Observações:

3.14. Sistema de Cabeamento Estruturado

Relevância:

O sistema de cabeamento estruturado constitui infraestrutura essencial para a conectividade, integração tecnológica e funcionamento das atividades institucionais, suportando sistemas de comunicação, dados, automação, segurança eletrônica e operações digitais da edificação. Sua adequada concepção impacta diretamente a confiabilidade, a flexibilidade operacional, a capacidade de expansão tecnológica e a continuidade dos serviços institucionais. Em edificações públicas contemporâneas, a infraestrutura de telecomunicações deve ser planejada de forma integrada às demais disciplinas de projeto, considerando critérios de desempenho, escalabilidade, organização e facilidade de manutenção.

Diretrizes Propostas:

1. Desenvolver infraestrutura de cabeamento estruturado compatível com as demandas atuais e futuras de comunicação, dados, automação e sistemas institucionais.
2. Atender às normas técnicas aplicáveis de telecomunicações, cabeamento estruturado e infraestrutura de tecnologia da informação.
3. Garantir flexibilidade e escalabilidade da infraestrutura, permitindo ampliações, reconfigurações e atualizações tecnológicas com mínima intervenção física.
4. Prever adequada setorização e organização de salas técnicas, racks, *shafts*, eletrocalhas e demais elementos da infraestrutura de telecomunicações.
5. Compatibilizar o sistema de cabeamento estruturado com arquitetura, estrutura, sistemas elétricos, climatização e demais instalações prediais desde as etapas iniciais de projeto.
6. Incorporar soluções que favoreçam organização, rastreabilidade, facilidade de manutenção e continuidade operacional dos sistemas.
7. Prever redundância e infraestrutura adequada para suportar sistemas críticos de comunicação, segurança institucional e operação predial.
8. Integrar o cabeamento estruturado às estratégias de automação, conectividade e transformação digital da nova sede.

Avaliação da Alta Administração:

- () De acordo
() Parcialmente de Acordo
() Reformular

Observações:

3.15. Sistema de Gerenciamento Predial (BMS)

Relevância:

O Sistema de Gerenciamento Predial (BMS) funciona como o 'painel de controle' da edificação, consolidando informações e permitindo acompanhar, em tempo real, o desempenho dos principais sistemas prediais. Sua adoção contribui para a continuidade operacional, a rápida resposta a eventos, a redução de desperdícios e a melhoria da eficiência de operação e manutenção ao longo do ciclo de vida do edifício. Adicionalmente, ao centralizar eventos e alarmes e apoiar protocolos de atuação, o BMS reforça a segurança patrimonial e a governança do edifício, contribuindo para a prevenção e mitigação de riscos (por exemplo, intrusões, incidentes operacionais, falhas de infraestrutura e emergências), com histórico de ocorrências que facilita auditoria, lições aprendidas e melhoria contínua.

Diretrizes Propostas:

1. Desenvolver infraestrutura capaz de os sistemas mais relevantes da edificação, gerenciar equipamentos (p.e: controladores de demanda, gestão de tráfego de elevadores, integração total e subordinação aos sistemas de detecção, alarme e combate a incêndio).
2. Prever uma visão central (painel/dashboards) com indicadores essenciais do edifício e status dos sistemas, para suporte à decisão e à rotina operacional.
3. Estabelecer uma lógica de alertas e prioridades (alto/médio/baixo), com mensagens objetivas e orientadas à ação, evitando excesso de alarmes sem relevância.
4. Garantir registro de histórico e tendências de operação (eventos, alarmes e indicadores), permitindo auditoria, diagnóstico e prevenção de recorrências.
5. Viabilizar a integração do BMS com a gestão de manutenção predial (abertura de chamados/ordens de serviço), para acelerar resposta e reduzir tempo de indisponibilidade.
6. Definir regras básicas de acesso e segurança da informação (perfis de usuário, registros de alteração e governança), alinhadas à política de TIC da instituição.
7. Assegurar que o BMS seja expansível e evolutivo, permitindo incorporar novas áreas, equipamentos e funcionalidades ao longo do tempo, sem depender de soluções proprietárias restritivas.
8. Prever comissionamento, entrega de documentação operacional e treinamento das equipes, garantindo uso efetivo do sistema após a implantação.

Avaliação da Alta Administração:

- () De acordo
() Parcialmente de Acordo
() Reformular

Observações:

CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO

ANEXO II - PROGRAMA DE NECESSIDADES

Contratação de Projetos Executivos para a Construção da Nova Sede da CGU

Projeto Raízes – Brasília/DF

Natureza do documento	Programa de necessidades consolidado para orientar a contratação de projetos executivos.
Documentos-base	Projeto Básico do chamamento público; Resumo – Briefing Técnico Projetos Nova Sede CGU;
Abrangência	Arquitetura, urbanismo, interiores, paisagismo, estrutura, fundações, instalações prediais, sustentabilidade, acessibilidade, segurança, prevenção e combate a incêndio, comunicação visual, orçamento, planejamento e compatibilização.
Data	29/06/2026
Observação	Documento técnico a ser validado pelas unidades demandantes e áreas técnicas competentes antes da publicação do instrumento convocatório.

1. GENERALIDADES

1.1. Objetivo

O presente Programa de Necessidades tem por objetivo estabelecer, de forma consolidada, as premissas funcionais, técnicas, ambientais, operacionais e de desempenho a serem observadas na contratação dos projetos executivos necessários à construção da nova sede da Controladoria-Geral da União – CGU, em Brasília/DF.

O documento deverá subsidiar a elaboração do Termo de Referência/Projeto Básico da contratação, orientar o desenvolvimento dos projetos executivos e assegurar que as soluções projetuais atendam às necessidades institucionais da CGU.

1.2. Objeto da contratação a ser subsidiada

Contratação de empresa especializada ou empresas cooperativas para elaboração, compatibilização e entrega dos projetos executivos completos para construção da nova sede da CGU, incluindo todos os estudos, memoriais, especificações, cadernos técnicos, planilhas orçamentárias, cronograma físico-financeiro, composições, modelos, aprovações e documentos necessários à licitação e posterior execução da obra.

1.3. Documentos de referência

- Projeto Básico de Permuta 4 Atualizado, cujas características técnicas permanecem vigentes e foram reinterpretadas para a contratação de projetos executivos.
- Resumo – Briefing Técnico Projetos Nova Sede CGU (Projeto Raízes), contendo diretrizes deliberadas pela Secretaria-Executiva e complementações das áreas técnicas.
- Normas técnicas da ABNT, normas do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal – CBMDF, legislação urbanística e edificação do Distrito Federal, requisitos de acessibilidade, sustentabilidade, segurança institucional e demais regulamentos aplicáveis.

2. JUSTIFICATIVA E CONTEXTO INSTITUCIONAL

A nova sede deverá consolidar as atividades da CGU em empreendimento institucional adequado ao funcionamento do Órgão Central, com racionalização da ocupação, segurança corporativa, eficiência do gasto público, flexibilidade para regimes de trabalho atuais e futuros, suporte a atividades sensíveis e capacidade de adaptação organizacional.

O programa parte das premissas anteriormente adotadas para dimensionamento de áreas, mas incorpora atualização de necessidades decorrente do Projeto Raízes, especialmente quanto ao partido arquitetônico, à setorização, à expansão, à sustentabilidade, à humanização dos espaços, aos ambientes de apoio e à exigência de integração entre arquitetura, engenharia e operação predial.

3. PREMISSAS GERAIS DE PROJETO

Premissa	Diretriz programática
Identidade institucional e arquitetura de Brasília	A solução arquitetônica deverá dialogar com a arquitetura de Brasília, utilizando elementos como brises, cobogós, peles duplas, concreto aparente, pilotis, sombreamento e composição volumétrica compatível com o caráter institucional, evitando fachadas genéricas de pele de vidro sem identidade.
Racionalidade construtiva	Os projetos deverão privilegiar solução estrutural racional, eficiente, modulada, compatível com sistemas industrializados, pré-fabricados ou mistos, quando

	tecnicamente adequados, com vistas à redução de prazos, desperdícios e riscos de execução.
Flexibilidade e adaptabilidade	Os pavimentos de escritório deverão admitir reorganização setorial, alterações de leiaute, variações de regime de trabalho e expansão futura, observando planta livre, modulação estrutural e predial, facilidade de manutenção e remanejamento de instalações.
Sustentabilidade e conforto ambiental	A edificação deverá ser referência em sustentabilidade ambiental, com estratégias de eficiência energética, uso racional da água, aproveitamento de iluminação natural, ventilação e sombreamento, áreas verdes, vegetação nativa do Cerrado, pátios/prças internas e manejo de águas pluviais.
Segurança institucional	Os projetos deverão adotar hierarquização de acessos, redução de áreas vulneráveis, controle integrado de entrada, CFTV, segurança eletrônica, rotas de fuga, áreas operacionais de emergência e segregação de fluxos quando necessário.
Acessibilidade e desenho universal	Todos os espaços deverão observar integralmente a ABNT NBR 9050 e normas correlatas, com rotas acessíveis, mobiliário adaptado, sanitários acessíveis, sinalização visual/tátil/sonora, vagas reservadas, auditório acessível e desenho inclusivo não segregador.
Compatibilização multidisciplinar	Todos os projetos deverão ser compatibilizados entre si, evitando interferências entre arquitetura, estrutura, fundações, instalações, climatização, incêndio, segurança, paisagismo, interiores e comunicação visual.

4. POPULAÇÃO, ÍNDICES E CRITÉRIOS DE OCUPAÇÃO

O dimensionamento deverá considerar a população institucional projetada e os regimes de trabalho integral, parcial, remoto e híbrido, com previsão de áreas de expansão e capacidade de reconfiguração em função de alterações futuras de diretrizes relativas ao Programa de Gestão e Desempenho – PGD.

Como referência inicial extraída do Briefing técnico, adota-se população aproximada de 1.386 ocupantes para fins de dimensionamento inicial das áreas de escritório e apoio. Os projetos deverão validar estes números junto à Administração antes da consolidação dos leiautes executivos.

Critério	Aplicação no projeto executivo
Índice de ocupação de escritório	7 m²/ocupante, conforme referência programática e parâmetros de racionalização aplicáveis.
Índice de apoio	2 m²/ocupante, a ser ajustado conforme natureza do ambiente, fluxos, mobiliário e normas específicas.
Postos de trabalho	Distribuição por unidade, com áreas abertas e fechadas conforme manual interno, preservando coordenações-gerais em ambiente próprio quando aprovado pela Administração.
Coworking e uso compartilhado	Prever postos compartilháveis e áreas de concentração, cabines individuais para reuniões on-line sigilosas e espaços colaborativos.
Áreas sensíveis	Prever tratamento específico para CRG, Ouvidoria, salas de oitiva, leniência, segurança, arquivo, protocolo, DTI e demais ambientes que demandem confidencialidade ou controle de acesso.

5. QUADRO SINTÉTICO DO PROGRAMA DE NECESSIDADES

O quadro abaixo consolida os ambientes constantes da planilha AREA PROJETO RAIZES, compatibilizados com as diretrizes técnicas vigentes. As áreas indicadas são referências preliminares para desenvolvimento dos projetos executivos, sujeitas a validação técnica, ajustes normativos e compatibilização com o partido aprovado.

Ambiente / setor	Área	Pavimento	Requisitos programáticos
------------------	------	-----------	--------------------------

	estimada	preferencial	
Escritório/Apoio	12.474 m²	1º e 2º pavimentos	População principal aprox. 1.386 ocupantes; índice de escritório e apoio; prever flexibilidade, setorização e expansão. Considerar 9m² para área computável / pessoa.
Auditório modular – 400 lugares	1.000 m²	Térreo	Auditório principal flexível/modular, com foyer, backstage, copa, acústica, AV, acessibilidade e possibilidade de subdivisão conforme solução projetual.
Restaurante/Lanchonete	350 m²	Térreo e/ou pavimentos superiores	Atendimento estimado para 200 pessoas; cozinha/apoio compatível, GLP se aplicável, fluxos de serviço, carga/descarga e acessibilidade.
Refeitório central/setoriais	380 m²	Térreo e pavimentos superiores	Prever um refeitório maior e copas/refeitórios menores, integrados às copas de apoio quando possível.
Espaço Kids + Apoio à Mãe Lactante	290 m²	Térreo	Recepção, guarda de mochilas, brinquedoteca, jogos, TV/filmes, estudo, descanso, sanitários, copa/cozinha e ambiente acolhedor.
Sala Multiuso QVT/COGEP	180 m²	Térreo	Atividades de qualidade de vida, ioga, dança, coral e outras, com previsão de expansão em formato modular.
Salas de capacitação e treinamento	A dimensionar	Térreo preferencialmente	Prever salas para treinamentos e capacitações, com flexibilidade, AV, mobiliário móvel e acústica adequada.
Recepção/Protocolo	100 m²	Térreo	Recepção institucional, controle de acesso, protocolo, espera, atendimento acessível e integração com segurança.
Vestiários	60 m²	1º subsolo	Conjunto feminino/masculino, chuveiros, sanitários, lavatórios, bancos e escaninhos, com peças acessíveis.
Guarita	15 m²	Térreo	Apoio ao controle de acesso, climatizada, com visão estratégica e, se necessário, sanitário de apoio.
Garagem/Áreas técnicas	13.500 m² x 3	1º, 2º e 3º subsolos	Garagem, áreas técnicas, circulação, vagas oficiais e infraestrutura predial. Planilha indica 1.000 vagas distribuídas nos subsolos.
Sala de motoristas	40 m²	1º subsolo	Apoio operacional para motoristas, com mobiliário, descanso, armários e integração com garagem.
Sala de carregadores	20 m²	1º subsolo	Apoio para equipes operacionais e logística.
Brigada	20 m²	1º subsolo	Sala operacional para brigada e gestão de emergências.
Sala de segurança / CFTV	50 m²	1º subsolo	Monitoramento, segurança eletrônica, controle integrado, redundância elétrica e dados.
Central GLP	A dimensionar	Área técnica externa ou ventilada	Obrigatória se houver restaurante/cozinha com GLP; localização e segurança conforme ABNT, CBMDF e concessionária.
Arquivo / Protocolo / Digitalização	1.000 m²	1º ou 3º subsolo	Aproximadamente 891 m² para acervo, 100 m² administrativos e 9 m² para consulta/trabalho técnico; validar requisitos arquivísticos.
Reservatório de aproveitamento pluvial	A dimensionar	3º subsolo	Aproveitamento de chuva para lavagem de piso, irrigação e jardins, conforme viabilidade técnica e normas da concessionária.
Reservatório de água potável	A dimensionar	3º subsolo	Dimensionar conforme população, consumo, reserva técnica e exigências da concessionária.
Reservatório de combate a incêndio	A dimensionar	3º subsolo	Dimensionar conforme PPCI/CBMDF e integração com sistemas de hidrantes, sprinklers e bombas.
Depósito	150 m²	A definir	Apoio geral de patrimônio/manutenção.
Almoxarifado	100 m²	A definir	Estocagem administrativa e logística.
Depósito DTI	100 m²	A definir	Apoio de equipamentos de tecnologia, com segurança, controle e condições ambientais.

5.1. Síntese de áreas de implantação e ocupação

Parâmetro	Valor de referência
Terreno	22.500 m ²
Coeficiente de aproveitamento – CFA 0,80	18.000 m ²
Taxa de ocupação – TO 40%	9.000 m ²
Taxa de permeabilidade – TP 40%	9.000 m ²
Taxa de ocupação de subsolo – 60%	13.500 m ² por subsolo

6. DIRETRIZES FUNCIONAIS POR GRUPO DE AMBIENTES

6.1. Áreas de escritório e apoio administrativo

- Prever ambientes para trabalho individual e coletivo, com solução de planta livre, setorização por unidades e áreas fechadas para coordenações, gabinetes, assessorias e unidades sensíveis.
- Integrar salas de reunião, cabines individuais para reuniões on-line sigilosas, espaços de concentração, áreas colaborativas, apoio de impressão, lockers, copas setoriais e áreas de convivência.
- Adotar piso elevado, forro modular removível e infraestrutura flexível de elétrica, dados, climatização, iluminação e segurança, permitindo remanejamentos com mínima intervenção civil.
- Prever diferenciação de mobiliário e hierarquização de uso conforme diretrizes da Administração, sem prejuízo da racionalidade ocupacional.

6.2. Auditório principal e salas de capacitação

- Prever auditório principal de 400 lugares em formato modular, com possibilidade de subdivisão, acústica, infraestrutura audiovisual, palco, backstage, foyer, copa de apoio, salas técnicas e acessibilidade integral.
- Prever salas de capacitação e treinamento com mobiliário flexível, divisórias móveis quando aplicável, infraestrutura de projeção, videoconferência, som, dados, energia e tratamento acústico.
- O projeto acústico deverá contemplar isolamento, condicionamento, inteligibilidade da fala, controle de ruído de equipamentos e compatibilização com arquitetura, climatização e incêndio.

6.3. Restaurante, lanchonete, refeitórios e copas

- Prever restaurante/lanchonete para atendimento estimado de 200 pessoas, com fluxos segregados de público, serviço, resíduos, carga/descarga e abastecimento.
- Prever refeitório central e refeitórios/copas setoriais, priorizando integração à copa do pavimento quando viável.
- As copas deverão conter bancadas em inox ou granito, cuba em aço inox, torneira, revestimentos laváveis, forro adequado, pontos hidráulicos e elétricos para refrigerador, filtro, cafeteira industrial e micro-ondas.

- Se houver cozinha com GLP, o projeto deverá contemplar central, ventilação, detecção, medição, proteção, manutenção e aprovação junto aos órgãos competentes.

6.4. Espaço Kids e Apoio à Mãe Lactante

- Prever ambiente acolhedor, seguro, acessível e de fácil supervisão, contemplando recepção, guarda de mochilas, jogos, brinquedoteca, sala de TV/filmes, sala de estudos, sala de descanso, sanitários e copa/cozinha.
- O apoio à mãe lactante deverá observar privacidade, conforto, higienização, mobiliário adequado e infraestrutura para armazenamento temporário, conforme especificação final da COGEP.

6.5. Sala multiuso, QVT e convivência

- Prever sala multiuso para atividades de qualidade de vida, ioga, dança, coral, oficinas e eventos internos, com piso, acústica, ventilação/climatização e mobiliário compatíveis.
- Prever pátios, praças internas e áreas externas preparadas para pequenos eventos, com infraestrutura hidráulica, elétrica, iluminação, paisagismo e acessibilidade.

6.6. Arquivo, protocolo e digitalização

- Prever arquivo com área de acervo, área administrativa integrada ao protocolo quando necessário, área de consulta e trabalho técnico.
- Os projetos deverão validar requisitos de carga estrutural, controle ambiental, proteção contra incêndio, segurança, controle de acesso, circulação, mobiliário arquivístico e eventual expansão com a unidade competente.
- A solução deverá admitir digitalização, tratamento, classificação e consulta controlada do acervo.

6.7. Garagem, subsolos e áreas operacionais

- Prever três subsolos com garagem e áreas técnicas, observando a taxa de ocupação de subsolo, ventilação/exaustão, segurança, drenagem, acessibilidade, circulação, iluminação e sinalização.
- Vagas distribuídas nos subsolos, devendo o projeto executivo validar modulação, rampas, raios de giro, vagas oficiais, vagas acessíveis, vagas para veículos elétricos e bicicletário.
- Prever salas de motoristas, carregadores, brigada, segurança/CFTV, depósitos, almoxarifado, áreas técnicas e rotas operacionais segregadas quando necessário.

7. DIRETRIZES TÉCNICAS POR DISCIPLINA

Disciplina	Diretrizes mínimas
Arquitetura e urbanismo	Partido institucional, volumetria, fachadas, pilotis, fluxos, acessos, setorização, planta livre, áreas de apoio, comunicação visual, sinalização, acessibilidade, especificação de acabamentos, esquadrias, brises, cobogós e elementos de sombreamento.
Arquitetura de interiores e mobiliário	Leiautes executivos, estudo de ocupação, mobiliário corporativo, bancadas, armários, divisórias, cabines, salas sensíveis, recepção, auditórios, restaurante, copas, conforto acústico e visual, ergonomia e padronização institucional.
Paisagismo e áreas externas	Vegetação nativa do Cerrado, árvores frutíferas do Cerrado, preservação de permeabilidade, jardins irrigados, pátios, praças internas e externas, áreas para eventos, drenagem sustentável e manutenção.
Estrutura e fundações	Sistema racional e eficiente, compatível com modulação arquitetônica, subsolos, grandes vãos, auditório, cargas especiais de arquivo, reservatórios, nobreaks,

	equipamentos, cobertura, placas fotovoltaicas e eventuais sistemas pré-fabricados/mistos.
Instalações elétricas e luminotécnica	Entrada de Energia/Cabine Primária, Subestação, controle de demanda, quadros segregados, rede normal, emergência e ininterrupta, aterramento, SPDA/MPS, iluminação LED eficiente, sensores, medição setorizada, infraestrutura para TI, AV, segurança, recarga de veículos elétricos e integração ao BMS/Sistema de Detecção e Alarme de Incêndio.
Cabeamento estruturado e telecomunicações	Infraestrutura de entrada, salas de equipamentos, salas de telecomunicações, backbone, pontos de consolidação, racks, redundância, segurança, requisitos DTI, Wi-Fi, videoconferência, auditórios, salas de treinamento e integração com INFOVIA quando aplicável.
Climatização, ventilação e exaustão	Sistema central VRF ou água gelada preferencialmente, dimensionado para ocupação máxima, qualidade do ar interior, setorização, eficiência energética, abertura total de janelas quando prevista, tratamento de áreas sensíveis, restaurante, subsolos e áreas técnicas.
Hidrossanitário, drenagem e reuso	Água fria/Quente (aquecimento solar), esgoto, águas pluviais, reservatórios, reuso/aproveitamento de chuva, irrigação, racionalização do consumo, torneiras temporizadas ou com sensor, medição e materiais duráveis e de fácil manutenção.
Prevenção e combate a incêndio	Projeto completo conforme CBMDF e ABNT, contemplando hidrantes, extintores, sprinklers, SDAI, iluminação e sinalização de emergência, pressurização, rotas de fuga, brigada, compartimentação e laudos/aprovações.
Segurança institucional e automação	Controle de acesso, CFTV, detecção de metais quando aplicável, sala de segurança, integração com BMS, alarmes, gestão de emergências, segregação de áreas sensíveis e lógica de prioridades operacionais.
Sustentabilidade e eficiência energética	Estratégias passivas e ativas, sombreamento, iluminação natural, envoltória eficiente, LED, automação, medição setorial, placas fotovoltaicas quando viável, água de reuso, áreas verdes e materiais duráveis de baixa manutenção.
Orçamento, planejamento e especificações	Planilha orçamentária, composições, memória de cálculo, cronograma físico-financeiro, caderno de encargos, especificações técnicas, critérios de medição, matriz de responsabilidades e documentação para licitação de obra.

Além das diretrizes sintéticas acima, a contratação deverá contemplar expressamente as disciplinas da matriz de entregáveis Rev.03, organizadas pelas fases EP, AP, PB e PE.

Disciplina (Rev.03)	Entregáveis por fase	Escopo mínimo a incorporar
AVAC	EP AP PB PL PE	Climatização, ventilação, exaustão, pressurização, qualidade do ar e integração com eficiência energética e BMS.
Acústica	EP AP PB PL PE	Isolamento e condicionamento acústico para auditórios, salas sensíveis, reuniões, oitiva, treinamento e cabines.
Aprovações e ARTs	EP AP PB PL PE	Protocolos, aprovações, licenças e emissão/conferência de ARTs, RRTs e responsabilidades técnicas.
Arquitetura	EP AP PB PL PE	Implantação, partido, volumetria, acessos, fluxos, fachadas, interiores, acessibilidade, leiautes e especificações.
Automação/BMS	EP AP PB PL PE	Gestão predial, automação, dashboards, alarmes, histórico, integração com energia, AVAC, incêndio, segurança e elevadores.
Coordenação	EP AP PB PL PE	Coordenação multidisciplinar, reuniões, matriz de responsabilidades, compatibilização, clash detection e validações.
Elevadores	EP AP PB PL PE	Transporte vertical, acessibilidade, tráfego, emergência, integração com segurança/BMS, desempenho e manutenção.
Entregáveis Transversais	PB PL PE	Orçamento, cronograma, caderno de encargos, documentação final, modelos, relatórios e arquivos nativos/interoperáveis.
Est. Prel. Especiais	EP	Topografia, sondagens, condicionantes legais, concessionárias, licenciamento ambiental e análise comparativa de sistemas.
Estruturas	EP AP PB PL PE	Fundações, contenções, superestrutura, cobertura, cargas especiais, subsolos, equipamentos e sistemas racionalizados.
GLP	EP AP PB PL PE	Central, rede, detecção, medição, ventilação, segurança, manutenção e aprovação, quando houver restaurante/café.
Impermeabilização	EP AP PB PL PE	Impermeabilização de subsolos, coberturas, áreas molhadas, reservatórios, jardins, floreiras e áreas externas.
Incêndio	EP AP PB PL PE	PPCI: hidrantes, sprinklers, SDAI, iluminação/sinalização de emergência, rotas de fuga, pressurização e CBMDF.
Inst. Elétricas	EP AP PB PL PE	Subestação, quadros, redes normal/emergência/ininterrupta, nobreaks,

		gerador, medição, força e recarga veicular.
Inst. Hidrossanitárias	EP AP PB PL PE	Água fria, esgoto, pluviais, drenagem, reservatórios, reuso, aproveitamento de chuva, irrigação e medição.
Luminotécnica	EP AP PB PL PE	Iluminação interna/externa, níveis de iluminância, LED, sensores, cenas, eficiência e conforto visual.
Paisagismo	EP AP PB PL PE	Vegetação nativa do Cerrado, árvores frutíferas, irrigação, pátios, praças, áreas de eventos e permeabilidade.
SPDA	EP AP PB PL PE	SPDA/MPS, aterramento e proteção contra surtos, integrado às instalações elétricas, telecom e equipamentos críticos.
Sinalização	EP AP PB PL PE	Comunicação visual, sinalização direcional, acessível, tátil, emergência, mapas, totens, placas e identidade.
Telecom	EP AP PB PL PE	Cabeamento estruturado, backbone, salas técnicas, racks, INFOVIA, Wi-Fi, videoconferência, AV, CFTV e DTI.
Terraplenagem	EP AP PB PL PE	Movimentação de terra, cortes, aterros, plataformas, drenagem provisória, acessos de obra e interfaces com subsolos.

Observação: a consolidação operacional entre disciplinas correlatas poderá ser admitida no Termo de Referência, desde que não suprima produtos, responsabilidades técnicas, ARTs/RRTs, memoriais, modelos, pranchas, relatórios, orçamentos, aprovações, compatibilizações e critérios de aceite previstos na matriz de entregáveis.

8. REQUISITOS DE ACESSIBILIDADE, SEGURANÇA E DESEMPENHO

Tema	Requisito
Acessibilidade universal	Rotas acessíveis contínuas, sanitários, vestiários, balcões, auditório, restaurante, sinalização tátil/visual/sonora, mapa tátil, vagas reservadas e elevadores acessíveis.
Conforto ambiental	Atendimento aos parâmetros de conforto térmico, lumínico, acústico e qualidade do ar interior, com especial atenção a auditório, salas de reunião, salas de oitiva, leniência, ouvidoria, cabines sigilosas, treinamento e áreas de atendimento.
Segurança contra incêndio	Compatibilização do PPCI com arquitetura, estrutura, sistemas elétricos, climatização, segurança e operação predial; emissão dos documentos necessários para aprovação e licenciamento.
Operação e manutenção	Soluções de fácil manutenção, acesso a instalações, remanejamento sem demolições, materiais duráveis, manuais de uso, operação e manutenção e comissionamento dos sistemas.
Sustentabilidade	Projeto orientado à redução de consumo de energia e água, aproveitamento de recursos naturais, jardins irrigados, permeabilidade, vegetação nativa e infraestrutura para eventos externos de pequeno porte.
Segurança institucional	Hierarquização de acesso, pontos de controle, segregação de áreas sensíveis, CFTV, gestão de emergência, proteção de dados e compatibilidade com o funcionamento institucional.

9. PRODUTOS MÍNIMOS A SEREM EXIGIDOS NA CONTRATAÇÃO DOS PROJETOS EXECUTIVOS

A contratação deverá exigir, no mínimo, os seguintes produtos técnicos, sem prejuízo de outros definidos no Termo de Referência:

1. Plano de trabalho, cronograma de desenvolvimento e matriz de responsabilidades.
2. Levantamento de condicionantes urbanísticas, legais, ambientais, normativas e operacionais.
3. Estudos preliminares de validação do programa, fluxos, setorização e massas, quando ainda necessários.
4. Anteprojeto consolidado, quando exigido, com validação formal da Administração antes dos projetos executivos.
5. Projeto executivo de arquitetura, urbanismo, paisagismo, interiores, comunicação visual e acessibilidade.

6. Projetos executivos de fundações, estrutura, contenções, impermeabilização, cobertura e elementos especiais.
7. Projetos executivos de instalações elétricas, SPDA/MPS, luminotécnica, energia estabilizada/ininterrupta, emergência, geração, medição, fotovoltaica, recarga veicular e automação/BMS.
8. Projetos executivos de cabeamento estruturado, telecomunicações, redes, infraestrutura DTI, áudio e vídeo, CFTV e segurança eletrônica.
9. Projetos executivos de climatização, ventilação, exaustão, pressurização, qualidade do ar e controle.
10. Projetos hidrossanitários, drenagem, reuso, irrigação, reservatórios, águas pluviais e GLP quando aplicável.
11. Projetos de prevenção e combate a incêndio, pânico, rotas de fuga, sinalização e aprovação junto ao CBMDF.
12. Projetos acústicos, especialmente para auditório, salas de reunião, salas de oitiva, leniência, treinamento, cabines e áreas sensíveis.
13. Memoriais descritivos, memoriais de cálculo, especificações técnicas, cadernos de encargos e critérios de medição e quantificação.
14. Planilha orçamentária completa, composições de custos, cotações, curva ABC, BDI, encargos sociais, memória de quantitativos e cronograma físico-financeiro.
15. Modelos BIM, quando exigidos, com nível de informação compatível com projetos executivos, detecção de interferências, extração de quantitativos e entrega de arquivos nativos e interoperáveis.
16. Relatório de compatibilização multidisciplinar, matriz de interferências, atas de validação e evidências de saneamento das incompatibilidades.
17. Manuais de uso, operação e manutenção, plano de comissionamento e documentação final para contratação e execução da obra.
18. Estudos preliminares especiais, incluindo levantamento planialtimétrico cadastral, sondagens, condicionantes legais, concessionárias, licenciamento ambiental e análise comparativa de sistemas e materiais.
19. Projetos e documentos de terraplenagem, contenções provisórias, plataformas, drenagem provisória, interfaces com subsolos e canteiro de obras.
20. Projetos executivos específicos de elevadores, impermeabilização, acústica, sinalização/comunicação visual, aprovações/licenças em órgãos Federais e Distritais, ARTs/RRTs e comissionamento.
21. Matriz de entregáveis por disciplina e fase, compatibilizada com a planilha orçamentária, incluindo itens orçamentários de referência e critérios de aceite por produto.

10. CRITÉRIOS DE COMPATIBILIZAÇÃO E VALIDAÇÃO

- A contratada deverá realizar reuniões técnicas periódicas com a fiscalização e com as unidades demandantes, registrando atas, pendências, decisões e responsáveis.
- Nenhum projeto executivo deverá ser considerado concluído sem compatibilização formal com as demais disciplinas e sem verificação de interferências.
- Os leiautes deverão ser validados pela Administração antes do detalhamento final de instalações, mobiliário, divisórias, forros, luminárias, pontos de dados, climatização e segurança.
- As áreas sensíveis, DTI, arquivo, segurança, auditório, restaurante, COGEP, serviço médico, brigada e operação predial deverão receber validação específica das unidades responsáveis.

- A contratada deverá apresentar memoriais de atendimento às normas de acessibilidade, incêndio, desempenho, conforto acústico, eficiência energética, segurança, salubridade, sustentabilidade e legislação urbanística, inclusive em relação à certificação PBE Edifica – Classe A.
- As soluções deverão considerar custo global do ciclo de vida, facilidade de manutenção, disponibilidade de insumos no mercado, padronização e redução de riscos de execução.

11. DIRETRIZES PARA O TERMO DE REFERÊNCIA

Recomenda-se que o Termo de Referência decorrente deste Programa de Necessidades detalhe, no mínimo: escopo completo por disciplina; prazos e marcos de entrega; requisitos de equipe técnica; exigências de ART/RRT; formato dos arquivos; metodologia BIM, se adotada; critérios de medição e pagamento; matriz de riscos; critérios de aceite; obrigações de aprovação junto a órgãos externos; reuniões de compatibilização; responsabilidades pela obtenção de licenças; e obrigação de correção de inconformidades até o aceite definitivo.

12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este Programa de Necessidades consolida as diretrizes técnicas vigentes do chamamento público anterior, as deliberações do briefing técnico e os itens de programa constantes da planilha AREA PROJETO RAIZES, com finalidade de orientar a contratação dos projetos executivos da nova sede da CGU.

As áreas indicadas têm natureza programática e deverão ser confirmadas e refinadas na etapa de projeto, com anuência da fiscalização, das unidades demandantes e das áreas técnicas competentes, observadas as normas aplicáveis, o orçamento disponível, o partido arquitetônico aprovado e as condicionantes do terreno.

ANEXO I – MATRIZ RESUMIDA DE AMBIENTES E RESPONSABILIDADES DE VALIDAÇÃO

Ambiente / tema	Unidade de validação	Pontos a validar
Escritórios e áreas de trabalho	Unidades organizacionais / DGC / COGEA	Leiaute, quantidade de postos, salas fechadas, cabines, coworking, expansão e mobiliário.
Auditório e treinamentos	Unidade demandante / COGEA / DTI	Capacidade, modularidade, acústica, AV, acessibilidade, palco, foyer, operação.
Espaço Kids e mãe lactante	COGEP / DGC / COGEA	Programa funcional, segurança, privacidade, sanitários, copa, mobiliário e operação.
Restaurante, refeitórios e copas	DGC / COGEA /	Capacidade, fluxos, cozinha, GLP, equipamentos, higienização, acesso e operação.
Arquivo, protocolo e digitalização	CGCLD / Protocolo / COGEA	Capacidade de acervo, carga, segurança, consulta, digitalização, controle ambiental.
DTI e telecomunicações	DTI / COGEA	ER, TR, backbone, nobreak, racks, redundância, pontos, segurança lógica e física.
Segurança institucional	COTAP / DGC / COGEA	Controle de acesso, CFTV, sala de segurança, emergências, áreas sensíveis.
Paisagismo e sustentabilidade	COGEA / CGLPE / DGC	Cerrado, irrigação, pátios, praças, eventos externos, água e energia.
Incêndio e emergência	COGEA / Brigada / projetistas	CBMDF, rotas, SDAI, sprinklers, hidrantes, pressurização, sinalização.
Garagem e mobilidade	DGC / COGEA / segurança	Vagas, acessibilidade, veículos oficiais, veículos elétricos, bicicletário, subsolos.

CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO

ANEXO III – MEMORIAL DESCRITIVO DO PARTIDO ARQUITÊTONICO CONCEITUAL

Contratação de Projetos Executivos para a Construção da Nova Sede da CGU

MEMORIAL DESCRITIVO DO PARTIDO ARQUITETÔNICO CONCEITUAL

O presente documento, Memorial Descritivo do Partido Arquitetônico Conceitual do Projeto Raízes, elaborado para o Novo Edifício Sede da Controladoria - Geral da União (CGU), constitui documento técnico de referência para a execução do objeto ora contratado.

O referido documento sintetiza as diretrizes conceituais, arquitetônicas, construtivas, urbanísticas, ambientais e operacionais que norteiam a solução proposta, abrangendo, dentre outros aspectos:

- a definição do partido arquitetônico baseado em princípios de proporção, modulação e racionalidade construtiva;
- a valorização da identidade institucional da CGU, traduzida em elementos arquitetônicos como cobogós, brises, pilotis e linguagem contemporânea alinhada à arquitetura brasileira;
- a integração harmoniosa com o contexto urbano e paisagístico do Setor de Embaixadas Norte, com ênfase na preservação do cerrado e das áreas livres;
- a adoção de soluções voltadas à flexibilidade espacial, eficiência operacional, manutenibilidade e adaptabilidade ao longo do ciclo de vida da edificação;
- a incorporação de estratégias de sustentabilidade, incluindo eficiência energética, uso de fontes renováveis, aproveitamento de águas pluviais e automação predial;
- a organização funcional dos espaços, incluindo áreas administrativas, auditório, subsolos, estacionamentos e infraestrutura técnica.

O memorial descreve, ainda, as premissas que asseguram a adequada relação entre forma, função, tecnologia e custo ao longo da vida útil do empreendimento, contribuindo para a tomada de decisão quanto à melhor solução de projeto sob a ótica do interesse público.

Partido Arquitetônico, Implantação e Diretrizes Conceituais

Este memorial descritivo do **Partido Arquitetônico Conceitual** do Projeto Raízes sintetiza as premissas conceituais, metodológicas, arquitetônicas, construtivas e funcionais que orientam o

desenvolvimento do projeto do Novo Edifício Sede da Controladoria-Geral da União (CGU), situada no Lote 15 do Setor de Embaixadas Norte, em Brasília.

O partido arquitetônico adotado tem como premissa a construção de espaços institucionais qualificados, capazes de conciliar representatividade pública, eficiência funcional, conforto ambiental, flexibilidade de uso e adequada inserção urbana. A proposta busca materializar, por meio da arquitetura, os valores de organização, transparência, permanência e identidade institucional, sem perder de vista a escala bucólica característica de Brasília e as condicionantes urbanísticas próprias do setor em que se insere.

Outrossim, por estar inserida no contexto institucional da CGU, a equipe da COGEA acumula ampla experiência nas atividades técnicas relacionadas à arquitetura e engenharia, construída ao longo dos anos nas diversas edificações ocupadas pelo órgão até os dias atuais. Esse percurso permitiu à equipe conhecer, de forma aprofundada, tanto as soluções arquitetônicas que se mostraram favoráveis ao funcionamento institucional quanto aquelas que se revelaram desfavoráveis ou insuficientes. Assim, o conhecimento acumulado sobre a realidade da casa, aliado à proximidade com o Programa de Necessidades, conferiu maior consistência, aderência e robustez à proposta conceitual ora apresentada.

1. Implantação Urbana e Relação com o Cerrado

A implantação do edifício deve considerar a preservação do habitat do cerrado como diretriz fundamental. A proposta reconhece a importância da paisagem natural e busca preservar a ambiência bucólica característica do Setor de Embaixadas de Brasília, compatibilizando a presença institucional da edificação com a escala urbana e paisagística do local.

As áreas livres devem conceber não apenas como espaços residuais, mas como elementos ativos do projeto urbano e arquitetônico. As praças e áreas ajardinadas cumprem papel ambiental, paisagístico e social, criando zonas de permanência, sombreamento, contemplação e encontro.

A preservação e valorização do cerrado contribuem para a integração da edificação ao contexto urbano de Brasília, reforçando a relação entre arquitetura, paisagem e patrimônio urbanístico. A proposta procura, assim, respeitar a lógica de implantação do Plano Piloto, em especial sua relação entre volumes construídos, áreas livres, vegetação e horizonte visual.

Ademais, o partido arquitetônico conceitual deve-se pautar necessariamente pela relação urbanística com a Esplanada dos Ministérios, em consonância com o compromisso institucional da CGU. Nesse sentido, o alinhamento dos blocos da composição deve referenciar e alinhar-se em consonância aos da Esplanada dos Ministérios.

2. Partido Arquitetônico, Composição Volumétrica

1.1. A Proporção Áurea como Princípio Norteador

A proporção áurea pode ser adotada como referência compositiva para orientar as relações dimensionais entre os blocos, os vazios, as praças e as áreas de permanência. A definição volumétrica e a distribuição espacial dos blocos que compõem o complexo institucional são

regidas pela aplicação da proporção áurea. A relação matemática constante dada pela razão pode ser empregada para determinar as dimensões em planta e as distâncias relativas de ocupação entre os blocos edificados. Essa métrica difundida na arquitetura clássica antiga atua como o fio condutor do equilíbrio visual e da implantação, garantindo uma transição suave entre as massas construídas e os vazios, promovendo uma composição monumental sem ser agressiva à escala do pedestre, nem ferir à escala bucólica do Setor de Embaixadas.

1.2. Modulação, Ritmo e Unidade Estrutural

A composição arquitetônica foi concebida a partir de uma lógica modular, conferindo ritmo, ordem e unidade ao conjunto edificado. A modulação orienta a organização dos elementos construtivos, estruturais e de vedação, estabelecendo coerência entre estrutura, esquadrias, fachadas, circulações e espaços internos.

Esse princípio modular contribui para a leitura clara da edificação, criando uma relação harmônica entre as partes e o todo. A regularidade estrutural e a repetição controlada dos elementos arquitetônicos reforçam o senso de organização institucional, ao mesmo tempo em que permitem racionalidade construtiva, otimização de materiais e maior previsibilidade na execução da obra.

A volumetria busca conciliar solidez institucional e leveza arquitetônica. Os blocos edificados são organizados de modo a criar espaços intersticiais qualificados, possibilitando a formação de praças, áreas de encontro e percursos protegidos. Esses vazios assumem papel estruturador na implantação, promovendo conforto aos usuários e favorecendo a permanência, a convivência e o acolhimento.

1.3. Flexibilidade Interna e Sistema Construtivo

A flexibilidade dos espaços internos foi considerada premissa essencial do projeto. A natureza administrativa e institucional da edificação exige frequentes alterações de layout, adequações de equipes e reorganização dos ambientes de trabalho.

Para atender a essa demanda, o sistema construtivo adotado deve privilegiar grandes vãos e a consequente redução ou ausência de pilares internos nas áreas de escritório. Essa solução amplia a liberdade de organização dos ambientes, facilita a implantação de divisórias acústicas e permite diferentes configurações de uso ao longo da vida útil do edifício.

A racionalidade estrutural também contribui para a economicidade da obra, reduzindo desperdícios de materiais, otimizando etapas construtivas e proporcionando maior eficiência no planejamento e na execução.

Prevê-se, ainda, o uso de piso elevado, permitindo maior facilidade de acesso às redes de infraestrutura, lógica, elétrica e demais sistemas prediais. Essa solução confere celeridade às alterações de layout e reduz interferências futuras na operação do edifício.

3. Identidade Institucional e Elementos Arquitetônicos

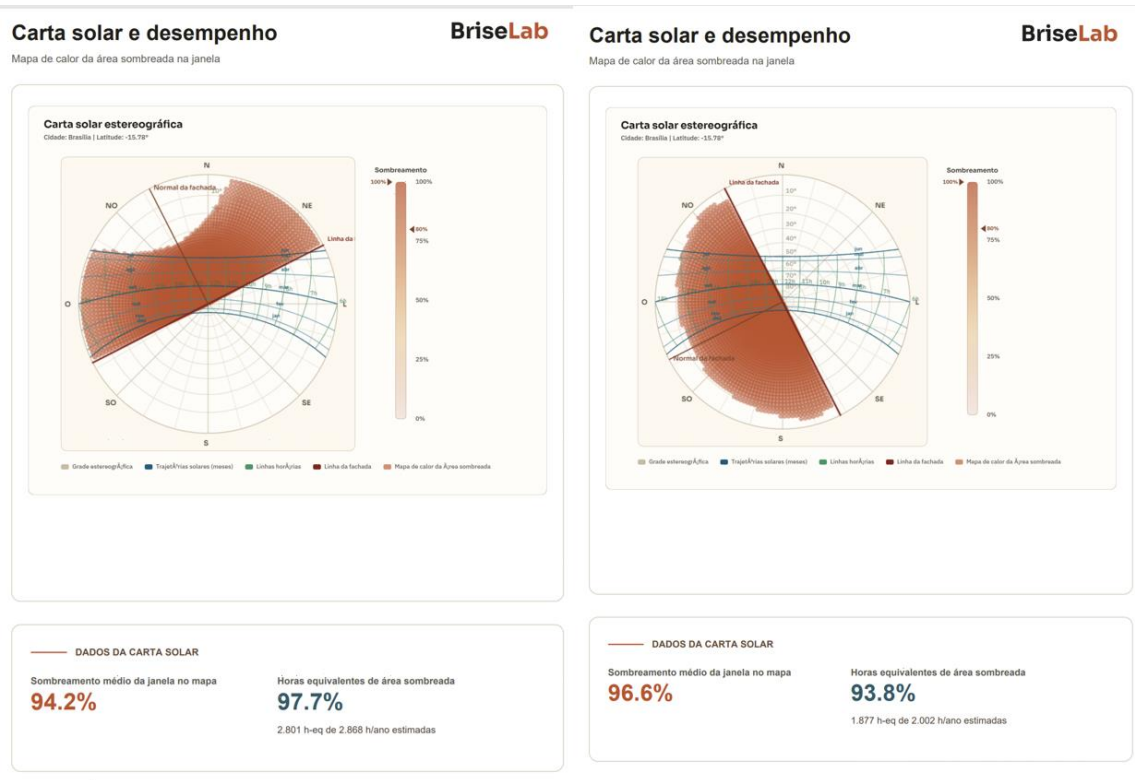
A concepção arquitetônica deve incorporar elementos reconhecíveis da arquitetura brasileira, reinterpretados em linguagem contemporânea e vinculados à identidade institucional da CGU.

O uso do cobogó constitui elemento de destaque na composição. Além de desempenhar função ambiental, permitindo ventilação, filtragem da luz e controle visual, o cobogó atua como elemento simbólico e de orientação espacial. Sua presença cria distinção entre os blocos e reforça visualmente o acesso principal da edificação, podendo remeter às siglas e às cores associadas à CGU, contribuindo para a construção de uma identidade visual própria e reconhecível.

Os brise-soleil são adotados como solução técnica de controle solar e redução da carga térmica incidente sobre as fachadas. Sua aplicação resulta de estudos de insolação ao longo do ano, considerando a orientação das fachadas, a trajetória solar e a necessidade de reduzir ganhos térmicos excessivos. Além de contribuir para a eficiência energética e para a economia de recursos públicos ao longo da vida útil do edifício, os brises conferem plasticidade, movimento e organicidade à fachada, estabelecendo contraste com a rigidez e a racionalidade do sistema estrutural.

Estudos solar nas fachadas

a) Norte e Sul



Vistas frontais de sombreamento

Solstícios e equinócios às 09:00, 12:00 e 15:00

Solstício de verão - 21 dez



Equinócio de outono - 20 mar



Solstício de inverno - 21 jun



Equinócio de primavera - 22 set



BriseLab

Vistas frontais de sombreamento

Solstícios e equinócios às 09:00, 12:00 e 15:00

Solstício de verão - 21 dez



Equinócio de outono - 20 mar



Solstício de inverno - 21 jun



Equinócio de primavera - 22 set

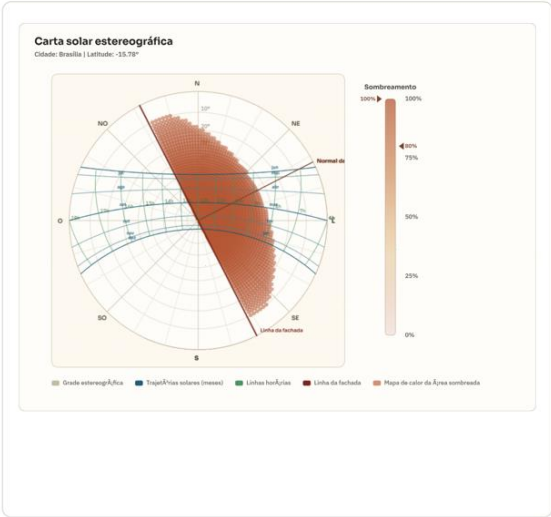


BriseLab

b) Leste e Oeste

Carta solar e desempenho

Mapa de calor da área sombreada na janela



DADOS DA CARTA SOLAR

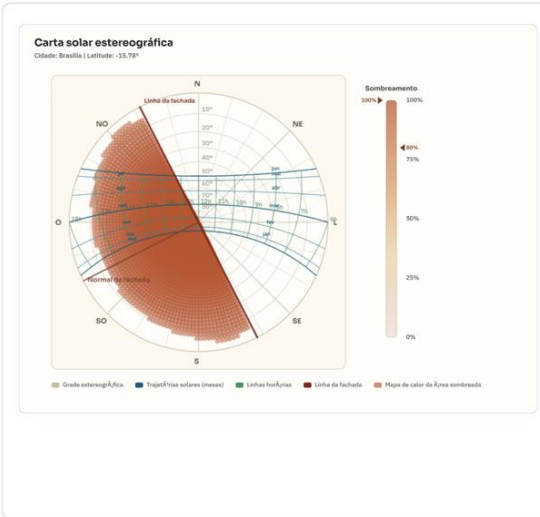
Sombreamento médio da janela no mapa
85.3%

Horas equivalentes de área sombreada
79.2%
1.883 h-eq de 2.379 h/ano estimadas

BriseLab

Carta solar e desempenho

Mapa de calor da área sombreada na janela



DADOS DA CARTA SOLAR

Sombreamento médio da janela no mapa
96.6%

Horas equivalentes de área sombreada
93.8%
1.877 h-eq de 2.002 h/ano estimadas

BriseLab

Vistas frontais de sombreamento

Solstícios e equinócios às 09:00, 12:00 e 15:00

Solstício de verão - 21 dez



Equinócio de outono - 20 mar



Solstício de inverno - 21 jun



Equinócio de primavera - 22 set



BriseLab

Vistas frontais de sombreamento

Solstícios e equinócios às 09:00, 12:00 e 15:00

Solstício de verão - 21 dez



Equinócio de outono - 20 mar



Solstício de inverno - 21 jun



Equinócio de primavera - 22 set



BriseLab

O **concreto armado** aparente é utilizado como elemento de conexão com a tradição moderna da arquitetura de Brasília. Sua presença reforça a relação do edifício com a cidade, evocando a materialidade característica de importantes obras públicas brasilienses. Ao mesmo tempo, o concreto aparente confere sobriedade, durabilidade e expressão institucional à edificação.

Outros materiais construtivos tais como o aço e alumínio são considerados no Partido Arquitetônico.

Nas circulações verticais, como possibilidade, propõe-se o uso de **azulejos artísticos** como elemento de valorização cultural e identidade visual. A utilização dos azulejos estabelece diálogo com a herança portuguesa, influenciada pela ocupação árabe na Europa, amplamente difundida na arquitetura colonial brasileira em diversas cidades do país. Esse recurso pode ser reinterpretado como elemento contemporâneo de representação institucional, incorporando padrões, cores ou grafismos relacionados à CGU.

Os **pilotis** constituem elemento fundamental do partido arquitetônico. Sua adoção permite liberar parcialmente o pavimento térreo, criando espaços cobertos, protegidos das intempéries e adequados ao uso cotidiano dos servidores, visitantes e colaboradores. Ademais, ao indispor de barreiras convida ao transeunte a entrar no edifício em consonância com os princípios institucionais como a transparência.

Esses espaços abrigados possibilitam atividades de encontro, permanência, alimentação e convivência em ambiente distinto dos espaços de escritório, normalmente mais restritos e controlados. Dessa forma, o térreo deixa de ser apenas área de passagem e assume papel de articulação social, favorecendo a integração entre os usuários e qualificando a experiência de uso da edificação.

A solução em pilotis também reforça a continuidade visual entre edifício e paisagem, permitindo

maior permeabilidade espacial e melhor relação entre as áreas edificadas, as praças e o ambiente natural do cerrado.

4. Auditório como Elemento Compositivo

O auditório Anadir de Mendonça Rodrigues deve conceber elemento compositivo de destaque na fachada do conjunto. Sua implantação e tratamento volumétrico conferem presença institucional ao acesso principal, funcionando como marco arquitetônico e como peça de articulação entre o edifício, a praça e o espaço público.

O volume do auditório, previsto em concreto aparente, estabelece contraste com os demais blocos envoltos essencialmente por bises em aço cortén, reforça a materialidade proposta para o conjunto. Sua expressão arquitetônica busca evidenciar sua importância funcional e simbólica, uma vez que se trata de espaço destinado a eventos, reuniões ampliadas, capacitações, solenidades e atividades institucionais de maior escala. O teto verde confere consonância com o compromisso instrucional com a premissa ambiental.

O auditório deve ser dotado de sala principal inclinada para melhor visibilidade e salas com divisórias acústicas reversíveis com menor capacidade para permitir que diferentes atividades sejam desenvolvidas ao mesmo tempo, separadamente ou conjuntamente comportando minimamente as 400 pessoas em sua totalidade.

5. Manutenção Predial, Infraestrutura e Instalações

Para além das questões formais e estéticas relacionadas à identidade institucional, a concepção arquitetônica considera a usabilidade do edifício e a manutenção predial como aspectos centrais do projeto.

Nesse sentido, propõe-se a distribuição regular de shafts ao longo da edificação, permitindo acesso facilitado às instalações e adequada distribuição vertical da infraestrutura necessária ao funcionamento do complexo. Os shafts também possibilitam a organização das descidas de águas pluviais e demais sistemas técnicos, favorecendo a manutenção preventiva e corretiva.

A configuração longitudinal dos pavimentos deve permitir a passagem eficiente das instalações, especialmente dos dutos primários de ar-condicionado, que demandam dimensões significativas no sentido horizontal. As redes secundárias poderão ser distribuídas pelo forro, garantindo compatibilidade entre conforto ambiental, flexibilidade interna e facilidade de manutenção.

Essa estratégia busca evitar soluções improvisadas ou de difícil acesso, reduzindo custos operacionais e ampliando a vida útil dos sistemas prediais.

6. Sustentabilidade, Eficiência e Modernização Tecnológica

A proposta incorpora soluções voltadas à eficiência ambiental, energética e operacional do edifício. Entre as estratégias previstas estão o uso de placas fotovoltaicas, o aproveitamento de águas pluviais e a adoção de sistemas modernos de automação predial.

A automação dos elevadores contribui para a eficiência de deslocamento vertical, redução de consumo energético e melhor gestão operacional do edifício. Já o sistema fotovoltaico permite a geração parcial de energia limpa, colaborando para a redução de custos de operação e para o compromisso institucional com práticas sustentáveis.

O aproveitamento das águas pluviais reforça a responsabilidade ambiental da proposta, possibilitando o uso racional dos recursos hídricos em atividades compatíveis, como irrigação, limpeza e demais usos técnicos, conforme detalhamento dos projetos complementares.

As soluções de controle solar, sombreamento, ventilação, proteção das fachadas e preservação da paisagem natural compõem um conjunto de estratégias integradas, voltadas à redução da carga térmica, ao conforto dos usuários e à economia de recursos públicos ao longo da vida útil da edificação.

7. Subsolos, Garagens e Áreas Técnicas

Considerando as características urbanas do Setor de Embaixadas Norte, marcado por ocupação mais rarefeita e menor oferta de infraestrutura urbana imediata de apoio, o projeto prevê a implantação de três pavimentos de subsolo.

Esses níveis subterrâneos destinam-se principalmente ao atendimento das vagas de garagem cobertas – aproximadamente 1.000 vagas - necessárias ao funcionamento do complexo institucional da CGU, bem como à instalação de áreas técnicas indispensáveis à operação da edificação.

A concentração das vagas e das áreas técnicas nos subsolos contribui para preservar a qualidade das áreas livres em superfície, evitando a ocupação excessiva do térreo por estacionamentos descobertos e permitindo maior valorização das praças, dos jardins e dos espaços de convivência.

8. Considerações Finais

O **Partido Arquitetônico Conceitual** propõe uma edificação institucional contemporânea, atemporal funcional e integrada ao contexto urbano e paisagístico de Brasília, em especial os edifícios públicos ícones que compõem os três poderes da República. A organização modular, a adoção de proporções equilibradas, o uso de elementos característicos da arquitetura brasileira e a valorização dos espaços livres configuram uma proposta coerente com a escala e a importância do equipamento público.

A arquitetura busca expressar os valores da CGU por meio de uma linguagem pautada pela ordem, transparência, racionalidade construtiva, identidade visual e responsabilidade ambiental. Ao mesmo tempo, prioriza a flexibilidade dos espaços internos, a eficiência das instalações, a facilidade de manutenção e a economicidade ao longo da vida útil do edifício.

Dessa forma, o conjunto arquitetônico pretende consolidar-se como sede institucional representativa, funcional, sustentável e compatível com a paisagem urbana e cultural de Brasília.