

COORD. GERAL, DE LIC. CONT. E DOC/DGI/SE/CGU

Estudo Técnico Preliminar 36/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 00190.103763/2026-69

2. Diretrizes Gerais para o Desenvolvimento

2.1. O desenvolvimento da solução arquitetônica deverá considerar as características institucionais da Controladoria - Geral da União, observando princípios de funcionalidade, acessibilidade, sustentabilidade, eficiência operacional, integração com o contexto urbano e paisagístico, compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais aplicáveis e alinhamento com os objetivos estratégicos da instituição.

2.2. As diretrizes constantes deste Estudo Técnico Preliminar possuem caráter orientador e destinam-se a subsidiar a elaboração das soluções técnicas pela futura contratada, em conformidade com o Programa de Necessidades, Premissas do Partido Arquitetônico, o Termo de Referência, a legislação aplicável e as normas técnicas pertinentes.

3. Descrição da necessidade

3.1. A Controladoria-Geral da União (CGU), no exercício de suas competências institucionais relacionadas ao controle interno, auditoria governamental, transparência pública e prevenção e combate à corrupção, necessita dispor de infraestrutura física adequada, funcional e alinhada às suas atribuições, de modo a assegurar eficiência administrativa e condições adequadas ao desempenho de suas atividades no Distrito Federal.

3.2. Atualmente, a unidade da CGU no Distrito Federal encontra-se instalada em imóvel locado que, embora atenda às necessidades operacionais essenciais, apresenta limitações sob os aspectos funcional, econômico e estratégico, especialmente no que se refere à flexibilidade de uso dos espaços, à otimização de custos no longo prazo e à aderência a diretrizes institucionais de modernização e eficiência da Administração Pública.

3.3. A utilização de imóvel locado implica:

3.3.1. Geração de **custos contínuos com locação**, sem incorporação de ativo ao patrimônio público;

3.3.2. **Restrição à adaptação e customização dos espaços físicos**, dificultando o atendimento integral das necessidades institucionais;

3.3.3. Limitações para implementação de **soluções tecnológicas, eficiência energética e sistemas modernos de gestão predial**;

3.3.4. Dependência contratual de terceiros, com impacto na autonomia administrativa; e

3.3.5. Potenciais inadequações quanto ao **desempenho ambiental, segurança institucional e organização dos fluxos de trabalho**.

3.4. Além disso, a infraestrutura atualmente ocupada não foi concebida para atender às especificidades das atividades da CGU, o que compromete a integração entre unidades administrativas, a eficiência operacional e a capacidade de expansão futura.

3.5. Nesse contexto, evidencia-se o seguinte problema a ser enfrentado pela Administração:

3.5.1. A inadequação da atual infraestrutura física da CGU no Distrito Federal, decorrente da utilização de imóvel locado que não atende plenamente às necessidades institucionais, gerando ineficiência operacional, limitações funcionais e custos contínuos sem retorno patrimonial.

3.6. Com base no requisito institucional de implantação de uma sede com aproximadamente **58.500,00 m²** (Cinquenta e oito mil e quinhentos metros quadrados) de **área útil bruta**, foi realizada **prospecção imobiliária exaustiva**, conforme documentado na **Nota Técnica nº 837 (4093795)** e o **Programa de Necessidade (4142716)**.

3.7. Essa prospecção envolveu:

3.7.1. Levantamento em bases oficiais (**SPIUNet e Geoportal do Distrito Federal**);

3.7.2. Avaliação técnica de imóveis disponíveis;

3.7.3. Visitas técnicas “in loco”; e

3.7.4. Diligências junto à **Secretaria de Patrimônio da União no DF (SPU/DF)** e à **Terracap**.

3.8. Os resultados evidenciaram a **inviabilidade técnica e econômica de soluções baseadas na ocupação de imóveis existentes**, seja por inadequação física, limitações legais ou inviabilidade de adaptação às necessidades institucionais da CGU.

3.9. Diante desse cenário, consolida-se a necessidade de estruturação do **Projeto Raízes**, que consiste na implantação de uma **nova sede institucional própria da CGU no Distrito Federal**, concebida desde sua origem para atender de forma integrada, eficiente e sustentável às demandas organizacionais atuais e futuras.

3.10. Este projeto transcende a mera questão imobiliária, configurando-se como iniciativa estratégica para:

3.10.1. **Eficiência Operacional**: centralizar e integrar equipes, otimizando fluxos de trabalho, comunicação e produtividade;

3.10.2. **Sustentabilidade Fiscal**: eliminar despesas recorrentes com locação, gerando economia permanente para o erário;

3.10.3. **Fortalecimento Institucional**: consolidar a identidade e a presença institucional da CGU como órgão de Estado permanente; e

3.10.4. **Governança e controle**: viabilizar ambiente projetado para gestão integrada, segurança da informação e uso de tecnologias avançadas.

Programa de Necessidades

3.11. Considerando que o presente Estudo Técnico Preliminar constitui instrumento de planejamento da contratação, o detalhamento dos requisitos funcionais, operacionais e técnicos do **objeto da contratação** será consolidado no **Programa de Necessidades**, constante do **Anexo II deste ETP nº 36/2026**, o qual subsidiará a elaboração do futuro Termo de Referência, contemplando as diretrizes do projeto, os parâmetros de dimensionamento, a organização espacial, os padrões de desempenho, os requisitos BIM e demais especificidades necessárias à caracterização e à contratação do objeto.

3.12. O Programa de Necessidades constitui elemento fundamental para a adequada definição do objeto, orientando a elaboração dos Projetos Básicos e Executivos, com adoção da metodologia BIM, bem como assegurando a compatibilização das soluções arquitetônicas e de engenharia.

3.13. As licitantes deverão observar integralmente as disposições constantes do referido documento na elaboração de suas propostas, uma vez que este estabelece as premissas técnicas, diretrizes e requisitos mínimos a serem atendidos no desenvolvimento dos projetos.

3.14. Para viabilizar o referido empreendimento, faz-se necessária a **contratação de serviços técnicos especializados de engenharia e arquitetura**, compreendendo a elaboração integrada e compatibilizada de estudos e projetos, abrangendo, no mínimo:

3.14.1. Serviços preliminares, constituídos de topografia e geotecnia;

3.14.2. Arquitetura, urbanização, paisagismo e sinalização;

3.14.3. Projetos estruturais (fundação, superestrutura e cobertura);

3.14.4. Projetos de infraestrutura e instalações prediais (hidrossanitárias, drenagem, elétricas, SPDA, climatização, gás);

3.14.5. Sistemas especiais (CFTV, controle de acesso, rede lógica, automação predial, detecção e combate a incêndio);

3.14.6. Sistemas de eficiência energética, incluindo geração fotovoltaica; e

3.14.7 Estudos, relatórios e especificações para obtenção da Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE) Geral de Projeto classe "A", incluindo submissão e aprovação ao organismo acreditado competente.

3.14.8. Orçamentação, planejamento (EAP, cronograma PERT/CPM), memoriais, especificações técnicas e caderno de encargos;

3.14.9. Elaboração de visualizações arquitetônicas detalhadas e fotorrealísticas na forma de imagens estáticas e vídeos, contemplando vistas externas e internas da edificação.

3.15. Adicionalmente, a contratação deverá contemplar a **elaboração de projetos aptos à aprovação e licenciamento**, considerando a localização do empreendimento no Distrito Federal, incluindo, quando aplicável:

3.15.1. Aprovação junto aos órgãos competentes do **Governo do Distrito Federal (GDF)**;

3.15.2. Análise e anuência do **IPHAN**, em função das diretrizes urbanísticas de Brasília;

3.15.3. Aprovação junto ao **Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal (CBMDF)**;

3.15.4. Licenciamento urbanístico e emissão de alvará de construção;

3.15.5. Concessionárias de serviços públicos de água, esgoto, gás e energia; e

3.15.6. Demais autorizações exigidas pela legislação distrital e federal.

Memorial Descritivo do Partido Arquitetônico – Projeto Raízes

3.16. Considerando a elevada complexidade técnica, funcional e institucional do empreendimento, bem como os riscos inerentes ao desenvolvimento de projetos de arquitetura e engenharia, a definição prévia, pela Administração, das diretrizes do Partido Arquitetônico Conceitual constitui medida de governança destinada a estabelecer os parâmetros conceituais do empreendimento, orientar a contratação, mitigar riscos de desvios em relação aos objetivos institucionais, reduzir retrabalho e promover maior previsibilidade no desenvolvimento dos projetos.

3.17. O Memorial Descritivo do Partido Arquitetônico Conceitual do Projeto Raízes (doravante denominado "Memorial"), os estudos preliminares e os demais documentos técnicos disponibilizados pela Administração serão fornecidos à CONTRATADA exclusivamente para a execução do objeto contratado, constituindo referências técnicas obrigatórias para o desenvolvimento dos projetos. Na elaboração das soluções deverão ser observadas as diretrizes e os elementos conceituais, funcionais, arquitetônicos, volumétricos, urbanísticos, paisagísticos, simbólicos e de identidade institucional nele estabelecidos, ressalvadas adaptações decorrentes de comprovada inviabilidade técnica, legal ou normativa, previamente justificadas pela CONTRATADA e aprovadas pela Administração.

3.18. O Memorial integra os documentos técnicos da contratação e constitui o instrumento de referência para a definição e a consolidação das diretrizes conceituais que deverão orientar o desenvolvimento dos projetos.

3.19. O Memorial reúne as diretrizes conceituais, arquitetônicas, construtivas, urbanísticas, ambientais, paisagísticas, funcionais e operacionais do empreendimento, bem como os princípios, critérios e condicionantes técnicos que deverão orientar a elaboração, a compatibilização e o desenvolvimento das soluções de projeto.

3.20. As diretrizes e premissas estabelecidas no Memorial têm por finalidade orientar a adoção de soluções arquitetônicas e de engenharia que promovam a adequada integração entre forma, função, desempenho, sustentabilidade, tecnologia construtiva, operação, manutenção e racionalidade dos custos ao longo do ciclo de vida da edificação, em consonância com os objetivos institucionais da CGU e os princípios da economicidade, da eficiência e do interesse público.

3.21. A CGU disponibilizará à CONTRATADA o Partido Arquitetônico Conceitual do Projeto Raízes, que constituirá o referencial técnico-conceitual para o desenvolvimento das etapas subsequentes dos projetos até a fase executiva. Eventuais afastamentos de suas diretrizes somente serão admitidos quando decorrentes de comprovada inviabilidade técnica, legal, urbanística, ambiental ou normativa, devidamente justificada pela CONTRATADA e previamente aprovada pela Administração.

3.22. A adoção do Partido Arquitetônico Conceitual visa conferir maior racionalidade ao desenvolvimento dos projetos, reduzir incertezas e decisões conceituais durante a execução dos serviços, favorecer a compatibilização entre as disciplinas técnicas e assegurar a coerência da solução arquitetônica com os objetivos institucionais da CGU.

3.23. A definição prévia das diretrizes do Partido Arquitetônico Conceitual não afasta a responsabilidade técnica da CONTRATADA pela elaboração das soluções arquitetônicas e de engenharia necessárias ao atendimento da legislação, das normas técnicas e das exigências dos órgãos competentes. As diretrizes estabelecidas pela Administração delimitam os parâmetros conceituais, funcionais, urbanísticos e de identidade institucional do empreendimento e deverão ser observadas em conjunto com o Programa de Necessidades, o Briefing Técnico do Projeto Raízes e o Memorial.

3.24. O Partido Arquitetônico Conceitual envolve não apenas aspectos técnicos e funcionais, mas também componentes conceituais, simbólicos, culturais e de expressão arquitetônica. Por essa razão, a concepção da futura sede da Controladoria-Geral da União demanda tratamento compatível com sua representatividade institucional, não se equiparando a uma edificação administrativa ordinária.

3.25. A contratação deverá observar, de forma integral, as diretrizes estabelecidas na **ABNT NBR ISO 19650**, bem como os normativos aplicáveis à Administração Pública Federal, incluindo o **Decreto nº 11.888/2024** e a **Lei nº 14.133/2021**.

3.26. Destaca-se, conforme o **art. 19, § 3º, da Lei nº 14.133/2021**, que deverá ser adotada, sempre que adequada, a **Modelagem da Informação da Construção (BIM)**, a qual será utilizada como metodologia estruturante para gestão integrada da informação ao longo de todo o ciclo de vida do empreendimento.

3.27. A abordagem da contratação deverá ser orientada por **entregáveis verificáveis e marcos de aprovação**, de forma a assegurar:

3.27.1. Qualidade e consistência técnica dos projetos;

3.27.2. Compatibilização multidisciplinar eficiente;

3.27.3. Redução de riscos de retrabalho e inconsistências;

3.27.4. Transparência e rastreabilidade das informações;

3.27.5. Adequação plena às exigências legais e regulatórias;

- 3.27.6. Maior previsibilidade de custos e prazos na futura execução da obra; e
- 3.27.7. Formação de base digital para gestão e operação da edificação.
- 3.28. Dessa forma, a contratação pretendida se justifica pela necessidade de dotar a CGU de base técnica adequada para a concepção, desenvolvimento e aprovação de sua nova sede institucional no Distrito Federal (Projeto Raízes), promovendo eficiência administrativa, racionalidade econômica e aderência às diretrizes de planejamento, governança e sustentabilidade da Administração Pública.

3.29. Dimensionamento e quantificação da necessidade

- 3.29.1. O dimensionamento das áreas do empreendimento fundamenta-se nas diretrizes estabelecidas no Programa de Necessidades, o qual consolida os requisitos funcionais, operacionais e técnicos da futura sede institucional da CGU.
- 3.29.2. As estimativas de área consideram o conjunto global da edificação, abrangendo os diversos componentes necessários ao pleno funcionamento institucional, tais como áreas administrativas, de apoio, técnicas, operacionais, sistemas prediais, solos e demais ambientes previstos no escopo da contratação.
- 3.29.3. Os quantitativos possuem caráter programático e referencial, estando sujeitos à validação, ajustes e compatibilização ao longo do desenvolvimento dos Projetos Básicos e Executivos, em conformidade com as diretrizes técnicas, normativas e metodológicas adotadas, incluindo a utilização da Modelagem da Informação da Construção (BIM).

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Coordenação de Gestão em Engenharia e Arquitetura (COGEA)	Li Chong Lee Bacelar de Castro – mat. SIAPE: 1518834
Coordenação de Gestão em Engenharia e Arquitetura (COGEA)	André Murici Nepomuceno – mat. SIAPE: 1457140

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

- 5.1. A contratação pretendida deverá observar os requisitos técnicos, operacionais, de sustentabilidade e de governança a seguir dispostos, em consonância com o art. 18, § 1º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.
- 5.2. Modalidade, Modo de Disputa e Critério de Julgamento
- 5.2.1. A contratação será realizada por meio da modalidade Concorrência, nos termos do art. 6º, inciso XXXVIII, e do art. 29, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de serviços especiais de engenharia, caracterizados pela predominância de atividade intelectual e pela necessidade de soluções técnicas especializadas para elaboração de projetos de arquitetura e engenharia desenvolvidos em ambiente BIM (Building Information Modeling), enquadrando-se nas disposições do art. 6º, inciso XVIII, alínea “a”, c/c inciso XXI, alínea “b”, da referida Lei.
- 5.2.2. Considerando a natureza predominantemente intelectual do objeto, enquadrado como serviço técnico especializado previsto no art. 6º, inciso XVIII, alínea “a”, da Lei nº 14.133/2021, e tendo em vista que o valor estimado da contratação é superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), será adotado o critério de julgamento **Técnica e Preço**, com ponderação de 70% (setenta por cento) para a proposta técnica e 30% (trinta por cento) para a proposta de preço, nos termos do art. 36, § 1º, incisos I e IV, e § 2º, c/c o art. 37, § 2º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, que estabelece a obrigatoriedade da adoção dos critérios de melhor técnica ou técnica e preço para a contratação dos serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual previstos nas alíneas “a”, “d” e “h” do inciso XVIII do art. 6º da referida Lei, quando superado o limite legal de valor, devendo, neste último caso, ser atribuída à proposta técnica ponderação de 70% (setenta por cento).
- 5.2.3. A adoção desse critério justifica-se pela necessidade de selecionar a proposta mais vantajosa mediante avaliação da qualificação técnica das equipes, da metodologia de desenvolvimento dos projetos, da capacidade de coordenação multidisciplinar, da maturidade BIM, da compatibilização de disciplinas, do atendimento aos requisitos de desempenho, sustentabilidade, eficiência energética e aprovação junto aos órgãos competentes, aspectos que possuem relevância determinante para o sucesso da contratação. Ademais, a escolha encontra respaldo no entendimento consolidado do Tribunal de Contas da União, expresso, entre outros, nos Acórdãos nº 2381/2024-Plenário, nº 2619/2024-Plenário e nº 323/2025-Plenário, segundo os quais os serviços técnicos especializados previstos nas alíneas “a”, “d” e “h” do inciso XVIII do art. 6º da Lei nº 14.133/2021, quando superiores ao limite previsto no art. 37, § 2º, da mesma Lei, possuem, em regra, complexidade que exige a aferição da qualidade técnica das propostas, impondo a adoção dos critérios de julgamento melhor técnica ou técnica e preço.
- 5.2.4. Em razão da adoção do critério de julgamento Técnica e Preço, será utilizado o modo de disputa FECHADO, no qual as propostas permanecerão sigilosas até a data e hora designadas para sua divulgação, sendo vedada a apresentação de lances, conforme o art. 56, § 2º, da Lei nº 14.133/2021 e o art. 20 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 2/2023.
- 5.2.5. O objeto da presente contratação constitui serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, nos termos do art. 6º, inciso XVIII, alínea “a”, da Lei nº 14.133/2021, com entrega de produtos técnicos definidos e mensuráveis (estudos, projetos, modelos BIM

e demais documentos técnicos), não se caracterizando, em nenhuma hipótese, como mero fornecimento de mão de obra, tampouco implicando transferência de ato decisório próprio da Administração. Não incidem, portanto, as vedações do Decreto nº 9.507, de 21 de setembro de 2018.

5.3. Regime de Execução

5.3.1. O regime de execução da contratação será o de empreitada por preço global, nos termos do art. 6º, inciso XXIX, da Lei nº 14.133/2021, em razão de o objeto consistir na elaboração de projetos de engenharia e arquitetura com escopo previamente definido, passível de planejamento e avaliação com adequado nível de precisão.

5.3.2. Considerando que os serviços possuem natureza não continuada e são estruturados em etapas sequenciais de desenvolvimento, o regime de empreitada por preço global mostra-se adequado, permitindo a organização do objeto em fases técnicas claramente definidas, com produtos e resultados previamente estabelecidos.

5.3.3. A execução deverá observar a decomposição do objeto em fases de projeto, conforme previsto no cronograma físico-financeiro e nos demais instrumentos de planejamento da contratação, assegurando a adequada correspondência entre etapas executadas e entregáveis previstos.

5.4. Estruturação da Contratação, Parcelamento do Objeto e Participação de Licitantes

5.4.1. O objeto da contratação possui natureza integrada e compreende a elaboração de estudos preliminares, anteprojetos, projetos básicos, projetos executivos, modelagem BIM, compatibilização multidisciplinar e atividades correlatas, motivo pelo qual não se mostra tecnicamente recomendável seu parcelamento em lotes distintos. A eventual divisão do objeto poderá comprometer a coordenação entre disciplinas, a consistência das informações, a interoperabilidade dos modelos, a compatibilização dos projetos e a adequada definição das responsabilidades técnicas, com potencial impacto na qualidade e na eficiência da solução a ser contratada.

5.4.2. Não se mostra conveniente a admissão da participação de empresas reunidas em consórcio, considerando que o objeto possui natureza predominantemente intelectual, integrada e multidisciplinar, existindo no mercado empresas com capacidade técnica e operacional para sua execução integral. A admissão de consórcios poderá acarretar complexidade adicional na gestão contratual, na coordenação das disciplinas, na compatibilização dos modelos BIM e na definição das responsabilidades técnicas e contratuais, sem perspectiva de ampliação relevante da competitividade do certame.

5.4.3. Quanto à participação de sociedades cooperativas, verificou-se que a execução do objeto demanda atuação contínua e coordenada de equipe técnica multidisciplinar ao longo de todas as etapas de desenvolvimento dos estudos e projetos, incluindo atividades de coordenação de projetos, modelagem BIM, compatibilização multidisciplinar, gestão da informação, controle de revisões, interação com órgãos de aprovação e responsabilização técnica pelos produtos desenvolvidos.

5.4.4. Considerando as características da contratação, a execução dos serviços requer coordenação técnica centralizada, definição inequívoca de responsabilidades profissionais, acompanhamento permanente das atividades, emissão de ARTs e RRTs, cumprimento de cronograma integrado e observância dos processos de governança da informação estabelecidos para o empreendimento. Tais condições não se mostram compatíveis com a execução autônoma, compartilhada ou em sistema de rodízio pelos cooperados, nos moldes exigidos para a participação de sociedades cooperativas nos termos do art. 16 da Lei nº 14.133/2021.

5.4.5. Diante da natureza dos serviços e da forma como são usualmente executados no mercado, conclui-se pela inconveniência da participação de sociedades cooperativas na presente contratação, em observância ao entendimento consolidado do Tribunal de Contas da União e da Advocacia-Geral da União acerca da vedação de cooperativas quando a execução do objeto demandar pessoalidade, habitualidade, coordenação técnica permanente e responsabilidades técnicas individualizadas.

5.5. Subcontratação

5.5.1. Nos termos do art. 122, § 2º, c/c art. 67, § 9º, da Lei nº 14.133/2021, admite-se a subcontratação parcial do objeto até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor total da contratação, restrita às parcelas de menor complexidade técnica, vedada a subcontratação da elaboração dos projetos executivos de arquitetura em plataforma BIM, da coordenação geral dos projetos e da elaboração do Plano de Execução BIM (PEB).

5.5.2. Os critérios, condições, limites operacionais, procedimentos de autorização, atividades passíveis de subcontratação e mecanismos de controle da subcontratação serão disciplinados de forma detalhada no Termo de Referência, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 e as características técnicas do objeto contratado.

5.6. Adoção da Metodologia BIM

5.6.1. Em observância ao art. 19, § 3º, da Lei nº 14.133/2021, e considerando as características, a complexidade e os requisitos técnicos e informacionais do objeto, os serviços de arquitetura e engenharia serão desenvolvidos por meio da Modelagem da Informação da Construção (Building Information Modeling – BIM), em razão de sua adequação à coordenação multidisciplinar, compatibilização de projetos, gestão estruturada das informações, apoio ao planejamento, orçamento, fiscalização e futura operação do ativo, destacando-se que a legislação estabelece sua adoção preferencial nas contratações de obras e serviços de engenharia e arquitetura, admitindo-se solução diversa somente mediante justificativa técnica específica.

5.7. Aderência Normativa e Gestão da Informação

5.7.1. Os serviços deverão observar as diretrizes aplicáveis da ABNT NBR ISO 19650 e suas partes, especialmente quanto à gestão da informação, colaboração entre disciplinas e organização dos dados produzidos em ambiente BIM.

5.8. Padrões de Entrega e Interoperabilidade

5.8.1. Os modelos BIM deverão ser entregues em formatos abertos e interoperáveis, incluindo IFC, bem como em seus formatos nativos editáveis, de modo a assegurar a adequada utilização, atualização e gestão das informações pela Administração.

5.9. Nível de Desenvolvimento e Informação

5.9.1. Os modelos BIM deverão evoluir progressivamente ao longo das etapas de projeto, contemplando o nível de detalhamento geométrico e informacional compatível com cada fase de desenvolvimento e com os usos BIM previstos para a contratação, observados os conceitos de Nível de Desenvolvimento (ND) e Level of Information Need (LOIN).

5.10. Diretrizes BIM da Contratação

5.10.1. A solução deverá contemplar requisitos de interoperabilidade, coordenação multidisciplinar, compatibilização de projetos, gestão estruturada das informações e atendimento aos níveis de informação necessários aos usos BIM previstos para a contratação.

5.11. Plano de Execução BIM (PEB)

5.11.1. A contratada deverá elaborar Plano de Execução BIM (PEB), contendo os procedimentos de modelagem, coordenação, interoperabilidade, gestão da informação e planejamento das entregas.

5.12. Ambiente Comum de Dados (CDE)

5.12.1. A solução deverá prever a utilização de Ambiente Comum de Dados (CDE) para armazenamento, compartilhamento, rastreabilidade e controle das informações produzidas em ambiente BIM.

5.13. Coordenação e Compatibilização de Projetos

5.13.1. A solução deverá contemplar procedimentos de coordenação e compatibilização multidisciplinar dos modelos BIM, incluindo a identificação e tratamento de interferências entre disciplinas.

5.14. Escopo Técnico Mínimo por Especialidades

5.14.1. **Arquitetura e Urbanismo:** Projeto arquitetônico de edificação institucional, acessibilidade plena, comunicação visual, arquitetura de interiores, luminotécnica, acústica, paisagismo, cercamento e urbanização da área externa.

5.14.2. **Estrutura e Geotecnia:** Projetos de fundações, estruturas de concreto, estruturas metálicas, contenções, arrimos e coberturas.

5.14.3. **Instalações Prediais (MEP):** Projetos hidrossanitários, drenagem, instalações elétricas, subestação, cabeamento estruturado, elevadores, SPDA, rede de gás e climatização.

5.14.4. **Sistemas Especiais de Segurança e Automação:** CFTV, controle de acesso, automação predial, sonorização e sistemas de prevenção, detecção e combate a incêndio e pânico.

5.14.5. **Orçamentação e Planejamento da Obra:** Elaboração de EAP, cronograma físico-financeiro, caderno de encargos, memoriais descritivos e orçamento detalhado, utilizando prioritariamente o SINAPI e, subsidiariamente, o SICRO.

5.15. Requisitos de Licenciamento, Aprovações e Regularização

5.15.1. Os projetos deverão ser desenvolvidos em conformidade com os parâmetros edilícios, urbanísticos, ambientais e patrimoniais aplicáveis, visando à obtenção das aprovações e licenças necessárias junto aos órgãos competentes, incluindo:

a) Central de Aprovação de Projetos do Governo do Distrito Federal (CAP/GDF);

b) Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN);

c) Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal (CBMDF);

d) órgãos de licenciamento ambiental competentes; e

e) concessionárias de serviços públicos.

5.16. Suporte aos Processos de Aprovação

5.16.1. A solução deverá contemplar apoio técnico necessário à obtenção das aprovações e licenças exigidas pelos órgãos competentes.

5.17. Propriedade Intelectual dos projetos e Direitos Patrimoniais

5.17.1. A autoria da concepção e do partido arquitetônico original será atribuída aos profissionais nominalmente identificados nos respectivos documentos e Registros de Responsabilidade Técnica (RRT), em observância à Lei nº 9.610, de 19 de fevereiro de 1998, à Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010, à Resolução CAU/BR nº 67, de 5 de dezembro de 2013, e à Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, especialmente ao seu art. 93.

5.17.2. A CGU deverá assegurar que dispõe dos direitos patrimoniais, licenças, cessões ou autorizações necessárias à utilização, reprodução, desenvolvimento, adaptação e modificação do partido arquitetônico conceitual, inclusive para permitir sua continuidade por terceiros no âmbito da presente contratação, sem prejuízo dos direitos morais dos autores.

5.17.3. A autorização concedida à CONTRATADA para desenvolver o partido arquitetônico conceitual não lhe transfere a autoria da concepção original.

5.17.4. Caberá à CONTRATADA a autoria e a responsabilidade técnica pelas soluções, alterações, complementações, compatibilizações e detalhamentos que efetivamente produzir, com a emissão dos respectivos RRTs e ARTs.

5.17.5. Eventuais alterações que atinjam elementos caracterizadores da concepção original dependerão de justificativa técnica circunstanciada, contendo a identificação da restrição verificada, os impactos sobre custo, prazo, desempenho, licenciamento e identidade arquitetônica, bem como as alternativas estudadas e a solução substitutiva proposta.

5.17.6. As alterações referidas no item anterior deverão ser submetidas à análise e à aprovação expressa da CGU e, quando aplicável, à manifestação dos autores do partido arquitetônico original, especialmente nas hipóteses em que possam afetar a integridade da obra intelectual ou descaracterizar seus elementos essenciais.

5.17.7. A CONTRATADA responderá integralmente pela viabilidade técnica, normativa, construtiva, econômica, ambiental e operacional dos projetos por ela desenvolvidos, não podendo invocar a existência do partido arquitetônico conceitual como causa de exclusão ou redução de sua responsabilidade profissional e contratual.

5.17.8. A utilização do partido arquitetônico conceitual pela CONTRATADA ficará restrita ao Projeto Raízes, sendo vedadas sua reprodução, divulgação, cessão, reutilização ou aplicação em outros empreendimentos sem autorização prévia e expressa da CGU e dos titulares dos direitos autorais aplicáveis.

5.17.9. Os estudos, levantamentos, projetos, modelos BIM, memoriais, especificações, bases de dados, relatórios e demais produtos desenvolvidos pela CONTRATADA no âmbito da execução contratual terão seus direitos patrimoniais cedidos à Administração, nos termos do art. 93 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, sem prejuízo da preservação dos direitos morais dos respectivos autores.

5.17.10. A cessão dos direitos patrimoniais compreenderá a utilização, reprodução, adaptação, modificação, atualização, complementação, compartilhamento, reutilização e demais formas de exploração dos produtos desenvolvidos, para fins de operação, manutenção, reforma, ampliação, modernização, fiscalização, licenciamento e futuras contratações relacionadas ao objeto.

5.17.11. A contratada deverá disponibilizar à Administração todos os arquivos, dados, documentos e elementos de informação produzidos durante a execução dos serviços, em formatos nativos, editáveis e interoperáveis, incluindo modelos BIM, bibliotecas, famílias, objetos, bases de dados, parâmetros, registros de compatibilização e demais componentes técnicos utilizados na concepção e no desenvolvimento dos produtos contratados, de forma a assegurar à Administração plena autonomia para sua utilização, atualização, manutenção, ampliação, revisão e adaptação ao longo do ciclo de vida do empreendimento.

5.17.12. Os modelos BIM e respectivos arquivos associados deverão ser entregues em formato nativo e em formatos abertos e interoperáveis, preservando integralmente as informações geométricas, paramétricas e documentais necessárias à gestão, operação, manutenção e futuras intervenções no ativo.

5.17.13. A entrega dos produtos e arquivos digitais prevista neste instrumento não implicará qualquer limitação ao exercício dos direitos patrimoniais cedidos à Administração, que poderá utilizá-los, compartilhá-los e atualizá-los durante todo o ciclo de vida do empreendimento, observada a legislação aplicável e preservados os direitos morais dos autores.

5.18. Requisitos de Sustentabilidade e Eficiência Energética

5.18.1. Os estudos e projetos deverão incorporar soluções de sustentabilidade ambiental, eficiência energética e uso racional dos recursos naturais, observadas as recomendações aplicáveis do **Guia Nacional de Contratações Sustentáveis (8ª edição)**, contemplando, quando tecnicamente viável, estratégias de arquitetura bioclimática, eficiência hídrica, geração de energia por fontes renováveis, análise de custo do ciclo de vida e demais medidas compatíveis com o objeto, de forma a possibilitar a obtenção da ENCE Geral de Projeto Classe A no âmbito do PBE Edifica.

5.19. Levantamento Arbóreo e Integração ao Projeto

5.19.1. Deverá ser realizado levantamento arbóreo da área de implantação, contemplando a identificação, caracterização e localização das espécies existentes, bem como a identificação de espécimes protegidos, imunes de corte ou de relevante interesse ambiental, paisagístico ou patrimonial. Os resultados do levantamento deverão ser considerados no desenvolvimento das soluções de implantação, arquitetura e paisagismo, de modo a priorizar a preservação da vegetação existente, observadas as restrições legais aplicáveis, as exigências dos órgãos competentes e os impactos decorrentes das condicionantes ambientais sobre a viabilidade técnica e econômica da solução proposta.

5.20. Integração com a Execução da Obra e Operação

5.19.1. Os modelos BIM deverão conter informações compatíveis com os usos previstos para orçamento, planejamento, fiscalização, operação e manutenção do ativo, observados os requisitos informacionais definidos para a contratação.

6. Levantamento de Mercado

6.1. Avaliação Comparativa das Soluções Disponíveis no Mercado

6.1.1. Alternativas Avaliadas

- a. Em atendimento ao art. 9º, inciso V, da Instrução Normativa SEGES nº 58/2022, foram avaliadas as principais alternativas disponíveis para atendimento da necessidade institucional da Controladoria - Geral da União relacionada à sua sede definitiva.
- b. A análise considerou aspectos técnicos, econômicos, operacionais, patrimoniais, regulatórios e de ciclo de vida das soluções.

6.1.1.1. Alternativa 1 – Manutenção da Situação Atual (Locação do Imóvel Atualmente Ocupado)

Descrição: Permanência no imóvel atualmente utilizado pela CGU, mediante renovação contratual ou renegociação da locação.

Vantagens:

- inexistência de investimento inicial relevante;
- manutenção da operação sem necessidade de mudanças; e
- menor complexidade imediata de implementação.

Limitações:

- ausência de solução definitiva para a demanda institucional;
- dependência de terceiros;
- reajustes contratuais periódicos e custos continuados de locação;
- possibilidade de encerramento da locação por fatores externos; e
- limitação de crescimento da instituição.

6.1.1.1.1. Conforme levantamento realizado, a despesa estimada com locação e condomínio alcança aproximadamente R\$ 97,3 milhões em horizonte de 60 meses.

Conclusão: Alternativa considerada adequada apenas para atendimento transitório da necessidade institucional.

6.1.1.2. Alternativa 2 – Locação de Novo Imóvel Comercial

Descrição: Busca de novo imóvel comercial capaz de acomodar integralmente a estrutura da CGU.

Vantagens:

- menor prazo de ocupação em relação à construção de nova sede; e
- dispensa de grandes investimentos iniciais.

Limitações:

- dependência permanente do mercado imobiliário;

- custos recorrentes de locação;
- risco de indisponibilidade de imóveis compatíveis com os requisitos institucionais; e
- necessidade de adequações e reformas em imóvel de terceiros.

Conclusão: Alternativa viável sob o aspecto operacional, porém sem solução patrimonial definitiva e com elevado custo de longo prazo.

6.1.1.3. Alternativa 3 – Ocupação de Imóvel da União com Necessidade de Reforma

Descrição: Utilização de imóvel disponibilizado pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU), precedida de ampla reforma ou adaptação.

Vantagens:

- utilização de patrimônio público já existente; e
- redução da dependência de locações privadas.

Limitações:

- necessidade de investimentos estimados entre R\$ 100 milhões e R\$ 120 milhões;
- adequações estruturais complexas;
- elevado risco associado a patologias ocultas; e
- necessidade de atendimento às exigências do CBMDF e dos demais órgãos licenciadores.

Conclusão: Alternativa considerada de elevada complexidade técnica e alto grau de incerteza quanto à viabilidade econômica e ao prazo de implementação.

6.1.1.4. Alternativa 4 – Reforma e Ampliação do Edifício Darcy Ribeiro

Descrição: Recuperação da antiga sede da CGU, incluindo ampliação da capacidade instalada.

Vantagens:

- aproveitamento de ativo já vinculado à Administração; e
- preservação da localização institucional histórica.

Limitações:

- necessidade de intervenção estrutural significativa;
- existência de questões patrimoniais envolvendo pavimentos vinculados ao DNOCS;
- necessidade de construção complementar e execução de subsolos; e
- elevado investimento estimado, da ordem de R\$ 140 milhões para projetos e obra.

Conclusão: Alternativa considerada tecnicamente viável, porém com riscos relevantes de execução, prazo e custo.

6.1.1.5. Alternativa 5 – Construção de Nova Sede em Terreno Disponibilizado pela SPU

Descrição: Desenvolvimento de projetos e construção de nova sede institucional em terreno compatível com os requisitos da CGU.

Vantagens:

- solução concebida especificamente para as necessidades institucionais;
- maior eficiência operacional;
- adequação integral aos requisitos de sustentabilidade, acessibilidade, desempenho e BIM;
- redução de custos de operação e manutenção ao longo do ciclo de vida; e
- constituição de ativo patrimonial próprio da União.

Limitações:

- necessidade de investimentos iniciais;
- maior prazo de implementação.

6.1.1.5.1. Conforme avaliação realizada pela CGEA/DGC, esta alternativa apresentou o melhor desempenho no processo de priorização institucional realizado por meio da metodologia BASICO.

Conclusão: Alternativa considerada mais aderente à necessidade institucional e aos objetivos estratégicos da Administração.

6.1.2. Resultado da Análise Comparativa

6.1.2.1. A análise das alternativas demonstra que as opções baseadas exclusivamente em locação apresentam menor investimento inicial, porém não solucionam de forma definitiva a necessidade institucional.

6.1.2.2. As soluções baseadas em reforma de edificações existentes apresentam elevados níveis de incerteza técnica, patrimonial, financeira e regulatória.

6.1.2.3. A construção de nova sede em terreno disponibilizado pela União apresenta maior aderência aos requisitos institucionais, melhor potencial de desempenho ao longo do ciclo de vida do ativo e maior capacidade de atendimento às necessidades futuras da organização.

6.2 Análise de Mercado e Identificação de Fornecedores

6.2.1. A equipe de planejamento realizou levantamento de mercado com o objetivo de identificar a existência de fornecedores aptos à prestação de serviços técnicos especializados de arquitetura e engenharia, com capacidade para o desenvolvimento integrado de projetos utilizando a metodologia *Building Information Modeling* (BIM), em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR ISO 19650.

6.2.2. Foram analisadas contratações similares realizadas por órgãos da Administração Pública Federal, com base em processos devidamente homologados disponíveis no Compras.gov.br, evidenciando a existência de práticas consolidadas e adoção recorrente do modelo pretendido.

6.2.3. Dentre as contratações analisadas, destacam-se:

6.2.3.1. **TRF da 4ª Região – Joinville/SC (2025):** contratação de empresa especializada para desenvolvimento de projetos em BIM, com valor estimado de R\$ 3.015.944,48 e adjudicação por R\$ 2.200.000,00, voltada à implantação de edificação institucional, com escopo abrangente de projeto;

6.2.3.2. **Justiça Federal – Campo Grande/MS (2024):** contratação de serviços de estudos preliminares, anteprojetos e projetos executivos em BIM, com valor estimado de R\$ 1.744.268,76 e adjudicação por R\$ 1.150.000,00, envolvendo a elaboração completa das etapas de desenvolvimento de projetos;

6.2.3.3. **TRF da 4ª Região – Campo Mourão/PR (2025):** contratação de projetos básicos e executivos em BIM, com valor estimado de R\$ 736.309,57 e adjudicação por R\$ 651.633,96, caracterizada por escopo parcial de projeto, sem contemplar todas as etapas iniciais;

6.2.3.4. **Justiça Federal – Seção Judiciária de Goiás (2025):** contratação de serviços completos de estudos e projetos em BIM, com valor estimado de R\$ 1.955.351,08 e adjudicação por R\$ 1.102.341,11, compreendendo a elaboração integrada de estudos preliminares, anteprojeto, projetos básicos e executivos;

6.2.3.5. **Universidade Tecnológica Federal do Paraná – UTFPR (Ata de Registro de Preços nº 12/2026):** contratação de empresa especializada para elaboração, revisão, atualização, compatibilização e aprovação de projetos de arquitetura e engenharia em BIM, sob demanda, abrangendo estudos preliminares, anteprojetos, projetos básicos e executivos, bem como documentação técnica complementar, com valor global registrado da ordem de R\$ 1.371.314,00, caracterizando modelo de contratação por registro de preços com atendimento a múltiplas unidades;

6.2.3.6. **Instituto Federal do Sul de Minas Gerais – IFSULDEMINAS (2024):** contratação, por sistema de registro de preços, de serviços de elaboração de projetos de arquitetura e engenharia em BIM, abrangendo múltiplas disciplinas (estruturas, instalações, telecomunicações, urbanismo e sustentabilidade), com execução sob demanda e escopo completo das etapas de projeto, demonstrando elevada complexidade técnica e operacional; e

6.2.3.7. **Consórcio Interfederativo Minas Gerais – CIMINAS (Pregão Eletrônico nº 009/2026):** contratação por registro de preços, com critério de menor preço global, para prestação integrada de serviços de engenharia e arquitetura em BIM destinados a múltiplos municípios consorciados, caracterizando modelo centralizado, de larga escala e com elevada complexidade de gestão.

6.2.4. As contratações analisadas apresentam características convergentes com o objeto pretendido, destacando-se:

6.2.4.1. desenvolvimento integrado de estudos e projetos (do preliminar ao executivo);

6.2.4.2. exigência de utilização da metodologia BIM;

6.2.4.3. necessidade de aprovação junto a órgãos reguladores; e

6.2.4.4. adoção do critério de julgamento técnica e preço.

6.2.5. Observou-se, ainda, a participação de elevado número de licitantes nos certames analisados, evidenciando mercado competitivo e apto a atender a demanda da Administração.

6.3. Análise comparativa de contratações similares

6.3.1. Foram analisadas contratações públicas recentes relacionadas à elaboração de projetos de arquitetura e engenharia em ambiente BIM, com o objetivo de estabelecer parâmetros comparativos de mercado.

6.3.2. As contratações selecionadas apresentam similaridade quanto:

I – à natureza do objeto (projetos de edificações institucionais);

II – à adoção da metodologia BIM;

III – à abrangência multidisciplinar dos serviços; e

IV – à complexidade técnica dos empreendimentos.

6.3.3. Consolidação dos valores unitários (R\$/m²)

6.3.3.1. A partir das áreas estimadas das edificações, procedeu-se à conversão dos valores contratados para indicadores unitários comparáveis.

6.3.3.2. Para fins de padronização:

- **EP** – Estudos Preliminares
- **AP** – Anteprojeto
- **PB** - Projeto Básico
- **PL** - Projeto Legal
- **PE** – Projeto Executivo

6.3.3.3. A conversão dos valores globais para indicadores unitários (R\$/m²) foi realizada com base na relação entre os valores estimados ou adjudicados das contratações analisadas e as respectivas áreas construídas dos empreendimentos. O detalhamento da metodologia adotada, das premissas consideradas, dos quantitativos utilizados, das composições de custos e da memória de cálculo encontra-se consolidado no Memorial de Cálculo da Estimativa do Valor da Contratação, documento integrante da fase preparatória da contratação.

• Quadro comparativo

Objeto	Área (m²)	Valor Estimado (R\$)	R\$/m² (Estimado)	Valor Adjudicado (R\$)	R\$/m² (Adjudicado)
TRF4 – Joinville/SC	12.837	3.015.944,48	234,94	2.200.000,00	171,42
Justiça Federal – Campo Grande/MS	10.254,40	1.744.268,76	170,10	1.150.000,00	112,17
TRF4 – Campo Mourão/PR	3.090,01	736.309,57	238,38	651.633,96	210,89
Justiça Federal – Goiás	14.637,10	1.955.351,08	133,58	1.102.341,11	75,30
CGU (ETP)	58.500,00	7.405.847,35	126,60	—	—

6.3.4. Análise dos parâmetros de mercado

6.3.4.1. Os valores observados apresentam as seguintes faixas:

- I – estimado: entre R\$ 133,58/m² e R\$ 238,38/m²; e
- II – adjudicado: entre R\$ 75,30/m² e R\$ 210,89/m².

6.3.4.2. A variação observada decorre de fatores como:

- I – complexidade técnica do empreendimento;
- II – número de disciplinas envolvidas;
- III – nível de maturidade BIM requerido;
- IV – abrangência do escopo;
- V – requisitos institucionais específicos; e
- VI – exigências de aprovação e licenciamento.

6.3.5. Comparação com a estimativa da CGU

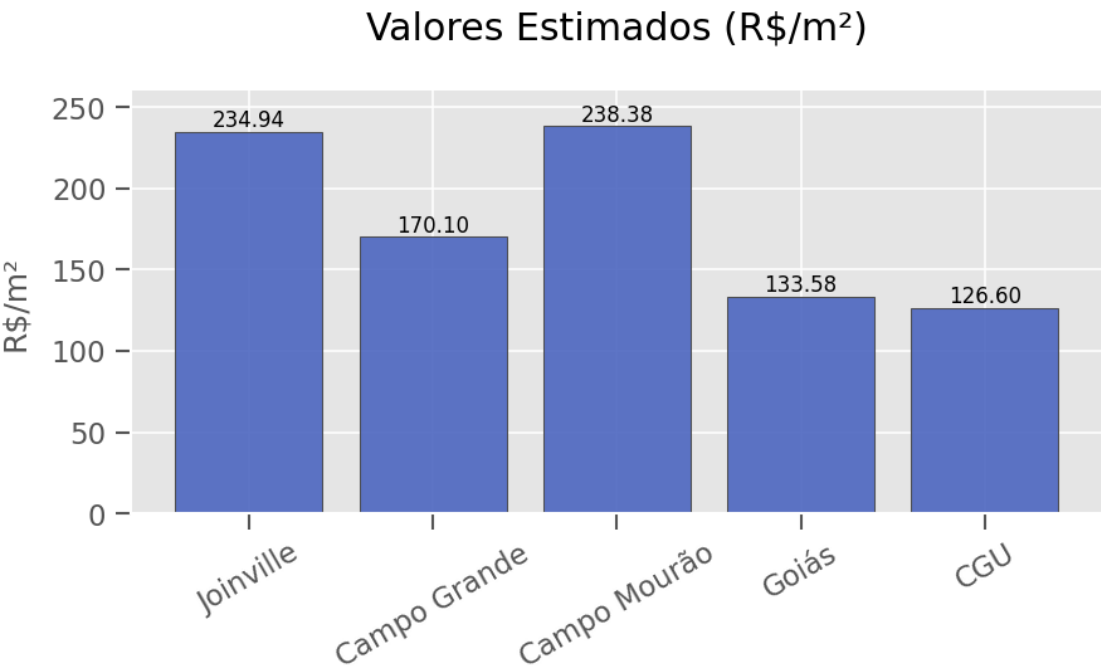
6.3.5.1. A estimativa para a presente contratação apresenta:

- R\$ 126,60/m²

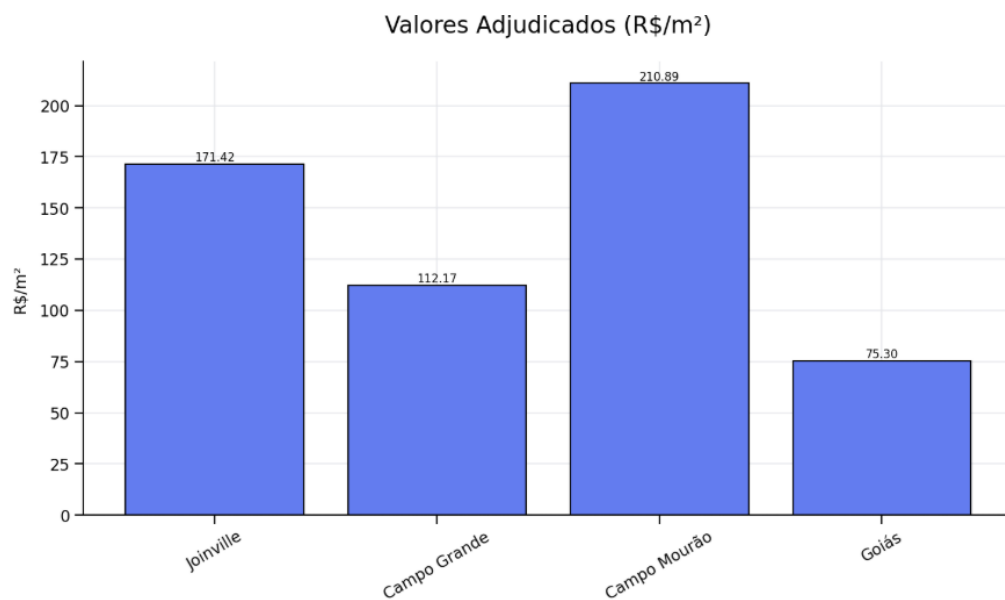
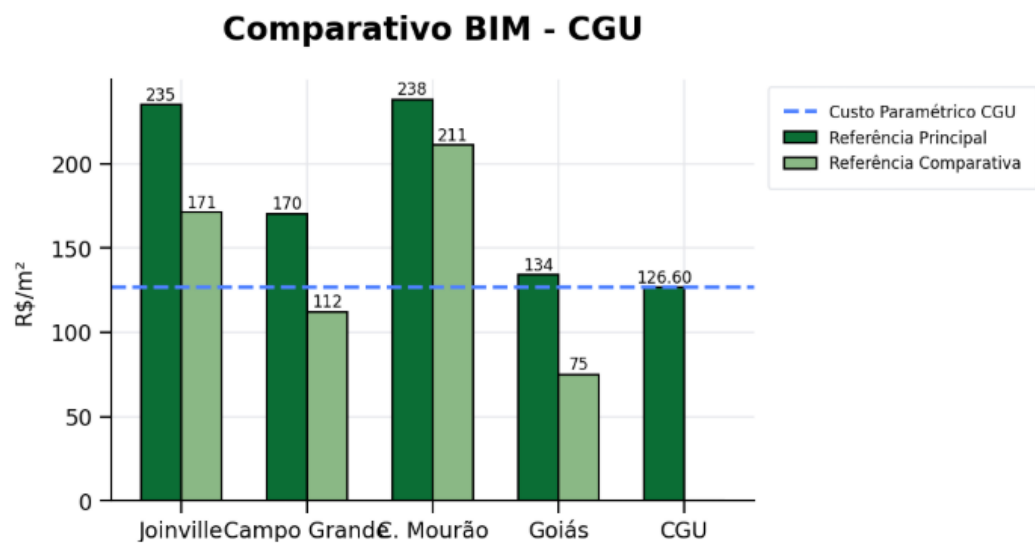
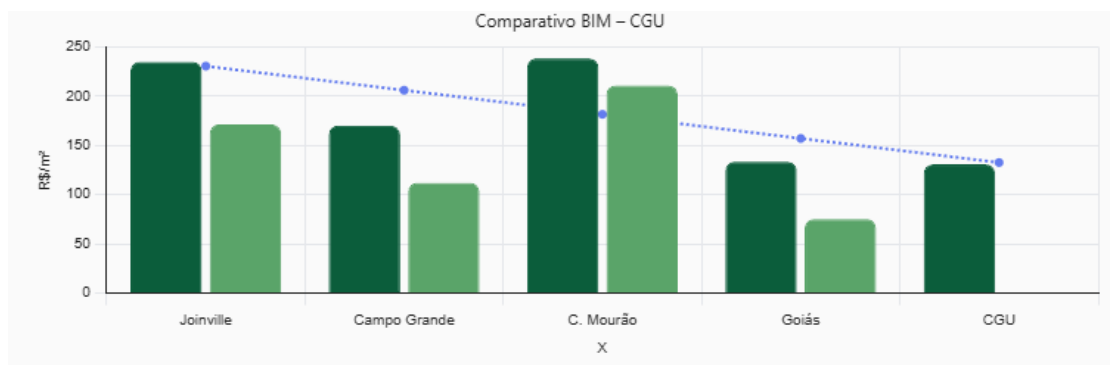
6.3.5.2. O valor estimado de R\$ 126,60/m² situa-se dentro da faixa observada nas contratações analisadas e mostra-se compatível com as características do objeto, considerando a escala do empreendimento, a abrangência multidisciplinar dos serviços, os requisitos de desempenho, sustentabilidade, aprovações regulatórias e a adoção da metodologia BIM. A demonstração analítica da formação desse indicador encontra-se detalhada no Memorial de Cálculo da Estimativa do Valor da Contratação.

6.3.6. Representação gráfica comparativa

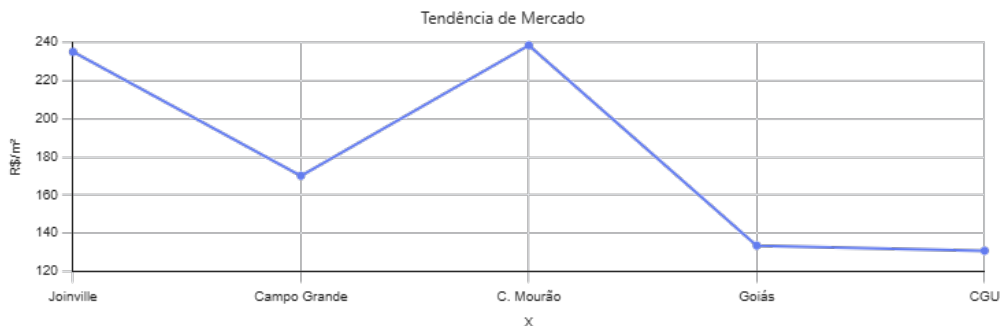
6.3.6.1. Os gráficos comparativos apresentados têm caráter ilustrativo e destinam-se a demonstrar o posicionamento relativo da estimativa da CGU em relação às contratações pesquisadas.



6.3.6.2. Benchmark atualizado (valores estimado x adjudicados)



- Tendência de mercado



- Demonstra os valores efetivamente contratados, evidenciando o comportamento competitivo das licitações.

6.3.7. Interpretação Técnica Consolidada

6.3.7.1. A análise dos dados coletados evidencia que:

- I – os valores apresentam distribuição compatível com o mercado analisado;
- II – os valores adjudicados, em regra, são inferiores aos valores estimados;
- III – a estimativa da CGU encontra-se compatível com os parâmetros identificados; e
- IV – não foram identificadas distorções relevantes que indiquem inconsistências nos dados analisados.

6.3.7.2. Observa-se ainda que:

- a) a análise comparativa demonstra que o valor estimado para a contratação encontra-se compatível com os parâmetros observados no mercado para objetos semelhantes, devendo sua avaliação ocorrer em conjunto com os quantitativos, premissas e metodologia de cálculo constantes do Memorial de Cálculo da Estimativa do Valor da Contratação;
- b) os valores adjudicados tendem a apresentar reduções em relação aos valores inicialmente estimados, indicando ambiente competitivo; e
- c) os dados coletados apresentam comportamento compatível com o padrão de mercado observado.

6.3.8. Análise gráfica dos valores unitários

6.3.8.1. Os indicadores unitários apresentados nesta seção possuem caráter referencial e foram utilizados exclusivamente para fins de benchmarking e análise comparativa de mercado, não constituindo, isoladamente, critério de formação do orçamento estimado da contratação.

6.3.8.2. Considerando o conjunto das análises realizadas, conclui-se que:

- I – o valor estimado da contratação apresenta compatibilidade com os parâmetros observados no mercado;
- II – a estimativa encontra-se aderente às características técnicas do objeto;
- III – não foram identificados elementos que indiquem sobrepreço; e
- IV – os resultados obtidos reforçam a viabilidade econômica da contratação.

6.3.9. Conclusão da análise comparativa

6.3.9.1. Os indicadores unitários (R\$/m²) apresentados nesta seção possuem caráter referencial e foram utilizados exclusivamente para fins de benchmarking e análise comparativa de mercado, não constituindo, isoladamente, o critério de formação do orçamento estimado da contratação.

6.3.10. Avaliação da Vantajosidade com Base em Contratações Similares

6.3.10.1. A análise das contratações similares demonstra que o modelo de contratação integrada de estudos e projetos em BIM vem sendo amplamente adotado pela Administração Pública.

6.3.10.2. Verificou-se que tal modelo proporciona:

- I – maior qualidade técnica dos projetos;
- II – integração entre disciplinas;

III – redução de inconsistências e retrabalho;

IV – maior previsibilidade de custos e prazos; e

V – maior eficiência na coordenação dos projetos.

6.3.10.3. Os resultados observados nas contratações analisadas evidenciam ambiente concorrencial apto a proporcionar disputa efetiva entre licitantes.

6.3.10.4. A análise das contratações similares evidencia a viabilidade técnica da contratação pretendida, bem como a compatibilidade da modelagem adotada com práticas consolidadas na Administração Pública, observadas as especificidades do objeto e os elementos técnicos que fundamentam a estimativa da contratação.

6.4. Prospecção do Contexto Regulatório e Técnico

6.4.1. O levantamento de mercado considerou as especificidades regulatórias do Distrito Federal, incluindo exigências de aprovação junto à CAP/GDF, ao CBMDF, ao IPHAN, aos órgãos ambientais competentes e às concessionárias de serviços públicos.

6.4.2. Observou-se que empreendimentos localizados em Brasília apresentam elevado grau de especialização técnica, especialmente em razão das condicionantes urbanísticas, ambientais e patrimoniais aplicáveis.

6.5 Análise das Alternativas de Contratação

6.5.1. Em atendimento ao art. 9º, inciso V, da Instrução Normativa SEGES nº 58/2022, foram avaliadas alternativas disponíveis para atendimento da necessidade institucional da Controladoria - Geral da União, incluindo soluções baseadas em locação de imóveis, utilização de imóveis existentes, reforma de edificações públicas e implantação de nova sede em imóvel da União. A análise das alternativas subsidiou a definição da solução considerada mais adequada ao atendimento das necessidades da Administração.

a) Contratação fragmentada por disciplinas

a1. Consiste na contratação de projetistas distintos para cada disciplina técnica.

a.1.1. **Vantagem:** maior especialização individual por disciplina

a.1.2. **Limitação:** elevada necessidade de coordenação por parte da Administração, com maior risco de inconsistências e retrabalho

a.1.3. **Avaliação:** alternativa tecnicamente menos adequada para empreendimentos de maior complexidade.

b) Contratação integrada com execução da obra

b1. Consiste na contratação conjunta de projeto e obra.

b.1.1. **Vantagem:** unificação entre projeto e execução

b.1.2. **Limitação:** menor controle da Administração sobre o desenvolvimento dos projetos e possibilidade de aumento do custo global

b.1.3. **Avaliação:** alternativa com limitações relevantes para o atendimento da necessidade atual.

c) Utilização de Atas de Registro de Preços vigentes (ARP)

c1. Foi realizada pesquisa para identificação de atas de registro de preços vigentes passíveis de adesão, com vistas à maior celeridade processual e à racionalização administrativa.

c2. Contudo, verificou-se a inviabilidade de utilização das atas existentes, pelas seguintes razões:

c.2.1. **quantitativos insuficientes**, incompatíveis com a necessidade de atendimento em escala e com a abrangência multidisciplinar requerida para a presente contratação, especialmente quando comparadas a atas estruturadas para demandas distribuídas entre múltiplas unidades, como no caso da UTFPR;

c.2.2. **limitações legais e operacionais inerentes ao Sistema de Registro de Preços**, incluindo restrições de adesão, limites já atingidos, bem como dependência de anuência do órgão gerenciador e do fornecedor, o que compromete a previsibilidade e a tempestividade da contratação;

c.2.3. **incompatibilidade de escopo**, considerando que as atas identificadas, embora contemplem serviços em BIM, apresentam estruturas fragmentadas por itens ou disciplinas, como observado em contratações do tipo contínuo e por itens (ex.: IFSULDEMINAS), não atendendo à necessidade de execução integrada e coordenada dos projetos;

c.2.4. ausência de aderência plena aos requisitos técnicos, especialmente no que se refere à complexidade da modelagem BIM, à integração entre disciplinas e à definição de requisitos informacionais (LOIN), essenciais para os usos previstos na contratação (Orçamento, Planejamento, Compatibilização, Sustentabilidade, Operação);

c.2.5. incompatibilidade com o modelo de contratação pretendido, uma vez que experiências recentes apontam para modelos centralizados e de grande escala (ex.: CIMINAS), que demandam estrutura própria de planejamento e não são integralmente replicáveis por meio de adesão a atas existentes; e

c.2.6. revogação ou indisponibilidade de atas potencialmente aderentes, a exemplo da contratação conduzida pelo Consórcio Inter federativo de Minas Gerais (CIMINAS), o que afasta a possibilidade de utilização como solução válida para atendimento da demanda atual.

c.3. Avaliação: Diante do exposto, conclui-se que a alternativa de utilização de atas de registro de preços vigentes mostra-se **tecnicamente inadequada e juridicamente limitada**, não atendendo de forma integral aos requisitos de escopo, escala, integração metodológica (BIM) e complexidade do objeto, razão pela qual é considerada **não aplicável ao caso concreto**, recomendando-se a adoção de solução própria para a contratação.

d) Contratação integrada de estudos e projetos multidisciplinares em BIM

d.1. Contratação integrada de estudos e projetos multidisciplinares em BIM

d.1.1. Consiste na contratação de empresa única especializada, vedada a participação por meio de consórcio, para a elaboração integrada de todos os estudos técnicos e projetos necessários ao empreendimento, abrangendo, entre outros, os estudos preliminares, anteprojeto, projeto básico e executivo, bem como as diversas disciplinas técnicas (arquitetura, estruturas, instalações prediais, infraestrutura, entre outras), utilizando a metodologia Building Information Modeling (BIM).

d.1.2. Essa abordagem pressupõe o desenvolvimento colaborativo e coordenado dos projetos em ambiente digital compartilhado, baseado em modelos tridimensionais paramétricos que integram informações geométricas e não geométricas ao longo de todo o ciclo de vida do empreendimento. O uso do BIM possibilita maior rastreabilidade das decisões de projeto, simulação de cenários, detecção antecipada de interferências (clash detection) e melhoria na comunicação entre as equipes envolvidas.

d.1.3. A exigência de contratação de empresa única, sem consórcio, visa reforçar a centralização das responsabilidades técnicas e contratuais, assegurando maior clareza na interlocução com a Administração e evitando eventuais conflitos de governança entre empresas consorciadas.

d.1.4. A contratação integrada concentra em um único contratado a responsabilidade pela compatibilização entre disciplinas, reduzindo riscos de inconsistências técnicas, retrabalho e conflitos de projeto, além de favorecer o cumprimento de prazos e a previsibilidade de custos. Esse modelo também contempla a adoção de práticas consolidadas na Administração Pública quanto à modelagem da informação da construção, em consonância com as diretrizes nacionais de disseminação do BIM.

d.1.5. Adicionalmente, a metodologia permite maior precisão na estimativa de quantitativos, planejamento mais eficiente (4D) e controle orçamentário (5D), contribuindo para a melhoria da gestão do empreendimento desde as fases iniciais até a execução e operação.

d.2. Vantagens:

d.2.1. Integração efetiva entre todas as disciplinas técnicas;

d.2.2. Responsabilização única pela compatibilização e consistência dos projetos;

d.2.3. Redução de erros, omissões e retrabalhos;

d.2.4. Maior qualidade técnica e confiabilidade das soluções;

d.2.5. Maior previsibilidade de custos e prazos;

d.2.6. Melhor gestão contratual, com interlocução direta com único responsável; e

d.2.7. Aderência às práticas e diretrizes da Administração Pública para adoção do BIM.

d.3. Avaliação da alternativa

d.3.1. A contratação integrada em BIM, com empresa única e vedação à participação de consórcios, é a alternativa mais adequada por assegurar a centralização das responsabilidades técnicas e contratuais, simplificação da gestão contratual, uniformidade na modelagem e na gestão das informações, maior eficiência na coordenação multidisciplinar e redução dos riscos de incompatibilidades entre disciplinas, considerando a elevada integração exigida para o desenvolvimento dos projetos em ambiente BIM e a existência de mercado fornecedor com capacidade técnica suficiente para a execução integral do objeto sem prejuízo à competitividade do certame.

d.3.2. A solução proporciona ganhos de qualidade, previsibilidade e controle, atendendo de forma eficiente aos objetivos do empreendimento.

6.6 Síntese da Escolha da Solução

6.6.1. A partir da análise das alternativas e das evidências obtidas no levantamento de mercado, verifica-se que a contratação integrada dos estudos e projetos em ambiente BIM apresenta a melhor relação entre custo, benefício e mitigação de riscos.

6.6.2. A solução selecionada:

- encontra respaldo em contratações similares recentes e bem-sucedidas;
- apresenta viabilidade técnica e econômica comprovada;
- permite melhor controle da qualidade dos projetos; e
- reduz riscos de retrabalho e aditivos na fase de execução da obra.

6.6.3. Ademais, a inviabilidade de utilização de atas de registro de preços reforça a necessidade de realização de procedimento licitatório próprio.

6.6.4. Dessa forma, conclui-se que a contratação integrada de estudos e projetos multidisciplinares em BIM é a solução que melhor atende à necessidade da Administração, observados os princípios da eficiência, economicidade e planejamento.

6.6.5. A estimativa de custos da contratação, incluindo quantitativos, metodologia de cálculo, premissas adotadas, composição de custos e memória de cálculo detalhada, encontra-se formalizada no Memorial de Cálculo da Estimativa do Valor da Contratação, documento integrante da fase preparatória da contratação.

7. Descrição da solução como um todo

7.1 Definição da Solução

7.1.1. A solução proposta consiste na contratação de serviços técnicos especializados destinados à elaboração dos estudos e projetos necessários à implantação da nova sede da Controladoria - Geral da União em Brasília - Distrito Federal, abrangendo as disciplinas de arquitetura, engenharia e áreas correlatas. Esses serviços deverão contemplar, conforme o caso, estudos preliminares, anteprojeto, projetos básico e executivo, bem como estimativas de custo e análises de viabilidade técnica, econômica e ambiental.

7.1.2. O desenvolvimento deverá ocorrer de forma integrada, com compatibilização entre disciplinas e consideração simultânea das condicionantes técnicas, ambientais, urbanísticas e patrimoniais, assegurando coerência entre as soluções e a viabilidade global do empreendimento.

7.2. Fundamentação da Escolha da Solução

7.2.1. A solução adotada fundamenta-se na necessidade de garantir maior eficiência, qualidade técnica e previsibilidade na concepção da nova sede da Controladoria-Geral da União em Brasília no Distrito Federal. A abordagem integrada reduz a fragmentação do processo de projeto, minimiza incompatibilidades entre disciplinas e possibilita a tomada de decisão com base em visão global desde as fases iniciais.

7.2.3. Essa lógica contribui para a redução de retrabalhos, evita revisões em fases avançadas e aumenta a previsibilidade de custos e prazos. Ademais, possibilita o tratamento antecipado das condicionantes ambientais, urbanísticas e patrimoniais, reduzindo riscos de inviabilidade técnica, atraso no licenciamento e necessidade de reformulação do projeto.

7.3. Adoção da Metodologia BIM

7.3.1. A solução prevê a utilização obrigatória da metodologia Building Information Modeling (BIM) como instrumento estruturado de desenvolvimento e gestão da informação ao longo do ciclo de vida do empreendimento.

7.3.2. Deverão ser observados os Requisitos de Informação da Contratante (EIR), bem como a elaboração do Plano de Execução BIM (PEB), com utilização de ambiente comum de dados e adoção de padrões de interoperabilidade, preferencialmente em formato aberto.

7.3.3. A adoção do BIM justifica-se pela sua capacidade de integrar informações multidisciplinares, reduzir inconsistências, apoiar a estimativa de custos e permitir simulações de desempenho, contribuindo para qualificação da tomada de decisão administrativa.

7.4. Aplicação dos Níveis por Fase

7.4.1. **Na fase de estudos preliminares**, o modelo deverá apresentar desenvolvimento geométrico inicial, com informações suficientes para análise de viabilidade, incluindo estimativas globais, condicionantes ambientais e diretrizes urbanísticas.

7.4.2. **No anteprojeto**, o nível de desenvolvimento deverá permitir a consolidação da solução, com maior definição dos elementos, quantificação preliminar e integração das condicionantes ambientais, especialmente aquelas decorrentes do levantamento arbóreo.

7.4.3. **No projeto básico**, o modelo deverá permitir extração direta de quantitativos confiáveis, compatibilização entre disciplinas e suporte à elaboração de orçamento detalhado, com informações técnicas consolidadas.

7.4.4. **Na fase de projeto legal**, o nível de desenvolvimento deverá ser suficiente para subsidiar os processos de aprovação junto aos órgãos competentes, contemplando a representação do projeto conforme as exigências normativas e urbanísticas aplicáveis, inclusive aquelas relativas ao licenciamento junto ao Governo do Distrito Federal, ao IPHAN e aos demais órgãos reguladores, garantindo a consistência das informações para análise institucional.

7.4.5. **No projeto executivo**, o nível de desenvolvimento deverá ser compatível com a execução da obra, contemplando todos os elementos definidos e informações completas para execução, planejamento e operação.

7.4.6. **Na fase final, quando aplicável**, o modelo deverá refletir a situação executada do empreendimento, com informações completas para operação e manutenção.

7.5 Entregáveis por Fase

7.5.1. Os entregáveis deverão ser compatíveis com os níveis de desenvolvimento geométrico e não geométrico requeridos em cada fase, assegurando a disponibilização de informações suficientes para subsidiar os usos previstos, em conformidade com o Nível de Necessidade de Informação (LOIN) e com as diretrizes do Programa de Necessidades.

7.5.2. Na fase de estudos preliminares, deverão ser entregues produtos de caráter conceitual, incluindo diretrizes projetuais, relatórios de viabilidade técnica, arquitetônica, urbanística e ambiental, estimativas iniciais de custo e estudos de alternativas, contemplando a análise das condicionantes ambientais, urbanísticas e legais aplicáveis.

7.5.2.1. O estudo preliminar a ser desenvolvido pela contratada deverá observar, como referência técnica, o estudo previamente elaborado pela CGU, sem prejuízo da responsabilidade integral da contratada quanto à validação da viabilidade técnica, legal, urbanística, ambiental, econômica e operacional da solução proposta, bem como à realização das adequações necessárias ao atendimento dos requisitos normativos e das exigências dos órgãos competentes.

7.5.3. No anteprojeto, deverão ser apresentados produtos que permitam a consolidação da solução, incluindo modelagem BIM preliminar, definição inicial dos sistemas, plantas e representações técnicas, relatórios técnicos, quantitativos iniciais e integração das condicionantes ambientais e legais, incluindo aquelas decorrentes do levantamento arbóreo.

7.5.4. Na fase de projeto legal, deverão ser apresentados os documentos e modelos necessários à instrução dos processos de aprovação junto aos órgãos competentes, incluindo peças gráficas, memoriais e demais elementos exigidos pela legislação aplicável, assegurando a conformidade com os parâmetros urbanísticos, ambientais e patrimoniais, especialmente aqueles relacionados ao Governo do Distrito Federal, ao IPHAN e às demais entidades reguladoras.

7.5.5. Na fase de projeto básico, deverão ser entregues produtos compatibilizados entre as disciplinas, com nível de desenvolvimento suficiente para extração de quantitativos confiáveis, elaboração de orçamento detalhado, memoriais descritivos, especificações técnicas, planilhas orçamentárias e relatórios de compatibilização.

7.5.6. No projeto executivo, os entregáveis deverão incluir modelo BIM detalhado, documentação completa para execução da obra, detalhamentos construtivos, especificações de materiais, memoriais de cálculo e informações necessárias ao planejamento, controle e execução do empreendimento.

7.5.7. Na fase de operação, quando aplicável, deverão ser fornecidos modelo “as built”, inventário de ativos, manuais, dados técnicos e demais informações necessárias à operação, manutenção e gestão do empreendimento ao longo do seu ciclo de vida.

7.6. Sustentabilidade e Ciclo de Vida

7.6.1. A solução incorpora critérios de sustentabilidade, considerando eficiência energética e hídrica, avaliação de impacto ambiental e análise do custo do ciclo de vida.

7.6.2. A utilização do BIM associada à evolução do LOIN possibilita simulações e análises comparativas, permitindo a seleção da alternativa mais vantajosa não apenas sob o ponto de vista do custo inicial, mas também considerando o desempenho ao longo da vida útil do empreendimento.

7.7. Condicionantes Ambientais

7.7.1. O levantamento arbóreo deverá ser considerado elemento estruturante do anteprojeto, orientando a implantação e a concepção das soluções. A identificação de espécies protegidas e restrições legais deverá influenciar diretamente o desenvolvimento do projeto, sendo vedada sua consideração tardia.

7.8. Condicionantes Urbanísticas e Patrimoniais

7.8.1. A solução deverá observar as normas urbanísticas do Distrito Federal e as diretrizes de órgãos de preservação patrimonial, quando aplicáveis. A consideração dessas exigências desde as fases iniciais visa garantir a viabilidade do licenciamento e reduzir riscos de revisão do projeto.

7.9. Avaliação Econômica da Solução

7.9.1. A solução deverá contemplar análise de viabilidade econômica baseada em estimativas compatíveis com o nível de desenvolvimento do projeto, considerando custos de implantação, custos decorrentes das condicionantes e custos de operação e manutenção.

7.9.2. A utilização de modelos BIM com controle de da informação parametrizada permitirá maior precisão e confiabilidade nas estimativas.

7.10 Síntese da Solução

7.10.1. A solução adotada caracteriza-se pelo desenvolvimento integrado dos projetos, pela utilização estruturada da metodologia BIM, pela gestão progressiva da informação e pela incorporação de critérios de sustentabilidade e condicionantes desde as fases iniciais.

7.10.2. Sua adoção mostra-se adequada e vantajosa, pois contribui para a melhoria da qualidade técnica, a redução de riscos, o aumento da previsibilidade de custos e prazos e o aprimoramento da governança na aplicação dos recursos públicos, em conformidade com as melhores práticas de planejamento e contratação pública.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

8.1. A estimativa das quantidades a serem contratadas foi elaborada em consonância com o **Documento de Formalização da Demanda – DFD nº 63 /2026**, que define como objeto a contratação de **empresa especializada para elaboração de projetos básicos e executivos em BIM para a nova sede da CGU**, estruturado como **serviço único de engenharia (1 unidade)**.

8.2. O dimensionamento técnico do escopo fundamenta-se na Nota Técnica nº 837/2025 e nas diretrizes estabelecidas no Programa de Necessidades da nova sede da CGU, que, a partir de metodologia estruturada, análise de cenários e definição de critérios de ocupação, estabelece parâmetros referenciais para a quantificação das áreas necessárias ao atendimento da demanda institucional, com melhores detalhes apresentados no item 3 deste Estudo Técnico Preliminar.

8.2.1. As áreas estimadas, incluindo o montante aproximado de 58.500,00 m² de área total, possuem caráter programático e preliminar, devendo ser objeto de validação, compatibilização e eventual ajuste no desenvolvimento dos projetos executivos, em consonância com o partido arquitetônico adotado, os índices de ocupação, a setorização funcional, as diretrizes de sustentabilidade, acessibilidade e segurança institucional, bem como com as condicionantes técnicas, normativas e urbanísticas aplicáveis.

8.3. O dimensionamento das quantidades a serem contratadas deverá considerar os parâmetros de ocupação estabelecidos no **Briefing Técnico, que integra o presente Estudo Técnico Preliminar como Anexo I do ETP nº 36/2026**, bem como a realidade atual da força de trabalho da CGU no Distrito Federal, estimada em aproximadamente 1.386 usuários, resultantes da soma de 1.136 servidores e cerca de 250 colaboradores terceirizados com funções administrativas, observadas as necessidades institucionais que fundamentam a presente contratação.

8.3.1. Para fins de planejamento e dimensionamento da edificação, deverá ser observado o modelo de distribuição da população entre postos de trabalho integrais e reduzidos, conforme metodologia definida no Manual de Padrões de Ocupação da Administração Pública Federal, com predominância de regimes híbridos de trabalho.

8.3.2. Em observância à Portaria Normativa CGU nº 191/2024, a ocupação da nova edificação deverá considerar:

- **ocupação simultânea mínima de 50% da população total**, como cenário base operacional; e
- **capacidade de atendimento futuro de até 100% da população**, considerando alterações no regime de trabalho ou expansão institucional.

8.3.3. O dimensionamento das áreas e das quantidades de ambientes deverá observar, como referência:

- índice de ocupação para áreas de trabalho: **7 m² por ocupante**
- índice de ocupação para áreas de apoio: **2 m² por ocupante**
- adoção de soluções baseadas em **flexibilidade espacial e compartilhamento de postos de trabalho**

8.3.4. Organização da ocupação em turnos

8.3.4.1. Considerando a limitação de área disponível e a necessidade de atendimento integral da população institucional, o dimensionamento deverá incorporar a organização da ocupação em **dois turnos operacionais distintos**, permitindo otimizar o uso da edificação e reduzir a necessidade de ampliação da área construída.

8.3.5. Nesse contexto, deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

- distribuição da população em **dois horários de funcionamento**, com ocupação não simultânea;
- adoção de **postos de trabalho compartilhados (desk sharing)**;
- dimensionamento orientado a **picos alternados de utilização**, e não à ocupação plena simultânea; e
- compatibilização com regimes híbridos e variações de presença ao longo do dia.

8.3.6. Impactos sobre a infraestrutura predial

8.3.6.1. A adoção do modelo de ocupação em turnos, associada à possibilidade de ampliação futura da população, implica impactos diretos sobre o dimensionamento e desempenho da infraestrutura predial, devendo ser considerados no processo de estimativa das quantidades, com destaque para:

- **Sistemas de climatização (HVAC):**
 - necessidade de operação por zonas e com alta variabilidade de carga
 - dimensionamento para picos alternados de ocupação
 - aumento da exigência de automação e controle
- **Transporte vertical (elevadores):**
 - variações acentuadas de fluxo nos horários de entrada e saída
 - necessidade de dimensionamento para picos concentrados por turno
- **Sistemas elétricos e energia:**
 - demanda variável ao longo do dia
 - necessidade de sistemas com capacidade de modulação e eficiência energética
 - impacto sobre cargas simultâneas em cenários de sobreposição parcial de turnos
- **Sistemas hidrossanitários:**
 - concentração de uso em determinados períodos
 - necessidade de dimensionamento adequado de reservatórios e redes
- **Áreas de apoio (refeitórios, copas, auditórios):**
 - uso intensivo em períodos específicos (intervalos e trocas de turno)
 - necessidade de capacidade compatível com uso concentrado
- **Acessos e circulação interna:**
 - picos de entrada e saída em horários definidos
 - necessidade de controle de fluxo e segurança institucional

8.3.7. Diretriz de eficiência e expansão

8.3.7.1. A estimativa das quantidades deverá assegurar:

- atendimento eficiente à **ocupação base de 50%**
- capacidade de ampliação para **até 100% da população dividida em turnos**
- compatibilidade com o modelo operacional em turnos
- adequação da infraestrutura para suportar **variações dinâmicas de uso**

8.3.8. Síntese técnica

8.3.8.1. O dimensionamento adotado resulta da combinação dos seguintes fatores:

- população atual estimada: **1.386 usuários**
- ocupação simultânea base: **≈ 50%**
- possibilidade de expansão: **até 100% divididos em turnos**
- modelo operacional: **turnos + compartilhamento de espaços**

8.3.9. As soluções deverão assegurar:

- eficiência na utilização da área
- redução de ociosidade
- flexibilidade operacional
- desempenho adequado da infraestrutura predial

Referências normativas aplicáveis

8.4. A presente estimativa observa os seguintes referenciais legais e técnicos:

- **Lei nº 14.133/2021**
 - Art. 6º, XX – Estudo Técnico Preliminar;
 - Art. 18 – Planejamento da contratação;
 - Art. 46 – Contratação integrada/semi-integrada;
- **IN SEGES/ME nº 58/2022**
 - Dispõe sobre a elaboração do ETP;
- **Decreto nº 10.306/2020**
 - Estabelece a utilização do BIM na Administração Pública Federal;
- **ABNT NBR ISO 19650 (Partes 1 a 5)**
 - Gestão da informação ao longo do ciclo de vida do ativo;
 - Definição de requisitos informacionais, CDE e processos colaborativos;
- **ABNT NBR 15.965 (BIM)** e correlatas;
- **ABNT NBR 5674:2024**
 - Gestão da manutenção de edificações;
- **Manual de Racionalização de Ocupação de Imóveis da Administração Pública Federal.**

8.5. Memória de cálculo (base Tabela 7 da Nota Técnica)

8.5.1. O dimensionamento da área total foi decomposto, para fins de estimativa do esforço técnico, considerando as categorias programáticas definidas na Nota Técnica nº 837/2025 e compatibilizadas com as diretrizes do Programa de Necessidades, abrangendo áreas administrativas, de apoio, técnicas e operacionais da edificação.

Tipologia	Área (m²)
Escritórios e apoio administrativo	12.964
Áreas de apoio (essenciais e desejáveis)	5.371
Áreas técnicas e operacionais	185
Subtotal (referencial)	18.520

8.5.2. O quantitativo acima possui caráter referencial e representa parcela do universo físico destinado às áreas administrativas e de apoio direto, utilizado como base para estimativa preliminar do esforço técnico dos serviços de arquitetura e engenharia.

8.5.3. Nos termos do Programa de Necessidades, o escopo da contratação abrange, adicionalmente, outras áreas relevantes da edificação, tais como auditório, áreas de convivência, restaurante, áreas técnicas especializadas, garagem/subsolos, reservatórios, áreas externas e sistemas prediais integrados, as quais ampliam significativamente o universo físico a ser projetado e deverão ser consideradas no desenvolvimento e compatibilização dos projetos executivos.

8.5.4. As áreas constantes desta memória de cálculo deverão ser validadas, refinadas e compatibilizadas ao longo do desenvolvimento dos projetos executivos, em conformidade com o partido arquitetônico adotado, os índices de ocupação, a setorização funcional, as diretrizes técnicas e as condicionantes normativas e urbanísticas aplicáveis, conforme estabelecido no Programa de Necessidades.

Integração com a construção de cenários

- 8.6. A estimativa está diretamente associada à análise de cenários realizada na Nota Técnica nº 837, que avaliou alternativas como locação, reforma e construção de nova sede
- 8.7. O dimensionamento adotado corresponde ao cenário de **implantação de solução definitiva (nova sede)**, que apresenta:
- 8.7.1. maior aderência às necessidades institucionais;
 - 8.7.2. melhor desempenho ao longo do ciclo de vida;
 - 8.7.3. eliminação de limitações físicas de soluções adaptadas; e
 - 8.7.4. plena viabilidade de aplicação do BIM.

Fundamentação metodológica (BASICO)

8.8. A validação do dimensionamento utilizou a metodologia **BASICO**, com a seguinte síntese:

Critério	Pontuação	Justificativa
Benefícios	10	Atendimento integral à demanda institucional
Abrangência	10	Abrange praticamente toda a organização
Satisfação	8	Melhoria significativa do ambiente de trabalho
Investimentos	1	Elevado custo inicial
Clientes	10	Impacto institucional positivo
Operacionalidade	8	Alta viabilidade técnica

8.9. A despeito do baixo score no critério Investimentos (decorrente do elevado custo inicial da construção), a pontuação máxima nos eixos de Benefício, Abrangência e Impacto nos Clientes justifica estrategicamente a adoção do dimensionamento proposto para a solução definitiva.

Aplicação de Nível de desenvolvimento no CDE

8.10. Os modelos BIM deverão ser gerenciados em **Ambiente Comum de Dados (CDE)**, com controle de maturidade conforme a ISO 19650 e ABNT PR 1015.

8.10.1. Fluxo de informação no CDE



Figura 2 – Descrição dos estados dos contêineres de informação

Estado da Informação	Condição
Em Desenvolvimento	Informação em elaboração pela equipe responsável, em conformidade com os requisitos de informação definidos para a fase (LOIN).
Compartilhado	Informação disponibilizada para coordenação, compatibilização, revisão e uso pelas demais disciplinas autorizadas.
Publicado	Informação aprovada para utilização formal, atendendo aos requisitos de informação e aos procedimentos de validação estabelecidos para a fase.
Arquivado	Informação preservada como registro histórico do empreendimento, destinada à rastreabilidade, operação, manutenção e gestão do ativo.

8.10.2. Regras aplicáveis

8.10.2.1. Não será permitido avanço de etapa sem validação de Nível de Desenvolvimento; e

8.10.2.2. Modelos só serão aceitos pela Administração no status **Publicado**;

8.10.3. A validação considerará:

8.10.3.1. consistência geométrica;

8.10.3.2. completude informacional; e

8.10.3.3. compatibilização multidisciplinar.

8.11. Quantitativo contratual

a) Nível do DFD

Item	Descrição	Unidade	Quantidade

1	Elaboração de projetos básicos e executivos em BIM	serviço	1
---	--	---------	---

b) Nível técnico (ETP)

Componente	Unidade	Quantidade
Subtotal (referencial) áreas administrativas	m²	18.520
Projetos multidisciplinares	integral	incluído
Compatibilização BIM	integral	incluído
Planejamento e orçamento (4D/5D)	integral	incluído

8.12. Justificativa técnica consolidada

8.12.1. A estimativa apresentada é tecnicamente justificada pelos seguintes fundamentos:

- **Base técnica real:** derivada de estudo consolidado e atualizado;
- **Base metodológica:** uso de análise multicritério (BASICO);
- **Base estratégica:** seleção do cenário mais aderente ao interesse público;
- **Base normativa:** aderência à Lei nº 14.133/2021 e normas BIM; e
- **Base operacional:** coerência com contratação integrada em BIM.

8.12.2. A adoção de **item único (1 serviço)**, com detalhamento técnico em m², mostra-se adequada para:

- garantir responsabilidade única;
- reduzir riscos de incompatibilidades;
- melhorar a gestão contratual; e
- permitir adequada formação de preços.

8.13. A estimativa das quantidades apresenta-se:

- **coerente com o DFD nº 63/2026**
- **fundamentada em estudo técnico robusto (Nota Técnica nº 837)**
- **estruturada com base em cenários e metodologia validada**
- **aderente às normas nacionais e internacionais de BIM (ISO 19650)**

8.14. Assim, a estimativa é **suficiente, consistente e adequada**, atendendo plenamente às exigências legais, técnicas e de governança da Administração Pública.

8.15. Representação gráfica das quantidades estimadas

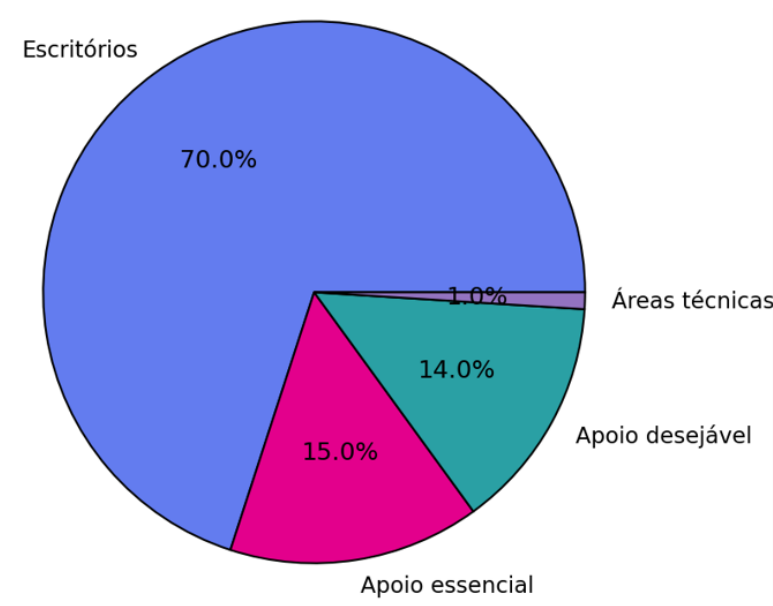
8.15.1. As representações gráficas devem evidenciar a distribuição das áreas do empreendimento, considerando a memória de cálculo da Nota Técnica nº 837/2025 e as diretrizes do Programa de Necessidades.

8.15.2. As visualizações devem abranger tanto o subconjunto de áreas administrativas (18.520 m²) quanto o conjunto ampliado do projeto, incluindo áreas de apoio, técnicas, operacionais, subsolos e demais ambientes previstos.

8.15.3. Os quantitativos possuem caráter referencial, devendo ser validados e ajustados durante o desenvolvimento dos projetos executivos.

a) Distribuição percentual das áreas (m²)

Este gráfico evidencia a participação relativa de cada tipologia no total da área:

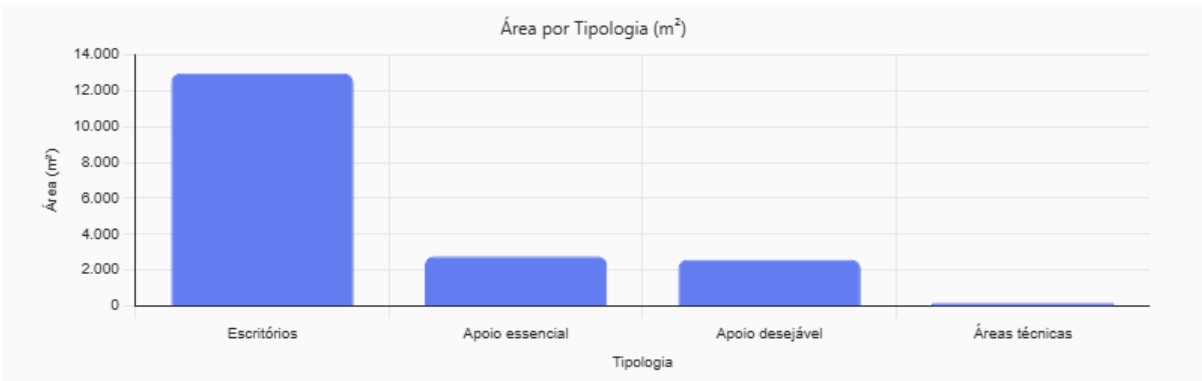


Leitura técnica:

- Predominância das áreas de **escritórios (~70%)**, compatível com a natureza administrativa do órgão;
- Participação relevante de áreas de apoio (~29%), evidenciando necessidade de suporte operacional; e
- Áreas técnicas com proporção reduzida (~1%), conforme esperado.

b) Comparação absoluta das áreas (m²)

Este gráfico apresenta os valores absolutos por tipologia:



Leitura técnica:

- Evidente concentração do esforço de projeto nas áreas de escritório;
- Distribuição equilibrada entre apoio essencial e desejável; e
- Baixa representatividade das áreas técnicas, sem impacto relevante no dimensionamento global.

8.16. Justificativa do uso de representações gráficas

8.16.1. A inclusão de gráficos no ETP atende às boas práticas de planejamento público ao:

- facilitar a compreensão do escopo por gestores e áreas não técnicas;
- aumentar a transparência da estimativa;
- apoiar auditorias (visualização objetiva dos dados);

- permitir validação rápida da coerência do dimensionamento; e
- reforçar a rastreabilidade entre memória de cálculo e quantitativos.

8.17. Síntese interpretativa

8.17.1. As representações confirmam que:

- o dimensionamento está **coerente com o perfil funcional da CGU**;
- a maior parte do esforço técnico de projeto se concentra em áreas de uso intensivo;
- a estrutura de áreas segue padrão consolidado da Administração Pública; e
- não há distorções ou concentrações atípicas que indiquem erro de estimativa.

8.18. Resumo da Matriz de Gerenciamento de Riscos

8.18.1. A matriz de gerenciamento de riscos da presente contratação foi elaborada conforme a Lei nº 14.133/2021, contemplando riscos nas fases de planejamento, licitação, execução e entrega.

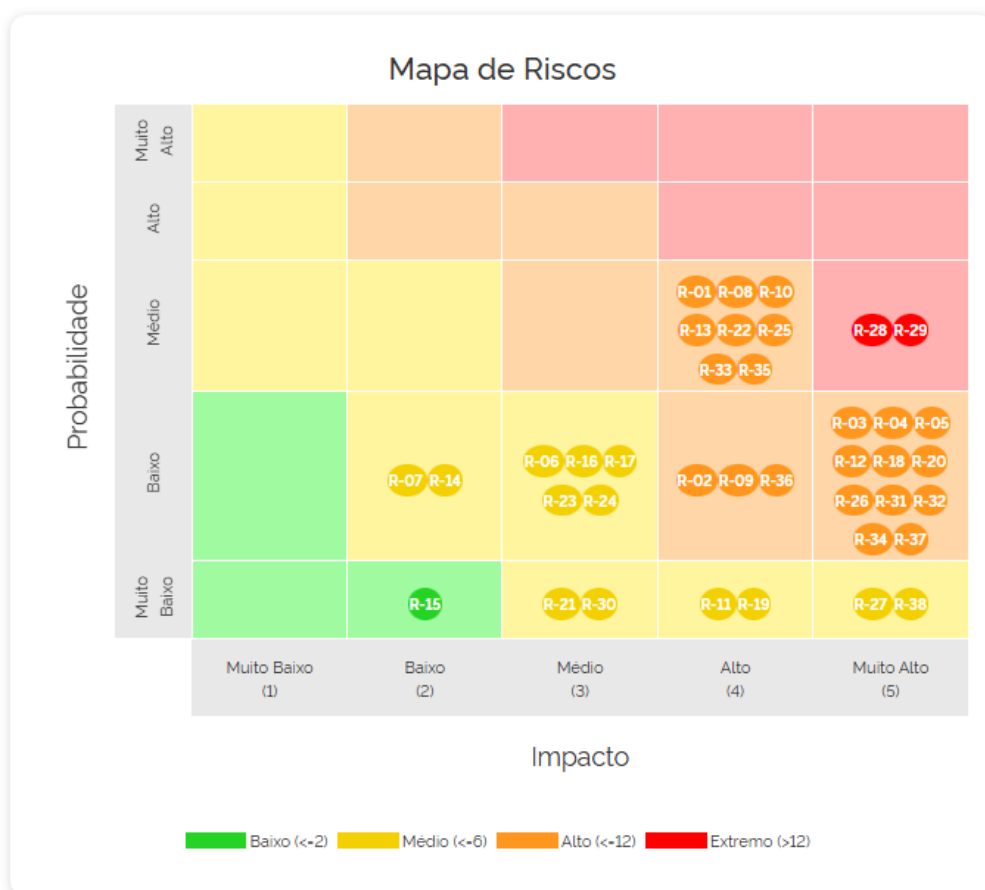
8.18.2. Foram identificados riscos de natureza **técnica, contratual, operacional, informacional (BIM) e de sustentabilidade**, com destaque para a definição inadequada do escopo, falhas na definição de requisitos BIM/LOIN, incompatibilidades entre disciplinas, atrasos no cronograma e insuficiência na qualidade das informações e modelos.

8.18.3. A análise considerou a combinação entre **probabilidade e impacto**, evidenciando maior criticidade nos riscos relacionados à qualidade das entregas, integração dos projetos e gestão da informação.

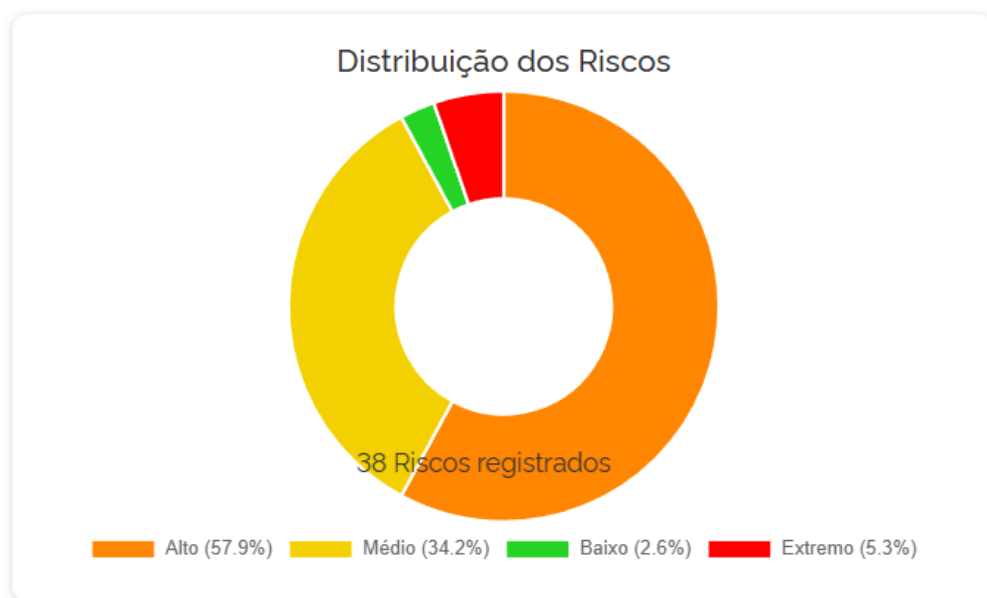
8.18.4. Foram estabelecidas **medidas preventivas e de contingência**, incluindo definição clara dos requisitos no ETP e TR, exigência de Plano de Execução BIM (PEB), utilização de critérios objetivos de validação e mecanismos de controle das entregas.

8.18.5. Dessa forma, a matriz de riscos contribui para a **redução de incertezas, melhoria da governança e aumento da eficiência da contratação**, especialmente diante da complexidade técnica dos serviços em BIM.

- Gráfico Probabilidade e Impacto referente ao Mapa de Risco



- Gráfico Distribuição dos Riscos



9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 7.405.847,35

9.1. A estimativa do valor da contratação foi definida como parâmetro de viabilidade e referência para a futura licitação, sendo fixada em R\$ 7.405.847,35 (**sete milhões, quatrocentos e cinco mil, oitocentos e quarenta e sete reais e trinta e cinco centavos**).

9.2. A apuração do valor estimado foi realizada por meio de metodologia estruturada de orçamento de serviços de engenharia, em conformidade com a **Lei nº 14.133/2021**, a **Instrução Normativa SEGES nº 58/2022** e o **Decreto nº 7.983/2013**, assegurando consistência técnica, rastreabilidade e compatibilidade com referenciais oficiais de custos.

9.3. O método adotado baseou-se na estimativa do esforço técnico necessário ao desenvolvimento dos projetos, considerando parâmetros de área, produtividade, distribuição por etapas e disciplinas, e posterior conversão em custos unitários com base no **SINAPI (referência DF – Agosto /2026)** e em fontes complementares, quando aplicável.

9.4. O valor estimado contempla custos diretos e indiretos, incluindo a aplicação de BDI calculado de forma analítica, bem como despesas associadas a taxas, licenças, ART/RRT e demais exigências de aprovação.

9.5. O detalhamento completo da metodologia, das premissas adotadas, das composições de custos, da memória de cálculo e da formação do BDI encontra-se consolidado no **Memorial de Cálculo da Estimativa do Valor da Contratação**, que integrará o **Termo de Referência** da contratação, ao qual este Estudo Técnico Preliminar se vincula para fins de fundamentação técnica e economicidade.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

10.1. Fundamentação normativa

10.1.1. Nos termos do art. 18, §1º, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021, o Estudo Técnico Preliminar deve avaliar a possibilidade de parcelamento da solução, com vistas à ampliação da competitividade e à obtenção da proposta mais vantajosa.

10.1.2. Adicionalmente, o art. 40, §3º da Lei nº 14.133/2021 estabelece que o parcelamento do objeto deve ser adotado sempre que tecnicamente viável e economicamente vantajoso, desde que não comprometa:

- a integridade do objeto;
- a funcionalidade da contratação; e
- a qualidade da execução.

10.1.3. Ainda, conforme o art. 6º, inciso XXIII, da Lei nº 14.133/2021, considera-se serviço técnico especializado aquele de natureza predominantemente intelectual, hipótese em que a avaliação qualitativa assume papel relevante na contratação.

10.2. Caracterização da solução

10.2.1. A presente contratação refere-se à prestação de serviços técnicos especializados de engenharia e arquitetura, em metodologia BIM, abrangendo:

- aproximadamente 22 disciplinas técnicas integradas;
- desenvolvimento completo das fases de projeto:
 - levantamentos;
 - anteprojeto;
 - projeto básico;
 - projeto legal;
 - projeto executivo;
 - aprovações;
 - modelagem e compatibilização em ambiente BIM;
 - esforço técnico estimado em aproximadamente 35.000 horas; e
 - necessidade de coordenação técnica contínua e gestão integrada da informação.

10.2.2. Trata-se de solução de elevada complexidade técnica e forte interdependência entre seus componentes.

10.3. Análise da possibilidade de parcelamento

10.3.1. Parcelamento por disciplinas

10.3.1.1. O parcelamento por disciplinas não se mostra tecnicamente viável, uma vez que:

- a metodologia BIM exige a existência de modelo federado único;
- as soluções técnicas são altamente interdependentes; e
- a compatibilização multidisciplinar ocorre de forma contínua.

10.3.2. O parcelamento implicaria afronta aos princípios da eficiência e do planejamento previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, ao aumentar a complexidade da execução contratual.

10.3.3. Parcelamento por fases

10.3.3.1. A divisão da contratação por etapas também não se mostra adequada, considerando:

- a necessidade de continuidade metodológica (BIM);
- o risco de retrabalho entre fases; e
- a perda de histórico e rastreabilidade dos modelos.

10.3.4. Tal fragmentação comprometeria a adequada execução do objeto, em desacordo com o art. 40, §3º da Lei nº 14.133/2021.

10.4. Avaliação da economicidade

10.4.1. Nos termos do art. 11 da Lei nº 14.133/2021, a Administração deve buscar a proposta mais vantajosa, considerando não apenas o menor preço, mas também aspectos qualitativos e de eficiência.

10.4.2. No presente caso, o parcelamento acarretaria:

- aumento de custos indiretos administrativos;
- elevação da complexidade de fiscalização;
- risco de aditivos contratuais (art. 124 da Lei nº 14.133/2021); e
- perda de eficiência global da solução.

10.4.3. Não se verifica, portanto, vantagem econômica no parcelamento.

10.5. Mapa de Riscos

10.5.1. Conforme diretrizes do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, foi realizada análise de riscos associada à solução escolhida.

10.5.2. Classificação dos riscos

- Probabilidade: Baixa (B), Média (M), Alta (A)
- Impacto: Baixo (B), Médio (M), Alto (A)

10.5.3. Análise Preliminar de Riscos

10.5.3.1. Durante a elaboração deste Estudo Técnico Preliminar foram identificados fatores que poderão impactar o alcance dos resultados pretendidos pela contratação, especialmente aqueles relacionados à definição das necessidades do empreendimento, à qualidade e suficiência das informações de entrada para desenvolvimento dos projetos, à implementação da metodologia BIM, à compatibilização entre disciplinas, à obtenção das aprovações e licenças junto aos órgãos competentes, à estimativa de custos, ao cumprimento dos prazos previstos e à disponibilidade orçamentária.

10.5.3.2. Também foram identificados riscos associados à conformidade com requisitos de sustentabilidade, eficiência energética, preservação do patrimônio cultural, atendimento às exigências urbanísticas e normativas, bem como à segurança da informação e à proteção dos dados e documentos produzidos durante o desenvolvimento do empreendimento e armazenados em ambiente digital colaborativo.

10.5.3.3. Considerando a natureza e a complexidade da contratação, tais riscos são inerentes ao objeto e não constituem impedimento à sua realização. O detalhamento, avaliação, definição das estratégias de resposta, acompanhamento e monitoramento dos riscos serão realizados em instrumento específico de gerenciamento de riscos, a ser elaborado e atualizado nas fases subsequentes do planejamento da contratação e da execução contratual, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normativos aplicáveis.

10.5.3.4. Dessa forma, conclui-se que os riscos preliminarmente identificados são compatíveis com a solução proposta, podendo ser adequadamente gerenciados mediante procedimentos específicos de governança, planejamento, controle e acompanhamento contratual.

10.6. Diretrizes institucionais aplicáveis

10.6.1. As boas práticas de elaboração de Estudos Técnicos Preliminares indicam que o parcelamento não deve ser adotado quando houver:

- elevada interdependência técnica;
- necessidade de integração contínua;
- risco de perda de qualidade e eficiência; e
- complexidade elevada do objeto.

10.6.2. Tais condições estão integralmente presentes na presente contratação.

10.7. Diante da análise técnica, econômica e de riscos, e em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, conclui-se que a solução NÃO deve ser parcelada.

10.7.1. A contratação unificada do escopo de projeto mostra-se a alternativa mais adequada para garantir:

- qualidade técnica;
- eficiência na execução;
- mitigações de riscos; e
- economicidade no ciclo de vida da contratação.

10.8. Conclusão e Forma de execução recomendada

10.8.1. Diante das manifestações técnicas, econômicas e operacionais reunidas, e com fundamento nos parâmetros legais da Lei nº 14.133/2021, conclui-se que a solução não deve ser objeto de parcelamento.

10.8.2. A execução se dará por meio de contratação única, sob o regime de empreitada por preço global, sendo a contratada responsável pela coordenação e integração dos projetos e demais atividades previstas no escopo da contratação, nos termos definidos no contrato e seus anexos.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

11.1. Contratações correlatas

11.1.1. Consideram-se contratações correlatas aquelas que, embora relacionadas ao empreendimento, não integram o escopo da presente contratação e não dependem diretamente dos seus produtos para sua execução.

11.1.2. No presente caso, poderão ser consideradas contratações correlatas, conforme a necessidade da Administração, o fornecimento e instalação de mobiliário corporativo, equipamentos de tecnologia da informação e comunicação, sistemas audiovisuais, sinalização institucional, sistemas de segurança patrimonial, controle de acesso e outras soluções complementares destinadas à ocupação e operação da futura edificação.

11.1.3. Os levantamentos, estudos, investigações e demais serviços técnicos necessários ao desenvolvimento dos projetos constituem parte integrante da solução objeto desta contratação, não sendo caracterizados como contratações correlatas.

11.2. Contratações interdependentes

11.2.1. Consideram-se contratações interdependentes aquelas cuja execução depende dos produtos resultantes desta contratação ou que, de forma direta, condicionam sua plena efetividade.

11.2.2. Nesse contexto, incluem-se a futura contratação da obra para construção da sede da CGU e os serviços associados à sua execução, como fiscalização, supervisão ou gerenciamento, bem como eventuais serviços de validação de modelos BIM e soluções voltadas à operação e manutenção da edificação.

11.3. Relação com a decisão de contratação

11.3.1. A presente contratação constitui etapa prévia e indispensável para a realização das contratações interdependentes, especialmente a execução da obra, uma vez que seus produtos definem o escopo técnico, os quantitativos e os parâmetros de custo.

11.3.2. Sua inexistência comprometeria a adequada caracterização do objeto e a instrução do processo licitatório para a etapa subsequente.

11.4. Conclusão

11.4.1. As contratações correlatas eventualmente necessárias possuem caráter complementar ao empreendimento e não interferem na execução do objeto desta contratação.

11.4.2. As contratações interdependentes, especialmente a futura contratação da obra e dos serviços de fiscalização, supervisão ou gerenciamento, dependem diretamente dos produtos resultantes da presente contratação.

11.4.3. Conclui-se, portanto, que a contratação dos projetos de arquitetura e engenharia em BIM constitui etapa essencial para a implantação do empreendimento, servindo de fundamento técnico para as futuras contratações necessárias à sua execução e operação, sem sobreposição indevida de escopos.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

12.1. A presente contratação tem por objeto a prestação de serviços técnicos especializados de engenharia e arquitetura para elaboração de projetos de alta complexidade, em ambiente BIM, incluindo compatibilização multidisciplinar, atendimento aos requisitos do Programa Brasileiro de Etiquetagem de Edificações (PBE Edifica) e suporte às aprovações junto aos órgãos competentes do Distrito Federal.

12.2. A demanda encontra-se prevista no **Plano Anual de Contratações (PAC) referente ao exercício de 2026**, registrada sob o nº **26664015000148-0-000001/2026**, integrante do **Plano Geral de Contratações (PGC)**, o que demonstra sua conformidade com o planejamento institucional de contratações.

12.3. No âmbito orçamentário, a contratação está vinculada ao **Plano Orçamentário identificado pelo ID 370003-10/2026**, evidenciando a compatibilidade da despesa com a previsão de recursos e com os instrumentos de planejamento fiscal e orçamentário vigentes.

12.4. A contratação guarda aderência com as diretrizes institucionais relacionadas ao planejamento, execução e controle de obras públicas, ao considerar:

- a necessidade de projetos completos e compatibilizados previamente à fase de execução;
- a adoção de metodologias digitais de modelagem da informação da construção (BIM);
- a incorporação de requisitos de desempenho energético das edificações; e

- a redução de riscos de retrabalho, aditivos contratuais e inconsistências técnicas.

12.5. A previsão da contratação no PAC e sua correspondente vinculação orçamentária evidenciam a compatibilidade com o planejamento estratégico e operacional da Administração, em conformidade com o disposto no art. 18 da Lei nº 14.133/2021, no que se refere ao planejamento das contratações públicas.

12.6. Dessa forma, verifica-se que a contratação está alinhada aos instrumentos de planejamento institucional, não se configurando como demanda superveniente ou imprevista, mas como ação previamente programada e compatível com as prioridades e a disponibilidade orçamentária do exercício.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

13.1. A contratação de empresa especializada para a elaboração de projetos de engenharia e arquitetura em ambiente BIM tem por objetivo assegurar a adequada definição técnica do empreendimento, elevando o nível de qualidade dos projetos, promovendo a integração multidisciplinar e aumentando a previsibilidade das etapas subsequentes de execução da obra. A adoção da metodologia BIM permite não apenas a modelagem geométrica dos projetos, mas também a estruturação e integração das informações técnicas, proporcionando maior confiabilidade nas soluções adotadas.

13.2. Como resultado da execução contratual, serão produzidos estudos preliminares, anteprojeto, projeto básico e projeto executivo completos, além de modelos digitais compatibilizados em ambiente BIM, acompanhados de memoriais descritivos, especificações técnicas, quantitativos e demais documentos necessários à aprovação junto aos órgãos competentes. Esses produtos constituem insumos essenciais ao planejamento da obra, permitindo maior precisão na estimativa de custos, melhor estruturamento do planejamento físico - financeiro e maior assertividade na definição das soluções construtivas.

13.3. Durante a fase de execução do empreendimento, os produtos gerados possibilitarão o uso de informações técnicas organizadas, integradas e rastreáveis, baseadas em modelos BIM previamente compatibilizados. Tal abordagem contribui diretamente para a redução de interferências entre disciplinas, melhora a gestão contratual e amplia o controle sobre alterações de projeto, permitindo a avaliação prévia de impactos técnicos, financeiros e de prazo, o que reduz significativamente os riscos associados à execução.

13.4. Sob a perspectiva econômica, a contratação tende a reduzir a necessidade de aditivos contratuais, minimizar retrabalhos e inconsistências técnicas, além de conferir maior confiabilidade às estimativas de custo e prazo. Esses efeitos contribuem para o aprimoramento do planejamento das contratações públicas e para o fortalecimento dos mecanismos de governança, em alinhamento com os princípios estabelecidos na Lei nº 14.133 /2021.

13.5. No campo ambiental e de desempenho, os projetos deverão contemplar soluções voltadas à eficiência energética e ao desempenho das edificações, em conformidade com o Programa Brasileiro de Etiquetagem de Edificações (PBE Edifica). Essa abordagem contribui para a redução do consumo energético, para a otimização do uso de recursos e para a diminuição de desperdícios, tanto na fase de execução quanto durante a operação da edificação.

13.6. Considerando a vigência contratual estimada de **24 meses (720 dias)**, o prazo proposto mostra-se tecnicamente compatível com o volume e a complexidade dos serviços a serem executados, os quais foram dimensionados em aproximadamente 52.651 horas técnicas, distribuídas entre as diferentes fases do desenvolvimento dos projetos e perfis profissionais envolvidos.

DISTRIBUIÇÃO DE HORAS TÉCNICAS POR FASE E PERFIL — SANADO						
Fase	% Fase	HT Total	Engenheiro (35%)	Arquiteto (25%)	Desenhista (25%)	Auxiliar (15%)
Estudos Preliminares	8,00%	4.212	1.474	1.053	1.053	632
Anteprojeto	17,00%	8.951	3.133	2.238	2.238	1.342
Projeto Básico	20,00%	10.530	3.686	2.633	2.633	1.578
Projeto Executivo	32,00%	16.848	5.897	4.212	4.212	2.527
Aprovações	10,00%	5.265	1.843	1.316	1.316	790
Coordenação	13,00%	6.845	2.396	1.711	1.711	1.027
TOTAL	100%	52.651	18.429	13.163	13.163	7.896

13.7. A distribuição das horas técnicas demonstra a alocação proporcional dos recursos ao longo das etapas de Estudos Preliminares, Anteprojeto, Projeto Básico, Projeto Executivo, Aprovações e Coordenação Técnica. Observa-se a adequada participação dos diferentes perfis profissionais previstos na composição da equipe, compreendendo engenheiros, arquitetos, desenhistas/modeladores BIM e equipe de apoio, em quantitativos compatíveis com as atribuições requeridas em cada fase dos serviços. O dimensionamento adotado favorece o desenvolvimento das atividades de coordenação e compatibilização multidisciplinar, bem como prevê dedicação específica para o suporte técnico necessário aos processos de análise e aprovação junto aos órgãos competentes.

13.8. Dessa forma, a contratação contribui diretamente para a obtenção de projetos executivos completos, compatibilizados e tecnicamente consistentes, constituindo elemento essencial para a adequada execução da obra pública, com ganhos em eficiência, economicidade, qualidade e previsibilidade.

14. Providências a serem Adotadas

14.1. Diretrizes de Instrução Processual e Planejamento

14.1.1. Para viabilizar a contratação pretendida, deverão ser adotadas providências administrativas e técnicas previamente à formalização do instrumento contratual, com vistas a assegurar a adequada preparação da Administração para a execução do objeto.

14.1.2. No âmbito do planejamento, deverá ser concluída a instrução do processo de contratação, incluindo a elaboração e aprovação do presente Estudo Técnico Preliminar, do Termo de Referência, da Matriz de Riscos e dos demais documentos necessários, em estrita conformidade com a Lei nº 14.133/2021. Deverá, ainda, ser observada a compatibilidade do objeto com o **Plano de Contratações Anual (PCA) do exercício de 2026** e com a disponibilidade orçamentária e financeira previamente demonstrada pelas unidades competentes.

14.1.3. A tramitação do processo licitatório deverá observar o cronograma previsto no planejamento institucional, cujo prazo estimado para a conclusão da contratação e assinatura do instrumento contratual está fixado em **30 de dezembro de 2026**, devendo as etapas internas e os atos preparatórios serem conduzidos de forma a assegurar o cumprimento desse limite temporal.

14.2. Diretrizes Operacionais e de Infraestrutura Tecnológica

14.2.1. No âmbito operacional, deverão ser definidos os procedimentos internos para acompanhamento, fiscalização e gestão do contrato, incluindo a designação formal de gestor e fiscais técnico, administrativo e setorial, nos moldes regulamentares, bem como a organização da equipe técnica responsável pelo recebimento, análise, auditoria de modelos e validação dos produtos a serem entregues.

14.2.2. Considerando a natureza do objeto, que envolve a elaboração de projetos sob a metodologia *Building Information Modeling* (BIM), a Administração deverá certificar a disponibilidade da infraestrutura computacional e tecnológica necessária para a recepção, visualização e extração de dados dos modelos digitais, garantindo aos servidores designados para a fiscalização o acesso ao Ambiente Comum de Dados (CDE), ferramentas de visualização e recursos de hardware compatíveis com as exigências de desempenho informacional do contrato.

14.2.3. Deverão ser estabelecidos critérios objetivos e rotinas formais para a validação dos entregáveis, com a definição clara de fluxos de aprovação interna, prazos de rejeição e reanálise, garantindo a verificação da conformidade técnica dos projetos e sua estrita aderência às diretrizes institucionais, normativas vigentes e exigências do Programa Brasileiro de Etiquetagem (PBE Edifica).

14.3. Articulação Institucional e Gestão de Informação

14.3.1. No que se refere à interlocução institucional, a equipe de planejamento deverá mapear os órgãos e entidades da Administração Pública Federal e do Distrito Federal responsáveis pelas análises e concessão de licenciamentos e aprovações necessárias ao empreendimento, de modo a permitir o adequado acompanhamento dos prazos de tramitação e a tempestiva complementação de informações técnicas pela contratada, quando formalmente requerida.

14.3.2. Deverá ser garantida a adequada gestão documental e o ciclo de custódia dos produtos gerados, com o armazenamento estruturado e a organização perene das informações técnicas e metadados, especialmente das bases nativas e em formato aberto (IFC) dos modelos BIM, de modo a possibilitar a sua integral utilização e a preservação do histórico nas fases subsequentes do ciclo de vida do empreendimento, abrangendo a futura licitação da obra, operação e manutenção da edificação.

15. Possíveis Impactos Ambientais

15.1. A presente contratação tem por objeto a elaboração de projetos de engenharia e arquitetura, não envolvendo, nesta etapa, a execução direta de intervenções físicas no meio ambiente. Assim, os impactos ambientais associados ao objeto são predominantemente **indiretos e potenciais**, vinculados às soluções técnicas que serão definidas nos projetos e que influenciarão as fases futuras de implantação e operação do empreendimento.

15.2. Em conformidade com as diretrizes do **Guia Nacional de Contratações Sustentáveis – 8ª edição**, a contratação incorpora a dimensão ambiental desde a fase de planejamento, ao prever a realização de **levantamento arbóreo e florístico**, com identificação, caracterização e georreferenciamento da vegetação existente na área do empreendimento. Esse levantamento constitui insumo técnico fundamental para a avaliação de interferências ambientais, subsidiando a definição de medidas de preservação, supressão vegetal, quando necessária, e compensações ambientais, conforme a legislação aplicável.

15.3. Os projetos a serem elaborados deverão contemplar soluções que promovam a mitigação de impactos ambientais, observando princípios de desenvolvimento sustentável, tais como:

- racionalização do uso de recursos naturais;
- minimização de movimentações de terra e intervenções no terreno;
- preservação, sempre que possível, de indivíduos arbóreos existentes;

- compatibilização das soluções técnicas com condicionantes ambientais identificadas.

15.4. A utilização de modelagem em ambiente BIM contribui para a sustentabilidade da contratação ao permitir maior precisão na concepção e compatibilização dos projetos, reduzindo a ocorrência de retrabalhos, desperdícios de materiais e inconsistências técnicas, com reflexos positivos na fase de execução da obra.

15.5. Adicionalmente, os projetos deverão incorporar soluções voltadas à eficiência energética e ao desempenho ambiental das edificações, em consonância com o **Programa Brasileiro de Etiquetagem de Edificações (PBE Edifica)**, promovendo a redução do consumo de energia, maior eficiência operacional e melhoria do desempenho ambiental ao longo do ciclo de vida do empreendimento.

15.6. Nos termos do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, a presente contratação contribui para a integração de critérios ambientais no ciclo de planejamento da contratação pública, permitindo que decisões técnicas adotadas na fase de projeto reduzam impactos futuros associados à execução da obra e à operação do empreendimento.

15.7. Dessa forma, embora os impactos ambientais diretos da contratação sejam reduzidos, em razão da natureza dos serviços, verifica-se que os resultados esperados apresentam potencial relevante de mitigação de impactos ambientais futuros, ao promover soluções técnicas mais eficientes, sustentáveis e compatíveis com os princípios da contratação pública responsável.

16. LISTA DE ANEXOS - ETP 36/2026.

ANEXOS

1. Anexo I - Briefing Técnico - Projeto Raízes
2. Anexo II - Programa de Necessidades
3. Anexo III - Memorial Descritivo do Partido Arquitetônico

17. Declaração de Viabilidade

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

17.1. Justificativa da Viabilidade

16.1. Com base nas análises realizadas no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação de empresa especializada para a prestação de serviços técnicos de engenharia e arquitetura, voltados à elaboração de projetos de alta complexidade em ambiente BIM, é **tecnicamente adequada, economicamente viável e necessária** ao atendimento da demanda identificada pela Administração.

16.2. A solução proposta demonstra viabilidade técnica, considerando a definição clara do objeto, a compatibilidade com as práticas atuais de engenharia consultiva, a adoção de modelagem em ambiente BIM e a incorporação de requisitos de desempenho energético, em consonância com o Programa Brasileiro de Etiquetagem de Edificações (PBE Edifica).

16.3. Sob o aspecto econômico, a estimativa de custos foi elaborada com base em metodologia estruturada, contemplando a decomposição por horas técnicas, a definição de equipe especializada e a aplicação de BDI fundamentado em parâmetros do Acórdão nº 2.622/2013-Plenário do Tribunal de Contas da União, o que assegura a razoabilidade e a compatibilidade com os valores de mercado.

16.4. A contratação apresenta viabilidade orçamentária, uma vez que se encontra prevista no Plano Anual de Contratações (PAC/2026) e vinculada ao respectivo planejamento orçamentário, assegurando a disponibilidade de recursos para sua execução.

16.5. Do ponto de vista ambiental, verifica-se que os impactos diretos da contratação são reduzidos, sendo compensados pelos efeitos positivos decorrentes da melhoria da qualidade dos projetos, da realização de levantamento arbóreo e florístico e da adoção de soluções voltadas à eficiência energética e à sustentabilidade.

16.6. Ademais, a contratação contribui para a mitigação de riscos técnicos, a redução de retrabalho e a melhoria da previsibilidade de custos e prazos na execução das obras, alinhando-se às diretrizes de governança, eficiência e planejamento estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021.

16.7. Considerando os elementos apresentados, conclui-se pela **viabilidade da contratação**, recomendando-se o prosseguimento do processo licitatório, nos termos da legislação vigente

18. Responsáveis

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

ANDRE MURICI NEPOMUCENO

Presidente (integrante Técnico)



Assinou eletronicamente em 18/09/2026 às 16:37:43.

JOEL FAUSTINIANO LOPES SOARES

Presidente (integrante Técnico)



Assinou eletronicamente em 18/09/2026 às 15:31:44.

MARCELO VALINOTI ASSUMPCAO

Integrante Administrativo



Assinou eletronicamente em 18/09/2026 às 16:57:57.

FABRICIO TAVARES MACIEL

Integrante Técnico TIC



Assinou eletronicamente em 18/09/2026 às 17:27:32.