



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 6ª REGIÃO  
Divisão de Governança de Contratação - SECAM (DICON)

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP (LEI 14.133/2021) 1759706

### CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS E/OU AQUISIÇÃO DE BENS PERMANENTES E DE CONSUMO

#### Introdução

ETP foi elaborado conforme:

- a ordem dos elementos indicados no § 1º Art. 18 Lei 14.133/2021 ( Nova Lei de Licitações e Contratos);
- o guia de suporte ao preenchimento de ETP 0366701, com orientações sobre conceitos, elaboração de textos e referências normativas.

Observação: conforme § 2º Art. 18 Lei 14.133/2021, ETP deverá conter ao menos os itens **I, IV, VI, VIII e XIII** e, quando não contemplar os demais, deverão ser incluídas as devidas justificativas.

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

A presente contratação decorre da necessidade de subsidiar tecnicamente a Administração na estruturação de solução imobiliária destinada ao atendimento das necessidades institucionais do Tribunal Regional Federal da 6ª Região – TRF6, especialmente no que se refere à futura contratação de locação sob o modelo Built to Suit (BTS), envolvendo adaptações e adequações do imóvel às especificidades operacionais, funcionais e administrativas exigidas pela Administração Pública.

A complexidade da modelagem contratual pretendida demanda a realização de estudos técnicos especializados, notadamente nas áreas de engenharia de custos, modelagem econômico-financeira e estruturação de mecanismos de reequilíbrio econômico-financeiro, considerando a necessidade de assegurar adequada amortização dos investimentos a serem realizados para adaptação do imóvel durante a vigência contratual.

O problema administrativo a ser solucionado consiste na necessidade de conferir segurança técnica, economicidade, governança e sustentabilidade financeira e adequada alocação de riscos à futura contratação, mitigando potenciais inconsistências relacionadas à formação dos custos de adaptação, à composição do valor locatício, à mensuração dos investimentos incorporados ao contrato e aos critérios de reequilíbrio econômico-financeiro ao longo da execução contratual.

Além disso, a Administração necessita de avaliação técnica especializada capaz de promover análise crítica e validação das planilhas orçamentárias relativas às adaptações do imóvel, verificando a compatibilidade dos custos apresentados com os valores praticados no mercado, de modo a assegurar a razoabilidade econômica da contratação e prevenir sobrepreço, desequilíbrios contratuais ou inadequações técnicas que possam comprometer a vantajosidade do ajuste.

A contratação pretendida busca, ainda, assegurar maior eficiência na condução da futura relação contratual, permitindo à Administração dispor de elementos técnicos consistentes para tomada de decisão, estruturação da minuta contratual e definição de mecanismos adequados de governança contratual, em conformidade com os princípios da legalidade, eficiência, planejamento, economicidade e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

Nesse contexto, a Administração necessita de apoio técnico especializado para subsidiar a elaboração e revisão dos instrumentos de planejamento e contratação, especialmente o Termo de Referência e a minuta contratual, contemplando aspectos relacionados à estruturação jurídica do ajuste, mecanismos de amortização dos investimentos, matriz de riscos, reequilíbrio econômico-financeiro, disciplina obrigacional das partes, garantias contratuais, hipóteses de inadimplemento, mecanismos de remuneração, reajuste, eventual exercício de direito de preferência e demais cláusulas essenciais à segurança jurídica e à sustentabilidade econômico-financeira da contratação.

No âmbito da instrução preliminar, foram realizadas tratativas institucionais e consultas técnicas junto a entidades e agentes com experiência em estruturação de projetos públicos, ocasião em que se verificaram limitações relacionadas à aderência metodológica, escopo operacional e disponibilidade técnica necessária ao atendimento integrado das especificidades da contratação pretendida, sobretudo quanto à conjugação simultânea de conhecimentos multidisciplinares em engenharia de custos, modelagem BTS, amortização de investimentos e governança contratual de longo prazo.

Diante das características do objeto, verifica-se que a solução demanda serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, cuja execução pressupõe atuação altamente especializada e abordagem metodológica específica, não sendo possível estabelecer critérios objetivos padronizados de comparação entre soluções técnicas eventualmente disponíveis no mercado, especialmente em razão da singularidade das variáveis jurídicas, econômico-financeiras e obrigacionais envolvidas na estruturação do modelo contratual pretendido.

As empresas consultadas, embora qualificadas, não se mostraram aptas a atender integralmente às demandas do projeto, especialmente no que tange à avaliação integrada da viabilidade econômica da proposta, à revisão do Estudo Técnico Preliminar (ETP), à modelagem BTS e à elaboração de contrato de locação com adequada estrutura de amortização ao longo do prazo contratual. As propostas apresentadas revelaram-se, ademais, desalinhadas quanto ao escopo, aos valores e aos prazos requeridos, o que evidencia a ausência de soluções equivalentes no mercado capazes de atender, de forma simultânea e integrada, à totalidade das necessidades administrativas.

A necessidade administrativa decorre, ainda, da inexistência, no âmbito interno do Tribunal, de estrutura técnica multidisciplinar especializada capaz de realizar, de forma integrada e concomitante, análise jurídico-contratual complexa associada à modelagem econômico-financeira típica de contratos estruturados de longa duração, especialmente em soluções imobiliárias com características híbridas e atípicas, aproximadas de modelos utilizados em projetos de infraestrutura pública.

A futura contratação demanda abordagem metodológica especializada, a escolha da contratada a empresa HOUER Consultoria Ltda., em razão de sua notória especialização, evidenciada por atuação consolidada em projetos de alta complexidade nas áreas de engenharia de custos, estruturação contratual e modelagem de empreendimentos, inclusive no setor público.

Além disso, a Administração necessita de avaliação técnico-jurídica especializada acerca da modelagem contratual submetida à análise institucional no âmbito do chamamento público, especialmente quanto:

- à compatibilidade da estrutura contratual com a Lei nº 14.133/2021;
- à observância das diretrizes estabelecidas pela Instrução Normativa SEGES nº 103/2022;
- à aderência às disposições da Resolução CNJ nº 652/2025;
- à adequada alocação de riscos contratuais;
- à compatibilidade dos mecanismos de amortização dos investimentos;
- à sustentabilidade econômico-financeira do ajuste; e
- à preservação do interesse público ao longo da execução contratual.

A contratação também se mostra necessária para subsidiar a Administração na identificação preventiva de riscos jurídicos, econômicos e operacionais associados à futura contratação, reduzindo a probabilidade de:

- desequilíbrios econômico-financeiros precoces;
- inadequada composição do valor locatício;
- sobrepreço decorrente de custos de adaptação incompatíveis com parâmetros de mercado;
- inconsistências na matriz de riscos;
- fragilidades contratuais;
- judicialização futura;
- controvérsias relacionadas à amortização dos investimentos; e
- questionamentos por órgãos de controle interno e externo.

A solução pretendida exige atuação técnica integrada e multidisciplinar e apoio complementar de engenharia de custos e modelagem econômico-financeira, considerando que a viabilidade do empreendimento depende da adequada compatibilização entre os investimentos necessários à adaptação do imóvel, os mecanismos de remuneração contratual e a preservação do equilíbrio econômico-financeiro ao longo da execução contratual, e ainda um estudo qualificado e aprofundado dos valores apresentados na proposta da Concreto, especialmente quanto aos custos das adaptações e à sua amortização ao longo dos 15 (quinze) anos de vigência da locação, bem como à validação da viabilidade econômico-financeira da solução proposta.

Importa destacar que a Resolução CNJ nº 652/2025, de edição recente, estabeleceu diretrizes específicas para contratações de locação no âmbito do Poder Judiciário, incluindo a necessidade de modelagem *built to suit* e de realização de estudo de viabilidade econômico-financeira, com análise da amortização dos investimentos ao longo do tempo.

Na mesma linha, a IN SEGES/ME nº 103/2021 foi observada na instrução processual como referência de boa prática administrativa.

A contratação pretendida visa, portanto, assegurar maior segurança jurídica, eficiência administrativa, governança contratual, economicidade e sustentabilidade da futura contratação, conferindo à Administração elementos técnicos consistentes para tomada de decisão, adequada instrução processual e mitigação de riscos, em conformidade com os princípios da legalidade, planejamento, motivação, eficiência, economicidade e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

A não contratação de consultoria especializada para atender ao escopo do contrato poderá acarretar riscos relevantes à futura contratação da LOcação do imóvel, especialmente diante da complexidade da modelagem Built to Suit pretendida pela Administração.

Dentre os principais riscos identificados, destacam-se: possibilidade de sobrepreço decorrente de inadequada validação dos custos de adaptação do imóvel; estruturação insuficiente dos mecanismos de amortização dos investimentos realizados pela futura contratada; elaboração de cláusulas contratuais desequilibradas ou incompatíveis com a adequada alocação de riscos entre as partes; ocorrência de reequilíbrios econômico-financeiros precoces; fragilidades na definição de garantias e obrigações contratuais; insegurança jurídica quanto à execução do ajuste ao longo de sua vigência; potencial judicialização da contratação; além do risco de questionamentos, determinações ou glosas futuras por órgãos de controle interno e externo, em razão de inconsistências relacionadas à modelagem econômico-financeira, à formação do valor locatício, à amortização dos investimentos ou à governança contratual do empreendimento.

A atuação de assessoria técnica especializada busca justamente mitigar tais riscos, conferindo maior robustez à instrução processual, à estruturação contratual e à tomada de decisão administrativa, em observância aos princípios da legalidade, planejamento, eficiência, economicidade, motivação e segurança jurídica previstos na Lei nº 14.133/2021

A contratação da consultoria especializada permitirá aferir a conformidade normativa e a viabilidade econômico-financeira da solução pretendida, inclusive quanto à estruturação de mecanismos de amortização compatíveis com o interesse público. Ademais, contribuirá para o fortalecimento da governança da contratação, assegurando transparência, adequada motivação dos atos administrativos e aderência aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e responsabilidade fiscal.

#### DA ESCOLHA DA HOUER

A partir do portfólio e proposta infere-se que a empresa possui as qualificações e expertises para o escopo do serviço necessário, demonstrando a Houer aderência técnica entre sua área de atuação e as necessidades do TRF6.

Como se depreende dos Anexo (1759537)175953917595431759701

A expertise da Houer encontra-se demonstrada na documentação e evidenciada na atuação em projetos que envolveram a multidisciplinariedade que é sua marca registrada, combinada com a habilidade no desenvolvimento de soluções para infraestrutura, com atuação consolidada em modelagem econômico-financeira, engenharia de custos, estruturação de concessões e parcerias público-privadas e análise de equilíbrio econômico-financeiro de contratos.

A documentação apresentada demonstra, ainda, experiência profissional compatível com o objeto pretendido, especialmente em projetos estruturados junto a órgãos públicos e entidades de financiamento e estruturação, envolvendo contratos complexos e soluções técnicas -institucionais de elevada especialização.

A aderência técnica entre a expertise demonstrada pela consultoria e as necessidades específicas da contratação revelam-se relevante diante da singularidade da demanda administrativa, que exige análise integrada de aspectos jurídicos, obrigacionais, regulatórios e econômico-financeiros associados à modelagem Built to Suit pretendida pela Administração.

Além disso, a empresa apresentou documentação comprobatória de regularidade jurídica, fiscal e trabalhista, bem como atestados de capacidade técnica relacionados à prestação de serviços especializados compatíveis com o objeto da contratação.

#### DA SINGULARIDADE DO OBJETO E DA NATUREZA TÉCNICA ESPECIALIZADA

A singularidade do objeto decorre da necessidade de estruturação de estudo de viabilidade econômica e financeira para um contrato de locação com modelagem BTS em que está envolvido um estudo econômico e avaliação da amortização numa contratação imobiliária atípica e de longa duração, com múltiplas variáveis interdependentes relacionadas à amortização de investimentos privados, alocação de riscos, mecanismos de remuneração, equilíbrio econômico-financeiro, governança contratual e compatibilização entre normas de direito público, contratual e regulatório.

A solução administrativa pretendida não se limita à elaboração padronizada de instrumentos jurídicos, mas demanda atuação consultiva especializada voltada à construção de solução técnica na esfera da engenharia de custos específica, compatível com as peculiaridades institucionais, operacionais e financeiras do TRF6.

A natureza predominantemente intelectual dos serviços, associada à necessidade de abordagem metodológica integrada e especializada, dificulta o estabelecimento de critérios objetivos de julgamento aptos a permitir comparação padronizada entre soluções técnicas eventualmente disponíveis no mercado, especialmente porque a qualidade da solução depende diretamente da expertise técnica aplicada à modelagem contratual pretendida.

#### DA JUSTIFICATIVA DE PREÇO

Normalmente, nos casos de inexigibilidade, o contratado demonstra seus preços. A justificativa de preço será instruída mediante análise de compatibilidade da proposta apresentada com os valores praticados em contratações similares envolvendo serviços técnicos especializados de natureza intelectual relacionados à estruturação jurídica de projetos complexos, contratos administrativos de longa duração, concessões e modelagens contratuais especializadas.

No que se refere à justificativa de preço, a Administração promoveu análise comparativa com contratações que foram apresentadas pela **Houer**. Não detectamos similaridades de valores x prazos, haja vista que os escopos dos empreendimentos anteriores da **Houer** são singulares, tanto nos prazos quanto no escopo, no entanto, numa avaliação da compatibilidade com valores de mercado e exame da composição dos custos apresentados, concluindo pela razoabilidade e adequação da proposta da contratada frente à complexidade, escopo e responsabilidade técnica envolvidos, em consonância com as exigências legais e com a jurisprudência dos órgãos de controle.

A compatibilidade entre o objeto pretendido e a expertise da contratada revela-se evidenciada pelo portfólio institucional da Houer, que demonstra atuação consolidada em projetos de infraestrutura de elevada complexidade, incluindo modelagens de concessões e PPPs, consultoria técnica especializada, verificação independente, gerenciamento de empreendimentos e suporte multidisciplinar à Administração Pública, em escopo substancialmente aderente às demandas do presente processo.

No caso do Benchmark de mercado a Houer detém posicionamento técnico diferenciado no mercado, as empresa equivalente atuam em nichos semelhantes, porém a Houer possui diferencial de escala, multidisciplinariedade e integração de soluções. Isso coloca a empresa em evidente superioridade técnica. Exemplo: empresas menores atuam em engenharia consultiva ou outras atuam apenas em orçamento ou fiscalização. Já a HOUER agrega áreas: engenharia; modelagem; governança; concessões; apoio regulatório; verificação independente; estruturação econômico-financeira. Isso fortalece a singularidade técnica.

Quanto ao objeto e a complexidade é o que acionou o TRF6 a buscar a solução, pois a modelagem BTS da locação exige integração de múltiplas disciplinas, pois um elevado risco institucional, e envolve repercussões jurídicas, operacionais e financeiras, demandando atuação intelectual predominantemente especializada. Ou seja, a complexidade do objeto afasta a caracterização de serviço comum ou padronizado, na medida em que demanda atuação técnica integrada, envolvendo variáveis de engenharia, governança contratual, análise econômico-financeira, mitigação de riscos, compatibilização de soluções e suporte estratégico à tomada de decisão administrativa.

#### Horas técnicas especializadas:

A demanda do TRF6 tem um prazo de apenas 30 dias para a entrega de produtos e estudos para tanto o rol de especialistas que se dedicarão ao trabalho evidencia que a solução pretendida e a experiência acumulada da contratada em projetos estruturantes de infraestrutura pública, especialmente aqueles que demandam integração multidisciplinar, gerenciamento de riscos, modelagem técnico-operacional e suporte especializado à Administração Pública fica diferenciada, pois normalmente naqueles outros são estudos de longa duração como PPP. Então, isso torna algo ainda mais singular a contratação.

Assim, a demonstração de compatibilidade técnica, o benchmark setorial, a complexidade do objeto, a composição de horas técnicas especializadas e a aderência a escopos equivalentes evidenciam que a contratação pretendida se mostra coerente com os parâmetros praticados no segmento de consultoria estratégica em infraestrutura pública, reforçando a adequação técnica e econômica da solução proposta.

#### Análise Crítica do preço:

A análise crítica dos preços estimados para a contratação da Houer demonstra compatibilidade e razoabilidade em relação à complexidade do objeto pretendido, especialmente quando comparado a contratações análogas constantes do portfólio institucional da empresa e a projetos equivalentes envolvendo modelagem contratual, estruturação econômico-financeira e apoio técnico especializado à Administração Pública.

Verifica-se que a proposta apresentada pela Houer, no valor de R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), apresenta magnitude significativamente inferior aos contratos celebrados pela consultoria em projetos estruturantes de infraestrutura, modelagem de concessões, estudos de viabilidade e assessoramento técnico especializado, cujos valores alcançam cifras substancialmente superiores, conforme documentação acostada aos autos.

Nesse sentido, identificam-se, entre outros exemplos:

- contrato firmado com o Estado de Pernambuco para realização de estudos de viabilidade técnica, econômico-financeira e jurídica, no valor aproximado de R\$ 497.500,00;
- contrato celebrado com o BNDES para estruturação de concessões de parques estaduais, no valor aproximado de R\$ 2.470.000,00;
- contratos relacionados a modelagens de modernização administrativa e apoio técnico à gestão pública, com valores superiores a R\$ 2 milhões e, em alguns casos, acima de R\$ 10 milhões.

Embora os objetos não sejam integralmente idênticos, observa-se similitude metodológica quanto à necessidade de atuação multidisciplinar integrada, envolvendo engenharia consultiva, modelagem econômico-financeira, avaliação de riscos, estruturação contratual e suporte técnico especializado à tomada de decisão administrativa.

A contratação pretendida pelo TRF6 possui elevado grau de complexidade, especialmente em razão da necessidade de validação técnica da modelagem Built to Suit (BTS), análise de amortização de investimentos de longo prazo, revisão de custos de adaptação do imóvel, elaboração de fluxo de caixa, análise de indicadores de viabilidade econômica e avaliação de aderência à Resolução CNJ nº 652/2025 e à IN SEGES nº 103/2021.

Além disso, o escopo contempla atividades de natureza predominantemente intelectual e especializada, exigindo a mobilização de equipe multidisciplinar composta por profissionais das áreas de engenharia de custos, infraestrutura, modelagem econômico-financeira e estruturação contratual, com elevado nível de senioridade técnica.

Sob a perspectiva de mercado, observa-se que consultorias com expertise equivalente normalmente praticam valores compatíveis com a complexidade, a responsabilidade técnica e o risco institucional inerentes a projetos estruturados dessa natureza, especialmente em demandas que envolvem contratos imobiliários de longa duração e análise de investimentos amortizáveis ao longo de 15 (quinze) anos.

Também merece destaque o fato de que o valor proposto contempla a execução integral do escopo técnico, incluindo análise crítica do ETP, validação de planilhas orçamentárias, estruturação da modelagem BTS, elaboração de memória de cálculo de amortização, análise de viabilidade econômico-financeira, emissão de relatórios técnicos e suporte complementar por 60 (sessenta) dias após a entrega dos produtos, sem cobrança adicional.

Dessa forma, a análise comparativa dos preços praticados pela própria consultoria em projetos de natureza semelhante, aliada à complexidade técnica do objeto e à extensão das atividades previstas, evidencia que o valor apresentado mostra-se compatível com os parâmetros de mercado aplicáveis à consultoria especializada de alta complexidade, não se identificando indícios de sobrepreço ou desproporcionalidade econômica.

Ao contrário, considerando a relevância estratégica da contratação, o potencial impacto financeiro da futura avença imobiliária e os riscos associados à modelagem Built to Suit (BTS), o investimento proposto revela-se proporcional, tecnicamente justificável e aderente aos princípios da economicidade, eficiência e governança das contratações públicas.

---

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

A contratação pretendida apesar de se encontrar alinhada com o planejamento institucional da Administração, que é em última análise é a busca pela sede própria do Tribunal Regional da Federal da 6ª Região, a demanda não foi prevista no PCA do TRF6.

Ou seja, a presente demanda não foi encaminhada dentro do prazo regular estabelecido para o planejamento anual de contratações em razão de ter sido identificada posteriormente ao período de elaboração e consolidação das demandas da unidade.

A necessidade surgiu a partir de circunstância superveniente, verificada no decorrer da execução das atividades administrativas, não sendo possível sua previsão no momento oportuno do planejamento.

---

## **III - Requisitos da contratação**

A presente contratação tem por objeto a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso III, alínea a da Lei nº 14.133/2021, de serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual, consistentes em consultoria técnica destinada à validação da proposta comercial de locação de imóvel e dos respectivos custos de adaptação, no âmbito da modelagem Built to Suit (BTS), apresentada pela empresa Concreto Empreendimentos Imobiliários, em resposta ao Chamamento Público promovido por este Tribunal para prospecção de imóvel destinado à instalação da sede do TRF6.

A contratação da empresa HOUER Consultoria Ltda. justifica-se pela necessidade de apoio técnico especializado em engenharia de custos, modelagem econômico-financeira e estruturação do TR no modelo BTS, compreendendo a realização de estudos técnicos aprofundados acerca dos valores constantes da proposta apresentada pela empresa Concreto, especialmente quanto:

- I – à adequação técnica e economicidade dos custos de adaptação do imóvel;
- II – à compatibilidade dos valores apresentados com os preços praticados no mercado;
- III – à estruturação dos mecanismos de amortização dos investimentos ao longo da vigência contratual estimada em 15 (quinze) anos;
- IV – à análise da viabilidade econômico-financeira da contratação;
- V – à adequada alocação de riscos e mecanismos de reequilíbrio econômico-financeiro do futuro ajuste.

Os serviços deverão ser executados por equipe técnica qualificada, com comprovada experiência em engenharia de custos, modelagem econômico-financeira, estruturação de contratos Built to Suit (BTS) e análise de projetos de elevada complexidade, observadas as diretrizes da Conselho Nacional de Justiça, especialmente da Resolução CNJ nº 652/2025, bem como da Instrução Normativa SEGES nº 103/2022 e demais normas aplicáveis.

Em razão da natureza intelectual e singular dos serviços, a execução do objeto deverá ocorrer de forma direta pela contratada, admitindo-se subcontratação apenas de atividades acessórias ou instrumentais, nos termos do art. 74, inciso III, §§3º e 4º, da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo da responsabilidade integral da contratada pela execução do ajuste.

## Escopo dos Serviços

Constituem atividades mínimas a serem executadas:

I – elaboração de parecer técnico contendo análise crítica do Estudo Técnico Preliminar (ETP) elaborado pela equipe técnica do TRF6, bem como da proposta de locação apresentada pela empresa Concreto Empreendimentos Imobiliários, inclusive no que se refere aos custos de adaptação do imóvel;

II – realização de estudos de engenharia de custos, compreendendo a análise, validação e aferição da compatibilidade das planilhas orçamentárias relativas às adequações necessárias à ocupação do imóvel, considerando os preços praticados no mercado e os parâmetros técnicos aplicáveis;

III – apoio técnico à avaliação da viabilidade econômico-financeira da contratação, incluindo a análise da composição dos custos de adaptação, da amortização dos investimentos ao longo da vigência contratual e dos mecanismos de reequilíbrio econômico-financeiro;

IV – apoio técnico à modelagem contratual no formato Built to Suit (BTS), em conformidade com a Resolução CNJ nº 652/2025 e a Instrução Normativa SEGES nº 103/2022;

V – apoio à elaboração e estruturação da documentação técnica necessária à contratação, incluindo Termo de Referência, minuta contratual e demais documentos correlatos;

VI – prestação de esclarecimentos técnicos e informações complementares relacionados aos produtos entregues, pelo prazo de até 120 (cento e vinte) dias, contados da assinatura do contrato, sem ônus adicional para a Administração.

## 1 - Requisitos Técnicos, Operacionais e de Qualificação Profissional

A contratada deverá possuir comprovada experiência na prestação de serviços técnicos especializados relacionados à engenharia de custos, modelagem econômico-financeira, estruturação de contratos Built to Suit (BTS) e análise de viabilidade de projetos imobiliários complexos, especialmente envolvendo a Administração Pública.

A execução dos serviços deverá ser realizada por equipe técnica multidisciplinar, composta, no mínimo, por profissionais com formação e experiência compatíveis com as áreas de:

- I – engenharia civil e/ou engenharia de custos;
- II – orçamento e avaliação de obras;
- III – modelagem econômico-financeira;
- IV – estruturação de contratos Built to Suit (BTS);
- V – gestão e análise de riscos contratuais.

A contratada deverá comprovar aptidão técnica mediante apresentação de atestados de capacidade técnica compatíveis com o objeto da contratação, demonstrando experiência anterior em serviços similares em complexidade e escopo.

Os profissionais responsáveis pelos estudos e pareceres técnicos deverão possuir registro regular nos respectivos conselhos profissionais, quando aplicável, bem como emitir os documentos técnicos acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, conforme a natureza da atividade desempenhada.

A execução dos serviços deverá observar metodologia compatível com as melhores práticas de engenharia consultiva, análise de custos e modelagem contratual, contemplando critérios técnicos objetivos, rastreabilidade das premissas adotadas e fundamentação das conclusões apresentadas.

## 2 - Requisitos de Qualidade

Os produtos entregues deverão apresentar elevado padrão técnico, clareza, consistência metodológica, fundamentação analítica e compatibilidade com a legislação e normas aplicáveis.

Os estudos e pareceres deverão:

- I – conter análise crítica fundamentada;

- II – apresentar memória de cálculo, premissas adotadas e metodologia utilizada;
- III – demonstrar compatibilidade dos valores analisados com referências e parâmetros de mercado;
- IV – identificar riscos, inconsistências e eventuais fragilidades técnicas ou econômico-financeiras;
- V – apresentar conclusões objetivas e recomendações técnicas voltadas à tomada de decisão da Administração.

Os documentos produzidos deverão observar linguagem técnica compatível com sua finalidade institucional, permitindo sua utilização como subsídio à instrução processual, governança da contratação e eventual atuação dos órgãos de controle.

### 3.- Requisitos de Sigilo e Confidencialidade

A contratada deverá assegurar o tratamento sigiloso de todas as informações, documentos, estudos, dados técnicos, financeiros, estratégicos e institucionais aos quais tiver acesso em razão da execução contratual, vedada sua divulgação ou utilização para finalidade diversa da prevista no contrato.

A obrigação de confidencialidade deverá permanecer vigente mesmo após o encerramento da contratação.

A contratada deverá adotar medidas administrativas, técnicas e operacionais necessárias à proteção das informações compartilhadas pela Administração, responsabilizando-se por eventual uso indevido, divulgação não autorizada ou vazamento de informações.

### 4 - Requisitos Administrativos e Legais

A contratação deverá observar integralmente as disposições da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à contratação direta por inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso III, aplicável aos serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual.

Nos termos do art. 74, §3º, da Lei nº 14.133/2021, a Administração deverá justificar a escolha da contratada com base em critérios técnicos objetivos, demonstrando a singularidade do objeto e a notória especialização da empresa selecionada, especialmente em razão da complexidade da modelagem econômico-financeira pretendida, da necessidade de expertise em engenharia de custos e da experiência comprovada em estruturação de contratos Built to Suit (BTS).

A contratada deverá demonstrar experiência anterior compatível com o objeto da contratação, mediante apresentação de documentos comprobatórios de capacidade técnica, experiência profissional e qualificação da equipe técnica responsável pela execução dos serviços.

Nos termos do art. 74, §4º, da Lei nº 14.133/2021, em razão da natureza intelectual e singular do objeto, a execução dos serviços deverá ocorrer diretamente pela contratada, admitindo-se subcontratação apenas de atividades acessórias ou instrumentais, desde que previamente justificadas e sem prejuízo da responsabilidade integral da contratada pela execução do ajuste.

A contratada deverá manter, durante toda a execução contratual, as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação.

Os serviços deverão ser executados em conformidade com:

- I – a Resolução CNJ nº 652/2025;
- II – a Instrução Normativa SEGES nº 103/2022;
- III – as normas técnicas aplicáveis à engenharia de custos e orçamentação;
- IV – as diretrizes e necessidades institucionais do TRF6;
- V – os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, planejamento, motivação e interesse público.

### 5 - Entregáveis

Constituem entregáveis mínimos da contratação:

- I – parecer técnico contendo análise crítica do Estudo Técnico Preliminar (ETP) elaborado pelo TRF6;
- II – relatório técnico de análise da proposta de locação apresentada pela empresa Concreto Empreendimentos Imobiliários;
- III – estudo de engenharia de custos contendo análise, validação e aferição das planilhas orçamentárias relativas às adaptações do imóvel, incluindo avaliação de compatibilidade com os preços praticados no mercado;
- IV – estudo de viabilidade econômico-financeira da contratação, contemplando análise da amortização dos investimentos ao longo da vigência contratual e dos mecanismos de reequilíbrio econômico-financeiro;
- V – notas técnicas, manifestações e esclarecimentos complementares necessários à instrução da contratação;
- VI – apoio técnico à elaboração e revisão do Termo de Referência (TR) e da minuta contratual de locação no modelo Built to Suit (BTS);
- VII – prestação de esclarecimentos técnicos relacionados aos produtos entregues pelo prazo de até 120 (cento e vinte) dias, contados da assinatura do contrato, sem ônus adicional para a Administração.

### 6 - Sustentabilidade

**Sustentabilidade:** A Contratada deverá obedecer aos requisitos dispostos no [Manual de Sustentabilidade das Compras e Contratos do Conselho da Justiça Federal \(CJF\)](#) e no [Guia Nacional de Contratações Sustentáveis](https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/guias/guia-nacional-de-contratacoes-sustentaveis-2024.pdf). ( <https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/cgu/guias/guia-nacional-de-contratacoes-sustentaveis-2024.pdf>)

## 7- Prazos E Critérios de Aceitação dos Produtos

Os produtos deverão ser entregues pela contratada no prazo máximo de até **30 (trinta) dias**, contados da ordem de serviço ou da solicitação formal da Administração, conforme cronograma a ser pactuado.

Após a entrega de cada produto, a Administração disporá do prazo de até **10 (dez) dias úteis** para análise técnica, podendo:

I – aprovar integralmente o produto;

II – aprovar com ressalvas; ou

III – rejeitar o produto, quando constatadas inconsistências técnicas, insuficiência de fundamentação ou desconformidade com o escopo contratado.

Na hipótese de rejeição ou aprovação com ressalvas, a contratada deverá promover os ajustes necessários no prazo máximo de **10 (dez) dias úteis**, contados da notificação formal, sem ônus adicional para a Administração.

### 7.1 - Critérios Objetivos de Aceitação

Os produtos serão considerados aceitos desde que atendam cumulativamente aos seguintes requisitos:

- aderência integral ao escopo contratado;
- consistência técnica e metodológica;
- fundamentação adequada, com utilização de dados, premissas e memórias de cálculo verificáveis;
- conformidade com normas técnicas aplicáveis e com a Resolução CNJ nº 652/2025;
- clareza, rastreabilidade e possibilidade de auditoria das informações apresentadas;
- apresentação formal adequada, com identificação e assinatura do responsável técnico, quando aplicável.

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

Não há o que se falar em interdependência com outras contratações, o objeto desta contratação pretende com a contratação da empresa Houer minimizar riscos na formalização da contratação da locação do prédio que será a nova sede do TRF6.

Quantidade estimada:

Será elaborado **estudos técnicos** com as seguintes características:

- I – parecer técnico contendo análise crítica do Estudo Técnico Preliminar (ETP) elaborado pelo TRF6;
- II – relatório técnico de análise da proposta de locação apresentada pela empresa Concreto Empreendimentos Imobiliários;
- III – estudo de engenharia de custos contendo análise, validação e aferição das planilhas orçamentárias relativas às adaptações do imóvel, incluindo avaliação de compatibilidade com os preços praticados no mercado;
- IV – estudo de viabilidade econômico-financeira da contratação, contemplando análise da amortização dos investimentos ao longo da vigência contratual e dos mecanismos de reequilíbrio econômico-financeiro;
- V – notas técnicas, manifestações e esclarecimentos complementares necessários à instrução da contratação;
- VI – apoio técnico à elaboração e revisão do Termo de Referência ( TR) e da minuta contratual de locação no modelo Built to Suit (BTS);
- VII – prestação de esclarecimentos técnicos relacionados aos produtos entregues pelo prazo de até 120 (cento e vinte) dias, contados da assinatura do contrato, sem ônus adicional para a Administração.

Documentos que dão suporte à estimativa:

- Proposta da Concreto com os custos de adaptação e a viabilidade econômica e financeira com vistas a futura amortização nos termos da Resolução CNJ nº652 de 2025 e IN SEGES 103/ 2021, e lei 14133/2021.
- Especificação Técnica de serviços/orçamentação (1726898)

A estimativa das quantidades para a contratação dos serviços objeto desta contratação foi realizada com base na ocorrência da apresentação da proposta e em virtude da necessidade de atendimento da Resolução 652/2025 no art.36 e 37, em que a demonstração dos custos de adaptações, são imprescindíveis para amortização dos investimentos.

Item	Descrição do Serviço	Unidade	Valor total
1	contratação da HOUER Consultoria e Concessões Ltda. para a prestação de serviços técnicos especializados, de natureza predominantemente intelectual, conforme TR	un	R\$175.000,00

Proposta ids Anexo (1759537) Anexo (1759539) Anexo (1759543) Anexo (1759701)

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

##### LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO

O levantamento de mercado foi realizado com o objetivo de identificar alternativas disponíveis para atendimento da demanda institucional, consistente na realização de estudos técnicos especializados em engenharia de custos, modelagem *built to suit* (BTS), avaliação econômico-financeira e estruturação contratual de locação de imóvel.

Foram analisadas as seguintes alternativas:

##### **a) Execução direta pela equipe interna do Tribunal**

A alternativa mostrou-se inviável, tendo em vista a ausência, no quadro próprio, de equipe multidisciplinar com expertise simultânea em engenharia de custos, modelagem econômico-financeira de contratos BTS e estruturação jurídica especializada, especialmente no que se refere à amortização de investimentos de longo prazo. Ademais, a complexidade e especificidade da demanda extrapolam as atribuições ordinárias e a capacidade operacional das equipes internas.

##### **b) Contratação mediante procedimento competitivo (licitação)**

A realização de licitação foi considerada, porém afastada diante da inviabilidade de definição objetiva e padronizada de critérios de julgamento que permitam a adequada comparação entre propostas, tendo em vista o caráter predominantemente intelectual, técnico e singular do objeto. A natureza integrada dos serviços — que envolve engenharia de custos, modelagem econômico-financeira e estruturação contratual — exige abordagem metodológica específica e elevada especialização, o que compromete a viabilidade de competição efetiva, nos termos do art. 74, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

##### **c) Consulta a entidades públicas e empresas com atuação correlata**

Foram realizadas tratativas com a Caixa Econômica Federal e com a PBH Ativos S.A., bem como avaliadas outras soluções disponíveis no mercado. Constatou-se que, embora existam instituições com atuação parcial nas áreas envolvidas, não foram identificadas soluções capazes de atender, de forma integrada e simultânea, a totalidade das necessidades do Tribunal, especialmente quanto à articulação entre engenharia de custos, modelagem BTS e estruturação contratual com amortização de investimentos.

Até mesmo o CREA MG foi consultado sobre uma possibilidade de realizar a parte de engenharia de custos, mas a entidade declinou da tarefa sob a alegação de eles são entidade de classe e que realizando fiscalização da atividade, portanto não poderiam atender inclusive para evitar problemas com órgão de controle ( TCU)

##### **d) Contratação de consultoria técnica especializada ( HOUER - por inexigibilidade)**

A contratação de consultoria externa mostrou-se a alternativa mais adequada, em razão da necessidade de obtenção de solução integrada, com elevado grau de especialização e abordagem metodológica consistente., que possa conceder

## JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA SOLUÇÃO ADOTADA

Diante das alternativas analisadas, concluiu-se que a contratação da **HOUER Consultoria Ltda.**, proposta id. Anexo (1759537)1759539 1759543 1759701 representa a solução mais adequada sob os aspectos técnico e econômico, pelos seguintes fundamentos:

- **Adequação técnica:** a empresa possui notória especialização nas áreas de engenharia de custos, modelagem de projetos e estruturação contratual, com experiência comprovada em projetos complexos, inclusive no setor público, apresentando aderência direta às necessidades da Administração;
- **Solução integrada:** a contratada reúne, em uma única estrutura, competências multidisciplinares necessárias à execução do objeto, evitando fragmentação da contratação e riscos de inconsistência técnica entre produtos;
- **Eficiência e mitigação de riscos:** a atuação especializada permitirá maior segurança na avaliação da proposta de locação, especialmente quanto à razoabilidade dos custos e à adequada amortização dos investimentos, reduzindo riscos de sobrepreço, desequilíbrio contratual e futuras controvérsias;
- **Economicidade:** embora se trate de contratação direta, a solução contribui para a obtenção da proposta mais vantajosa no longo prazo, ao assegurar que os valores da locação e das adaptações estejam compatíveis com parâmetros de mercado e com a realidade econômico-financeira do empreendimento;
- **Conformidade normativa:** a solução está alinhada às diretrizes da Resolução CNJ nº 652/2025 e às boas práticas previstas na IN SEGES/ME nº 103/2021.

## CONCLUSÃO

O levantamento de mercado demonstrou a inexistência de alternativas que atendam, de forma satisfatória e integrada, às necessidades da Administração, restando caracterizada a inviabilidade de competição. Assim, justifica-se tecnicamente e economicamente a adoção da contratação direta por inexigibilidade, nos termos do art. 74, inciso III, alínea a §§3º e 4º, da Lei nº 14.133/2021, com a escolha da empresa HOUER como solução mais adequada ao interesse público.

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

A proposta comercial apresentada, identificada no id.Anexo 1759537/ 1759701), perfaz o valor de R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), conforme detalhamento abaixo:

categoria	Produto	Quantidade	Valor Total (R\$)
engenharia	parecer Técnico e análise crítica do ETP	2,9%	R\$ 5.000,00
engenharia	Revisão crítica da Proposta de locação e custos de adaptação	10,3%	R\$ 18.000,00
engenharia	apoio em engenharia de custos - validação de planilha orçamentária	20,0%	R\$35.000,00
econômico- financeiro	modelagem da contratação BTS	41,7%	R\$73.000,00
econômico- financeiro	avaliação de viabilidade econômica -financeira	25,1%	R\$44.000,00
econômico- financeiro	informações complementares e esclarecimentos adicionais	-	incluso
	<b>VALOR TOTAL</b>		<b>R\$ 175.000,00</b>

A contratação será por escopo - valor da contratação total : R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais)

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

A solução consiste na contratação por INEXIGIBILIDADE da empresa privada HOUER Consultoria e Concessões Ltda. para a prestação de serviços técnicos especializados, de natureza predominantemente intelectual, voltados à realização de consultoria integrada em engenharia de custos, modelagem econômico-financeira e assessoramento jurídico, com foco na avaliação da proposta de locação apresentada no âmbito do Chamamento Público nº 001/2025.

A consultoria abrangerá a análise crítica e validação dos elementos técnicos e econômicos da proposta, especialmente no que se refere às adaptações necessárias no imóvel, à estimativa de custos, à modelagem *built to suit* (BTS) e à amortização dos investimentos ao longo do prazo contratual de 15 (quinze) anos, bem como à estruturação do instrumento contratual de locação.

A solução contempla, de forma integrada, os seguintes componentes:

- I – parecer técnico contendo análise crítica do Estudo Técnico Preliminar (ETP) elaborado pelo TRF6;
- II – relatório técnico de análise da proposta de locação apresentada pela empresa Concreto Empreendimentos Imobiliários;
- III – estudo de engenharia de custos contendo análise, validação e aferição das planilhas orçamentárias relativas às adaptações do imóvel, incluindo avaliação de compatibilidade com os preços praticados no mercado;
- IV – estudo de viabilidade econômico-financeira da contratação, contemplando análise da amortização dos investimentos ao longo da vigência contratual e dos mecanismos de reequilíbrio econômico-financeiro;

- V – notas técnicas, manifestações e esclarecimentos complementares necessários à instrução da contratação;
- VI – apoio técnico à elaboração e revisão do Termo de Referência ( TR) e da minuta contratual de locação no modelo Built to Suit (BTS);
- VII – prestação de esclarecimentos técnicos relacionados aos produtos entregues pelo prazo de até 120 (cento e vinte) dias, contados da assinatura do contrato, sem ônus adicional para a Administração.

A execução dos serviços deverá observar padrões técnicos elevados, com utilização de metodologias reconhecidas, fundamentação consistente e rastreabilidade das informações, garantindo a confiabilidade dos resultados e a adequada instrução do processo decisório.

Considerando a natureza intelectual dos serviços contratados, não se aplicam requisitos de manutenção preventiva ou corretiva típicos de bens ou serviços continuados.

Todavia, a solução contempla assistência técnica especializada durante a execução contratual, consistente em:

- prestação de esclarecimentos técnicos sobre os produtos entregues;
- realização de ajustes e complementações decorrentes de análise da Administração;
- participação em reuniões técnicas de validação e alinhamento;
- suporte à Administração na interpretação dos estudos e na tomada de decisão;
- eventual atualização pontual dos estudos, caso sobrevenham alterações relevantes nos parâmetros da contratação.

A solução busca assegurar maior segurança técnica, economicidade, previsibilidade financeira e eficiência administrativa à futura contratação imobiliária, mitigando riscos relacionados à composição dos custos, à formação do valor locatício, à amortização dos investimentos e à execução contratual.

Considerando a natureza eminentemente técnica e consultiva dos serviços, não há previsão de manutenção continuada. Todavia, a contratada deverá prestar assistência técnica consultiva complementar, mediante esclarecimentos, orientações e informações relacionadas aos produtos entregues, pelo prazo de até 120 (cento e vinte) dias, contados da assinatura do contrato, sem ônus adicional para a Administração.

Os serviços deverão ser executados em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, a Resolução CNJ nº 652/2025, a Instrução Normativa SEGES nº 103/2022 e demais normas técnicas aplicáveis, observando-se os princípios da legalidade, planejamento, eficiência, economicidade e interesse público.

#### VIII - Justificativas para o parcelamento ou não da contratação

A solução adotada é indivisível sob o ponto de vista técnico, não sendo recomendável seu parcelamento, sob pena de comprometimento da consistência metodológica e da responsabilidade técnica pelos resultados

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

A contratação da HOUER Consultoria Ltda. tem como finalidade assegurar maior governança, segurança jurídica, eficiência, economicidade e racionalização do uso dos recursos públicos na estruturação da futura contratação de locação no modelo *built to suit* (BTS).

Em termos de economicidade, a solução adotada com a contratação da empresa permitirá:

- Mitigação de riscos de sobrepreço e superfaturamento, mediante validação técnica das planilhas orçamentárias e dos custos de adaptação do imóvel;
- Aferição da razoabilidade dos valores da locação, com base em análise econômico-financeira estruturada e parâmetros de mercado;
- Adequada modelagem da amortização dos investimentos, evitando distorções na distribuição dos custos ao longo do prazo contratual;
- Prevenção de desequilíbrios econômico-financeiros futuros, reduzindo a necessidade de aditivos contratuais;
- Tomada de **decisão mais assertiva**, com base em estudos técnicos consistentes, contribuindo para a seleção da proposta mais vantajosa, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Embora a contratação da consultoria represente um custo inicial, sua realização tende a gerar **economia indireta relevante**, ao evitar contratações com valores inadequados ou estruturação financeira desfavorável à Administração ao longo do tempo.

Quanto ao aproveitamento de recursos humanos, a contratação permitirá a racionalização do uso da equipe interna, que não dispõe de especialização multidisciplinar suficiente para atender integralmente à demanda; redução de sobrecarga operacional, liberando os servidores para atividades estratégicas e finalísticas do Tribunal; apoio técnico qualificado à tomada de decisão, com transferência indireta de conhecimento para a equipe interna durante a execução contratual; e aumento da eficiência administrativa, ao evitar retrabalho e inconsistências técnicas na instrução processual.

Quanto ao aproveitamento de recursos materiais e tecnológicos, a solução possibilita:

- Utilização de metodologias, ferramentas e bases de dados especializadas da contratada, sem necessidade de aquisição ou desenvolvimento interno;
- Otimização da infraestrutura existente, evitando investimentos adicionais em sistemas ou capacitações específicas de alto custo;
- Padronização e rastreabilidade das análises técnicas, favorecendo auditoria e controle.

#### RESULTADO INSTITUCIONAL

Como resultado final, espera-se:

- **Maior segurança jurídica e técnica na contratação da locação;**
- **Aderência às diretrizes da Resolução CNJ nº 652/2025 e IN SEGES 103/2021;**
- **Melhoria da qualidade da instrução processual haja vista a expertise da consultoria no caso específico;**
- **Redução de riscos de apontamentos por órgãos de controle;**
- **Contratação mais vantajosa e sustentável no longo prazo.**

Desse modo, a solução adotada demonstra-se adequada sob os aspectos técnico e econômico, promovendo o uso eficiente dos recursos públicos e contribuindo para a obtenção da proposta mais vantajosa, conforme preconiza a Lei nº 14.133/2021

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

- 1) designação de Gestor e Fiscal do Contrato
- 2) capacitação dos servidores envolvidos
- 3) planejamento da fiscalização
- 4) preparação administrativa e orçamentária
- 5) organização documental e operacional
- 6) Verificação de aderência às diretrizes da Resolução CNJ nº 652/2025;
- 7) Observância das boas práticas previstas na IN SEGES/ME nº 103/2021;
- 8) Alinhamento com normas internas do Tribunal e diretrizes de governança.

As providências elencadas visam assegurar a adequada formalização da contratação e a eficiente execução do objeto, garantindo conformidade normativa, mitigação de riscos e obtenção dos resultados pretendidos pela Administração

#### **XI - Contratações correlatas e/ou interdependentes**

- 0016989-60.2025.4.06.8000 - Chamamento Público nº 002/2026;
- 0001437-21.2026.4.06.8000 - Proposta Comercial da empresa Concreto Bernardo Monteiro;
- 0018204-71.2025.4.06.8000 - restrito
- 0009443-51.2025.4.06.8000 - Análise da ocupação física do Tribunal
- 0000312-18.2026.4.06.8000 - CAIXA - Laudo Avaliação do imóvel chamamento público .
- 0002163-92.2026.4.06.8000- restrito
- 0002232-27.2026.4.06.8000 - Programa de Necessidades
- 0005477-46.2026.4.06.8000 - Locação imóvel - inexigibilidade
- 0007913-75.2026.4.06.8000 - inexigibilidade do escritório de advocacia - M Viana Advogados

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

Considerando que o objeto da contratação consiste na prestação de serviços de natureza predominantemente intelectual, não se identificam impactos ambientais diretos ou significativos decorrentes de sua execução.

Ainda assim, em observância às diretrizes de sustentabilidade aplicáveis às contratações públicas e às disposições da Lei nº 14.133/2021, bem como às orientações do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, deverão ser adotadas as seguintes medidas mitigadoras:

- a) priorização do uso de meios digitais para a produção, tramitação e entrega de documentos, com disponibilização de laudos, pareceres e relatórios em formato eletrônico, visando à redução do consumo de papel e de insumos gráficos;
- b) planejamento prévio e otimizado das eventuais vistorias técnicas, de modo a racionalizar deslocamentos e contribuir para a redução da emissão de gases de efeito estufa;
- c) utilização eficiente e racional de equipamentos eletrônicos, com adoção de práticas que promovam o baixo consumo de energia durante a execução dos serviços;
- d) incentivo ao uso de ferramentas tecnológicas que viabilizem a realização de reuniões, análises e validações de forma remota, sempre que tecnicamente possível, reduzindo a necessidade de deslocamentos presenciais.

### XIII - Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina

A análise do conjunto de elementos constantes dos autos evidencia que a contratação pretendida mostra-se adequada, necessária e compatível com as necessidades institucionais do Tribunal Regional Federal da 6ª Região – TRF6, especialmente diante da elevada complexidade jurídica, econômico-financeira e contratual envolvida na futura contratação imobiliária estruturada sob o modelo Built to Suit (BTS).

A solução proposta revela-se apta a fornecer suporte técnico especializado indispensável à adequada estruturação da futura contratação de locação com BTS, tal medida está contribuindo para o fortalecimento da segurança jurídica, da governança contratual, da previsibilidade econômico-financeira e da sustentabilidade da relação contratual pretendida.

A contratação da HOUER permitirá à Administração dispor de assessoramento técnico especializado voltado:

- à revisão e aperfeiçoamento do Termo de Referência e da minuta contratual;
- à adequada definição da matriz de riscos;
- à estruturação dos mecanismos de amortização dos investimentos;
- à compatibilização entre os estudos de engenharia de custos e a modelagem contratual;
- à mitigação de riscos jurídicos e econômico-financeiros; e
- ao fortalecimento da instrução processual da futura contratação.

Restou demonstrado que a modelagem contratual pretendida extrapola as rotinas ordinárias de contratação administrativa, exigindo abordagem técnica especializada relacionada a contratos administrativos complexos, contratos de longa duração, mecanismos de equilíbrio econômico-financeiro e estruturação de obrigações contratuais típicas de soluções Built to Suit (BTS), circunstâncias que justificam a necessidade de assessoramento jurídico altamente especializado.

Verificou-se, ainda, que a solução contribui diretamente para mitigação de riscos relacionados:

- ao sobrepreço;
- à inadequada amortização dos investimentos;
- à fragilidade das cláusulas contratuais;
- a desequilíbrios econômico-financeiros precoces;
- à insegurança jurídica;
- à judicialização futura;
- à inadequada alocação de riscos; e
- a eventuais questionamentos ou glosas por órgãos de controle.

A documentação acostada aos autos demonstra, em tese, compatibilidade entre a expertise técnica da contratada e as necessidades específicas da Administração, especialmente em razão da experiência apresentada em projetos estruturados, contratos administrativos complexos, concessões, parcerias público-privadas e modelagens contratuais de longa duração.

Sob a perspectiva da economicidade e da eficiência administrativa, a contratação também se mostra adequada por possibilitar:

- melhor aproveitamento dos recursos públicos;
- maior robustez técnica da contratação;
- redução de riscos futuros;
- racionalização da tomada de decisão administrativa; e
- maior segurança na condução da futura relação contratual

Observa-se em recentes notícias, que o TCU apontou sobrepreço na locação de imóveis da Antaq<sup>1</sup> e do Cade em Brasília (ambos locação com BTS), o que reforça a necessidade de que para uma tomada de decisão com segurança jurídica, dentro da legalidade e com riscos reduzidos, a solução ora avaliada pelo TRF6 é o melhor caminho, pois terá respaldo técnico e juridicamente por um estudo prévio de viabilidade econômica e financeira que apure os custos da adaptação do imóvel avaliando se há sobrepreço ou superfaturamento, que debruce sobre as planilhas orçamentárias e aponte inconsistências na composição dos valores, também deverá a empresa avaliar as fragilidades na modelagem de amortização dos investimentos ao longo da vigência contratual.

Sob a perspectiva dos órgãos de controle, notadamente do Tribunal de Contas da União e do Conselho Nacional de Justiça, a ausência de suporte técnico especializado em contratações complexas de natureza imobiliária e econômico-financeira pode caracterizar fragilidade de planejamento, deficiência de governança e insuficiência de estudos técnicos aptos a demonstrar a vantajosidade, economicidade e sustentabilidade da contratação.

Nesse contexto, a contratação da empresa HOUER Consultoria Ltda. encontra um ambiente favorável e se fundamenta no art. 74, inciso III, alínea a, §§3º e 4º, da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, a ser executado por empresa detentora de notória especialização, cuja experiência comprovada demonstra aderência direta às necessidades institucionais da Administração.

Sob a ótica da economicidade e da governança pública, a contratação revela-se medida adequada e prudential, uma vez que a atuação de consultoria técnica especializada tende a reduzir significativamente riscos relacionados a:

- I – sobrepreço ou superfaturamento nos custos de adaptação do imóvel;
- II – inadequada validação das planilhas orçamentárias;
- III – inconsistências na composição do valor locatício;
- IV – fragilidades na modelagem da amortização dos investimentos ao longo da vigência contratual;
- V – desequilíbrios econômico-financeiros futuros;
- VI – deficiências na alocação de riscos contratuais;
- VII – insuficiência de motivação técnica dos atos administrativos;
- VIII – vulnerabilidades em futuras auditorias e procedimentos de controle.

A não contratação de apoio técnico especializado para validação da modelagem proposta representa risco relevante à Administração, especialmente considerando a complexidade da contratação pretendida, o elevado vulto financeiro envolvido e a natureza de longo prazo do ajuste.

Nesse aspecto, a solução proposta mostra-se alinhada às diretrizes contemporâneas de governança das contratações públicas, especialmente quanto à necessidade de fortalecimento da fase de planejamento, gestão de riscos, motivação técnica das decisões administrativas e adoção de mecanismos preventivos de controle, conforme preconizado pela Lei nº 14.133/2021 e pela Resolução CNJ nº 652/2025.

Ademais, verifica-se que foram previstos mecanismos adequados de governança contratual, incluindo definição objetiva do escopo, critérios de aceitação, entregáveis, responsabilidades, rastreabilidade documental e suporte à fiscalização contratual, o que contribui para a mitigação de riscos operacionais, financeiros e de controle.

Do ponto de vista técnico, jurídico-administrativo e institucional, conclui-se que a contratação pretendida:

- I – atende integralmente à necessidade administrativa identificada;
- II – assegura suporte técnico especializado indispensável à adequada estruturação da futura contratação imobiliária;
- III – promove maior segurança técnica, econômica e administrativa ao processo decisório;
- IV – contribui para a prevenção de riscos de sobrepreço, desequilíbrio contratual e fragilidade de planejamento;
- V – fortalece a governança, a motivação dos atos administrativos e a rastreabilidade das decisões;
- VI – encontra-se alinhada às diretrizes normativas e orientações dos órgãos de controle;
- VII – observa os princípios da legalidade, planejamento, eficiência, economicidade, motivação e interesse público.

Além disso, a contratação encontra respaldo nas disposições do art. 74, inciso III, e §§ 3º e 4º, da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, cuja execução demanda expertise específica e abordagem metodológica diferenciada compatível com a singularidade da necessidade administrativa identificada.

Dessa forma, conclui-se que a contratação pretendida apresenta adequação técnica, jurídica e administrativa para atendimento da necessidade institucional identificada, mostrando-se compatível com os princípios da legalidade, planejamento, eficiência, economicidade, governança, motivação e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021

Diante do exposto, conclui-se que a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, da empresa HOUER Consultoria e Concessões Ltda. mostra-se adequada, necessária, proporcional e tecnicamente justificada para o atendimento da demanda institucional do TRF6, revelando-se a solução mais apta a assegurar resultados consistentes, confiáveis e aderentes às exigências legais, técnicas e de governança aplicáveis à futura contratação imobiliária pretendida.

1. <https://pncp.gov.br/app/contratos/04903587000108/2025/36>



Documento assinado eletronicamente por **Candice de Faria Santana, Diretor(a) de Divisão**, em 20/05/2026, às 13:25, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://sei.trf6.jus.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.trf6.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **1759706** e o código CRC **676CE53E**.