

FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA - FUB

Estudo Técnico Preliminar 621/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 23106.100992/2025-58

2. Descrição da necessidade

O presente Estudo Técnico Preliminar decorre da necessidade de assegurar a prestação contínua dos serviços de apoio indispensáveis ao funcionamento regular do Centro UnB Cerrado, localizado no município de Alto Paraíso de Goiás/GO, unidade acadêmico-administrativa da Universidade de Brasília (UnB), responsável pelo desenvolvimento de atividades de ensino, pesquisa e extensão.

A necessidade está diretamente relacionada à insuficiência de pessoal no quadro funcional do Centro para execução das atividades abrangidas pela contratação, bem como à limitada capacidade administrativa local para gestão e fiscalização de múltiplos contratos simultâneos. Atualmente, a unidade dispõe de apenas dois servidores responsáveis pelo acompanhamento de diversos contratos de serviços continuados, circunstância que amplia a complexidade das atividades de fiscalização, controle documental, acompanhamento da execução contratual, apuração de ocorrências e gestão de riscos.

Esse cenário é agravado pelas características do mercado local e pela localização do Centro UnB Cerrado, geograficamente afastado dos grandes centros urbanos. Tal condição impõe desafios relacionados à mobilização e manutenção de mão de obra, à disponibilidade de prestadores e à atratividade econômica de contratações isoladas de pequeno porte, aumentando os riscos de rotatividade de empresas, execução insatisfatória e descontinuidade dos serviços.

Diante dessas características, a solução deverá buscar equilíbrio entre a **integração dos serviços de apoio que apresentam compatibilidade operacional e mercadológica** e a **segregação daqueles que, por sua natureza especializada e requisitos próprios de execução, demandem tratamento autônomo**.

Nesse sentido, a contratação será estruturada em **2 (dois) grupos independentes**, preservando-se, de um lado, os benefícios da integração dos serviços de *facilities* e, de outro, as particularidades inerentes à prestação dos serviços de vigilância patrimonial desarmada.

O **Grupo 1 – Facilities** compreenderá os serviços de limpeza, higienização e conservação, secretaria em nível técnico, jardinagem, copeiragem e manutenção predial. A reunião desses serviços em um mesmo grupo busca reduzir a fragmentação contratual, racionalizar as atividades de gestão e fiscalização e possibilitar maior coordenação operacional, padronização de procedimentos e integração das atividades de apoio necessárias ao funcionamento da unidade.

O **Grupo 2 – Vigilância Patrimonial Desarmada** compreenderá os serviços de vigilância diurna e noturna, estruturados de forma independente dos demais serviços, considerando a natureza especializada da atividade e os requisitos específicos aplicáveis à sua execução.

A estruturação em dois grupos permite, portanto, preservar os benefícios administrativos e operacionais associados ao modelo de *facilities*, sem exigir que os serviços de vigilância patrimonial sejam executados pela mesma empresa responsável pelos demais serviços de apoio. Cada grupo possuirá execução, gestão, medição e acompanhamento próprios, observadas as especificidades técnicas, profissionais, trabalhistas e operacionais dos serviços que o integram.

Destaca-se que os serviços estruturados por postos de trabalho serão executados com dedicação exclusiva de mão de obra, observados os quantitativos, jornadas, escalas e perfis profissionais estabelecidos nos documentos da contratação. Os serviços de limpeza, higienização e conservação, embora integrantes do Grupo 1 – Facilities, serão dimensionados e mensurados por área física efetivamente atendida, em metros quadrados (m²), de acordo com as áreas, frequências, produtividades e demais parâmetros estabelecidos no Termo de Referência.

A interrupção ou execução inadequada dos serviços pretendidos poderá comprometer diretamente a segurança das pessoas e do patrimônio, a higiene e conservação das instalações, o suporte administrativo, a manutenção das áreas verdes e espaços externos, o apoio às atividades institucionais e a conservação, funcionalidade e segurança das instalações prediais, afetando a continuidade das atividades desenvolvidas pelo Centro UnB Cerrado.

Para atendimento dessa necessidade, a contratação compreenderá os seguintes serviços, distribuídos entre os dois grupos definidos para a solução:

1.1. Serviços de Vigilância Desarmada – Grupo 2

- a. O Centro UnB Cerrado demanda a prestação contínua de serviços de vigilância desarmada, em regime ininterrupto, 24 horas por dia, de segunda a domingo, inclusive feriados, com o objetivo de assegurar a proteção do patrimônio público, das instalações, equipamentos, bens móveis e imóveis, bem como a integridade física de servidores, estudantes, colaboradores, visitantes e demais usuários da unidade;
- b. As atividades compreendem controle de acesso, rondas preventivas, vigilância ostensiva e atuação preventiva contra furtos, depredações, invasões e demais situações que possam comprometer a segurança da unidade;
- c. A ausência ou interrupção desses serviços representa risco elevado à segurança institucional e à preservação do patrimônio público.

1.2. Serviços de Limpeza, Higienização e Conservação – Grupo 1

- a. Os serviços de limpeza, higienização e conservação são essenciais para a manutenção das condições adequadas de uso, salubridade e segurança das instalações do Centro UnB Cerrado, abrangendo áreas administrativas, salas de aula, sanitários, áreas de circulação e demais dependências internas e externas contempladas na contratação;
- b. As atividades incluem limpeza dos ambientes conforme as frequências estabelecidas, coleta e destinação adequada de resíduos, reposição de insumos de higiene e ações periódicas de conservação;
- c. A execução contínua desses serviços é indispensável para o adequado funcionamento da unidade, para a manutenção de condições apropriadas de higiene e salubridade e para a preservação do patrimônio público.

1.3. Serviços de Secretaria – Grupo 1

- a. O Centro UnB Cerrado demanda serviços de secretaria em nível técnico para apoio às rotinas administrativas e institucionais, incluindo atendimento ao público, organização documental, apoio a processos administrativos, controle de agendas e elaboração de expedientes;
- b. A necessidade decorre da inexistência de quantitativo suficiente de servidores para absorver tais atividades de forma contínua;
- c. A ausência desses serviços comprometerá o funcionamento administrativo e o atendimento institucional da unidade.

1.4. Serviços de Jardinagem – Grupo 1

- a. Os serviços de jardinagem são necessários para a manutenção das áreas verdes e espaços externos do Centro UnB Cerrado, contribuindo para a preservação ambiental, segurança e adequada apresentação da unidade;
- b. As atividades envolvem roçadas, podas, limpeza de áreas verdes, controle de vegetação, manutenção de jardins e manejo adequado de resíduos vegetais;
- c. A execução contínua desses serviços é essencial para a conservação dos espaços externos, preservação das áreas verdes e mitigação de riscos decorrentes do crescimento e da falta de manejo da vegetação.

1.5. Serviços de Copeiragem – Grupo 1

- a. Os serviços de copeiragem são necessários para apoio às atividades administrativas e institucionais do Centro UnB Cerrado, incluindo preparo e distribuição de bebidas, organização das áreas de copa e apoio logístico em reuniões, eventos e demais atividades institucionais;
- b. A demanda decorre da necessidade de garantir suporte adequado às rotinas administrativas e institucionais sem sobrecarregar os servidores da unidade;
- c. A ausência desses serviços impactará negativamente a organização interna e o suporte às atividades institucionais.

1.6. Serviços de Auxiliar de Manutenção Predial – Grupo 1

- a. Os serviços de manutenção predial são necessários para assegurar a conservação, funcionalidade, segurança e disponibilidade das instalações físicas do Centro UnB Cerrado, considerando a utilização contínua das edificações e dos diferentes ambientes destinados às atividades acadêmicas, administrativas, de pesquisa, extensão e apoio;
- b. As atividades compreendem a execução de serviços rotineiros de conservação e manutenção predial preventiva e corretiva de baixa complexidade, incluindo pequenos reparos, ajustes, substituições e demais intervenções compatíveis com as atribuições do posto de Auxiliar de Manutenção Predial, conforme especificações estabelecidas no Termo de Referência;
- c. A execução desses serviços destina-se a proporcionar resposta adequada às ocorrências ordinárias relacionadas ao uso e à conservação das instalações, prevenindo o agravamento de falhas e reduzindo o risco de indisponibilidade de ambientes, instalações e componentes prediais;
- d. Não se incluem nas atribuições desses postos os serviços que, em razão de sua natureza, complexidade, risco ou exigência legal, dependam de habilitação profissional específica, responsabilidade técnica ou contratação especializada, os quais deverão receber tratamento próprio pela Administração;

e. A ausência ou insuficiência dos serviços de manutenção predial poderá resultar na deterioração das instalações, no agravamento de pequenas ocorrências, na indisponibilidade de ambientes e em prejuízos à continuidade das atividades desenvolvidas no Centro UnB Cerrado.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Unb Cerrado	José Luiz de Andrade Franco

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Requisitos gerais da contratação

A contratação deverá assegurar a prestação contínua, regular e adequada dos serviços necessários ao funcionamento do Centro UnB Cerrado, estruturados em **2 (dois) grupos independentes**, observados os requisitos técnicos, operacionais, trabalhistas, ambientais e de segurança aplicáveis a cada atividade.

O **Grupo 1 – Facilities** compreenderá os serviços de limpeza, higienização e conservação, secretaria em nível técnico, jardinagem, copeiragem e manutenção predial, a serem executados de forma integrada e coordenada, preservadas as características próprias de cada atividade.

O **Grupo 2 – Vigilância Patrimonial Desarmada** compreenderá os serviços de vigilância patrimonial desarmada nos períodos diurno e noturno, a serem executados de forma independente dos serviços integrantes do Grupo 1, observados os requisitos específicos aplicáveis à atividade.

Os requisitos estabelecidos deverão ser necessários e suficientes à escolha da solução, contemplando critérios e práticas de sustentabilidade e padrões mínimos de qualidade e desempenho, em consonância com o art. 9º, inciso II, da Instrução Normativa SEGES nº 58/2022.

A empresa contratada para cada grupo deverá possuir capacidade técnica, administrativa e operacional compatível com a natureza e as características dos respectivos serviços, assegurando adequada organização das atividades, gestão dos profissionais, fornecimento dos recursos necessários e atendimento integral às condições estabelecidas no Termo de Referência.

Os serviços deverão preservar suas características próprias de execução e dimensionamento. Os serviços estruturados por postos deverão observar os quantitativos, jornadas, escalas e horários estabelecidos, enquanto os serviços de limpeza, higienização e conservação serão dimensionados e mensurados por área física, em metros quadrados (m²), considerando a classificação das áreas, frequências e produtividades aplicáveis, cuja metragem atualmente levantada resulta em força de trabalho estimada equivalente a 2 (dois) profissionais.

4.1.1. Padrões de qualidade e desempenho

- a) executar os serviços de acordo com as especificações, rotinas, frequências, jornadas, escalas, níveis de serviço e demais condições estabelecidas no Termo de Referência, observadas as boas práticas aplicáveis a cada atividade;
- b) disponibilizar profissionais qualificados e em quantitativo compatível com as necessidades de execução, observados os requisitos estabelecidos para cada categoria profissional;
- c) nos serviços estruturados por postos, assegurar o cumprimento das jornadas, escalas e horários estabelecidos, adotando as providências necessárias para evitar descontinuidade da execução;
- d) nos serviços de limpeza, higienização e conservação, assegurar o atendimento integral das áreas especificadas, observadas suas classificações, frequências, produtividades, rotinas e padrões de qualidade, considerando a força de trabalho estimada como necessária ao atendimento da metragem prevista;
- e) utilizar de forma adequada e segura os materiais, equipamentos, ferramentas e demais recursos necessários à execução, observadas as normas técnicas e de segurança aplicáveis;
- f) manter os padrões mínimos de qualidade estabelecidos para cada serviço durante toda a execução contratual;
- g) substituir, nos serviços estruturados mediante disponibilização de postos, os profissionais ausentes quando necessário à manutenção da cobertura contratada, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência; e
- h) corrigir, nos prazos estabelecidos pela fiscalização, falhas ou irregularidades verificadas na execução dos serviços.

4.1.2. Critérios de sustentabilidade

A execução deverá observar critérios e práticas de sustentabilidade compatíveis com a natureza dos serviços, especialmente:

- a) adoção de medidas destinadas ao uso racional de água, energia elétrica e demais recursos naturais;
- b) redução de desperdícios de materiais e insumos utilizados na execução;
- c) adequado acondicionamento, segregação, coleta e destinação dos resíduos gerados;
- d) utilização, quando tecnicamente adequada e prevista nas especificações, de materiais, produtos e equipamentos que apresentem menor impacto ambiental, maior durabilidade ou eficiência no consumo de recursos;
- e) adoção de procedimentos ambientalmente adequados na execução dos serviços de limpeza, jardinagem e manutenção predial;
- f) observância dos procedimentos de logística reversa aplicáveis aos materiais e produtos utilizados;
- g) orientação dos empregados quanto às práticas de sustentabilidade relacionadas às atividades desempenhadas.

Os critérios e práticas específicas de sustentabilidade aplicáveis à contratação serão detalhados no Termo de Referência, em consonância com as medidas identificadas neste Estudo Técnico Preliminar.

4.1.3. Requisitos legais, trabalhistas e de segurança

- a) cumprir a legislação trabalhista, previdenciária, fiscal, ambiental e de segurança e saúde no trabalho aplicável às atividades contratadas;
- b) observar as Normas Regulamentadoras – NRs aplicáveis às atividades efetivamente desempenhadas pelos trabalhadores;
- c) fornecer, substituir e fiscalizar a utilização dos uniformes e equipamentos de proteção individual – EPIs necessários a cada atividade, observadas as especificações e normas pertinentes;
- d) assegurar que os profissionais atendam aos requisitos de formação, qualificação, experiência ou habilitação estabelecidos para as respectivas funções, quando exigíveis;
- e) observar os direitos trabalhistas decorrentes dos instrumentos coletivos efetivamente aplicáveis aos empregados envolvidos na execução contratual;
- f) manter, durante a execução, as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação, na forma da legislação e do instrumento convocatório;
- g) cumprir integralmente as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais e sociais decorrentes da execução contratual; e
- h) adotar as medidas necessárias à prevenção de acidentes e doenças relacionadas ao trabalho.

4.1.4. Condições operacionais e de gestão

- a) assegurar capacidade operacional suficiente para atendimento dos serviços integrantes do respectivo grupo no Centro UnB Cerrado, considerando sua localização em Alto Paraíso de Goiás/GO e as particularidades da unidade;
- b) designar preposto apto a representar a contratada perante a Administração e acompanhar a execução do respectivo contrato, com disponibilidade para atendimento às solicitações da gestão e fiscalização;
- c) manter estrutura de coordenação compatível com a natureza, o quantitativo e as características dos serviços integrantes do respectivo grupo;
- d) assegurar comunicação eficiente entre a contratada, seus empregados, preposto e fiscalização;
- e) manter mecanismos adequados de controle da execução dos serviços sob sua responsabilidade, inclusive quanto à presença dos profissionais, fornecimento de materiais e equipamentos, atendimento das áreas e frequências de limpeza, quando aplicável, e cumprimento dos níveis de serviço;
- f) organizar a execução de modo a assegurar a continuidade dos serviços durante toda a vigência contratual; e
- g) promover os ajustes operacionais necessários ao atendimento de demandas decorrentes do calendário acadêmico, reuniões, eventos e demais atividades institucionais, desde que compreendidos no objeto do respectivo grupo e sem alteração indevida das atribuições, quantitativos ou condições contratadas.

4.2. Classificação do objeto quanto à heterogeneidade ou complexidade

Os serviços objeto desta contratação são caracterizados como **serviços comuns**, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos no edital e no Termo de Referência por meio de especificações usuais de mercado.

A classificação decorre da possibilidade de descrição objetiva das atividades, quantitativos, áreas, jornadas, escalas, frequências, produtividades, requisitos profissionais, materiais, equipamentos e padrões mínimos de qualidade necessários à execução.

Embora a solução reúna diferentes serviços estruturados em grupos distintos, as atividades abrangidas são amplamente conhecidas e ofertadas pelo mercado, permitindo a definição prévia e objetiva das condições necessárias à adequada prestação, sem predominância de atividade de natureza intelectual ou de solução técnica singular que inviabilize sua caracterização como serviço comum.

Especificamente quanto às atividades ordinárias de manutenção predial contempladas na contratação, o objeto encontra-se limitado às intervenções de baixa complexidade compatíveis com as atribuições previstas, não abrangendo atividades que, por sua natureza, complexidade ou exigência legal, demandem contratação especializada ou responsabilidade técnica específica.

Compete à área técnica da Administração declarar a natureza comum do objeto para fins de utilização do pregão, conforme a Orientação Normativa AGU nº 54/2014.

Dessa forma, considerando que os padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente estabelecidos e comparados, a contratação poderá ser processada mediante **pregão, na forma eletrônica**, observados os demais requisitos legais aplicáveis.

4.3. Classificação do objeto quanto ao modelo de execução

Os serviços objeto da contratação possuem **natureza continuada**, uma vez que atendem necessidades permanentes e recorrentes do Centro UnB Cerrado e sua interrupção poderá comprometer o funcionamento da unidade, a segurança das pessoas e do patrimônio, a conservação e salubridade das instalações e o suporte às atividades administrativas, acadêmicas, de pesquisa e extensão.

A continuidade decorre da necessidade permanente a ser atendida, independentemente das particularidades da forma de dimensionamento de cada serviço.

Os serviços de vigilância patrimonial desarmada, limpeza, higienização e conservação, secretaria em nível técnico, jardinagem, copeiragem e manutenção predial possuem caráter recorrente e são necessários ao funcionamento regular da unidade, justificando sua execução de forma continuada.

Na presente contratação, os serviços deverão observar as formas de execução especificamente estabelecidas no Termo de Referência, inclusive quanto aos postos, jornadas e escalas aplicáveis e, no caso dos serviços de limpeza, higienização e conservação, ao dimensionamento e mensuração por metro quadrado (m²), conforme áreas, frequências e produtividades estabelecidas.

A adoção de **vigência plurianual** mostra-se adequada à natureza continuada dos serviços e às necessidades permanentes da Administração, proporcionando maior estabilidade à execução, redução dos custos administrativos associados à realização frequente de novos procedimentos de contratação e melhores condições para planejamento e gestão contratual.

A duração e as eventuais prorrogações deverão observar as disposições aplicáveis da Lei nº 14.133/2021, condicionadas à manutenção da vantajosidade e ao atendimento dos demais requisitos legais e contratuais pertinentes.

4.4. Instalação de escritório local para suporte à execução contratual

Considerando as características dos serviços integrantes do **Grupo 1 – Facilities** e a localização do Centro UnB Cerrado no município de Alto Paraíso de Goiás/GO, a empresa contratada para esse grupo deverá assegurar **estrutura administrativa e operacional adequada ao suporte da execução contratual**, de modo a possibilitar o acompanhamento das equipes, o atendimento das demandas da fiscalização, o tratamento de ocorrências e a solução tempestiva das pendências relacionadas à execução.

Para esse fim, após a contratação, a empresa contratada do **Grupo 1 – Facilities** deverá disponibilizar estrutura de apoio no município de Alto Paraíso de Goiás/GO, compatível com as necessidades do contrato, observadas as condições e o prazo estabelecidos no Termo de Referência.

A exigência decorre da necessidade de assegurar capacidade de resposta adequada durante a execução contratual, considerando a **diversidade dos serviços abrangidos pelo Grupo 1**, a necessidade de gerenciamento da mão de obra e dos recursos materiais necessários à prestação dos serviços, a distância da unidade em relação aos grandes centros urbanos e as dificuldades operacionais anteriormente verificadas em contratações nas quais as empresas não dispunham de suporte próximo ao local da prestação.

A estrutura deverá ser suficiente para assegurar a atuação do preposto, a interlocução com a fiscalização, o acompanhamento operacional dos serviços e o tratamento tempestivo das ocorrências, **não se exigindo dos licitantes a existência prévia de sede, filial ou escritório no município como condição para participação no certame**.

A disponibilização da estrutura somente será exigida da empresa contratada para o **Grupo 1 – Facilities**, no prazo e nas condições definidos no Termo de Referência, de modo a preservar a competitividade do certame e evitar a imposição de restrição territorial prévia aos potenciais interessados.

A medida busca assegurar condições adequadas de execução contratual, capacidade de resposta às demandas da unidade e redução dos riscos de falhas operacionais e descontinuidade da prestação dos serviços integrantes do **Grupo 1 – Facilities**, **não sendo a exigência aplicável ao Grupo 2 – Vigilância Patrimonial Desarmada**.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Fundamentação normativa

O levantamento de mercado foi realizado em conformidade com o art. 9º, inciso III, da Instrução Normativa SEGES nº 58, de 8 de agosto de 2022, contemplando a análise das alternativas possíveis para atendimento da necessidade identificada e a avaliação técnica e econômica da solução a ser adotada.

A análise considerou modelos de contratação praticados pela Administração Pública, características do mercado fornecedor e as particularidades operacionais e administrativas do Centro UnB Cerrado, especialmente sua localização no município de Alto Paraíso de Goiás/GO, a reduzida estrutura administrativa disponível para gestão e fiscalização contratual e a necessidade de assegurar a continuidade dos serviços indispensáveis ao funcionamento da unidade.

Foram consideradas alternativas relacionadas à execução direta, à contratação individualizada dos serviços, à reunião integral das atividades em um único grupo e ao **parcelamento parcial da solução**, buscando-se identificar a estrutura capaz de conciliar adequada execução, competitividade, eficiência administrativa, economicidade e redução dos riscos de descontinuidade.

5.2. Contratações similares no setor público

A análise de contratações realizadas por outros órgãos e entidades da Administração Pública demonstrou a existência de diferentes modelos para atendimento de necessidades relacionadas a serviços continuados de apoio, sendo identificadas tanto contratações que reúnem diferentes categorias profissionais em um mesmo objeto quanto contratações segmentadas por natureza de serviço.

Foram identificadas, exemplificativamente, as seguintes práticas:

a) A Universidade Federal de Goiás – UFG realizou o **Pregão Eletrônico nº 90061/2024**, contemplando em uma mesma contratação a prestação de serviços de Agente de Portaria, Secretária, Subencarregado de Escritório Níveis I, II e III e Supervisor de Almoxarife, demonstrando a adoção, no âmbito de instituição federal de ensino, de solução que reúne diferentes categorias de serviços de apoio em uma mesma contratação.

Embora o objeto não seja idêntico ao pretendido pelo Centro UnB Cerrado, a contratação constitui referência relevante quanto à possibilidade de reunião de diferentes atividades de apoio em um mesmo procedimento, preservadas as atribuições e características próprias de cada categoria profissional.

b) O **Pregão Eletrônico nº 90010/2025 do Ministério das Comunicações** contempla, em uma única contratação, serviços de Secretário Executivo, Motorista Executivo e Auxiliar Administrativo, igualmente demonstrando a existência de contratações públicas nas quais diferentes categorias profissionais são reunidas sob responsabilidade de uma mesma empresa.

c) Paralelamente, o mercado público também apresenta contratações realizadas de forma segmentada, nas quais serviços como vigilância, limpeza, manutenção predial, apoio administrativo e copeiragem são licitados separadamente, resultando na formalização de contratos distintos e, consequentemente, em estruturas individualizadas de gestão, fiscalização, medição, pagamento e acompanhamento da execução.

A análise desses modelos demonstra que **não existe uma única forma de estruturação aplicável a todos os órgãos e unidades administrativas**, devendo a escolha considerar as características concretas da necessidade, a estrutura disponível para gestão dos contratos, as condições do mercado fornecedor e os riscos associados à execução.

No caso do Centro UnB Cerrado, a existência de reduzido quadro de servidores para acompanhamento das contratações, aliada à localização geográfica da unidade e ao histórico de dificuldades relacionadas à manutenção de contratos isolados de menor porte, constitui elemento relevante para avaliação da conveniência de reunião dos serviços de apoio operacional e administrativo que apresentem compatibilidade entre si.

Por outro lado, a análise do mercado também evidencia a existência de segmentos especializados, especialmente no caso dos serviços de **vigilância patrimonial**, cujas características próprias justificam a avaliação de sua contratação em grupo independente dos demais serviços.

5.3. Contratações no setor privado

No setor privado, verifica-se a existência de empresas especializadas na prestação e gerenciamento de diferentes serviços terceirizados de apoio, com oferta tanto de soluções integradas de *facilities* quanto de serviços específicos.

As soluções de *facilities* permitem concentrar sob responsabilidade de uma mesma empresa diferentes atividades de suporte operacional e administrativo, tais como limpeza e conservação, apoio administrativo, jardinagem, manutenção predial e copeiragem, preservando-se as especificidades técnicas e profissionais de cada serviço.

Paralelamente, verifica-se a atuação de empresas especializadas em segmentos específicos, entre os quais os serviços de segurança privada e vigilância patrimonial, demonstrando que o mercado fornecedor apresenta estruturas empresariais distintas conforme a natureza dos serviços prestados.

A existência dessas diferentes formas de atuação demonstra que a estruturação da contratação deve considerar não apenas a possibilidade material de reunião dos serviços, mas também a **compatibilidade entre as atividades, as características dos segmentos fornecedores e os possíveis efeitos do agrupamento sobre a participação e a competitividade**.

Nesse contexto, o levantamento indica a possibilidade de integração dos serviços de apoio abrangidos pelo conceito de *facilities*, sem que isso imponha a necessidade de inclusão dos serviços especializados de vigilância patrimonial no mesmo grupo.

5.4. Análise das alternativas

A partir do levantamento realizado, foram consideradas as seguintes alternativas para atendimento da necessidade:

I – Execução direta mediante servidores do quadro da Universidade

A execução integral dos serviços por servidores do quadro próprio não se apresenta como solução adequada à necessidade identificada, considerando a insuficiência de pessoal disponível para execução das atividades abrangidas e a natureza operacional dos serviços pretendidos.

Além disso, a solução não permitiria atendimento tempestivo da necessidade atual do Centro UnB Cerrado, que demanda continuidade dos serviços necessários à segurança, conservação, funcionamento administrativo e manutenção da unidade.

II – Contratação totalmente segmentada dos serviços mediante múltiplos contratos independentes

A contratação individualizada de vigilância, limpeza, secretaria, jardinagem, copeiragem e manutenção predial constitui alternativa tecnicamente possível e encontra precedentes no mercado público.

Entretanto, sua adoção implicaria a manutenção simultânea de diversos contratos para atendimento de uma única unidade, com multiplicação de procedimentos relacionados à gestão e fiscalização, incluindo designação e atuação de fiscais, interlocução com diferentes prepostos, medições, pagamentos, repactuações, reajustes, garantias, registros de ocorrências e demais atos administrativos inerentes à execução contratual.

A alternativa apresenta impacto especialmente relevante para o Centro UnB Cerrado em razão de sua reduzida estrutura administrativa e da localização em Alto Paraíso de Goiás/GO. A experiência da unidade com contratos de menor porte também revelou dificuldades relacionadas à atratividade, rotatividade de prestadores e riscos de execução insatisfatória ou descontinuidade.

Dessa forma, embora tecnicamente possível, a **fragmentação integral** dos serviços mostra-se menos adequada às condições concretas da unidade.

III – Celebração de convênios, termos de cooperação ou instrumentos congêneres

A utilização de instrumentos de cooperação com outros órgãos ou entidades não se mostra adequada para atendimento permanente e integral da necessidade, uma vez que os serviços demandam execução contínua, regular e previsível, com responsabilidades claramente definidas e disponibilidade dos recursos necessários durante todo o período de contratação.

Eventuais instrumentos de cooperação podem atender necessidades específicas ou pontuais, mas não constituem solução suficiente para substituir a contratação dos serviços continuados necessários ao funcionamento regular da unidade.

IV – Reunião de todos os serviços em grupo único

Foi considerada a alternativa de reunião dos serviços de vigilância patrimonial desarmada, limpeza, higienização e conservação, secretaria em nível técnico, jardinagem, copeiragem e manutenção predial em um único grupo.

Essa alternativa apresenta vantagens administrativas relacionadas à redução da quantidade de relações contratuais e à centralização da interlocução, da gestão e de determinadas atividades de acompanhamento da execução.

Contudo, a análise das características do mercado fornecedor demonstrou que os serviços de vigilância patrimonial desarmada apresentam natureza especializada e requisitos próprios de execução, distinguindo-se dos demais serviços de apoio abrangidos pela solução de *facilities*.

Essa circunstância tornou-se especialmente evidente após a estruturação inicial do procedimento licitatório em grupo único, quando empresa especializada em segurança privada apresentou pedido de esclarecimento informando que, para registrar proposta para os serviços de vigilância, o sistema exigia também o preenchimento dos valores relativos aos demais serviços integrantes do grupo, impedindo sua participação exclusivamente nos itens correspondentes ao seu segmento de atuação.

A situação evidenciou que a manutenção de todos os serviços em um único grupo apresentava **potencial de restringir a participação de empresas especializadas em vigilância patrimonial e reduzir a competitividade da disputa**, recomendando a revisão da estrutura originalmente adotada.

Dessa forma, embora apresente vantagens administrativas, a reunião integral dos serviços em grupo único não se mostrou a alternativa mais adequada após a análise conjunta dos aspectos técnicos, mercadológicos e competitivos.

V – Parcelamento parcial da solução em dois grupos

A alternativa consiste na organização dos serviços em **2 (dois) grupos independentes**, da seguinte forma:

Grupo 1 – Facilities: limpeza, higienização e conservação, secretaria em nível técnico, jardinagem, copeiragem e manutenção predial;

Grupo 2 – Vigilância Patrimonial Desarmada: vigilância patrimonial desarmada nos períodos diurno e noturno.

A solução preserva, no Grupo 1, a integração dos serviços de apoio que apresentam compatibilidade operacional e mercadológica, permitindo maior coordenação das atividades, padronização de procedimentos e racionalização da gestão e fiscalização.

Simultaneamente, a constituição do Grupo 2 permite tratamento independente aos serviços de vigilância patrimonial, possibilitando a participação de empresas especializadas nesse segmento sem a necessidade de apresentação de proposta para os demais serviços integrantes da contratação.

A estruturação em dois grupos também evita a fragmentação integral dos serviços de facilities em diversas contratações de pequeno porte, preservando os benefícios administrativos e operacionais decorrentes da reunião dessas atividades.

Para os serviços estruturados por postos de trabalho, serão observados os respectivos quantitativos, jornadas, escalas e horários. Para os serviços de limpeza, higienização e conservação, integrantes do Grupo 1, será mantido o dimensionamento e a mensuração por área física, em metros quadrados (m²), considerando as classificações das áreas, frequências e produtividades aplicáveis.

Diante das características identificadas, o **parcelamento parcial em dois grupos** apresenta maior aderência às necessidades administrativas, operacionais e mercadológicas do Centro UnB Cerrado.

5.5. Justificativa técnica da solução escolhida

Sob o aspecto técnico, a solução estruturada em dois grupos permite compatibilizar a integração dos serviços de apoio com a preservação das particularidades inerentes aos serviços especializados de vigilância patrimonial.

No **Grupo 1 – Facilities**, a reunião dos serviços de limpeza, higienização e conservação, secretaria em nível técnico, jardinagem, copeiragem e manutenção predial possibilita maior coordenação operacional, padronização dos procedimentos de comunicação e racionalização da interlocução contratual, sem implicar a descaracterização das atribuições próprias das diferentes categorias profissionais.

Os serviços estruturados por postos deverão observar os quantitativos, jornadas, escalas, horários e requisitos definidos para cada categoria. Os serviços de limpeza, por sua vez, serão dimensionados e mensurados por área física, de acordo com as metragens, classificações, frequências e produtividades estabelecidas.

No **Grupo 2 – Vigilância Patrimonial Desarmada**, os serviços serão executados de forma independente, preservando-se os requisitos técnicos, operacionais e profissionais próprios da atividade e as demais condições específicas estabelecidas no Termo de Referência.

A estruturação adotada mostra-se especialmente adequada diante da reduzida capacidade administrativa local para acompanhamento simultâneo de múltiplos contratos, uma vez que evita a fragmentação integral dos serviços de apoio em diversas contratações independentes.

A localização do Centro UnB Cerrado em Alto Paraíso de Goiás/GO também constitui elemento relevante, considerando as características do mercado local e as dificuldades verificadas na manutenção de contratos isolados de pequeno porte.

A solução deverá preservar, em ambos os grupos, as especificidades técnicas, legais, profissionais e trabalhistas de cada serviço, não implicando intercambialidade indiscriminada entre profissionais ou utilização habitual da mão de obra em atribuições incompatíveis com as respectivas categorias.

5.6. Justificativa econômica e mercadológica da solução escolhida

Sob os aspectos econômico e mercadológico, o levantamento realizado demonstra a existência de fornecedores capazes de executar de forma integrada diferentes serviços de apoio, assim como de empresas especializadas na prestação de serviços de vigilância patrimonial.

A manutenção dos serviços de facilities em um mesmo grupo apresenta potencial para conferir maior atratividade econômica ao objeto quando comparada à realização de diversas contratações isoladas de pequena expressão econômica, especialmente em razão da localização do Centro UnB Cerrado.

A solução também possibilita racionalização dos custos administrativos suportados pela Administração, mediante redução da quantidade de procedimentos associados à gestão de múltiplos contratos, tais como processos de pagamento, acompanhamento de garantias, repactuações, reajustes, prorrogações, registros de ocorrências e demais atos de gestão e fiscalização.

Por sua vez, a segregação da vigilância patrimonial em grupo próprio favorece a participação de empresas especializadas nesse segmento, evitando que a apresentação de proposta para os serviços de segurança fique condicionada à capacidade de execução dos demais serviços integrantes do Grupo 1.

O parcelamento parcial busca, portanto, **equilibrar os potenciais ganhos de escala e de racionalização administrativa decorrentes do agrupamento com a preservação de condições adequadas de participação e competição**, sem promover fragmentação excessiva da solução.

Ressalta-se que a estruturação em grupos não pressupõe, por si só, redução automática dos preços ou custos da contratação. A vantajosidade econômica deverá ser assegurada mediante adequada estimativa de preços, competição entre os fornecedores e análise das propostas apresentadas para cada grupo.

5.7. Conclusão do levantamento de mercado

A análise das alternativas disponíveis demonstra que existem diferentes formas de atendimento da necessidade, desde a contratação individualizada de cada serviço até a reunião integral das atividades em um único grupo.

Consideradas as características específicas do Centro UnB Cerrado, especialmente sua localização em Alto Paraíso de Goiás/GO, a reduzida estrutura administrativa disponível para gestão e fiscalização, a necessidade de continuidade dos serviços, as características do mercado fornecedor e a necessidade de preservar condições adequadas de participação e competição, conclui-se que o **parcelamento parcial da solução em dois grupos apresenta maior aderência à necessidade identificada**.

O levantamento demonstrou a existência de mercado fornecedor para a prestação integrada dos serviços de apoio que compõem o **Grupo 1 – Facilities**, permitindo a reunião dos serviços de limpeza, higienização e conservação, secretaria em nível técnico, jardinagem, copeiragem e manutenção predial.

Ao mesmo tempo, verificou-se que os serviços de **vigilância patrimonial desarmada possuem características próprias e mercado especializado**, sendo adequada sua segregação no **Grupo 2 – Vigilância Patrimonial Desarmada**, de forma a permitir a participação independente de empresas especializadas nesse segmento.

A solução selecionada permite, assim, evitar tanto a **fragmentação excessiva**, que resultaria da contratação individual de cada serviço, quanto a **concentração integral em grupo único**, que apresentou potencial de limitar a participação de empresas especializadas em vigilância patrimonial.

Dessa forma, considera-se técnica, administrativa, econômica e mercadologicamente adequada a estruturação da solução em **Grupo 1 – Facilities e Grupo 2 – Vigilância Patrimonial Desarmada**, com julgamento independente por grupo, preservadas as especificidades técnicas, profissionais, trabalhistas, de dimensionamento, execução, mensuração e fiscalização próprias dos serviços que os integram.

6. Descrição da solução como um todo

A solução consiste na contratação de serviços continuados necessários ao funcionamento regular do Centro UnB Cerrado, estruturados em **2 (dois) grupos independentes**, de acordo com a natureza e as características dos serviços abrangidos.

O **Grupo 1 – Facilities** compreenderá os serviços de limpeza, higienização e conservação, secretaria em nível técnico, jardinagem, copeiragem e manutenção predial, reunidos de forma integrada e coordenada, preservadas as características próprias de execução, dimensionamento e mensuração de cada atividade.

O **Grupo 2 – Vigilância Patrimonial Desarmada** compreenderá os serviços de vigilância patrimonial desarmada nos períodos diurno e noturno, estruturados de forma independente dos serviços integrantes do Grupo 1, observadas as condições e exigências específicas aplicáveis à atividade.

A solução contempla os seguintes serviços:

a) Vigilância patrimonial desarmada – Grupo 2: prestação contínua destinada à proteção das instalações, bens e pessoas, mediante cobertura ininterrupta durante as 24 (vinte e quatro) horas do dia, todos os dias da semana, por meio de cobertura diurna e noturna em escala 12x36, conforme dimensionamento estabelecido neste ETP;

b) Limpeza, higienização e conservação – Grupo 1: prestação contínua dos serviços necessários à manutenção das condições de higiene, salubridade, asseio e conservação das instalações, dimensionada e mensurada por metro quadrado (m²), de acordo com as áreas físicas abrangidas, suas classificações, características de utilização, periodicidades, frequências de execução e índices de produtividade aplicáveis.

O levantamento das áreas do Centro UnB Cerrado identificou **1.000,43 m² de áreas internas e 234,32 m² de áreas externas, totalizando 1.234,75 m²** (Anexo I) de áreas classificadas para fins de execução dos serviços de limpeza. A aplicação das produtividades e frequências correspondentes às diferentes tipologias de áreas resulta em **necessidade estimada de força de trabalho equivalente a 2 (dois) profissionais**, conforme memória de cálculo da contratação.

Dessa forma, os 2 (dois) profissionais representam o resultado do dimensionamento técnico da força de trabalho estimada como necessária ao atendimento da metragem atualmente levantada, não alterando a adoção do metro quadrado (m²) como unidade de dimensionamento e mensuração dos serviços de limpeza;

c) Secretaria em nível técnico – Grupo 1: prestação de apoio às atividades administrativas e institucionais do Centro, incluindo atendimento, organização documental, suporte às rotinas administrativas e demais atribuições compatíveis com a categoria profissional;

d) Jardinagem – Grupo 1: execução das atividades necessárias à manutenção e conservação das áreas verdes e espaços externos da unidade, incluindo as rotinas de manejo e conservação da vegetação previstas no Termo de Referência;

e) Copeiragem – Grupo 1: prestação de apoio às atividades administrativas e institucionais, compreendendo as rotinas relacionadas às áreas de copa e o suporte às reuniões, eventos e demais atividades realizadas pela unidade;

f) Manutenção predial – Grupo 1: execução contínua de atividades preventivas e corretivas de baixa complexidade, compreendendo pequenos reparos, ajustes, substituições e demais intervenções compatíveis com as atribuições dos profissionais envolvidos.

Os serviços de manutenção predial deverão observar os limites das atribuições profissionais estabelecidas para a execução contratual, não abrangendo atividades que, em razão de sua complexidade, risco ou exigência legal, dependam de habilitação profissional específica, responsabilidade técnica ou contratação especializada.

6.2. Dimensionamento da solução

O dimensionamento da solução foi realizado de forma individualizada para cada serviço, considerando suas características próprias, formas de execução e mensuração e as necessidades efetivamente identificadas no Centro UnB Cerrado, independentemente de sua distribuição entre os grupos da contratação.

Para os serviços de vigilância, secretaria, jardinagem, copeiragem e manutenção predial, foram considerados os quantitativos de postos necessários, as jornadas, escalas, horários, características das atividades e necessidades de atendimento da unidade.

Para os **serviços de limpeza, higienização e conservação**, o dimensionamento foi realizado a partir das áreas físicas a serem atendidas, expressas em metros quadrados (m²), considerando sua classificação, frequência de execução e produtividade aplicável.

O levantamento realizado identificou **1.000,43 m² de áreas internas e 234,32 m² de áreas externas, totalizando 1.234,75 m²** de áreas abrangidas pelos serviços de limpeza. A aplicação dos parâmetros de produtividade às diferentes tipologias de áreas e respectivas frequências de execução resultou em **necessidade estimada de força de trabalho equivalente a 2 (dois) profissionais**, conforme detalhamento constante do item 7.2 e da memória de cálculo da contratação (Anexo II).

Dessa forma, a solução apresenta o seguinte dimensionamento consolidado:

Grupo	Serviço	Unidade de dimensionamento	Quantitativo	Força de trabalho estimada
Grupo 1 – Facilities	Limpeza, higienização e conservação	m²	1.234,75 m²	Equivalente a 2 profissionais
Grupo 1 – Facilities	Secretaria em nível técnico	Posto	2 postos	2 postos
Grupo 1 – Facilities	Jardinagem	Posto	1 posto	1 posto
Grupo 1 – Facilities	Copeiragem	Posto	1 posto	1 posto
Grupo 1 – Facilities	Auxiliar de Manutenção Predial	Posto	2 postos	2 postos
Grupo 2 – Vigilância Patrimonial Desarmada	Vigilância patrimonial desarmada	Posto	2 postos	2 postos

Considerando os serviços dimensionados diretamente por postos e a força de trabalho estimada para a execução dos serviços de limpeza, a solução envolve **força de trabalho estimada equivalente a 10 (dez) profissionais/postos**, ressalvada a forma específica de dimensionamento e mensuração da parcela relativa à limpeza.

O detalhamento dos critérios utilizados para obtenção desses quantitativos consta do **item 7 deste Estudo Técnico Preliminar**, no qual são apresentadas as justificativas específicas para cada serviço.

6.3. Materiais, equipamentos, ferramentas, uniformes e EPIs

A solução contempla, além da mão de obra necessária à execução das atividades, o fornecimento pelas contratadas, no âmbito dos respectivos grupos e quando aplicável, de **uniformes, equipamentos de proteção individual – EPIs, materiais de consumo, ferramentas, equipamentos e demais insumos necessários à adequada execução dos serviços**, conforme especificações e quantitativos estabelecidos nos documentos da contratação.

Para os serviços de limpeza, deverão ser disponibilizados os materiais, utensílios, equipamentos, uniformes, EPIs e demais recursos necessários à execução dos serviços nas áreas abrangidas, considerando suas respectivas características, frequências e rotinas.

Os materiais, ferramentas e equipamentos necessários aos serviços de manutenção predial deverão ser previamente identificados, especificados e quantitativamente estimados pela Administração, de forma compatível com as atividades previstas e com as necessidades ordinárias identificadas na unidade.

Da mesma forma, os materiais e equipamentos relacionados aos demais serviços deverão observar as especificações e quantitativos definidos no Termo de Referência, na memória de cálculo e nas planilhas que integram o planejamento da contratação.

A previsão desses recursos busca assegurar que as futuras contratadas disponham dos meios necessários à execução dos serviços integrantes dos respectivos grupos, evitando prejuízo à prestação decorrente da ausência de materiais, ferramentas, equipamentos, uniformes ou EPIs indispensáveis.

6.4. Organização e execução dos serviços

Caberá à contratada de cada grupo promover a adequada organização operacional de sua equipe, observando as condições específicas estabelecidas para os serviços sob sua responsabilidade, bem como assegurar a disponibilidade dos profissionais, materiais, equipamentos e demais recursos necessários ao cumprimento das obrigações assumidas.

No **Grupo 1 – Facilities**, os serviços deverão ser organizados de forma integrada e coordenada, preservadas as atribuições, formas de dimensionamento e condições específicas de cada atividade.

No **Grupo 2 – Vigilância Patrimonial Desarmada**, a contratada será responsável pela organização e execução dos serviços de vigilância diurna e noturna, de forma independente do Grupo 1 e em conformidade com as condições específicas estabelecidas no Termo de Referência.

Nos serviços estruturados mediante postos de trabalho, deverão ser observados os quantitativos, jornadas, escalas e horários definidos pela Administração, cabendo à respectiva contratada adotar as medidas necessárias para assegurar a continuidade da execução, inclusive diante de faltas, férias, afastamentos ou outras ocorrências relacionadas à sua força de trabalho.

Nos **serviços de limpeza, higienização e conservação**, a execução deverá assegurar o atendimento integral das áreas especificadas, observadas as respectivas classificações, frequências, produtividades, rotinas e padrões de qualidade.

Cada contratada será responsável pela organização e gestão de seus empregados, controle de frequência, cumprimento das obrigações trabalhistas e fornecimento dos recursos necessários à execução dos serviços integrantes do respectivo grupo, sem prejuízo das demais obrigações previstas no Termo de Referência e no contrato.

A distribuição das atividades deverá respeitar as atribuições das respectivas categorias profissionais, sendo vedada a utilização habitual dos empregados em funções estranhas àquelas correspondentes às atividades para as quais foram alocados, observadas a legislação trabalhista, os instrumentos coletivos aplicáveis e as demais condições estabelecidas no Termo de Referência.

6.5. Forma de mensuração e controle

Os serviços possuirão **critérios de acompanhamento, mensuração e avaliação compatíveis com suas características próprias e com o respectivo grupo**, possibilitando à Administração verificar objetivamente a execução e identificar eventuais falhas ou descumprimentos.

Nos serviços estruturados por postos de trabalho, o acompanhamento considerará, entre outros elementos, a efetiva disponibilização dos profissionais nos quantitativos, jornadas, escalas e horários estabelecidos, bem como o adequado cumprimento das atividades e padrões de qualidade previstos.

Especificamente quanto aos **serviços de limpeza, higienização e conservação**, integrantes do Grupo 1 – Facilities, o dimensionamento e a mensuração observarão a **área física em metros quadrados (m²)**, sua classificação, periodicidade, frequência e produtividade aplicável, em conformidade com os parâmetros estabelecidos para a contratação.

A qualidade da prestação dos diferentes serviços será acompanhada mediante os mecanismos de fiscalização e avaliação previstos no Termo de Referência, inclusive por meio do **Instrumento de Medição de Resultado – IMR**, quando aplicável, de modo que a avaliação da execução considere os resultados efetivamente alcançados e permita a aplicação dos ajustes correspondentes quando os níveis de serviço estabelecidos não forem atingidos.

6.6. Integração e gestão contratual

A estruturação da solução em dois grupos busca conciliar a **integração operacional e administrativa dos serviços de facilities** com a execução independente dos serviços especializados de vigilância patrimonial desarmada.

No **Grupo 1 – Facilities**, a reunião dos serviços de limpeza, higienização e conservação, secretaria em nível técnico, jardinagem, copeiragem e manutenção predial tem por finalidade proporcionar maior coordenação operacional e administrativa, padronização de procedimentos, racionalização da interlocução contratual e melhor organização das diferentes atividades de apoio, sem afastar as especificidades técnicas, profissionais e de mensuração inerentes a cada serviço.

O **Grupo 2 – Vigilância Patrimonial Desarmada** será executado de forma independente, preservando-se as características próprias da atividade e os requisitos específicos aplicáveis à sua execução.

Cada grupo possuirá acompanhamento, fiscalização, mensuração e avaliação próprios, cabendo à Administração promover a necessária coordenação entre as contratações para assegurar o funcionamento regular e harmônico dos serviços prestados no Centro UnB Cerrado.

A estruturação em dois grupos reduz a fragmentação que decorreria da contratação individualizada de cada serviço, ao mesmo tempo em que preserva a autonomia dos serviços de vigilância patrimonial em relação aos demais serviços de apoio.

6.7. Resultados pretendidos com a solução

Com a implementação da solução, pretende-se assegurar:

a) continuidade dos serviços indispensáveis ao funcionamento do Centro UnB Cerrado;

- b) proteção das pessoas, instalações e patrimônio público;
- c) manutenção das condições adequadas de limpeza, higiene, salubridade e conservação dos ambientes;
- d) suporte adequado às atividades administrativas, acadêmicas, de pesquisa e extensão;
- e) conservação das áreas verdes e espaços externos;
- f) manutenção das condições de funcionalidade e conservação das instalações prediais;
- g) maior padronização e integração operacional dos serviços integrantes do Grupo 1 – Facilities;
- h) redução da fragmentação contratual, mediante reunião dos serviços compatíveis em grupo integrado, sem prejuízo da segregação da vigilância patrimonial em grupo próprio;
- i) aprimoramento das condições de acompanhamento, fiscalização e avaliação dos serviços;
- j) redução dos riscos de interrupção e descontinuidade das atividades de apoio e de vigilância;
- k) racionalização dos recursos humanos e administrativos empregados na gestão contratual;
- l) preservação das especificidades técnicas, operacionais e profissionais dos serviços de vigilância patrimonial desarmada; e
- m) obtenção de maior eficiência operacional, administrativa e econômica na prestação dos serviços.

A solução proposta mostra-se adequada às necessidades identificadas no Centro UnB Cerrado, conciliando a **integração dos serviços de facilities com a execução independente da vigilância patrimonial desarmada**, preservadas as formas específicas de dimensionamento, execução, mensuração e controle aplicáveis a cada serviço.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A definição das quantidades necessárias para a adequada execução dos serviços demandados pelo Centro UnB Cerrado resultou de análise técnica realizada pela unidade demandante, em conjunto com a equipe de planejamento da contratação, considerando as características físicas, operacionais e administrativas da unidade, bem como a natureza contínua dos serviços a serem prestados e suas respectivas formas de dimensionamento.

O dimensionamento foi realizado de forma individualizada para cada serviço e orientado por critérios de eficiência, economicidade e adequação operacional, levando em conta, especialmente:

- a) as necessidades operacionais permanentes do Centro UnB Cerrado;
- b) a natureza continuada dos serviços, que exigem cobertura diária e, no caso da vigilância, execução ininterrupta;
- c) as especificidades técnicas de cada serviço, considerando rotinas administrativas, operacionais, de apoio, manutenção e segurança;
- d) as escalas e jornadas adequadas à dinâmica das atividades, incluindo postos em regime diário e postos em escala 12x36;
- e) a impossibilidade de compartilhamento de postos entre atividades distintas, em razão da simultaneidade das demandas, da natureza das atribuições e da necessidade de assegurar a adequada execução de cada serviço; e
- f) a estruturação da solução em dois grupos, preservando-se, no **Grupo 1 – Facilities**, a integração dos serviços de apoio compatíveis entre si e, no **Grupo 2 – Vigilância Patrimonial Desarmada**, as características específicas e a autonomia operacional dos serviços de vigilância.

As quantidades estimadas refletem a composição considerada necessária para assegurar a continuidade, a eficiência e a segurança na execução dos serviços, sem prejuízo às atividades institucionais desenvolvidas no Centro, buscando evitar tanto o subdimensionamento, que comprometeria a execução, quanto o superdimensionamento, que resultaria em custos desnecessários à Administração.

7.1. Serviços de Vigilância Desarmada – Grupo 2

O dimensionamento dos serviços de vigilância patrimonial desarmada foi realizado considerando as características físicas e operacionais do Centro UnB Cerrado, bem como a necessidade de proteção contínua das instalações, dos bens públicos e das pessoas que utilizam a unidade.

O Centro UnB Cerrado está localizado no município de Alto Paraíso de Goiás/GO e possui instalações destinadas ao desenvolvimento de atividades acadêmicas, administrativas, de pesquisa e extensão, abrangendo salas de aula, ambientes administrativos, auditório, biblioteca, laboratórios, áreas técnicas, áreas de circulação e demais espaços de apoio. A natureza das atividades desenvolvidas e a existência de patrimônio público sob responsabilidade da Universidade demandam a manutenção de vigilância patrimonial de forma ininterrupta, inclusive nos períodos em que não houver atividades acadêmicas ou administrativas regulares.

Considerando essas características, identificou-se a necessidade de manutenção de **cobertura de vigilância durante as 24 (vinte e quatro) horas do dia, todos os dias da semana**, de forma a assegurar a continuidade das atividades de controle e fiscalização de acesso, rondas, observação das instalações, prevenção de ocorrências e comunicação de situações que possam representar risco às pessoas ou ao patrimônio.

Para atendimento dessa necessidade, foi definido **1 (um) posto de vigilância no período diurno e 1 (um) posto de vigilância no período noturno**, ambos em regime de escala **12x36**, garantindo a cobertura contínua da unidade.

O quantitativo foi estabelecido considerando a necessidade de manutenção permanente do ponto de vigilância definido para o Centro, sem identificação, no atual cenário de funcionamento da unidade, de necessidade que justifique a implantação de postos simultâneos adicionais. A solução busca, assim, compatibilizar a proteção necessária às instalações com a racionalização dos recursos empregados na contratação.

A adoção da escala 12x36 mostra-se compatível com a necessidade de funcionamento ininterrupto do serviço, permitindo a cobertura dos períodos diurno e noturno por meio de jornadas padronizadas para a atividade de vigilância, observadas as disposições legais, normativas e coletivas aplicáveis.

O dimensionamento resulta na seguinte necessidade:

Serviço	Escala	Horário	Quantidade de postos
Vigilância patrimonial desarmada – diurna	12x36	07h às 19h	1
Vigilância patrimonial desarmada – noturna	12x36	19h às 07h	1
Total			2

Os postos deverão assegurar a continuidade dos serviços durante todo o período de execução contratual, cabendo à contratada do **Grupo 2 – Vigilância Patrimonial Desarmada** organizar a mão de obra necessária ao cumprimento das escalas e promover as substituições necessárias para que não haja descontinuidade da cobertura contratada.

7.2. Serviços de Limpeza, Higienização e Conservação – Grupo 1

O dimensionamento dos serviços de limpeza, higienização e conservação foi realizado considerando as características físicas e funcionais das instalações do Centro UnB Cerrado, mediante levantamento individualizado dos ambientes a serem atendidos, com identificação das respectivas metragens, tipologias de área e frequências necessárias à execução dos serviços.

O levantamento realizado identificou **1.000,43 m² de áreas internas** e **234,32 m² de áreas externas**, correspondendo a **1.234,75 m² de áreas classificadas para fins de execução dos serviços de limpeza, asseio e conservação**.

As áreas abrangidas pela contratação encontram-se consolidadas no quadro a seguir:

Quadro – Distribuição das áreas por tipologia e frequência de limpeza

Tipo de área	Frequência	Área (m²)
1. Áreas internas		1.000,43
Pisos frios	Diário	217,68
Pisos frios	Semanal	333,36
Pisos frios	Mensal	101,27
Banheiros, vestiários e lavatórios	Diário	45,83
Áreas hospitalares e assemelhadas	Conforme especificação	126,39
Áreas molhadas – copa, refeitório, cozinha e afins	Diário	106,39
Área técnica – herbário	Mensal	62,39
Depósitos	Quinzenal	7,12
2. Áreas externas		234,32
Pisos pavimentados adjacentes/contíguos às edificações	Diário	6,29
Pisos pavimentados adjacentes/contíguos às edificações	Semanal	186,96
Pisos pavimentados adjacentes/contíguos às edificações	Mensal	41,07
TOTAL GERAL		1.234,75

Fonte: levantamento das áreas do Centro UnB Cerrado realizado para o planejamento dos serviços de limpeza, asseio e conservação.

A definição das frequências considera a natureza e a intensidade de utilização dos ambientes. Dessa forma, ambientes de utilização cotidiana, como salas de aula, áreas de circulação e demais ambientes administrativos, possuem rotinas compatíveis com sua utilização; áreas molhadas, como copa, cozinha e refeitório, demandam atendimento diário e, em determinados casos, mais de uma intervenção ao longo do dia; banheiros, vestiários e lavatórios demandam limpeza diária e intervenções adicionais de acordo com sua utilização; enquanto ambientes de menor utilização ou com características específicas possuem frequências semanais, quinzenais ou mensais. O levantamento detalhado registra, por exemplo, atendimento duas vezes ao dia para copa, refeitório e cozinha e indica duas ou três intervenções diárias em diversos sanitários.

O dimensionamento observa, portanto, a **área física efetivamente abrangida pelos serviços, a classificação dos ambientes, a produtividade aplicável, a periodicidade e a frequência de execução**, em conformidade com os parâmetros pertinentes do Anexo VI-B da IN SEGES/MP nº 05/2017.

A partir dessas informações e das produtividades adotadas para cada tipo de área, será definida a força de trabalho necessária à adequada execução dos serviços, conforme memória de cálculo e especificações constantes do Termo de Referência, sem prejuízo de que a mensuração dos serviços observe as áreas efetivamente atendidas e os respectivos parâmetros de produtividade.

Considerados os quantitativos das áreas, suas classificações, frequências e produtividades adotadas na memória de cálculo da contratação, estima-se a necessidade de força de trabalho equivalente a **2 (dois) profissionais** para a execução dos serviços.

7.3. Serviços de Secretaria – Grupo 1

Os serviços de secretaria em nível técnico são necessários para assegurar suporte contínuo às atividades administrativas, acadêmicas, de pesquisa e de extensão desenvolvidas no Centro UnB Cerrado, contribuindo para a organização das rotinas internas e para o adequado atendimento das demandas da unidade.

A necessidade decorre da diversidade das atividades desenvolvidas no Centro, que envolvem atendimento à comunidade interna e externa, apoio às rotinas administrativas, organização e controle de documentos e informações, recepção e encaminhamento de demandas, apoio à realização de reuniões e atividades institucionais e demais atribuições compatíveis com a função, conforme detalhamento constante do Termo de Referência.

O dimensionamento considerou a necessidade de manutenção do suporte administrativo durante o período regular de funcionamento da unidade, bem como a existência de diferentes frentes de atendimento e apoio que podem ocorrer simultaneamente. Nesse contexto, a disponibilização de apenas um profissional poderia resultar em descontinuidade ou insuficiência do atendimento em situações de demandas concomitantes, além de limitar a capacidade de suporte às diferentes atividades institucionais desenvolvidas no Centro.

Dessa forma, foi estimada a necessidade de **2 (dois) postos de Secretaria em Nível Técnico**, permitindo a distribuição das rotinas administrativas e de atendimento e proporcionando capacidade adequada para atendimento simultâneo das demandas ordinárias da unidade.

O quantitativo busca compatibilizar a necessidade de continuidade e eficiência do apoio administrativo com a racionalização dos recursos empregados, não tendo sido identificada, no atual cenário de funcionamento do Centro, necessidade que justifique quantitativo superior ao estabelecido.

O dimensionamento resulta na seguinte necessidade:

Serviço	Jornada	Horário	Quantidade de postos
Secretaria em Nível Técnico	40 horas semanais	08h às 12h e 13h às 17h	2
Total			2

7.4. Serviços de Jardinagem – Grupo 1

Os serviços de jardinagem são necessários para assegurar a conservação e manutenção contínua das áreas verdes e dos espaços externos pertencentes ao Centro UnB Cerrado, contribuindo para a adequada utilização das instalações, preservação paisagística e manutenção das condições de limpeza, organização e segurança dos ambientes externos.

As características da unidade demandam a execução periódica de atividades de conservação das áreas verdes, compreendendo as rotinas compatíveis com a função de jardineiro previstas no Termo de Referência, tais como manutenção de jardins, gramados e demais áreas vegetadas, manejo e conservação da vegetação e outras atividades necessárias à preservação dos espaços externos.

O dimensionamento considerou a necessidade recorrente, porém não simultânea, das diferentes atividades de jardinagem, que podem ser organizadas e distribuídas ao longo da jornada de trabalho de acordo com a necessidade e a periodicidade estabelecidas para cada área.

Considerando a extensão e as características das áreas a serem atendidas, a frequência das atividades e a possibilidade de organização sequencial das rotinas de manutenção, estimou-se suficiente a disponibilização de **1 (um) posto de Jardineiro**, em jornada de 40 horas semanais.

O quantitativo estabelecido busca assegurar a manutenção regular das áreas verdes sem superdimensionamento da força de trabalho, permitindo que as atividades sejam programadas conforme as necessidades sazonais e operacionais da unidade.

O dimensionamento resulta na seguinte necessidade:

Serviço	Jornada	Horário	Quantidade de postos
Jardineiro	40 horas semanais	08h às 12h e 13h às 17h	1
Total			1

7.5. Serviços de Copeiragem – Grupo 1

Os serviços de copeiragem são necessários para assegurar apoio adequado às atividades administrativas, acadêmicas e institucionais desenvolvidas no Centro UnB Cerrado, especialmente quanto à organização e manutenção das áreas de copa e ao suporte às rotinas de atendimento realizadas nesses ambientes.

A necessidade decorre da utilização regular das instalações do Centro por servidores, colaboradores, estudantes, pesquisadores, visitantes e demais usuários, bem como da realização de reuniões, atividades acadêmicas e outros eventos institucionais que demandam apoio compatível com as atribuições da função.

A existência de instalações destinadas a essas atividades encontra respaldo no levantamento físico da unidade, que identifica, entre outros ambientes, **copa de 7,89 m², refeitório de 65,17 m² e cozinha de 33,33 m²**. Esses dados demonstram a existência de estruturas que demandam suporte operacional, sem que suas metragens sejam utilizadas, isoladamente, como critério de cálculo da quantidade de profissionais de copeiragem.

O dimensionamento considerou a existência de demanda contínua, porém passível de organização ao longo da jornada de trabalho, não tendo sido identificada necessidade de manutenção de mais de um profissional simultaneamente para atendimento das rotinas ordinárias de copeiragem.

Dessa forma, foi estimada a necessidade de **1 (um) posto de Copeira**, em jornada de 40 horas semanais, quantitativo considerado suficiente para execução das atividades ordinárias previstas no Termo de Referência e para atendimento das necessidades regulares da unidade.

A solução busca assegurar a continuidade dos serviços de apoio sem superdimensionamento da força de trabalho, permitindo que as atividades sejam organizadas conforme a rotina de funcionamento do Centro e as demandas institucionais programadas.

O dimensionamento resulta na seguinte necessidade:

Serviço	Jornada	Horário	Quantidade de postos
Copeira	40 horas semanais	08h às 12h e 13h às 17h	1
Total			1

7.6. Serviços de Auxiliar de Manutenção Predial – Grupo 1

Os serviços de manutenção predial são necessários para assegurar a conservação, funcionalidade, segurança e disponibilidade das instalações físicas do Centro UnB Cerrado, reduzindo a ocorrência de falhas que possam comprometer a utilização dos ambientes e a continuidade das atividades acadêmicas, administrativas, de pesquisa e extensão desenvolvidas na unidade.

A necessidade decorre das características das instalações do Centro, composto por diferentes edificações e ambientes destinados a atividades administrativas, acadêmicas, de pesquisa, extensão e apoio, cuja utilização contínua demanda a realização de atividades rotineiras de conservação e de intervenções preventivas e corretivas de baixa complexidade.

A solução contempla a disponibilização de profissionais para execução contínua das atividades de manutenção predial previamente especificadas no Termo de Referência, abrangendo pequenos reparos, ajustes, substituições e demais intervenções compatíveis com as atribuições do posto, sem inclusão de serviços especializados que, por sua natureza, complexidade, risco ou exigência de habilitação profissional específica, devam ser objeto de contratação própria ou executados por profissional legalmente habilitado.

O dimensionamento da força de trabalho considerou a extensão e a diversidade das instalações do Centro UnB Cerrado, a existência de múltiplos blocos e ambientes com diferentes finalidades, a necessidade de realização simultânea ou sucessiva de atividades preventivas e corretivas e a conveniência de assegurar capacidade mínima de atendimento sem comprometer a continuidade dos serviços.

A partir dessas características, foi estimada a necessidade de **2 (dois) postos de Auxiliar de Manutenção Predial**, quantitativo considerado adequado para assegurar o atendimento das demandas ordinárias da unidade e permitir a execução das atividades de conservação e manutenção previstas para a contratação.

O dimensionamento dos serviços não se limita à definição da quantidade de profissionais. Os **materiais, ferramentas, equipamentos e demais insumos necessários à execução das atividades de manutenção predial deverão ser previamente identificados, especificados e quantitativamente estimados**, com os correspondentes critérios de formação dos preços registrados na memória de cálculo e nos demais documentos que integram o planejamento da contratação.

Dessa forma, a execução contratual deverá observar os serviços e quantitativos previamente definidos pela Administração, não se admitindo o fornecimento indiscriminado de materiais ou a execução de serviços estranhos ao escopo dimensionado, sem prejuízo dos mecanismos legalmente admitidos para tratamento de necessidades supervenientes devidamente justificadas.

O dimensionamento resulta na seguinte necessidade:

Serviço	Jornada	Horário	Quantidade de postos
Auxiliar de Manutenção Predial	40 horas semanais	08h às 12h e 13h às 17h	2
Total			2

7.7. Total geral consolidado

A partir dos critérios e fundamentos apresentados nos itens anteriores, o dimensionamento consolidado da solução resulta em **força de trabalho estimada equivalente a 10 (dez) profissionais/postos**, distribuída entre os dois grupos de acordo com as características operacionais, jornadas, frequências e necessidades de atendimento de cada serviço.

A composição estimada é apresentada no quadro a seguir:

Grupo	Serviço	Unidade de dimensionamento	Quantitativo
Grupo 1 – Facilities	Limpeza, higienização e conservação	m²	1.234,75 m² – força de trabalho estimada equivalente a 2 profissionais
Grupo 1 – Facilities	Secretaria em nível técnico	Posto	2 postos
Grupo 1 – Facilities	Jardinagem	Posto	1 posto
Grupo 1 – Facilities	Copeiragem	Posto	1 posto
Grupo 1 – Facilities	Auxiliar de Manutenção Predial	Posto	2 postos
Subtotal estimado – Grupo 1			Equivalente a 8 profissionais/postos
Grupo 2 – Vigilância Patrimonial Desarmada	Vigilância patrimonial desarmada	Posto	2 postos
Subtotal – Grupo 2			2 postos
Força de trabalho estimada total			Equivalente a 10 profissionais/postos

O quantitativo consolidado não decorre da aplicação de parâmetro único para todos os serviços, mas da **avaliação individualizada das necessidades associadas a cada atividade**, considerando-se, conforme o caso, a cobertura temporal necessária, as características físicas da unidade, as áreas abrangidas, as frequências e produtividades aplicáveis, a possibilidade de ocorrência simultânea de demandas, as rotinas institucionais e a necessidade de manutenção da continuidade dos serviços.

A distribuição dos serviços em dois grupos não altera os quantitativos dimensionados, uma vez que o parcelamento da solução decorre das características técnicas e mercadológicas dos serviços e não de modificação das necessidades operacionais do Centro UnB Cerrado.

Dessa forma, a força de trabalho estimada equivalente a **10 (dez) profissionais/postos** representa a consolidação das necessidades identificadas para cada serviço, conforme fundamentação específica apresentada nos itens 7.1 a 7.6 deste Estudo Técnico Preliminar.

7.8. Fundamentação da estimativa

A estimativa das quantidades necessárias à contratação foi elaborada a partir da análise das **características físicas, operacionais e administrativas do Centro UnB Cerrado**, considerando a natureza e as particularidades de cada serviço, de forma a estabelecer quantitativos suficientes para o atendimento das necessidades institucionais, sem promover o superdimensionamento da força de trabalho.

O dimensionamento não se limitou à reprodução dos quantitativos existentes em contratações anteriores, tendo sido considerados, de forma individualizada, os elementos diretamente relacionados à execução de cada serviço.

Para os **serviços de vigilância patrimonial desarmada**, integrantes do Grupo 2, considerou-se a necessidade de cobertura ininterrupta das instalações durante as 24 (vinte e quatro) horas do dia, todos os dias da semana, mediante manutenção do ponto de vigilância nos períodos diurno e noturno, resultando na previsão de 2 (dois) postos em escala 12x36.

Para os **serviços de limpeza, higienização e conservação**, integrantes do Grupo 1, foram consideradas as áreas físicas efetivamente abrangidas, suas classificações, características de utilização, frequências de execução e produtividades aplicáveis. O levantamento disponível identifica **1.000,43 m² de áreas internas e 234,32 m² de áreas externas**, totalizando 1.234,75 m² de áreas classificadas para fins de limpeza, sem prejuízo da conferência e atualização dessas metragens e frequências nos documentos definitivos da contratação.

Para os **serviços de secretaria em nível técnico**, integrantes do Grupo 1, foram consideradas a diversidade das atividades administrativas e institucionais desenvolvidas na unidade, a necessidade de atendimento durante seu período regular de funcionamento e a possibilidade de ocorrência simultânea de diferentes demandas de apoio, resultando na previsão de 2 (dois) postos.

Para os **serviços de jardinagem**, integrantes do Grupo 1, foram consideradas a necessidade recorrente de conservação das áreas verdes e externas, a possibilidade de programação e distribuição sequencial das atividades ao longo da jornada e a inexistência de necessidade ordinária de execução simultânea por mais de um profissional, resultando na previsão de 1 (um) posto.

Para os **serviços de copeiragem**, integrantes do Grupo 1, foram consideradas as rotinas de funcionamento da unidade, a utilização das instalações destinadas a copa, cozinha e refeitório e as demandas ordinárias de apoio às atividades administrativas e institucionais, estimando-se suficiente a disponibilização de 1 (um) posto. O levantamento físico da unidade confirma a existência desses ambientes, incluindo copa, cozinha e refeitório.

Para os **serviços de manutenção predial**, integrantes do Grupo 1, foram consideradas a extensão e a diversidade das instalações, a existência de múltiplos ambientes com diferentes finalidades, a necessidade de atendimento das demandas preventivas e corretivas ordinárias e a conveniência de assegurar capacidade mínima para realização das atividades previstas, resultando na estimativa de 2 (dois) postos de Auxiliar de Manutenção Predial. O dimensionamento desse serviço deverá estar associado, ainda, à prévia identificação e estimativa dos materiais, ferramentas, equipamentos e demais insumos necessários à sua execução, conforme memória de cálculo e demais documentos integrantes do planejamento da contratação.

A análise individualizada demonstra, portanto, que os quantitativos foram definidos a partir de **critérios relacionados às necessidades efetivas de cada serviço**, buscando compatibilizar capacidade operacional, continuidade, qualidade da execução e racionalização dos recursos públicos.

A força de trabalho estimada equivalente a **10 (dez) profissionais/postos** é considerada adequada para atendimento das necessidades atualmente identificadas no Centro UnB Cerrado, distribuída entre o **Grupo 1 – Facilities**, com força de trabalho estimada equivalente a 8 (oito) profissionais/postos, e o **Grupo 2 – Vigilância Patrimonial Desarmada**, composto por 2 (dois) postos de vigilância.

A solução busca reduzir riscos de descontinuidade, assegurar a preservação do patrimônio público e das instalações, proporcionar adequado suporte às atividades administrativas, acadêmicas, de pesquisa e extensão e favorecer maior eficiência na gestão e fiscalização contratual, preservando a **integração dos serviços integrantes do Grupo 1 – Facilities e a execução independente dos serviços integrantes do Grupo 2 – Vigilância Patrimonial Desarmada**.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 2.189.055,98

8.1. Estimativa preliminar

Na etapa inicial de elaboração deste Estudo Técnico Preliminar, a estimativa do valor da contratação foi realizada a partir de levantamento preliminar dos custos dos serviços necessários à prestação de vigilância patrimonial desarmada, limpeza, higienização e conservação, secretaria em nível técnico, jardinagem, copeiragem e manutenção predial.

A estimativa inicial teve caráter **preliminar e referencial**, destinando-se a subsidiar a análise de viabilidade da solução e o prosseguimento do planejamento da contratação.

Naquele momento, foram considerados principalmente os custos estimados de mão de obra, encargos sociais e benefícios relacionados aos postos de trabalho, ainda sem o aprofundamento da pesquisa dos demais componentes necessários à execução integral do objeto.

8.2. Atualização e refinamento da estimativa

Com o avanço do planejamento da contratação e a definição mais detalhada dos requisitos, quantitativos, materiais, equipamentos, ferramentas, uniformes, equipamentos de proteção individual – EPIs e demais insumos necessários à execução dos serviços, foi realizada **pesquisa de preços específica**, registrada no Relatório de Pesquisa de Preços constante dos autos.

A pesquisa teve por finalidade atualizar e refinar a estimativa inicialmente utilizada neste ETP, incorporando os diferentes componentes de custos necessários à adequada execução dos serviços e proporcionando maior precisão à definição do valor estimado da contratação.

A estimativa foi posteriormente consolidada na **Planilha de Custos – Estimada**, considerando os quantitativos e parâmetros definidos para cada serviço, inclusive a mensuração dos serviços de limpeza, asseio e conservação por metro quadrado e os custos correspondentes aos postos de trabalho das demais categorias.

Para tanto, foram utilizadas fontes oficiais e parâmetros compatíveis com a natureza de cada componente de custo, em observância à **Instrução Normativa SEGES/ME nº 65, de 2021**.

8.3. Fontes e metodologia utilizadas

Para a composição dos custos de **uniformes, equipamentos de proteção individual – EPIs, materiais de consumo, ferramentas, equipamentos e demais insumos**, foram realizadas pesquisas por meio da funcionalidade **Pesquisa de Preços do Compras.gov.br**, utilizando-se como referência preços unitários provenientes de contratações públicas disponíveis na base de dados do sistema.

Para os itens pesquisados nessa fonte, adotou-se, como critério de tratamento dos dados, a **mediana dos preços válidos obtidos**, por se tratar de medida menos suscetível à influência de valores atípicos e adequada à obtenção de preços de referência compatíveis com aqueles praticados pela Administração Pública.

Para os **materiais, ferramentas, equipamentos e insumos relacionados às atividades de manutenção predial, jardinagem e demais serviços de apoio operacional compatíveis com essa base referencial**, foram utilizados preços constantes do **Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI**, considerando a tabela vigente à época da elaboração da estimativa.

Quanto aos custos de mão de obra, a estimativa considerou os **pisos salariais, benefícios e demais direitos previstos nos instrumentos coletivos utilizados como referência para cada categoria profissional**, bem como os encargos sociais, trabalhistas, previdenciários e demais componentes aplicáveis à contratação de serviços com dedicação exclusiva de mão de obra.

Foram utilizados como referência, conforme a categoria profissional, a **CCT SEESVIG/GO 2026/2027**, para os serviços de vigilância patrimonial, e a **CCT SEAC/GO 2026/2027**, para os serviços de limpeza e demais categorias profissionais integrantes do Grupo 1 – Facilities.

Os itens e respectivos quantitativos de uniformes, EPIs, ferramentas, equipamentos, materiais e demais insumos foram consolidados na **Planilha Estimativa de Uniformes, EPIs e Equipamentos (Anexo II)**, enquanto os custos globais da solução foram consolidados na **Planilha de Custos – Estimada (Anexo III)** e no **Anexo de Memória de Cálculo (Anexo IV)**.

A planilha atualizada contempla, para os serviços de limpeza, o valor mensal estimado de **R\$ 10.473,17**, enquanto os demais serviços foram estimados individualmente de acordo com os respectivos postos, quantitativos e custos unitários.

8.4. Valor estimado atualizado da contratação

Após o refinamento da pesquisa de preços e a consolidação dos componentes necessários à execução do objeto, o valor estimado da contratação foi atualizado para **R\$ 91.210,67 (noventa e um mil duzentos e dez reais e sessenta e sete centavos) mensais**, correspondendo ao valor global estimado de **R\$ 2.189.055,98 (dois milhões, cento e oitenta e nove mil cinquenta e cinco reais e noventa e oito centavos)** para o período de 24 (vinte e quatro) meses.

Considerando a estruturação da solução em dois grupos, os valores estimados encontram-se assim distribuídos:

Grupo	Serviços	Valor mensal	Valor global – 24 meses
Grupo 1 – Facilities	Limpeza, Secretaria, Jardinagem, Copeiragem e Manutenção Predial	R\$ 56.532,87	R\$ 1.356.788,78
Grupo 2 – Vigilância Patrimonial Desarmada	Vigilância Diurna e Noturna	R\$ 34.677,80	R\$ 832.267,20
TOTAL		R\$ 91.210,67	R\$ 2.189.055,98

Os valores dos grupos decorrem da consolidação dos custos individualizados constantes da Planilha de Custos – Estimada. Para o Grupo 2, foram considerados os valores mensais de R\$ 16.610,58 para o posto de vigilância diurna e R\$ 18.067,22 para o posto de vigilância noturna. Para o Grupo 1, foram considerados os valores correspondentes aos serviços de limpeza, secretaria, jardinagem, copeiragem e manutenção predial.

A segregação dos valores por grupo decorre da estruturação da solução adotada neste ETP e **não representa alteração dos custos individualmente estimados para os serviços**, mas apenas sua organização conforme o parcelamento definido para a licitação.

8.5. Composição da estimativa

A estimativa atualizada contempla, de forma abrangente, os custos necessários à execução da solução, incluindo os componentes relacionados à mão de obra, salários, benefícios e encargos, bem como uniformes, equipamentos de proteção individual – EPIs, ferramentas, equipamentos, materiais de consumo e demais insumos previstos para execução dos serviços.

A atualização da estimativa também incorporou o dimensionamento dos materiais, ferramentas, equipamentos e insumos relacionados às atividades de **manutenção predial**, cujos preços foram obtidos, conforme a natureza dos itens, mediante pesquisa no Compras.gov.br e utilização de referências do SINAPI.

Para os serviços de **limpeza, higienização e conservação**, a estimativa foi realizada considerando as áreas, tipologias, frequências e produtividades estabelecidas para a execução dos serviços, resultando no valor mensal estimado de **R\$ 10.473,17** e no valor global de **R\$ 251.355,98 para 24 meses**.

Esse procedimento permite que a estimativa do valor da contratação esteja associada não apenas ao quantitativo de postos de trabalho, mas ao **conjunto dos recursos necessários à efetiva execução dos serviços**, proporcionando maior precisão ao orçamento estimado e reduzindo o risco de subdimensionamento dos custos da futura contratação.

8.6. Conclusão da estimativa

Com base na pesquisa realizada e na consolidação dos custos constantes da Planilha de Custos – Estimada e do Anexo de Memória de Cálculo, o **valor estimado atualizado da solução corresponde a R\$ 91.210,67 (noventa e um mil duzentos e dez reais e sessenta e sete centavos) mensais e R\$ 2.189.055,98 (dois milhões, cento e oitenta e nove mil cinquenta e cinco reais e noventa e oito centavos) para o período de 24 (vinte e quatro) meses**.

Desse montante, **R\$ 1.356.788,78** correspondem ao **Grupo 1 – Facilities**, abrangendo os serviços de limpeza, secretaria, jardinagem, copeiragem e manutenção predial, e **R\$ 832.267,20** correspondem ao **Grupo 2 – Vigilância Patrimonial Desarmada**, abrangendo os postos de vigilância diurno e noturno.

Os valores resultantes da pesquisa foram considerados compatíveis com os parâmetros utilizados para a contratação e suficientes para subsidiar o prosseguimento do planejamento, observadas as especificações, quantitativos e demais condições estabelecidas nos documentos que integram o processo.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

A análise técnica e mercadológica realizada indica que os serviços que compõem a solução são **materialmente divisíveis**, sendo possível sua organização em grupos distintos. Considerando, contudo, as características operacionais e administrativas do Centro de Estudos do Cerrado da Chapada dos Veadeiros – UnB Cerrado, não se mostra conveniente a fragmentação integral do objeto em contratações individualizadas para cada serviço.

Dessa forma, adota-se o **parcelamento parcial da solução em 2 (dois) grupos**, buscando conciliar a ampliação da competitividade com a preservação dos benefícios administrativos e operacionais decorrentes da integração dos serviços de facilities:

I – Grupo 1 – Facilities: serviços de limpeza, higienização e conservação, secretaria em nível técnico, jardinagem, copeiragem e manutenção predial;

II – Grupo 2 – Vigilância Patrimonial Desarmada: serviços de vigilância patrimonial desarmada nos períodos diurno e noturno.

A manutenção dos serviços de limpeza, secretaria, jardinagem, copeiragem e manutenção predial no **Grupo 1 – Facilities** justifica-se pela possibilidade de sua gestão integrada, permitindo maior coordenação das atividades de apoio, padronização de procedimentos, racionalização dos recursos administrativos e redução da fragmentação contratual.

Conforme identificado no levantamento de mercado, existem contratações públicas que reúnem diferentes atividades de apoio operacional e administrativo, bem como fornecedores que atuam na prestação integrada desses serviços, demonstrando a existência de mercado compatível com a estruturação do Grupo 1.

No caso específico do Centro UnB Cerrado, essa integração mostra-se especialmente relevante em razão da **localização da unidade no município de Alto Paraíso de Goiás/GO, distante dos grandes centros urbanos, das características do mercado local de prestadores e da reduzida estrutura administrativa disponível para gestão e fiscalização contratual**. A individualização de cada serviço em contratação própria ampliaria a quantidade de procedimentos administrativos, relações contratuais, prepostos, documentos, medições, processos de pagamento e demais atividades relacionadas à gestão e fiscalização.

Por outro lado, os serviços de **vigilância patrimonial desarmada apresentam natureza especializada e requisitos técnicos, operacionais e regulatórios próprios**, justificando sua segregação dos demais serviços e sua constituição em grupo específico.

A necessidade dessa segregação tornou-se mais evidente após a publicação do procedimento licitatório inicialmente estruturado em grupo único, quando empresa especializada em segurança privada apresentou pedido de esclarecimento informando que, para registrar proposta para os serviços de vigilância, o sistema exigia também o preenchimento dos valores relativos aos demais serviços integrantes do grupo, o que inviabilizava sua participação exclusivamente nos itens correspondentes à sua área de atuação.

A situação identificada demonstrou que a manutenção da vigilância patrimonial no mesmo grupo dos demais serviços apresentava **potencial de restringir a participação de empresas especializadas no segmento de segurança privada e, conseqüentemente, de reduzir a competitividade do certame**, razão pela qual se mostrou adequada a revisão da estrutura originalmente adotada.

A constituição do **Grupo 2 – Vigilância Patrimonial Desarmada** permite que empresas especializadas em segurança privada participem especificamente da disputa correspondente aos serviços de vigilância, observando-se as exigências próprias aplicáveis à atividade, sem necessidade de apresentação de proposta para os demais serviços de apoio integrantes do Grupo 1.

A segregação da vigilância não afasta, entretanto, as razões que justificam a manutenção conjunta dos demais serviços no Grupo 1. A fragmentação integral da solução, mediante contratação individual de limpeza, secretaria, jardinagem, copeiragem e manutenção predial, implicaria multiplicação das relações contratuais e dos procedimentos de fiscalização, pagamentos, repactuações, reajustes, garantias, instrumentos de medição, comunicações com prepostos e demais atos inerentes à gestão contratual, aumentando a carga administrativa da unidade.

Sob a perspectiva econômica e operacional, a manutenção dos serviços de facilities em um mesmo grupo busca ainda favorecer **ganhos de escala, maior atratividade econômica e redução dos custos administrativos associados à manutenção de múltiplos contratos**, especialmente considerando os quantitativos relativamente reduzidos de postos de determinadas categorias e as características da localidade onde os serviços serão executados.

A reunião dos serviços no Grupo 1 não pressupõe intercambialidade indiscriminada da mão de obra entre as diferentes categorias profissionais. Cada serviço permanecerá sujeito às respectivas atribuições, requisitos profissionais, jornadas, instrumentos coletivos, rotinas, critérios de execução e demais

condições específicas estabelecidas no Termo de Referência. Da mesma forma, os serviços de limpeza conservarão sua forma própria de dimensionamento e mensuração por área física, em metros quadrados, ainda que integrem o Grupo 1.

O parcelamento parcial adotado permite, portanto, preservar os benefícios da integração dos serviços de facilities e, simultaneamente, conferir tratamento independente aos serviços especializados de vigilância patrimonial, com **julgamento por grupo**, possibilitando a participação de fornecedores distintos em cada grupo, sem impedir que uma mesma empresa participe de ambos, desde que atenda às respectivas condições de habilitação e execução.

Dessa forma, após a avaliação dos aspectos **técnicos, operacionais, administrativos, mercadológicos e econômicos**, conclui-se pela adequação do **parcelamento parcial da solução em dois grupos**, não se recomendando sua fragmentação em contratações individualizadas para cada serviço.

Assim, a solução será estruturada em **Grupo 1 – Facilities**, abrangendo limpeza, higienização e conservação, secretaria em nível técnico, jardinagem, copeiragem e manutenção predial, e **Grupo 2 – Vigilância Patrimonial Desarmada**, abrangendo os postos de vigilância diurno e noturno, preservadas as especificidades técnicas, profissionais, trabalhistas, de dimensionamento, mensuração e fiscalização próprias de cada serviço.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não foram identificadas contratações correlatas e/ou interdependentes que condicionem ou sejam indispensáveis à execução do objeto ora analisado.

A presente solução foi estruturada mediante **parcelamento parcial em 2 (dois) grupos**, abrangendo os serviços continuados necessários ao funcionamento regular do Centro UnB Cerrado.

O **Grupo 1 – Facilities** compreenderá os serviços de limpeza, higienização e conservação, secretaria em nível técnico, jardinagem, copeiragem e manutenção predial, reunidos de forma integrada e coordenada. O **Grupo 2 – Vigilância Patrimonial Desarmada** compreenderá os serviços de vigilância patrimonial desarmada nos períodos diurno e noturno, estruturados de forma independente em razão das características específicas da atividade.

Embora organizados em grupos distintos, os serviços integram uma mesma solução de atendimento às necessidades do Centro UnB Cerrado, preservadas as especificidades técnicas, operacionais, profissionais, trabalhistas, de dimensionamento e de mensuração próprias de cada atividade.

A estruturação adotada busca reduzir a fragmentação contratual, mediante a reunião, no Grupo 1, dos serviços de apoio compatíveis com o modelo de facilities, ao mesmo tempo em que preserva a autonomia dos serviços especializados de vigilância patrimonial no Grupo 2.

Os grupos **não possuem relação de interdependência entre si**, de modo que a execução de um não constitui condição necessária para a execução do outro, podendo ser adjudicados e executados por fornecedores distintos, sem prejuízo da coordenação administrativa necessária ao adequado funcionamento da unidade.

Assim, **não se verifica, no momento, a necessidade de contratação correlata ou interdependente externa à solução planejada para viabilizar sua execução**, uma vez que os serviços identificados como necessários e abrangidos pelo escopo deste planejamento encontram-se contemplados nos respectivos grupos da contratação.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação encontra-se alinhada ao planejamento institucional da Universidade de Brasília, especialmente às diretrizes estabelecidas no **Plano de Desenvolvimento Institucional (PDI) 2023–2028**, instrumento que orienta as ações estratégicas da Universidade e estabelece sua missão, visão, objetivos, diretrizes e prioridades para o período.

A solução proposta contribui para a manutenção das condições operacionais necessárias ao desenvolvimento das atividades institucionais do **Centro de Estudos do Cerrado da Chapada dos Veadeiros – UnB Cerrado**, unidade da Universidade de Brasília localizada em Alto Paraíso de Goiás/GO e destinada ao desenvolvimento de atividades de ensino, pesquisa e extensão.

Para atendimento da necessidade identificada, a solução foi estruturada mediante **parcelamento parcial em 2 (dois) grupos**, sendo o **Grupo 1 – Facilities**, composto pelos serviços de limpeza, higienização e conservação, secretaria em nível técnico, jardinagem, copeiragem e manutenção predial, e o **Grupo 2 – Vigilância Patrimonial Desarmada**, composto pelos serviços de vigilância patrimonial desarmada nos períodos diurno e noturno.

Os serviços contemplados constituem medidas de suporte à atuação institucional da unidade, buscando assegurar condições adequadas de **segurança, conservação, salubridade, funcionamento administrativo, manutenção das instalações e apoio às atividades acadêmicas e institucionais**.

A estruturação adotada também se alinha aos princípios de **eficiência, racionalização administrativa, continuidade dos serviços e adequada utilização dos recursos públicos**, ao conciliar a integração dos serviços de apoio compatíveis no **Grupo 1 – Facilities** com a execução independente dos serviços especializados de vigilância patrimonial no **Grupo 2**, evitando tanto a fragmentação excessiva da solução quanto o agrupamento de atividades com características mercadológicas e operacionais distintas.

Embora os serviços objeto da contratação possuam natureza predominantemente instrumental e de apoio, sua adequada prestação constitui condição necessária para que o Centro UnB Cerrado disponha da infraestrutura, segurança e suporte operacional indispensáveis ao cumprimento de suas finalidades institucionais e, conseqüentemente, à consecução dos objetivos estratégicos estabelecidos pela Universidade de Brasília em seu planejamento institucional.

A contratação deverá, ainda, guardar compatibilidade com o **Plano de Contratações Anual – PCA** correspondente ao exercício em que se dará o procedimento licitatório, observando-se o respectivo registro da demanda e as demais providências de planejamento aplicáveis.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Com a contratação da solução objeto deste Estudo Técnico Preliminar, pretende-se assegurar condições adequadas e contínuas de funcionamento do Centro UnB Cerrado, mediante a prestação dos serviços estruturados em **2 (dois) grupos**, sendo o **Grupo 1 – Facilities**, composto pelos serviços de limpeza, higienização e conservação, secretaria em nível técnico, jardinagem, copeiragem e manutenção predial, e o **Grupo 2 – Vigilância Patrimonial Desarmada**, composto pelos serviços de vigilância patrimonial desarmada nos períodos diurno e noturno.

A solução deverá contribuir para o alcance dos seguintes resultados:

- a) **assegurar a continuidade das atividades acadêmicas, administrativas, de ensino, pesquisa e extensão** desenvolvidas no Centro UnB Cerrado, mediante a disponibilização dos serviços necessários ao seu regular funcionamento;
- b) **preservar a segurança das pessoas e do patrimônio público**, reduzindo riscos de furtos, invasões, depredações, vandalismo e demais ocorrências que possam comprometer as instalações, equipamentos e bens da Universidade;
- c) **promover condições adequadas de limpeza, higiene, salubridade e conservação dos ambientes**, mediante atendimento das áreas, frequências, produtividades e padrões de qualidade estabelecidos para os serviços de limpeza;
- d) **assegurar adequado suporte às atividades administrativas e institucionais**, por meio dos serviços de secretaria em nível técnico e copeiragem, contribuindo para a organização e o funcionamento das rotinas da unidade;
- e) **manter as áreas verdes e os espaços externos em condições adequadas de conservação**, contribuindo para a preservação ambiental, segurança, funcionalidade e adequada utilização dos espaços do Centro UnB Cerrado;
- f) **preservar as condições de funcionamento e conservação das instalações prediais**, mediante a realização de atividades preventivas e corretivas de baixa complexidade, reduzindo o risco de agravamento de pequenas ocorrências e de indisponibilidade de ambientes;
- g) **reduzir a ocorrência de falhas e interrupções nos serviços**, assegurando maior regularidade, continuidade e previsibilidade na execução das atividades abrangidas pelos respectivos grupos;
- h) **melhorar as condições de segurança e de utilização dos espaços pela comunidade universitária**, proporcionando ambiente adequado ao desenvolvimento das atividades institucionais;
- i) **reduzir riscos de danos patrimoniais e os consequentes prejuízos financeiros e operacionais**, mediante atuação preventiva nos serviços de vigilância, conservação, jardinagem e manutenção das instalações;
- j) **promover o uso racional de recursos naturais e a adoção de práticas ambientalmente responsáveis**, especialmente quanto ao consumo de água e energia, utilização de materiais, gerenciamento de resíduos e conservação das áreas verdes;
- k) **racionalizar a gestão e a fiscalização contratual**, mediante a reunião, no **Grupo 1 – Facilities**, dos serviços de apoio compatíveis com a gestão integrada e a manutenção dos serviços especializados de vigilância patrimonial em grupo próprio, evitando a fragmentação integral da solução em múltiplas contratações independentes;
- l) **aprimorar a coordenação, padronização e acompanhamento dos serviços**, mediante gestão integrada das atividades que compõem o Grupo 1 e adoção de critérios objetivos de acompanhamento, medição e avaliação da execução em cada grupo;
- m) **ampliar as condições de participação e competição no procedimento licitatório**, especialmente ao possibilitar que empresas especializadas em vigilância patrimonial participem da disputa correspondente ao Grupo 2 sem a necessidade de apresentação de proposta para os serviços integrantes do Grupo 1;
- n) **reduzir os riscos de descontinuidade decorrentes de contratações isoladas de pequeno porte**, especialmente considerando as particularidades da localização do Centro UnB Cerrado e as características do mercado local;
- o) **obter maior eficiência na utilização dos recursos públicos**, mediante solução que concilie qualidade, continuidade, competitividade, racionalização administrativa, adequada gestão dos recursos empregados e compatibilidade dos custos com os preços praticados no mercado; e
- p) **assegurar níveis adequados de qualidade e desempenho**, mediante acompanhamento e fiscalização da execução e utilização dos critérios de medição e avaliação previstos no Termo de Referência para os respectivos serviços e grupos.

Em síntese, espera-se que a contratação proporcione **maior segurança, conservação, salubridade, funcionalidade e suporte operacional ao Centro UnB Cerrado**, ao mesmo tempo em que concilie a **integração dos serviços de facilities com a execução independente da vigilância patrimonial**, promovendo maior eficiência administrativa, melhores condições de competição e redução dos riscos associados à fragmentação excessiva e à descontinuidade dos serviços.

13. Providências a serem Adotadas

Para viabilizar a adequada implantação, execução, gestão e fiscalização da contratação, a Administração deverá adotar, previamente à celebração do contrato e, quando pertinente, antes do início da execução dos serviços, as providências necessárias à preparação dos ambientes, definição das responsabilidades, organização da fiscalização e disponibilização das informações indispensáveis à futura contratada.

As medidas deverão considerar as particularidades dos serviços de **vigilância patrimonial desarmada, limpeza, higienização e conservação, secretaria em nível técnico, jardinagem, copeiragem e manutenção predial**, bem como as condições físicas e operacionais do Centro UnB Cerrado.

13.1. Designação da equipe de gestão e fiscalização contratual

A Administração deverá designar formalmente, antes do início da execução, os servidores que atuarão na gestão e fiscalização do contrato, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

A equipe deverá possuir conhecimento suficiente acerca das características do objeto, das obrigações da contratada, dos critérios de medição e avaliação dos serviços e dos procedimentos administrativos necessários ao acompanhamento da execução.

Considerando a diversidade dos serviços abrangidos pela contratação, deverão ser claramente definidas as atribuições dos agentes responsáveis pela gestão e fiscalização, inclusive quanto ao acompanhamento dos diferentes serviços, verificação do cumprimento das jornadas e escalas, conferência das áreas e frequências de limpeza, acompanhamento dos materiais e equipamentos, aplicação do Instrumento de Medição de Resultado – IMR e registro de ocorrências.

Sempre que necessário, deverá ser promovida orientação ou capacitação dos servidores designados, especialmente quanto aos procedimentos de fiscalização técnica e administrativa dos serviços com dedicação exclusiva de mão de obra e às particularidades de cada atividade integrante do objeto.

13.2. Preparação e disponibilização dos ambientes

Antes do início da execução contratual, a Administração deverá verificar as condições dos ambientes e instalações destinados à prestação dos serviços, promovendo, quando necessário, as adequações indispensáveis ao início regular das atividades.

Deverão ser identificados e disponibilizados os locais necessários à execução dos serviços, inclusive, conforme aplicável, espaços destinados à guarda de materiais, ferramentas, equipamentos, uniformes e demais recursos utilizados pela contratada.

A Administração deverá também assegurar o acesso da contratada às instalações e ambientes necessários à execução das atividades, observadas as normas internas de segurança e controle de acesso do Centro UnB Cerrado.

13.3. Disponibilização das informações necessárias à execução

A Administração deverá fornecer à futura contratada as informações necessárias à adequada implantação dos serviços, incluindo, conforme aplicável:

- a) identificação dos ambientes e instalações abrangidos pela contratação;
- b) horários de funcionamento da unidade e condições de acesso às instalações;
- c) áreas, classificações e frequências estabelecidas para os serviços de limpeza, higienização e conservação;
- d) locais e rotinas relacionados aos serviços de vigilância patrimonial;
- e) áreas verdes e espaços externos abrangidos pelos serviços de jardinagem;
- f) instalações e ambientes relacionados aos serviços de copeiragem;
- g) ambientes e instalações abrangidos pelas atividades ordinárias de manutenção predial;
- h) rotinas administrativas relacionadas aos serviços de secretaria em nível técnico; e
- i) demais informações necessárias ao adequado planejamento e organização da execução pela contratada.

13.4. Conferência das áreas destinadas aos serviços de limpeza

Previamente ao início da execução contratual, deverá ser realizada a conferência das áreas abrangidas pelos serviços de limpeza, higienização e conservação, considerando suas respectivas metragens, classificações e frequências de execução.

Essa providência deverá assegurar a compatibilidade entre as informações constantes do levantamento das áreas, do Termo de Referência, da memória de cálculo, da planilha de custos e dos demais documentos que integram a contratação.

Eventuais divergências identificadas deverão ser solucionadas antes do início da execução, de modo que a contratada tenha conhecimento preciso das áreas e dos níveis de serviço exigidos.

Considerando que os serviços de limpeza serão **dimensionados e mensurados por metro quadrado (m²)**, essa conferência assume especial relevância para assegurar a correta execução e mensuração contratual, sem prejuízo da força de trabalho estimada como necessária para atendimento das áreas, frequências e produtividades estabelecidas.

13.5. Conferência dos materiais, equipamentos, ferramentas, uniformes e EPIs

A Administração deverá verificar a compatibilidade entre as especificações e os quantitativos de **materiais de consumo, equipamentos, ferramentas, uniformes e equipamentos de proteção individual – EPIs** previstos nos documentos da contratação e as necessidades identificadas para cada serviço.

Especial atenção deverá ser conferida aos materiais, ferramentas e equipamentos destinados aos serviços de manutenção predial, de modo a assegurar que os recursos previstos sejam compatíveis com as atividades ordinárias de baixa complexidade atribuídas aos profissionais.

Também deverão ser verificadas as especificações e quantidades previstas para os serviços de limpeza, jardinagem, vigilância, copeiragem e demais atividades que demandem o fornecimento desses recursos pela contratada.

13.6. Gestão de riscos da contratação

A Administração deverá manter atualizado o **Mapa de Riscos da contratação**, contemplando os principais eventos capazes de comprometer o procedimento de contratação, a implantação e a execução dos serviços.

A análise deverá considerar, entre outros aspectos, riscos relacionados à insuficiência ou ausência de mão de obra, descontinuidade dos serviços, descumprimento de obrigações trabalhistas, indisponibilidade de materiais e equipamentos, falhas na execução, inadequação das condições de trabalho, dificuldades decorrentes da localização do Centro UnB Cerrado e demais eventos relevantes identificados durante o planejamento.

Para cada risco deverão ser estabelecidas, conforme pertinente, medidas preventivas, responsáveis pelo tratamento e ações de contingência, mantendo-se o documento atualizado ao longo das etapas da contratação.

13.7. Reunião inicial e alinhamento da execução contratual

Após a formalização da contratação e antes do efetivo início dos serviços, deverá ser realizada, sempre que considerada necessária, **reunião inicial entre a Administração e a contratada**, com participação dos responsáveis pela gestão e fiscalização e do preposto designado pela empresa.

A reunião deverá promover o alinhamento das condições de execução, abordando, entre outros aspectos:

- a) atribuições e responsabilidades das partes;
- b) procedimentos de comunicação entre contratada e fiscalização;
- c) jornadas, escalas e horários aplicáveis aos serviços;
- d) áreas, frequências, produtividades e rotinas dos serviços de limpeza;
- e) procedimentos para substituição de profissionais e cobertura de ausências;
- f) fornecimento e reposição de materiais, equipamentos, ferramentas, uniformes e EPIs;
- g) procedimentos para registro e tratamento de ocorrências;
- h) critérios de medição e avaliação dos serviços e aplicação do IMR;
- i) procedimentos relacionados às obrigações trabalhistas e demais responsabilidades da contratada; e
- j) demais aspectos necessários ao adequado início da execução.

13.8. Procedimentos para início da execução

Antes da emissão da ordem ou autorização para início dos serviços, a fiscalização deverá verificar o cumprimento das condições necessárias à implantação contratual, especialmente quanto à disponibilização da mão de obra necessária, apresentação do preposto, fornecimento inicial de uniformes e EPIs, disponibilização dos materiais, equipamentos e ferramentas previstos e atendimento das demais exigências estabelecidas no Termo de Referência.

Também deverá ser verificada a compatibilidade entre os profissionais disponibilizados e os requisitos estabelecidos para cada categoria, quando houver exigência de qualificação, formação, experiência ou habilitação específica.

A execução somente deverá ser iniciada após a verificação das condições necessárias à adequada prestação dos serviços, ressalvadas situações devidamente justificadas pela Administração.

13.9. Conclusão

As providências prévias previstas neste item têm por finalidade assegurar que a contratação seja iniciada em condições adequadas de execução, com definição clara das responsabilidades das partes, preparação dos ambientes, organização da fiscalização e disponibilização dos recursos e informações necessários à prestação dos serviços.

A adoção dessas medidas contribuirá para reduzir riscos de falhas na implantação, prevenir discontinuidades, facilitar a atuação da fiscalização e assegurar maior aderência entre as condições planejadas e a efetiva execução contratual, favorecendo o alcance dos resultados pretendidos com a **solução estruturada em dois grupos para atendimento das necessidades do Centro UnB Cerrado**.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A execução dos serviços objeto da contratação poderá gerar impactos ambientais relacionados, principalmente, ao **consumo de água e energia elétrica, utilização de produtos e materiais de limpeza, geração de resíduos sólidos, descarte de embalagens, utilização de pilhas e baterias, consumo de materiais e utilização de equipamentos**, devendo ser adotadas medidas destinadas à prevenção, redução e adequada gestão desses impactos.

A contratação deverá observar critérios e práticas de sustentabilidade ambiental compatíveis com a natureza dos serviços, especialmente em conformidade com a **Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021; o Decreto nº 7.746, de 5 de junho de 2012; a Lei nº 12.305, de 2 de agosto de 2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos; o Decreto nº 10.936, de 12 de janeiro de 2022, que regulamenta a Política Nacional de Resíduos Sólidos; a Resolução CONAMA nº 401, de 4 de novembro de 2008, quando aplicável; e demais normas ambientais pertinentes**, observadas ainda as orientações do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União.

Os critérios de sustentabilidade deverão guardar relação com o objeto contratado e ser estabelecidos de forma objetiva e proporcional, sem comprometer injustificadamente a competitividade da contratação.

14.2. Práticas de sustentabilidade na execução dos serviços

A contratada deverá adotar, quando aplicáveis à natureza de cada serviço, as seguintes práticas:

- a)** utilizar racionalmente água, energia elétrica e demais recursos naturais necessários à execução dos serviços, adotando medidas destinadas à redução de desperdícios;
- b)** orientar seus empregados quanto ao uso racional de água, energia, materiais de consumo e demais recursos utilizados na execução contratual;
- c)** comunicar à fiscalização situações identificadas durante a execução que possam ocasionar desperdício significativo de água ou energia, tais como vazamentos, equipamentos ou instalações com funcionamento inadequado e outras ocorrências semelhantes;
- d)** utilizar materiais, produtos e equipamentos adequados à execução dos serviços, observando as especificações estabelecidas no Termo de Referência e, quando aplicável, critérios de menor impacto ambiental, eficiência no consumo de recursos e redução da geração de resíduos;
- e)** promover o adequado acondicionamento, segregação, coleta e destinação dos resíduos decorrentes da execução dos serviços, observando a **Lei nº 12.305/2010**, seu regulamento e demais normas aplicáveis;
- f)** observar, quando aplicável, as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT relacionadas ao gerenciamento, acondicionamento e destinação de resíduos;
- g)** adotar procedimentos destinados à redução da geração de resíduos e, sempre que tecnicamente viável, priorizar a reutilização, reciclagem e destinação ambientalmente adequada dos materiais;
- h)** observar os procedimentos de **logística reversa** aplicáveis aos produtos e materiais utilizados na execução contratual;
- i)** assegurar destinação ambientalmente adequada às pilhas e baterias utilizadas na execução dos serviços, quando houver, em conformidade com a **Resolução CONAMA nº 401/2008**, a Política Nacional de Resíduos Sólidos e demais normas aplicáveis;

j) fornecer aos empregados os equipamentos de proteção individual – EPIs necessários à execução segura das atividades, observadas as normas de segurança e saúde no trabalho aplicáveis;

k) orientar e capacitar os empregados quanto às práticas de sustentabilidade relacionadas às atividades desempenhadas, especialmente quanto ao consumo racional de recursos, prevenção de desperdícios, segregação de resíduos e adequada utilização e descarte dos materiais empregados;

l) evitar, durante a execução dos serviços, práticas que possam ocasionar contaminação do solo, da água ou de outros recursos naturais;

m) observar as recomendações dos fabricantes quanto ao armazenamento, manuseio, utilização e descarte de produtos químicos, materiais de limpeza e demais substâncias utilizadas na execução dos serviços;

n) adotar os cuidados necessários para que a execução dos serviços não resulte em degradação ambiental, especialmente nas atividades de jardinagem, limpeza e manutenção predial; e

o) responsabilizar-se pela adoção das medidas necessárias à correção de danos ambientais decorrentes de ação ou omissão imputável à contratada durante a execução dos serviços, sem prejuízo das demais responsabilidades legalmente cabíveis.

14.3. Medidas específicas relacionadas aos serviços

Nos **serviços de limpeza, higienização e conservação**, deverão ser priorizadas práticas que reduzam o consumo desnecessário de água e produtos de limpeza, observando-se as dosagens recomendadas pelos fabricantes e evitando-se o descarte inadequado de produtos químicos e respectivas embalagens.

Nos **serviços de jardinagem**, deverão ser adotadas práticas que evitem desperdício de água e danos desnecessários à vegetação, ao solo e aos demais elementos ambientais existentes na unidade, promovendo-se destinação adequada dos resíduos vegetais decorrentes das atividades.

Nos **serviços de manutenção predial**, deverão ser adotados procedimentos destinados à redução de desperdícios de materiais e à adequada segregação e destinação dos resíduos gerados nas intervenções realizadas, observadas as características e a classificação dos materiais descartados.

Quando houver utilização de pilhas, baterias, lâmpadas, equipamentos eletroeletrônicos ou outros produtos sujeitos a sistemas de logística reversa, sua destinação deverá observar as normas específicas aplicáveis, vedado o descarte juntamente com resíduos comuns quando houver procedimento ambiental específico.

14.4. Conclusão

Os impactos ambientais potencialmente associados à contratação são considerados **controláveis e mitigáveis mediante a adoção das práticas de sustentabilidade e das medidas preventivas previstas neste Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência**.

A incorporação dessas medidas busca assegurar que a execução dos serviços ocorra de forma ambientalmente responsável, promovendo o uso racional dos recursos naturais, a redução de desperdícios, o gerenciamento adequado dos resíduos e a prevenção de danos ambientais, em consonância com o princípio do desenvolvimento nacional sustentável previsto na Lei nº 14.133/2021.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Diante das análises realizadas no presente Estudo Técnico Preliminar, a equipe de planejamento conclui pela **viabilidade da contratação proposta**, considerando que a solução selecionada se mostra adequada, necessária e compatível com o interesse público, apresentando condições de atender às necessidades operacionais e institucionais do Centro de Estudos do Cerrado da Chapada dos Veadeiros – UnB Cerrado.

A solução consiste na contratação dos serviços de **vigilância patrimonial desarmada, limpeza, higienização e conservação, secretaria em nível técnico, jardinagem, copeiragem e manutenção predial**, estruturados mediante **parcelamento parcial em 2 (dois) grupos**, preservadas as características técnicas, profissionais, trabalhistas, de dimensionamento, execução e mensuração próprias de cada atividade.

O **Grupo 1 – Facilities** compreenderá os serviços de limpeza, higienização e conservação, secretaria em nível técnico, jardinagem, copeiragem e manutenção predial, reunidos de forma integrada e coordenada. O **Grupo 2 – Vigilância Patrimonial Desarmada** compreenderá os serviços de vigilância patrimonial desarmada nos períodos diurno e noturno, estruturados de forma independente em razão das características específicas da atividade.

Sob o aspecto **técnico e operacional**, a solução mostra-se compatível com as necessidades identificadas, permitindo assegurar a continuidade dos serviços indispensáveis ao funcionamento da unidade, a proteção das pessoas e do patrimônio público, a conservação e salubridade das instalações, o suporte às atividades administrativas e institucionais, a manutenção das áreas verdes e a realização das atividades ordinárias de manutenção predial.

O dimensionamento da solução foi realizado com base em critérios objetivos e individualizados para cada serviço. Para os serviços estruturados por postos de trabalho, foram considerados os quantitativos necessários, jornadas, escalas, horários e características das atividades. Para os serviços de **limpeza, higienização e conservação**, o dimensionamento foi realizado a partir das áreas físicas abrangidas, expressas em metros quadrados (m²), suas classificações, frequências e índices de produtividade, resultando, para a metragem atualmente levantada, em **força de trabalho estimada equivalente a 2 (dois) profissionais**.

Sob o aspecto **mercadológico**, o levantamento realizado demonstrou a existência de mercado fornecedor para os diferentes serviços abrangidos pela solução, inclusive para a prestação integrada de atividades de apoio operacional e administrativo. A análise também evidenciou a conveniência de conferir tratamento independente aos serviços de vigilância patrimonial desarmada, permitindo a participação de empresas especializadas nesse segmento sem a necessidade de apresentação de proposta para os demais serviços integrantes da solução.

A estruturação em dois grupos busca, assim, compatibilizar a **ampliação da competitividade** com a preservação dos benefícios decorrentes da integração dos serviços de facilities. Mantêm-se reunidos no Grupo 1 os serviços de apoio considerados compatíveis com a gestão integrada, enquanto a vigilância patrimonial é segregada no Grupo 2, em razão de suas características técnicas, operacionais e regulatórias específicas.

Sob o aspecto **administrativo e gerencial**, o parcelamento parcial mostra-se adequado às características do Centro UnB Cerrado. A reunião dos serviços de facilities em um mesmo grupo reduz a fragmentação que decorreria da celebração de contratos individualizados para cada atividade, racionalizando as atividades de gestão e fiscalização. Ao mesmo tempo, a segregação da vigilância permite tratamento próprio desse serviço especializado, sem comprometer a organização dos demais serviços de apoio.

Tais aspectos assumem especial relevância diante da reduzida estrutura administrativa disponível no Centro UnB Cerrado e de sua localização no município de Alto Paraíso de Goiás/GO, distante dos grandes centros urbanos. A solução adotada procura, portanto, alcançar equilíbrio entre a necessidade de racionalização administrativa e a preservação de condições adequadas de participação e competição no procedimento licitatório.

Sob o aspecto **econômico**, a estimativa de preços realizada demonstra a compatibilidade financeira da solução planejada, tendo sido apurado o valor estimado mensal de **R\$ 91.210,67 (noventa e um mil duzentos e dez reais e sessenta e sete centavos)** e o valor global estimado de **R\$ 2.189.055,98 (dois milhões, cento e oitenta e nove mil cinquenta e cinco reais e noventa e oito centavos)** para o período de **24 (vinte e quatro) meses**, conforme metodologia e documentos detalhados no item 8 deste Estudo Técnico Preliminar.

Do valor global estimado, **R\$ 1.356.788,78** correspondem ao **Grupo 1 – Facilities**, e **R\$ 832.267,20** correspondem ao **Grupo 2 – Vigilância Patrimonial Desarmada**, permitindo que a disputa e a análise da vantajosidade econômica sejam realizadas de forma independente para cada grupo.

A estruturação adotada também apresenta potencial para racionalização dos custos administrativos suportados pela Administração, ao evitar a fragmentação integral dos serviços em múltiplos contratos independentes. Não se presume, contudo, redução automática dos preços em decorrência do agrupamento, devendo a vantajosidade econômica ser assegurada pela adequada estimativa de preços, pela competição entre os fornecedores e pela análise das propostas apresentadas no procedimento licitatório.

Quanto à **viabilidade jurídica e institucional**, a solução foi estruturada em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e com as normas aplicáveis às contratações de serviços continuados, observando-se os requisitos de planejamento, sustentabilidade, segurança, qualificação, gestão de riscos e fiscalização pertinentes ao objeto. O modelo adotado preserva a integração dos serviços de facilities no Grupo 1 e as particularidades aplicáveis aos serviços especializados de vigilância patrimonial no Grupo 2.

Os riscos identificados são considerados **passíveis de prevenção, mitigação e gerenciamento** mediante as medidas previstas no planejamento da contratação, no Mapa de Riscos, no Termo de Referência e nos mecanismos de acompanhamento e fiscalização da execução contratual.

A análise realizada indica, ainda, que **não foram identificados óbices técnicos, operacionais, mercadológicos, econômicos ou administrativos que impeçam o prosseguimento da contratação**, estando a solução estruturada em dois grupos compatível com os resultados pretendidos e com as necessidades permanentes do Centro UnB Cerrado.

Dessa forma, considerando conjuntamente os aspectos **técnicos, operacionais, mercadológicos, econômicos, administrativos e de gestão**, a equipe de planejamento declara a contratação **VIÁVEL e ADEQUADA ao atendimento da necessidade identificada**, recomendando o prosseguimento do processo para as etapas subsequentes, mediante a estruturação da licitação em **Grupo 1 – Facilities** e **Grupo 2 – Vigilância Patrimonial Desarmada**, com julgamento independente por grupo e observância das condições específicas estabelecidas nos demais documentos da contratação.

16. Responsáveis

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

ADILIA SILEIDI LOPEZ MELARA

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 21/09/2026 às 15:26:50.

PAULA EUGENIO DOS SANTOS

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 21/09/2026 às 15:34:17.

VIVIANE CARDIM DI CHIACCHIO ARANTES

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 21/09/2026 às 16:45:18.

MARIANA RODARTE DO AMARAL

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 21/09/2026 às 15:22:44.

SILVIO PARREIRA DA ROCHA JUNIOR

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 21/09/2026 às 15:20:47.

ELIAS GUIMARAES FRANCISCO

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 21/09/2026 às 15:29:10.

