BASE AÉREA DE ANÁPOLIS

Estudo Técnico Preliminar 183/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 67281.010827/2026-31

2. Introdução

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por finalidade identificar e analisar a necessidade de contratação de serviços especializados de manutenção preventiva e corretiva em imóveis residenciais sob responsabilidade da Prefeitura de Aeronáutica de Anápolis (PAAN), abrangendo as três vilas residenciais militares (Vila dos Oficiais, Vila dos Suboficiais e Sargentos 1ª Etapa e Vila dos Suboficiais e Sargentos 2ª Etapa) e unidades em uma vila residencial civil (Condomínio Privê Village Cardoso), todas em Anápolis. A contratação visa assegurar a preservação do patrimônio público, garantir condições adequadas de habitabilidade e segurança aos ocupantes, manter a plena funcionalidade das edificações, bem como preservar a integridade das áreas comuns e da infraestrutura externa, em conformidade com as atribuições institucionais.

Em atendimento ao disposto nos artigos 6º, 7º e 8º da Instrução Normativa SEGES nº 58/2022, este ETP evidencia o problema a ser solucionado, apresenta a melhor alternativa técnica para sua resolução e avalia a viabilidade técnica, socioeconômica e ambiental da contratação, alinhando-se ao Plano de Manutenção de Imóveis, ao Plano de Trabalho Anual e aos demais instrumentos de planejamento vigentes no âmbito desta Administração.

A análise abrange o levantamento das condições atuais das edificações, das áreas comuns e da infraestrutura externa, identificando os principais pontos de desgaste e falhas detectados, bem como as possíveis formas de atendimento às demandas identificadas. Este ETP também reúne informações de mercado e critérios técnicos que subsidiarão as etapas subsequentes do processo de contratação, permitindo uma decisão fundamentada quanto à forma mais adequada de atendimento da necessidade.

Os imóveis residenciais sob responsabilidade da PAAN apresentam, em maior ou menor grau, desgaste natural e falhas decorrentes do uso contínuo e das condições climáticas locais. Foram observadas, durante vistorias técnicas e registros da área requisitante, diversas situações que demandam intervenções corretivas, substituições e serviços de manutenção em elementos das edificações, das áreas comuns e da infraestrutura externa. As necessidades identificadas abrangem serviços de roçada e limpeza mecanizada de terrenos, carga, transporte e descarga de resíduos provenientes dessas atividades; intervenções em instalações elétricas, tais como eletrodutos, cabeamento, caixas de passagem, quadros de distribuição, disjuntores, interruptores, tomadas e luminárias; reparos em revestimentos, com demolição e recomposição de reboco com impermeabilizante; fornecimento e instalação de portões metálicos; intervenções nas instalações hidrossanitárias, tais como tubulações de água fria, registros, redes de esgoto, caixas de gordura, caixas de passagem, caixas sifonadas, ralos e tubulações de águas pluviais; serviços em coberturas, com substituição de telhas, forros de madeira, calhas, rufos e condutores; substituição de muros de alvenaria; instalação ou substituição de pisos e revestimentos cerâmicos; e pintura de pisos.

3. Referência a outros documentos

A eventual contratação dos serviços em tela deverá observar as seguintes legislações e normativos aplicáveis:

1. INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 5, DE 26 DE MAIO DE 2017 (Atualizada) – Dispõe sobre as regras e diretrizes do procedimento de contratação de serviços sob o regime de execução indireta no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional.
2. INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 01, DE 19 DE JANEIRO DE 2010 – Dispõe sobre os critérios de sustentabilidade ambiental na aquisição de bens, contratação de serviços ou obras pela Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional e dá outras providências.

3. INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES Nº 58, DE 8 DE AGOSTO DE 2022 – Dispõe sobre a elaboração dos Estudos Técnicos Preliminares - ETP, para a aquisição de bens e a contratação de serviços e obras, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, e sobre o Sistema ETP digital.
4. Normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR).
5. Normas Regulamentadoras (NR) de segurança no trabalho, sem prejuízo da aplicação de outras pertinentes.
6. Normas de acessibilidade.
7. Normas e legislações locais (estadual, distrital e municipal) pertinentes.
8. Plano de Manutenção de Imóveis da PAAN.
9. Manual eletrônico do Regulamento de Administração da Aeronáutica – Manual do Sistema de Próprios Nacionais Residenciais (SISPNR), Módulo 7 – Serviços de manutenção de PNR.
10. Demais normativos aplicáveis.

4. Natureza da demanda (continuada ou não)

No presente caso, a demanda de manutenção preventiva e corretiva em imóveis residenciais sob responsabilidade da PAAN será classificada como não continuada, considerando as necessidades específicas identificadas nas três vilas residenciais militares: (Vila dos Oficiais, Vila dos Graduados e unidades no Condomínio Privê Village Cardoso em Anápolis).

Essa classificação decorre do caráter eventual e pontual das intervenções necessárias, que são acionadas apenas quando surgem problemas concretos ou riscos à integridade das edificações e das áreas comuns. Entre as situações que podem demandar intervenções estão a necessidade de limpeza e roçada de áreas externas; falhas ou deterioração em instalações elétricas e hidrossanitárias; danos em revestimentos, pisos e elementos de acabamento; deterioração de coberturas, forros, calhas, rufos e condutores; necessidade de reparo ou substituição de portões e muros; ocorrência de infiltrações e falhas de impermeabilização; e demais danos ou desgastes que comprometam a segurança, a habitabilidade, a funcionalidade ou a conservação dos imóveis e de suas áreas comuns.

A natureza não continuada da demanda justifica-se pelo fato de que não há necessidade de uma rotina periódica de manutenção que envolva todas as edificações e áreas externas simultaneamente. Ao contrário, os serviços são acionados de forma planejada e preventiva apenas em função das ocorrências verificadas, permitindo à Administração Pública otimizar recursos e direcionar os esforços de manutenção às situações que realmente requerem intervenção.

Além disso, essa abordagem demonstra que a contratação poderá se mostrar necessária diante da diversidade e dos diferentes níveis de complexidade dos serviços previstos, que abrangem desde intervenções pontuais em instalações elétricas e hidrossanitárias até serviços de maior porte em áreas externas, coberturas, muros, portões, forros, revestimentos e demais elementos construtivos. Também integram o escopo os serviços de roçada, limpeza mecanizada de terrenos, transporte de materiais provenientes dessas atividades e pintura de pisos. Esses aspectos reforçam a importância de dispor de solução técnica adequada para atender às demandas que venham a surgir, de modo a assegurar a segurança, a funcionalidade, a conservação dos imóveis e a preservação do patrimônio público.

5. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável

6. Descrição da necessidade

O presente processo administrativo abrange serviços de manutenção preventiva e corretiva em imóveis residenciais (Próprios Nacionais Residenciais – PNR), imóveis administrativos e áreas comuns sob a administração da Prefeitura de Aeronáutica de Anápolis (PAAN).

A manutenção envolve os seguintes elementos:

Vila / Tipo de PNR	Qtd de PNR	Área Construída de Cada Imóvel (m²)	Área Construída Total (m²)
Oficiais			
Casa do Comandante da BAAN	1	562,83	562,83
Casa de Oficial Superior Tipo 1	18	437,66	7.877,88
Casa de Oficial Superior Tipo 2	15	350,00	5.250,00
Casa de Capitão/Tenente	59	259,50	15.310,50
SO/SGT Etapa I			
Casa Tipo 1	90	212,50	19.125,00
Casa Tipo 2	66	189,44	12.503,04
SO/SGT Etapa II			
Casa Tipo 3	86	151,00	12.986,00
Casa Tipo 4	9	151,00	1.359,00
Blocos (1-20) Apartamentos	120	153,30	18.396,00
Blocos (21 e 22) Apartamentos	96	84,92	15.304,07
Village Cardoso Apartamentos	**15**	**80,00**	**1.200,00**
Imóveis Administrativos	10	190,00	1.900,00
Total	585	—	**110.774,32**

Vila Residencial	Área Total (m²)
Oficiais	324.499,60
SO/SGT Etapa I e II	400.000,00
Village Cardoso	1.200,00

Com base em estimativas técnicas elaboradas a partir de pregões anteriores, do histórico de manutenções realizadas e das solicitações apresentadas pelos moradores dos imóveis residenciais sob a administração da Prefeitura de Aeronáutica de Anápolis (PAAN), identificou-se a necessidade de contratação de serviços de manutenção preventiva e corretiva. A maioria dos imóveis possui mais de 40 anos de construção, apresentando desgaste natural dos sistemas e componentes construtivos em decorrência do tempo de uso, da exposição contínua às intempéries e da obsolescência de materiais e instalações, o que demanda intervenções periódicas para preservação das condições de uso, segurança, salubridade e habitabilidade.

Os serviços de manutenção visam:

- Garantir a funcionalidade das instalações;
- Assegurar condições mínimas de segurança aos habitantes, militares e suas famílias;
- Preservar o patrimônio público, atendendo ao interesse público e ao dever legal de todo gestor.

As necessidades abrangem:

1. **Imóveis residenciais (PNRs):** 575 unidades distribuídas em quatro vilas residenciais, incluindo casas e apartamentos, com áreas construídas variando de 80 a 562,83 m².
2. **Imóveis Administrativos:** 10 edificações
3. **Áreas comuns:** 367.000 m², incluindo pavimentos e vias internas, áreas verdes com aproximadamente 1.000 árvores e áreas de expansão, além de roçagem de cerca de 150.000 m².
4. **Infraestrutura complementar:** portões de acesso e muros perimetrais, incluindo manutenção preventiva e corretiva, bem como reparos estruturais quando necessário.

A execução desses serviços é necessária para prevenir deteriorações, reduzir riscos à segurança e prolongar a vida útil do patrimônio, além de garantir o atendimento adequado aos usuários das instalações

7. Descrição dos Requisitos da Contratação

A contratação tem como objeto a execução de serviços de manutenção corretiva e preventiva em imóveis residenciais (PNR), imóveis administrativos e áreas comuns sob a administração da Prefeitura de Aeronáutica de Anápolis (PAAN).

1. Padrões Técnicos e Normativos

- Observância às normas técnicas aplicáveis (ABNT e demais regulamentos pertinentes).
- Utilização de materiais compatíveis e de qualidade, respeitando durabilidade e segurança das estruturas.
- Cumprimento das diretrizes de gestão de resíduos da construção civil (Lei nº 12.305/2010, Resolução CONAMA nº 307 /2002 e Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 1/2010).
- Destinação ambientalmente adequada dos resíduos, respeitando as classes A, B, C e D e proibindo a disposição irregular.
- Observância de limites de emissão de poluentes e ruídos conforme legislação e normas técnicas (Resolução CONAMA nº 382/2006, NBR 10.151 e 10.152).
- Prioridade para uso de agregados reciclados, quando disponíveis.

2. Condições de Execução

- Serviços deverão ser executados por pessoal qualificado e utilizando os equipamentos necessários para garantir segurança, eficiência e qualidade.
- Atendimento aos padrões de sustentabilidade, incluindo redução do impacto ambiental, uso eficiente de recursos naturais e respeito à legislação ambiental vigente.

3. Qualificação econômico-financeira

A exigência de qualificação econômico-financeira visa assegurar que as licitantes possuam condições de cumprir as obrigações contratuais, uma vez que a execução dos serviços demanda recursos para aquisição de materiais, mobilização de mão de obra, equipamentos e transporte, com custos sob responsabilidade da contratada até o recebimento dos pagamentos correspondentes.

Para essa finalidade, serão exigidos os índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC) e Solvência Geral (SG) superiores a 1 (um), como critérios objetivos de avaliação da capacidade financeira das licitantes.

Caso algum desses índices seja igual ou inferior a 1 (um), será admitida, alternativamente, a comprovação de patrimônio líquido mínimo de 10% (dez por cento), conforme o art. 69, § 4º, da Lei nº 14.133/2021. A adoção desse percentual busca assegurar capacidade patrimonial compatível com os custos e riscos da execução, sem excluir empresas que não atendam integralmente aos indicadores financeiros.

Em razão do parcelamento da contratação e do julgamento por item, o percentual incidirá sobre o valor estimado do item ou do conjunto de itens para os quais a licitante esteja sujeita à habilitação, de forma a preservar a proporcionalidade e a competitividade.

A exigência desses requisitos, apesar da dispensa de garantia contratual prevista no item 19 deste ETP, justifica-se por sua finalidade distinta: avaliar previamente a capacidade econômico-financeira das licitantes, em conformidade com o art. 37, XXI, da Constituição Federal e o art. 69 da Lei nº 14.133/2021.

4. Qualificação técnica

A exigência de qualificação técnico-operacional tem por finalidade comprovar a experiência das licitantes na execução de serviços similares, a fim de reduzir os riscos de atrasos, falhas operacionais e descumprimento das obrigações contratuais.

Embora os serviços sejam classificados como comuns, sua execução sob demanda exige capacidade de mobilização de mão de obra, materiais e equipamentos, além de organização operacional para o atendimento das ordens de execução de serviços.

Dessa forma, será exigida a comprovação de experiência anterior exclusivamente para os itens de valor significativo, assim considerados aqueles que representem pelo menos 4% do valor total estimado da contratação, conforme o art. 67, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

Para esses itens, será adotado o quantitativo mínimo de 20% das respectivas quantidades estimadas, percentual inferior ao limite legal de 50%, previsto no art. 67, § 2º, da mesma Lei.

Em razão do parcelamento do objeto e do julgamento por item, a comprovação ficará restrita aos serviços correspondentes aos itens para os quais a licitante esteja sujeita à habilitação, de forma a preservar a proporcionalidade e a competitividade.

5. Resultados Esperados

- Garantia do funcionamento adequado das instalações e áreas comuns.
- Conservação e valorização dos bens públicos.
- Redução de riscos à segurança e ao conforto de usuários e moradores.
- Cumprimento de critérios de sustentabilidade e responsabilidade ambiental durante toda a execução dos serviços.

8. Justificativa da Contratação

A necessidade da contratação se reforça pelo fato de que a Base Aérea de Anápolis e a Prefeitura de Aeronáutica de Anápolis não dispõem de meios próprios suficientes para atender integralmente às demandas de manutenção, seja em termos de mão de obra especializada, equipamentos adequados ou disponibilidade operacional.

É importante destacar que, após análise das características e das condições de execução do objeto, a área técnica da Comissão de Planejamento concluiu que a demanda não se enquadra como serviço comum de engenharia, mas como serviço comum, uma vez que as atividades previstas apresentam caráter simples, rotineiro e padronizado, com padrões de desempenho e qualidade passíveis de definição objetiva por meio de especificações usuais de mercado.

A Resolução CONFEA nº 218/1973 discrimina as atividades profissionais abrangidas pelas diferentes modalidades da Engenharia e estabelece atribuições relacionadas, entre outras, a estudos, projetos, especificações, execução, fiscalização, instalação, reparo e manutenção de obras e serviços técnicos. No caso concreto, contudo, os serviços previstos não exigem elaboração de projetos, cálculos, dimensionamentos, estudos técnicos específicos ou definição de soluções próprias de Engenharia.

As intervenções previstas consistem, em sua maioria, na conservação, substituição, recomposição ou instalação de elementos existentes, sem alteração substancial das características originais das edificações ou das instalações. O escopo compreende, entre outros, serviços de roçada e limpeza de áreas externas; carga, transporte e descarga de materiais; substituição de componentes de instalações elétricas e hidrossanitárias; reparos em revestimentos; instalação ou substituição de portões, muros, telhas, pisos, revestimentos, forros, calhas, rufos e condutores; impermeabilizações; e pintura de pisos.

A Resolução CONFEA nº 1.116/2019 estabelece que as obras e os serviços de Engenharia e Agronomia que exigem habilitação legal para sua elaboração ou execução, com emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), caracterizam-se como serviços técnicos especializados. No presente caso, a área técnica não identificou necessidade de elaboração ou acompanhamento por profissional de Engenharia, emissão de ART ou desenvolvimento de solução técnica específica para a execução do escopo definido.

Dessa forma, consideradas a baixa complexidade das intervenções, a padronização dos procedimentos executivos, a ausência de necessidade de responsabilidade técnica específica de profissional de Engenharia e a possibilidade de definição objetiva dos padrões de desempenho e qualidade, o objeto enquadra-se como serviço comum, sem natureza de serviço de engenharia.

Adicionalmente, a contratação atende aos princípios da competitividade e da economicidade, uma vez que o mercado dispõe de ampla oferta de empresas capacitadas para a execução dos serviços, com emprego de tecnologias, métodos e procedimentos usuais. A participação de licitantes poderá ocorrer de forma ampla, sem restrições indevidas à competitividade. O processo licitatório também poderá prever declaração do licitante que ateste o pleno conhecimento das condições necessárias à prestação dos serviços, inclusive nos casos em que não ocorra vistoria presencial.

Diante do exposto, a contratação é fundamental para assegurar a manutenção adequada, segura e sustentável das edificações e áreas comuns, alinhando-se aos princípios da eficiência administrativa, preservação do patrimônio público e responsabilidade ambiental, configurando-se como medida imprescindível para a gestão eficiente dos bens sob administração da PAAN.

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R$): 840.910,52

O valor estimado da contratação de serviços de manutenção corretiva e preventiva em imóveis residenciais (PNR), imóveis administrativos e áreas comuns da Prefeitura de Aeronáutica de Anápolis (PAAN) é de R$ 840.910,52 (oitocentos e quarenta mil, novecentos e dez reais e cinquenta e dois centavos).

A estimativa foi elaborada com base em levantamento técnico e pesquisa de mercado, conforme detalhado a seguir:

1. Critérios Utilizados para a Estimativa

- A estimativa de quantitativos foi elaborada pela Subdivisão Técnica (STEC) da Divisão de Patrimônio (DPAT) da PAAN, tomando por base dados históricos e informações extraídas do Sistema de Atendimento ao Usuário (SAU);
- Análise do histórico de execução de serviços nos anos de 2024, 2025 e 2026;
- Consulta a preços de referência das tabelas SINAPI, SICRO e GOINFRA.

2. Metodologia de Cálculo
A determinação do valor estimado seguiu o art. 5º da IN nº 65/2021, combinando:

- **Inciso I:** Composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente em sistemas oficiais, como Painel de Preços;
- **Inciso III:** Pesquisa em mídia especializada, tabelas de referência e sítios eletrônicos atualizados em até 6 meses antes da divulgação do edital.

Para os serviços em análise, foram utilizados os seguintes sistemas e tabelas técnicas:

- **SINAPI** (junho de 2026 – onerada), mantida pela CAIXA e IBGE;
- **SICRO** (abril de 2026 - onerada), mantida pela DNIT (Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes);

- **GOINFRA** (abril de 2026 – onerada), mantida pela Agência Goiana de Infraestrutura e Transportes;

3. Considerações sobre Variações e Ajustes

- Os valores estimados refletem a média praticada pelo mercado, considerando especificações usuais de serviços de manutenção predial e áreas comuns;
- Possíveis ajustes podem ocorrer em função de variações de preços de insumos, disponibilidade de mão de obra, sazonalidade de serviços e atualização das tabelas de referência;
- A metodologia adotada garante que eventuais diferenças não prejudiquem a Administração, mantendo a economicidade e compatibilidade com o mercado.

4. Justificativa do Valor Máximo

- A aplicação combinada das tabelas SINAPI e GOINFRA , somada à análise de quantitativos e histórico de serviços, fornece uma base robusta e transparente para o preço estimado;
- O valor máximo de R$ 840.910,52 reflete o preço total previsto para atender parcialmente às demandas de manutenção, considerando qualidade, segurança e conformidade técnica;
- A estimativa permite planejamento orçamentário adequado, servindo como referência confiável para o processo licitatório e garantindo que os recursos públicos sejam utilizados de forma eficiente.

10. Levantamento de Mercado

Com vistas a identificar a solução mais adequada para a necessidade levantada, foram analisadas contratações similares realizadas por esta Administração e por outros órgãos públicos, por meio de consultas a editais e documentos correlatos. O objetivo foi verificar a existência de metodologias, tecnologias ou inovações que pudessem atender melhor às demandas. As práticas identificadas foram analisadas e registradas como referência para subsidiar a futura modelagem da contratação.

No mercado, observou-se que a forma de contratação dos serviços em questão segue um padrão consolidado e amplamente praticado, tanto por órgãos e entidades da Administração Pública quanto por empresas privadas. No âmbito público, tais contratações cumprem rigorosamente as exigências legais, normativas e editalícias aplicáveis, enquanto no setor privado observa-se a adoção de procedimentos similares, pautados por práticas de mercado consolidadas e eficiência operacional, ainda que sem obrigatoriedade legal equivalente. Adicionalmente, não foram identificadas peculiaridades, complexidades técnicas ou inovações que demandassem modelos diferenciados de contratação ou a realização de audiência pública para coleta de contribuições, considerando tratar-se de serviços comuns, com padrão de execução já amplamente difundido e consolidado em diferentes segmentos de mercado.

A solução considerada mais vantajosa para a Administração consiste na contratação de pessoa jurídica especializada para a execução dos serviços, pelo Sistema de Registro de Preços, incluindo o fornecimento de todos os materiais necessários.

Essa modelagem é preferível porque transfere à contratada a responsabilidade integral pela execução, incluindo a provisão dos insumos, evitando à Administração custos adicionais relacionados à aquisição, controle de estoque, transporte, armazenagem, riscos de perdas ou atrasos de entrega. Ademais, permite maior tempestividade e continuidade na execução contratual. Ainda que a Administração, hipoteticamente, pudesse adquirir materiais a preços inferiores, os custos indiretos decorrentes (processo licitatório, publicações, gestão de estoque, pessoal envolvido etc.) tornariam a prática menos eficiente.

Nesse contexto, entende-se que o gerenciamento coordenado dos serviços, mesmo quando distribuídos entre diferentes empresas responsáveis por etapas específicas, favorece a integração das atividades e reduz a probabilidade de interrupções por falta de insumos ou falhas na execução. Por exemplo, uma empresa pode ser responsável pela construção de um muro, enquanto outra executa o revestimento cerâmico, mas ambas atuam de forma articulada sob supervisão centralizada da Administração. Esse modelo é amplamente adotado em toda a Administração Pública, garantindo que os pagamentos sejam vinculados à efetiva execução dos serviços e que a continuidade e qualidade dos serviços sejam preservadas, independentemente de múltiplos fornecedores estarem envolvidos.

Dessa forma, conclui-se que a contratação pelo sistema de Registro de Preços, em regime de empreitada por preço unitário, com fornecimento de materiais pela contratada, atende de forma eficaz aos interesses da Administração, conciliando custo, eficiência e mitigação de riscos.

11. Descrição da solução como um todo

A solução proposta consiste na contratação de pessoa jurídica especializada para a prestação integral dos serviços, incluindo fornecimento de todos os materiais necessários, conforme a planilha de quantidades que será anexa ao Termo de Referência como "Lista de Serviços".

O contrato será gerido pelo Sistema de Registro de Preços, garantindo flexibilidade na demanda e na execução, com controle centralizado e contínuo. A empresa contratada será responsável por todas as etapas do serviço, desde o planejamento até a entrega final, abrangendo logística, insumos, mão de obra, equipamentos e demais recursos necessários.

O contrato constitui instrumento formal de vinculação entre a Administração e a empresa contratada, assegurando direitos, deveres e responsabilidades de ambas as partes. No SRP, o contrato não se configura como instrumento exclusivo, podendo a Administração adotar outros mecanismos formalizados, tais como carta-contrato, nota de empenho, autorização de compra ou ordem de execução de serviço, conforme a natureza e a especificidade da demanda.

Ressalta-se que, no SRP, é possível o registro de mais de uma empresa para o mesmo objeto, permitindo à Administração distribuir a execução dos serviços conforme a disponibilidade, capacidade técnica e necessidades momentâneas, garantindo flexibilidade na demanda, eficiência na execução e continuidade operacional.

A empresa contratada, em sentido amplo, será integralmente responsável por todas as etapas do serviço, abrangendo planejamento, logística, fornecimento de insumos, mobilização e gestão da mão de obra, disponibilização de equipamentos e demais recursos necessários, até a entrega final, de modo a assegurar a plena conformidade com os requisitos técnicos, legais e contratuais estabelecidos.

A execução será monitorada pela Administração por meio de comissão de acompanhamento e recebimento, assegurando o cumprimento das especificações, prazos e padrões de qualidade. O modelo integra de forma eficiente o fornecimento de materiais e a prestação de serviços, mitigando riscos de atrasos, faltas de insumos ou duplicidade de responsabilidades.

Essa abordagem permite à Administração obter maior eficiência operacional, otimização de custos e continuidade dos serviços, sem comprometer a qualidade ou a tempestividade das entregas, preservando os interesses públicos e as boas práticas administrativas.

12. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

O objeto da presente contratação foi parcelado em itens, conforme o DFD e a planilha anexa (“Lista de Serviços”), possibilitando maior flexibilidade na execução. Dessa forma, uma única empresa pode ser responsável por todos os itens, ou a Administração poderá atribuir itens específicos a diferentes empresas, conforme capacidade técnica, disponibilidade e necessidades momentâneas.

Importa esclarecer que, em cada item, o serviço e os materiais necessários à execução permanecem integrados, garantindo continuidade, segurança e eficiência, evitando a separação de fornecimento de materiais e execução da mão de obra, que, embora tecnicamente possível, aumentaria os riscos de atrasos, custos adicionais e falhas operacionais.

Vantagens do parcelamento em itens

O parcelamento em itens apresenta benefícios estratégicos significativos, especialmente no que se refere à redução de risco operacional para a Administração:

1. **Mitigação de risco de não execução total:**

- Caso uma empresa não execute os serviços atribuídos a um item, os demais itens ainda podem ser atendidos por outras empresas, garantindo que parte do objeto seja efetivamente executada e evitando a paralisação completa do contrato.

2. **Segurança na execução de serviços de urgência:**

    - Em situações que exigem atendimento rápido, a Administração pode contar com empresas registradas para iniciar serviços de forma imediata em itens distintos, sem depender de uma única contratada.

Riscos da separação material x serviço

A divisão do objeto em contratos distintos para fornecimento de material e prestação de serviço(mão de obra) se configura como parcelamento do objeto e poderia gerar:

- Ociosidade da mão de obra, caso os materiais não estejam disponíveis;
- Atrasos no cronograma;
- Dificuldade na atribuição de responsabilidades;
- Necessidade de aditivos de prazo ou valor devido ao descumprimento das responsabilidades daAdministração;
- Impacto negativo na continuidade operacional e tempestividade, principalmente em serviços urgentes.

No caso em análise, a integralização do serviço e materiais em cada item, combinada com o parcelamento do objeto em múltiplos itens, garante controle eficiente sobre a execução, mitigação de riscos e continuidade operacional, preservando eficiência, economicidade e qualidade do serviço licitado.

Comparativo

Cenário	Vantagens	Riscos
Execução integral por uma única empresa	Simplicidade contratual; controle único	Se a empresa falhar, toda a execução fica comprometida; risco de paralisação total
Parcelamento em itens (material + serviço integrados em cada item)	Flexibilidade; mitigação de risco; parte do serviço sempre é executada; controle mais eficiente	Necessidade de coordenação entre itens; maior complexidade de fiscalização

Dessa forma, o modelo adotado não prejudica a competitividade, permite à Administração obter a proposta mais vantajosa e reduz os riscos de interrupção total da execução do contrato, garantindo a eficiência, a economicidade e a tempestividade dos serviços contratados.

13. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não haverá contratações correlatas e/ou interdependentes, ou seja, os serviços em comento serão contratados de forma independente.

14. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Convém ressaltar que o objeto da contratação proporcionará a manutenção de 575 (quinhentos e setenta e cinco) imóveis residenciais, localizados em quatro vilas residenciais (três vilas militares - Vila dos Suboficiais e Sargentos 1ª e 2ª Etapas, Vila dos Oficiais e uma vila civil - Condomínio Privê Village Cardoso), localizadas em Anápolis, além de 10 imóveis administrativos, conforme quadro abaixo:

VILA	Tipo de PNR	QTD de PNR	Área Construída de Cada Imóvel	Área Construída Total
OFICIAIS	Casa do CMT	1	562,83	562,83
	Casa de Of. Superior 1	18	437,66	7.877,88
	Casa de Of. Superior 2	15	350	5.250,00
	Casa de Capitão/Tenente	59	259,5	15.310,50
SO/SGT Etapa 01	Casa Tipo 1	90	212,5	19.125,00
	Casa Tipo 2	66	189,44	12.503,04
SO/SGT Etapa 02	Casa Tipo 3	86	151	12.986,00
	Casa Tipo 4	9	151	1.359,00
Blocos (1-20)	Apartamentos	120	153,3	18.396,00
Blocos (21 e 22)	Apartamentos	96	84,92	15.304
Village Cardoso	Apartamentos	15	80	1.200,00
Imóveis Residenciais		10	190	1900,00
Total PNR / IMÓVEIS		**585**	**Área Construída Total**	**110.774,32**

São oito tipos de casas e três tipos de apartamentos com áreas construídas variando de 80 a 562,83 metros quadrados. Há 367.000 metros quadrados de áreas comuns, 13.000 metros de vias internas e 1.000 árvores de pequeno, médio e grande porte. Integram a área de jurisdição mais 150.000 metros quadrados destinadas à expansão, São 5 tipos de telhados diferentes.

As quantidades solicitadas no processo foram levantadas mediante estimativas da equipe técnica da PAAN e estão alinhadas com o Plano de Manutenção de Imóveis, em que constam, no item 2.8, as metas a serem atingidas.

Os imóveis sob administração da União em Anápolis foram construídos na década de 1970. As instalações apresentam desgastes pelo tempo de construção, variações das intempéries e instalações obsoletas por não suportarem as atualizações ocorridas nos últimos anos.



Vila dos Oficiais (Fonte: Google Maps)



Vila dos SO/SGT 1ª Etapa (Fonte: Google Maps)



Vila dos SO/SGT 2ª Etapa (Fonte: Google Maps)

15. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A necessidade da presente contratação encontra-se respaldada no Programa de Trabalho Anual da PAAN e no Plano de Manutenção de Imóveis.

A missão da PAAN é administrar o patrimônio sob sua responsabilidade, a fim de prover o apoio de moradia, de forma eficiente e oportuna, ao efetivo militar e seus dependentes.

Nos respectivos planos constam os objetivos desta Administração:

1. Tornar-se uma referência na administração de imóveis residenciais, em razão da eficiência de seus processos e da melhoria contínua do bem-estar de seus permissionários.
2. Primar pela satisfação dos permissionários e seus familiares;
3. Qualidade de Vida (criando condições favoráveis ao bem-estar, saúde e segurança dos moradores);
4. Aprimorar a gestão e a governança no que se refere à manutenção dos imóveis; e
5. Disponibilidade de imóveis residenciais igual ou superior a 99,0%.
6. Quanto à eficiência, a solução visa proporcionar melhorias nos imóveis.
7. Prazo máximo de execução dos serviços limitado em 80 dias.

Quanto à eficácia, a solução permitirá que a PAAN mantenha os imóveis em condições de habitabilidade.

Quanto à economicidade, a solução da licitação através de pregão eletrônico possui características necessárias para a contratação de acordo com custos de mercado.

16. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação permitirá a execução contínua de serviços essenciais de manutenção corretiva e preventiva dos 575 Próprios Nacionais Residenciais (PNR) e 10 (dez) imóveis administrativos sob responsabilidade da Prefeitura de Aeronáutica de Anápolis, assegurando condições adequadas de uso e habitabilidade.

Com isso, serão garantidas a preservação do patrimônio público, a segurança e a integridade física dos militares e de seus familiares, além da funcionalidade das instalações. A priorização da manutenção preventiva, em especial, trará benefícios adicionais, como redução de custos, aumento da vida útil dos imóveis e menor impacto para os moradores.

Destaca-se, ainda, que a centralização dos serviços em empresas especializadas supre a ausência de quadro funcional próprio com as especialidades requeridas, evitando descontinuidade das atividades e assegurando maior eficiência, qualidade e tempestividade na execução.

17. Providências a serem Adotadas

A adequação dos ambientes estará condicionada à necessidade de execução dos serviços licitados e à disponibilidade de recursos financeiros. A Comissão de acompanhamento e recebimento dos serviços já se encontra formalmente designada por meio de publicação em Boletim Interno, garantindo o acompanhamento técnico e administrativo da execução contratual.

Os locais que demandarem manutenções serão readequados conforme as necessidades identificadas, e, antes do início das atividades, os funcionários, militares ou civis, e seus familiares receberão orientações quanto aos procedimentos a serem observados durante a realização das manutenções.

Não se faz necessária a capacitação específica de servidores para a condução das atividades previstas. O cronograma de execução dos serviços será definido de comum acordo entre a Fiscalização e a Contratada, de modo a atender às necessidades do órgão e preservar a continuidade das rotinas administrativas e operacionais.

18. Possíveis Impactos Ambientais

A execução dos serviços poderá gerar impactos ambientais de pequena escala, principalmente relacionados à geração de resíduos sólidos, como entulho, embalagens e sobras de materiais de construção. Também podem ocorrer emissões pontuais de poeira e ruídos decorrentes da realização de reparos e manutenções.

Para mitigar esses efeitos, a empresa contratada deverá realizar o manejo adequado dos resíduos, observando a legislação ambiental vigente e as normas locais de descarte, de forma a evitar acúmulo ou destinação incorreta. O transporte e a disposição final serão de responsabilidade da contratada, cabendo à Fiscalização acompanhar e verificar a conformidade dos procedimentos adotados.

O uso de produtos químicos será restrito aos estritamente necessários para a execução dos serviços, devendo ser empregados de maneira controlada, de modo a reduzir riscos de contaminação do solo, da água e do ar.

Dessa forma, os serviços licitados não representam risco significativo ao meio ambiente, desde que observadas as medidas de controle e destinação adequadas, garantindo a preservação ambiental e o atendimento às normas legais aplicáveis.

19. Garantia da Contratação

A presente contratação refere-se à prestação de serviços comuns, de baixa complexidade, consistindo em manutenção preventiva e corretiva dos 575 Próprios Nacionais Residenciais (PNR) e 10 (dez) imóveis administrativos sob responsabilidade da Prefeitura de Aeronáutica de Anápolis. Considerando a natureza do objeto e os mecanismos de acompanhamento disponíveis, a Administração opta por não exigir garantia contratual, mas manterá integralmente a garantia do serviço para assegurar a qualidade e a conformidade do objeto contratado.

A **garantia contratual**, prevista no artigo 96 da Lei nº 14.133/2021, consiste em caução em dinheiro, títulos públicos ou fiança bancária, tendo por objetivo proteger a Administração contra eventual abandono ou descumprimento do contrato pela contratada. No presente caso, a simplicidade e o baixo risco dos serviços tornam essa exigência desnecessária, evitando aumento do valor da contratação e preservando a competitividade do certame.

Por outro lado, será exigida a **garantia do serviço**, que assegura a qualidade da execução e o cumprimento das especificações técnicas previstas no Termo de Referência. A empresa contratada deverá empregar materiais adequados e executar os serviços corretamente, respondendo por eventuais falhas ou inadequações após a conclusão, quando a Administração poderá acionar a contratada para correção dos serviços, garantindo a conformidade do objeto contratado e a preservação do interesse público.

Tipo de Garantia	Objetivo	Aplicação neste contrato	Risco mitigado
Garantia Contratual	Proteção financeira da Administração caso a empresa abandone ou descumpra o contrato	**Não exigida**, devido à baixa complexidade e fiscalização contínua	Risco de abandono ou inadimplemento do contrato
Garantia do Serviço	Assegurar qualidade e conformidade técnica dos serviços	**Exigida**: serviços devem atender às especificações técnicas; falhas devem ser corrigidas pela contratada	Risco de execução inadequada ou materiais de baixa qualidade

Dessa forma, a Administração garante eficiência, qualidade e segurança na execução do objeto, sem onerar o processo com garantias financeiras, mas mantendo mecanismos formais de controle e responsabilização da contratada, alinhados aos princípios da legalidade, economicidade e competitividade.

20. Declaração de Viabilidade

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

20.1. Justificativa da Viabilidade

Esta Equipe de Planejamento considera a contratação viável, uma vez que a solução proposta se mostra adequada ao atendimento da necessidade identificada, apresenta condições de execução compatíveis com a estrutura e a rotina do órgão e não possui, até o momento, impedimentos técnicos, operacionais ou ambientais que comprometam sua implementação.

21. Responsáveis

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

Despacho: Assessorado tecnicamente por:

DIEGO CARVALHO DA SILVEIRA

Membro da Equipe de Planejamento

Despacho: Elaborado por:

JEAN VITOR SILVA DOS ANJOS

Membro da Equipe de Planejamento

MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO

Documento:	ETP Atualizado
Data/Hora de Criação:	11/11/2026 19:19:06
Páginas do Documento:	15
Páginas Totais (Doc. + Ass.)	16
Hash MD5:	10a1323033a62af93e0f241482341d69
Verificação de Autenticidade:	https://autenticidade-documento.sti.fab.mil.br/assinatura

Este documento foi assinado e conferido eletronicamente com fundamento no artigo 6º, do Decreto nº 8.539 de 08/10/2015 da Presidência da República pelos assinantes abaixo:

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por 1º Ten DIEGO CARVALHO DA SILVEIRA no dia 11/11/2026 às 16:45:56 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Terceiro Sargento JEAN VITOR SILVA DOS ANJOS no dia 12/11/2026 às 08:40:02 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Primeiro Sargento EMIVAL ALVES NETO no dia 17/11/2026 às 16:43:37 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Ten Cel Int LIGIA MARIA DE ALENCAR OLIVEIRA no dia 19/11/2026 às 14:28:09 no horário oficial de Brasília.

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO