

BASE AÉREA DE ANÁPOLIS

Estudo Técnico Preliminar 10/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 67281.001721/2026-46

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 quatro vilas residenciais militares: Vila dos Oficiais, Vila dos Graduados, e unidades no Condomínio Privê Village Cardoso 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 e substituições em elementos construtivos das edificações, abrangendo pisos e revestimentos cerâmicos, alvenarias, coberturas, forros, esquadrias, portas, elementos de concreto, instalações hidrossanitárias, bancadas, soleiras e serviços de pintura:

a) Edificações

- Necessidade de substituição, fornecimento e instalação de pisos e revestimentos cerâmicos, incluindo rodapés;
- Necessidade de substituição de litocerâmica em fachadas, com retirada de revestimentos existentes e execução de novos sistemas de assentamento, incluindo, quando aplicável, chapisco e emboço;
- Necessidade de manutenção e substituição de coberturas, abrangendo telhas cerâmicas tipo capa-canal, telhas estruturais de fibrocimento e telhas termoacústicas, com inclusão de cumeeiras, acessórios e, conforme o caso, substituição ou recuperação de elementos da estrutura de apoio (ripas, caibros, terças e pontalões);
- Necessidade de intervenções em forros, compreendendo substituição ou instalação de forro de gesso em placas e forro de drywall, incluindo pintura e estrutura de fixação, possibilitando o acesso às instalações superiores para fins de manutenção;
- Necessidade de instalação e substituição de soleiras e bancadas de granito, destinadas a cozinhas e lavatórios, incluindo cubas, metais, válvulas, sifões e demais acessórios hidráulicos;
- Necessidade de manutenção e substituição de esquadrias, abrangendo portas de madeira e portas de alumínio, instalação de chapas de alumínio em rodapés de portas, bem como substituição de esquadrias existentes por modelos de alumínio, conforme especificações técnicas e normativas aplicáveis.

b) Áreas comuns e infraestrutura externa

- Necessidade de execução de calçadas e elementos de concreto moldado in loco, bem como fabricação e instalação de tampas de concreto armado;
- Pintura de muro.

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 os exemplos de situações que podem demandar a contratação estão: infiltrações em paredes, lajes ou telhados; falhas nos sistemas elétricos e hidráulicos; danos em pisos cerâmicos; degradação ou impacto em portões de acesso; e impactos ou danos no muro perimetral das vilas, inclusive decorrentes de acidentes com veículos.

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 evidencia que a contratação poderá se tornar necessária, considerando que os serviços devem atender a diferentes níveis de complexidade, desde pequenos reparos emergenciais até intervenções mais extensas, como reconstrução de muros ou substituição de equipamentos danificados. Esses elementos reforçam a relevância de manter disponível uma solução técnica adequada para responder prontamente às demandas, garantindo a segurança, habitabilidade e preservação do patrimônio público, caso venha a se concretizar a necessidade de execução dos serviços.

5. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Prefeitura de Aeronáutica de Anápolis	Viviane de Almeida de Faria Maj Int

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:

1. Imóveis residenciais

Vila / Tipo de PNR	Qtd de PNR	Área Construída de Cada Imóvel (m²)	Área Construída Total (m²)
Oficiais			
Casa do CMT	1	562,83	562,83
Casa do CH GOP	1	437,66	437,66
Casa de Of. Superior 1	17	437,66	7.440,22
Casa de Of. Superior 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
Total	575	—	109.847,32

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

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. **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.
3. **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. Escopo dos Serviços

- **Edificações:** manutenção preventiva e corretiva de elementos construtivos, incluindo substituição e instalação de pisos e revestimentos cerâmicos, intervenções em alvenarias, manutenção e substituição de coberturas com telhas cerâmicas, de fibrocimento e termoacústicas, execução e adequação de forros em gesso e drywall, instalação de soleiras e bancadas de granito, manutenção e substituição de esquadrias (portas de madeira e portas de alumínio), bem como serviços complementares de pintura.
- **Áreas comuns:** execução de calçadas e meios-fios moldados in loco, fabricação e instalação de tampas de concreto armado, além de serviços de pintura em muros e paredes externas.

2. 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.

3. 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.

4. 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 contratação de serviços de manutenção corretiva e preventiva em imóveis residenciais (PNR), imóveis administrativos e áreas comuns da Prefeitura de Aeronáutica de Anápolis (PAAN) se faz necessária devido à constatação de diversas degradações físicas nas edificações e áreas comuns, resultantes do uso prolongado, intempéries e ausência de manutenção sistemática. Entre as ocorrências verificadas, destacam-se:

- **Infiltrações em paredes e coberturas**, comprometendo a integridade das estruturas e o conforto dos usuários.
- **Problemas nos sistemas elétrico e hidráulico**, representando riscos à segurança e ao funcionamento das instalações.
- **Desgaste de pisos, forros e revestimentos**, que pode gerar acidentes ou demandar reparos emergenciais.
- **Degradação das áreas externas**, incluindo pavimentação, vias internas e áreas verdes, impactando a segurança e a estética dos espaços públicos.

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 a demanda não se enquadra como serviços de engenharia, conforme a Resolução nº 218 do CONFEA, que delimita como serviços de engenharia aqueles que exigem assinatura de profissional habilitado, complexidade técnica elevada e risco à sociedade. Os serviços aqui previstos consistem em manutenção predial de caráter preventivo e corretivo, incluindo:

- Manutenção de telhados;
- Reparo de pisos e forros;
- Demais serviços de manutenção predial de rotina.

A Resolução CONFEA nº 1.116/2019 reforça que serviços técnicos especializados são aqueles que envolvem complexidade, risco à sociedade, ao patrimônio ou ao meio ambiente, o que não se aplica aos serviços ora contratados. Assim, a contratação de empresa especializada se apresenta como a medida mais adequada, segura e eficaz para atender às demandas identificadas.

Além disso, a execução dos serviços terceirizados possibilita:

- **Planejamento e execução preventiva**, evitando deteriorações mais graves e onerosas;
- **Redução de riscos à segurança e ao conforto** dos usuários e servidores;
- **Valorização e conservação do patrimônio público**, prolongando a vida útil das edificações e áreas comuns;
- **Cumprimento de normas ambientais e de sustentabilidade**, incluindo a gestão adequada de resíduos da construção civil, o uso eficiente de recursos naturais e a redução de impactos sobre solo, água, fauna e flora;
- **Eficiência na utilização de recursos públicos**, evitando desperdícios e despesas emergenciais recorrentes.

Adicionalmente, a contratação atende ao princípio da competitividade e da economicidade, visto que o mercado dispõe de ampla oferta de empresas capacitadas para a execução dos serviços, utilizando tecnologias e procedimentos usuais. A participação de licitantes será ampla, não havendo restrições indevidas, e o processo licitatório poderá contar com declaração do licitante ratificando pleno conhecimento das condições para prestação do serviço, mesmo na ausência de vistorias presenciais.

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\$): 1.707.406,22

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\$ 1.707.406,22 (Um Milhão setecentos e sete mil quatrocentos e seis reais e vinte 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 2023 e 2025;
- Consulta a preços de referência das tabelas SINAPI 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 II:** Contratações similares realizadas pela Administração Pública no período de 1 (um) ano anterior;
- **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** (novembro de 2025 – onerada), mantida pela CAIXA e IBGE;

- **GOINFRA** (agosto de 2025 – 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\$ 1.707.406,22 reflete o preço total previsto para atender integralmente 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.

5. Reajuste

Fica estabelecido que, caso se conclua pela viabilidade da contratação, não será previsto reajuste de valores durante a vigência do contrato.

- O valor contratual permanecerá fixo e inalterável, garantindo previsibilidade financeira à Administração e segurança jurídica para ambas as partes;
- Tal condição é adequada, considerando que os serviços objeto deste contrato são comuns, usuais no mercado e de execução relativamente rápida, não havendo necessidade de correção monetária ou ajuste de preços ao longo do período contratual.

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 das obras 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 fiscalização técnica, 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) não 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 da Administração;
- 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

A Prefeitura de Aeronáutica de Anápolis é responsável pela administração e conservação de 575 imóveis residenciais (PNR), existentes em Anápolis , 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 do CH GOP	1	437,66	437,66
	Casa de Of. Superior 1	17	437,66	7.440,22
	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
Total PNR / IMÓVEIS		575	Área Construída Total	109.874,32

São dez (10) tipos de casas e três (3) 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 também, 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 585 Próprios Nacionais Residenciais (PNR) da Guarnição 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 Fiscalização 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 reformas 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 capacitação específica de servidores para a condução das atividades previstas. O cronograma de execução dos serviços será definido em comum acordo entre a Fiscalização e a Contratada, de forma a atender às necessidades do órgão e assegurar 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 585 Próprios Nacionais Residenciais (PNR) da Guarnição de Aeronáutica de Anápolis. Considerando a natureza do objeto e os mecanismos de fiscalização 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

A contratação dos serviços de manutenção preventiva e corretiva dos 585 Próprios Nacionais Residenciais (PNR) da Guarnição de Aeronáutica de Anápolis é viável técnica, operacional e financeiramente. A Administração não dispõe de quadro funcional especializado nem de recursos materiais para execução interna, sendo necessária a contratação de empresa especializada para garantir a qualidade, a conformidade técnica e a integridade dos imóveis.

A centralização dos serviços por meio do Sistema de Registro de Preços (SRP) possibilita flexibilidade na execução, redução de custos e competitividade do certame, enquanto a fiscalização sistemática assegura a responsabilização da contratada e a correção de eventuais falhas. A medida atende aos princípios da legalidade, economicidade, eficiência e interesse público, preservando o patrimônio e a segurança dos militares e de seus familiares

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](#).

JEAN VITOR SILVA DOS ANJOS

Membro da equipe de planejamento da PAAN

DIEGO CARVALHO DA SILVEIRA

Membro da equipe de planejamento da PAAN

DEBORA PESSOA DE ARAUJO SOUZA

Presidente da equipe de planejamento da PAAN



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO

Documento:	ETP 120624_000010_2026
Data/Hora de Criação:	10/02/2026 17:14:17
Páginas do Documento:	15
Páginas Totais (Doc. + Ass.)	16
Hash MD5:	ee7270a1c5bcbee50270d8896611372b
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 Terceiro Sargento JEAN VITOR SILVA DOS ANJOS no dia 10/02/2026 às 15:27:27 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Cap DÉBORA PESSOA DE ARAÚJO no dia 18/02/2026 às 15:16:40 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por 1º Ten DIEGO CARVALHO DA SILVEIRA no dia 19/02/2026 às 15:35:03 no horário oficial de Brasília.