

Estudo Técnico Preliminar 46/2025

1. Informações Básicas

Número do processo: 65304.003273/2025-01

2. Descrição da necessidade

2.1. Serviço comuns de engenharia de para manutenção predial.

2.2. A B Adm QGEx por ser a Unidade responsável pela administração do complexo Quartel General do Exército (QGEx) e de 1 (um) PNR Funcional, localizado na QRO Nr 606 – Setor Militar Urbano, CEP 70630-209 – Brasília-DF, possui dentro das suas atribuições a manutenção predial das instalações do QGEx e de 1(um) PNR, com o objetivo de prevenir danos a estrutura, prolongar o tempo de vida do imóvel e manter as edificações funcionando e em boas condições de uso. Dessa forma, a contratação de serviços comuns de engenharia destinados a manutenção predial faz parte do planejamento estratégico da B Adm QGEx.

2.3. O Quartel General do Exército é composto por áreas comuns e blocos de edifícios que totalizam 10 blocos; sendo 2 blocos com 2 pavimentos; 5 blocos com 3 pavimentos e 3 blocos com 4 pavimentos; além da Praça dos Cristais, Teatro Pedro Calmon, Concha Acústica e Setor de Garagens, o que totalizam uma área construída aproximada de 647.180 mil m² e 1 (um) PNR Funcional com uma área de 460 m².

2.4. Para manter os imóveis do complexo do QGEx e o PNR em perfeito estado de funcionamento e conservação, é necessário a realização de manutenções preventivas e corretivas dos serviços integrados às instalações prediais que compreendem as disciplinas de um projeto: sistemas de combate a incêndio, sistema de aterramento, sistema elétrico (instalações elétricas de alta e baixa tensão, iluminação em geral, sistema de telefonia, sistema de segurança e vigilância eletrônica, serviços de alvenaria, serralheria e vidraçaria, e demais instalações físicas como pisos, forros, esquadrias, pintura, cobertura/telhado, vidros, pavimentação, portões, alambrados, caixas d'água e guaritas, as quais, devido ao tempo da construção destas instalações, necessitam de manutenções periódicas com objetivo de evitar danos a sua estrutura, prolongando o tempo de vida dos imóveis e mantendo as edificações em bom funcionamento e aptas ao uso.

2.5. Para atender a demanda se faz necessário a contratação de empresa para, sob demanda, prestar serviços comuns de engenharia com fornecimento de peças, equipamentos, materiais e mão de obra, na forma estabelecida nas planilhas de serviços e insumos diversos descritos no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), para prestação de serviços de manutenção nas edificações do complexo Quartel-General do Exército e em 1 (um) PNR Funcional, localizado na QRO Nr 606 – Setor Militar Urbano, CEP 70630-209 – Brasília-DF, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento e seus anexos.

2.6. A referida contratação tem o objetivo de ajustar o ambiente às melhores condições de trabalho para o público interno bem como para os visitantes do complexo do QGEx.

2.7. A Base Adm do QGEx opta pela terceirização dos serviços, por não possuir mão de obra especializada em quantidade suficiente para atender às demandas, estando os serviços no escopo da missão e conformado nos objetivos estratégicos organizacionais.

2.8. A contratação atende ao Objetivo Estratégico nr I do Plano de Gestão da Base Administrativa do Quartel-General do Exército.

2.9. A contratação preconiza o princípio da padronização, considerando a compatibilidade de especificações estéticas, técnicas ou de desempenho, conforme preconiza o inciso I do Art. 47 da Lei 14.133/21.

3. Descrição dos Requisitos da Contratação

3.1. O(s) serviço(s) objeto deste ETP são caracterizados como **Serviços Comuns de Engenharia**, pois seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital e seus anexos por meio de especificações usuais de mercado, na forma do art. 6º, XIII, da Lei nº 14.133/2021.

3.2. Corrobora para a definição anterior o seguinte parecer: Parecer nº 051/2019/DECOR/CGU/AGU (SEI 25396133), onde temos a seguinte colocação:

“Obviamente, nem todo serviço de engenharia pode ser enquadrado como comum. Outrossim, parece equivocada a afirmativa diametralmente oposta de que nenhum serviço de engenharia possa ser assim enquadrado. A prática demonstra evidente que existem serviços de engenharia que podem ser caracterizados como “comuns”, pois possuem padrões de desempenho e qualidade que podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais no mercado, sendo reconhecidos como cotidianos pelos profissionais da área de engenharia. Ademais, mesmo adotando-se o Pregão, sempre bom lembrar, os requisitos de habilitação técnica pertinentes serão devidamente exigidos no momento oportuno do procedimento licitatório.”

3.3. Os **serviços de comuns de engenharia** pretendidos pela B Adm QGEx, são fornecidos por uma ampla quantidade de empresas do mercado, e estão objetivamente definidos neste instrumento e seus anexos, por meio de especificações usuais de mercado, visando não gerar dúvidas aos licitantes. Existem várias empresas aptas a fornecer o objeto e o fato deste ser rotineiramente licitado pelo Poder Público, também servem de parâmetro para reforçar o conceito de “serviços comuns”.

3.4. Principais serviços mais comuns a serem demandados, conforme planilhas de orçamento de referência dos serviços e quantitativos que podem ser demandados, anexos a este ETP, contudo, não são exaustivas:

3.4.1. Lixamento, emassamento e pinturas em geral, Instalação de forro de gesso e PVC, Colocação de revestimento e piso, Chapisco, emboço e reboco de paredes e tetos., Substituição de fiação, cabo de cobre flexível e eletroduto, disjuntores, quadros e medidores, Abertura/fechamento de rasgo em parede, vala e elemento estrutural, Substituição de louças/metais/aparelhos sanitários/registros/barrilete, Reparos em sistema de SPDA e aterramento, Substituição de vidros e esquadrias, Reparo de esquadrias e grades, Reparos e substituição em telhados, Manutenção de prumadas de banheiros e cozinhas, Impermeabilização de reservatórios e cisterna, Revitalização de redes de água, incêndio ou esgoto, Manutenção de quadros elétricos, Execução de calçadas e acessibilidade, Manutenção em fachadas, Manutenção/substituição de sistema de gás e individualização.

3.4.2. A contratação não abrange as reformas e demais obras em geral.

3.5. A prestação dos serviços em tela não exige regime de dedicação exclusiva de mão de obra, nem gera vínculo empregatício entre os funcionários da contratada e a contratante; inclusive, é vedada qualquer relação entre os funcionários da CONTRATADA e a CONTRATANTE que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

3.6. Entende-se que o enquadramento legal do procedimento de contratação se dará na modalidade pregão, na forma eletrônica, tendo como critério de julgamento o MAIOR DESCONTO POR ITEM, com regime de execução empreitada por preço unitário com fundamento nos Incisos XXVIII e XLI do Artigo 6º da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

3.7. Considerando as peculiaridades do objeto deste processo licitatório, classificados como Serviços Comuns de Engenharia, o qual dependem de apoio técnico com elaboração de projetos e fiscalização técnica dos serviços por profissionais habilitados (Engenheiro Civil ou Arquiteto), sugere-se que não seja aberto a participação de outros órgãos públicos.

3.8. Deverá ser emitida Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica para a execução dos serviços solicitados (quando aplicável).

3.9. Deverá ser adequadamente caracterizada a base de contratação de cada serviço no TR, de maneira a possibilitar o perfeito entendimento por parte dos licitantes e dos fiscais de contrato posteriormente, do que está sendo exigido e o que deve ser medido para efeitos de elaboração de orçamento e eventuais ajustes para pagamentos.

3.10. Deverão ser definidos no TR, os critérios, formas e prazos para avaliações parciais e emissão de termos de recebimento provisório das etapas concluídas, em especial os prazos para avaliação dos serviços por parte da Contratante, de forma a não impactar negativamente os prazos finais dos de entrega dos serviços;

3.11. Devem ser definidas no TR, as condições de substituição de profissionais indicados na equipe técnica, no caso de necessidades ou conveniência;

3.12. Deve estar definido no TR, um sistema de Gestão de Nível de Qualidade de Serviços, de forma a avaliar e aferir durante a execução do objeto a qualidade dos serviços apresentados e alinhamento com as regras e obrigações do contrato e do TR;

3.13. Reconhecimento, através de declaração da licitante, de que tem pleno conhecimento das condições necessárias para a prestação do serviço;

3.14. O prazo de vigência da ata de registro de preços será de 1 (um) ano e poderá ser prorrogado, por igual período, desde que comprovado o preço vantajoso, conforme previsto no Art. 84. da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

3.15. PLANILHAMENTO DOS CUSTOS

3.15.1. Os orçamentos deverão ser elaborados com base na TABELA SINAPI vigente no dia do orçamento do serviço a ser realizado, não podendo ser utilizado outro mês de referência;

3.15.2. Na eventualidade dos serviços ou insumos não estarem na SINAPI ou SICRO, serão utilizados os bancos de dados abaixo hierarquizados, do mesmo mês da SINAPI de referência, observando o texto do Art. 3º e o Art 6º do Decreto nº 7.983, de 8 de abril de 2013:

“Art. 3º O custo global de referência de obras e serviços de engenharia, exceto os serviços e obras de infraestrutura de transporte, será obtido a partir das composições dos custos unitários previstas no projeto que integra o edital de licitação, menores ou iguais à mediana de seus correspondentes nos custos unitários de referência do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI, excetuados os itens caracterizados como montagem industrial ou que não possam ser considerados como de construção civil.

Art. 6º Em caso de inviabilidade da definição dos custos conforme o disposto nos arts. 3º, 4º e 5º, a estimativa de custo global poderá ser apurada por meio da utilização de dados contidos em tabela de referência formalmente aprovada por órgãos ou entidades da administração pública federal em publicações técnicas especializadas, em sistema específico instituído para o setor ou em pesquisa de mercado (grifo nosso). ”

a) ORSE;

b) COMPRASNET;

c) Cotações de mercado.

3.15.3. No caso de uso de preços oriundos de outros estados, como o ORSE, estes serão corrigidos de acordo com o valor do CUB R8N entre os estados em questão e o Distrito Federal. Tal correção apenas será aplicada nos insumos não existentes no SINAPI (e outros bancos de preços citados) do mesmo estado. O restante dos insumos será substituído pelos preços correspondentes ao do Distrito Federal.

3.15.4. As cotações de mercado deverão ser evitadas. No caso de não haver outra opção, serão realizadas através de empresas com o envio de propostas formais, assinadas. O valor a ser utilizado como referência será a média dos valores. Todas as empresas deverão ser independentes e sem qualquer vínculo, acrescidos do BDI apurado na planilha de custos.

3.15.5. Quanto ao pessoal administrativo a ser empregado deverá ser utilizado o pessoal abaixo citado, respeitando-se a carga horária máxima da tabela. Ressalta-se que o pessoal abaixo elencado não pode acumular outras funções (pedreiro, eletricista, bombeiro, ladrilheiro e etc.) no canteiro:

VALOR / PESSOAL	ENCARREGADO GERAL	ENGENHEIRO CIVIL JÚNIOR / ARQUITETO DE OBRA JÚNIOR
R\$ 0,00 até R\$ 50.000,00	2 horas/dia	X
R\$ 50.000,01 até R\$ 100.000,00	4 horas/dia	X
R\$ 100.000,01 até R\$ 250.000,00	8 horas/dia	2 horas/dia
R\$ 250.000,01 até R\$ 500.000,00	8 horas/dia	4 horas/dia
R\$ 500.000,01 até R\$ 1.000.000,00*	8 horas/dia	8 horas/dia

3.15.6. Caso necessário, de acordo com a complexidade técnica da atividade, a equipe técnica da Divisão de Manutenção de Bens Imóveis da Base Administrativa do QGEx, poderá prever o emprego de militares em funções com fins administrativos tais como técnico em edificações, mestre de obras, engenheiro mecânico entre outros.

3.16. Regras gerais:

3.16.1. Caso o SINAPI não tenha a composição adequada deverá ser utilizado outro banco de dados, conforme já exposto;

3.16.2. Evitar criar composições. Porém quando for verificada a falta de composições condizentes com a necessidade, deverá ser criada uma baseada em composições e insumos existentes nos bancos de dados de referência;

3.16.3. É proibido alterar descrições e índices de composições;

3.16.4. Não deverão ser utilizados subterfúgios a fim de elevar os preços;

3.16.5. Evitar utilizar insumos “soltos” (exemplo: cimento, areia, cuba, parafuso);

3.16.6. Não utilizar mão de obra “solta” (exemplo: VIDRACEIRO, SERVENTE, etc) pois sua mensuração não é passível de auditoria e mensuração;

3.16.7. A planilha orçamentária deverá apresentar a tabela de preços utilizada, o código da composição, a unidade de medida, a quantidade do item, o preço unitário do item, o preço total do item, o valor total do serviço sem BDI, o BDI estabelecido, o valor total do serviço com BDI, desconto estabelecido, PREÇO FINAL, assinatura com nome legível;

3.16.8. Os serviços devem retratar a realidade da execução; portanto, as descrições e quantidades devem ser EXATAS, PRECISAS e CONCISAS;

3.16.9. Não será pago frete de material. O SINAPI já considera todos os produtos entregues no local da obra;

3.16.10. A retirada de entulho deverá ser preferencialmente através de caçamba móvel de entulho com transporte e destinação final conforme a legislação em vigor;

3.16.11. O canteiro deverá ser, preferencialmente, através da locação de contêiner e em último caso por chapas de tapume;

3.16.12. Não utilizar EPI, ferramentas, alimentação e transporte “soltos” visto que estes já fazem parte das composições existentes na SINAPI;

3.17. BDI E CUSTOS LOCAIS DE ADMINISTRAÇÃO

3.17.1. O rateio da Administração Central consiste em diluir as despesas indiretas geradas na sede da empresa relacionada com a manutenção da estrutura administrativa central, que fornece suporte gerencial e técnico a todas as obras, pelo custo direto de todas as obras que a empresa planeja executar no período. Assim, o item é influenciado principalmente pelo custo direto da obra e pelo porte, faturamento e eficiência da empresa, cabendo à Administração Pública resguardar-se de taxas abusivas, pois o preço da obra não pode ser onerado por ineficiência operacional do executor.

3.17.2. Quanto à administração central, entende-se que sua inclusão no BDI só pode ser efetuada para execução de serviços relacionados à atividade-fim da empresa, ou seja, associados a suporte técnico, administrativo e financeiro com vistas a se alcançar os objetivos empresariais da construtora. Não é o caso da simples aquisição de móveis e equipamentos, atividade desvirtuada do ramo da construção civil.

3.17.3. As despesas da administração central são aquelas incorridas durante um determinado período com salários de todo o pessoal administrativo e técnico lotado na sede central, no almoxarifado central, na oficina de manutenção geral, pro labore de diretores, viagens de funcionários a serviço, veículos, aluguéis, consumos de energia, água, gás, telefone fixo ou móvel, combustível, refeições, transporte, materiais de escritório e de limpeza, seguros, etc.

3.17.4. Seguindo diretrizes do acórdão TCU n. 2.369/2011 relativo a custos locais tem-se que:

3.17.4.1. O item Administração local contemplará, dentre outros, as despesas para atender as necessidades da obra com pessoal técnico, administrativo e de apoio, compreendendo o supervisor, o engenheiro responsável pela obra, engenheiros setoriais, o mestre de obra, encarregados, técnico de produção, apontador, almoxarife, motorista, porteiro, equipe de escritório, vigias e serventes de canteiro, mecânicos de manutenção, a equipe de topografia, a equipe de medicina e segurança do trabalho, etc., bem como os equipamentos de proteção individual e coletiva de toda a obra, as ferramentas manuais, a alimentação e o transporte de todos os funcionários e o controle tecnológico de qualidade dos materiais e da obra;

3.17.4.2. O item Instalação de Canteiro de Obra remunerará, dentre outras, as despesas com a infraestrutura física da obra necessária ao perfeito desenvolvimento da execução composta de construção provisória, compatível com a utilização, para escritório da obra, sanitários, oficinas, centrais de forma, armação, instalações industriais, cozinha/refeitório, vestiários, alojamentos, tapumes, bandeja salva-vidas, estradas de acesso, placas da obra e instalações provisórias de água, esgoto, telefone e energia;

3.17.4.3. O item Mobilização e Desmobilização se restringirá a cobrir as despesas com transporte, carga e descarga necessários à mobilização e à desmobilização dos equipamentos e mão-de-obra utilizados no canteiro.

3.17.5. Composição do BDI:

ADMINISTRAÇÃO CENTRAL	4,00%
SEGUROS E GARANTIAS	0,80%
CONTINGÊNCIAS (RISCOS)	1,27%
DESPESAS FINANCEIRAS	1,23%
REMUNERAÇÃO LUCRO	7,40%
TRIBUTOS	9,15%
ISS	1,00%
PIS	0,65%
CPRB	4,50%
COFINS	3,00%
TOTAL	26,93%

3.17.6. Os percentuais acima apresentados são MERAMENTE ILUSTRATIVOS, sua metodologia é baseada no Acórdão 2622 /2013 - Plenário do TCU, de 25/09/2013, e segue a fórmula abaixo:

$$BDI = \left(\left(\frac{(1 + (AC + R + S + G))(1 + DF)(1 + L)}{(1 - I)} \right) - 1 \right) \times 100$$

3.18. Encargos Sociais

3.18.1. Para todos os efeitos deste ETP serão utilizados os percentuais de encargos sociais apresentados no sítio eletrônico da Caixa Econômica Federal no SINAPI - Composição de Encargos Sociais de Vigência 12/2022. Eventuais alterações na metodologia de cálculo dos encargos sociais deverão ser consideradas para efeitos de revisão de preços contratados.

3.19 Vistoria

3.19.1 Não é obrigatória a realização de avaliação prévia do local de execução dos serviços, contudo é permitida. O licitante poderá realizar vistoria prévia, acompanhado por servidor designado para esse fim, de segunda à quinta-feira, das 9h00min às

16h00min e sexta-feira das 09h00min às 11h00min, devendo o agendamento ser efetuado previamente pelo telefone (61) 3415-6779 (Divisão de Manutenção de Bens Imóveis).

3.19.2. Local da vistoria - A prestação dos serviços serão realizados na Base administrativa do Quartel General do Exército - QGEx – Avenida do Exército S/N – Setor Militar Urbano – SMU - CEP 70.630-901 - Brasília – DF.

3.19.3. Caso seja do interesse, serão disponibilizados data e horário diferentes aos interessados em realizar a vistoria prévia.

3.19.4. Para a vistoria, o representante legal da empresa ou responsável técnico deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil e documento expedido pela empresa comprovando sua habilitação para a realização da vistoria.

3.19.5. O prazo para vistoria iniciar-se-á no dia útil seguinte ao da publicação do Edital, estendendo-se até o dia útil anterior à data prevista para a abertura da sessão pública.

3.19.6. A não realização da vistoria, quando facultativa, não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento das instalações, dúvidas ou esquecimentos de quaisquer detalhes dos locais da prestação dos serviços, devendo a licitante vencedora assumir os ônus dos serviços decorrentes.

3.19.7. A licitante deverá declarar que tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação.

3.19.8. Caso o licitante opte por não realizar a vistoria, deverá prestar declaração formal assinada pelo responsável técnico do licitante acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.

3.20. Definições do processo licitatório:

3.20.1. **Referência de Preços:** Tabela SINAPI do mês mais recente disponível na data de orçamentação do serviço a ser executado;

3.20.2. **Natureza de despesa:** 33.90.39;

3.20.3. **Desoneração:** o serviço está enquadrado na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) no grupo 432, classe 4321-5 – SERVIÇOS ESPECIALIZADOS PARA CONSTRUÇÃO - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, HIDRÁULICAS E OUTRAS INSTALAÇÕES EM CONSTRUÇÕES e abrange a desoneração regulamentada pela Lei nº 12546/2011;

3.20.4. **Intenção de Registro de Preços:** trata-se de contratação específica para atender a demanda do QGEx, que possui um vasto corpo técnico de Engenheiros para realizar a fiscalização eficaz dos serviços, sendo assim, para que a utilização da ata ocorra de forma correta, NÃO será permitido o registro de intenção de participantes;

3.20.5. **Adesão a Ata de Registro de Preços:** NÃO SERÁ ADMITIDA a adesão à ata de registro de preços decorrente deste Pregão Eletrônico. Em virtude da especificidade dos serviços descritos no escopo da presente licitação, do princípio da economicidade (AC_2692_39_12) e pelo princípio da proporcionalidade, NÃO serão admitidas adesões. Cita-se como fundamentação o acórdão 1297/2015:

“a adesão prevista no art. 22 do Decreto 7.892/2013 para órgão não participante (ou seja, que não participou dos procedimentos iniciais da licitação) é uma possibilidade anômala e excepcional, e não uma obrigatoriedade a constar necessariamente em todos os editais e contratos de pregões para Sistema de Registro de Preços”.

3.21. Termos utilizados neste Processo de Licitação:

3.21.1. **Administração Pública:** a Administração direta ou indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, inclusive as entidades com personalidade jurídica de Direito Privado sob controle do Poder Público e das Fundações por ele instituídas ou mantidas.

3.21.2. **Benefício e Despesas indiretas (BDI):** a taxa de Benefício e Despesas Indiretas é a margem de acréscimo que se deve aplicar sobre o custo direto para incluir as despesas indiretas e o benefício da construtora na composição do preço da obra.

3.21.3. **Contratada:** empresa proponente vencedora do certame licitação com a qual se assinou contrato.

3.21.4. **Encarregado:** a CONTRATADA deverá manter no local dos serviços em regime de tempo integral, um ou mais profissionais, conforme necessidade, de capacidade comprovada que tenha gestão sobre os funcionários e ao serviço.

3.21.5. **Equipamentos de Proteção Individual (EPI):** são os exigidos pelos órgãos governamentais de Segurança e Medicina do Trabalho, para execução dos serviços tais como: capacetes, botas, luvas de borracha, cinto de segurança, óculos, máscaras, protetores auriculares e capas plásticas.

3.21.6. **Livro Diário:** a CONTRATADA deverá manter um livro diário, para registro da aplicação de materiais, mão-de-obra e equipamentos na execução dos serviços, do andamento geral e outras informações de interesse. Semanalmente, as vias da CONTRATANTE deverão ser encaminhadas ao Fiscal de Administrativo do Contratos do serviço.

3.21.7. **Manutenção Corretiva:** serviços esporádicos, ausentes de programação prévia, a serem executados em caráter eventual e /ou especial.

3.21.8. **Manutenção Preventiva:** serviços de caráter permanente, que obedecem a uma programação previamente estabelecida, apresentada em cronograma físico devidamente aprovado pela Fiscalização, cujas etapas são cumpridas obedecendo a uma periodicidade pré-determinada e envolve programas de inspeção, reparos, entre outros.

3.21.9. **Manutenção:** conjunto de atividades que visam assegurar capacidade plena e condições de funcionamento contínuo, seguro e confiável dos equipamentos, sistemas e instalações, preservando-lhes as características e o desempenho.

3.21.10. **Serviço de Engenharia:** Serviços de maior duração com alguma complexidade envolvendo várias salas e blocos ou áreas comuns, a serem executados em caráter eventual e/ou especial, devidamente apontados pela Fiscalização e aprovado pela Divisão de Manutenção de Bens Imóveis.

3.21.11. **Ordem de Serviço:** é o documento utilizado pela Administração para a solicitação, acompanhamento e controle de tarefas relativas à execução de serviços, que deverá estabelecer quantidades estimadas, prazos e custos da atividade a ser executada, e possibilitar a verificação da conformidade do serviço executado com o solicitado.

3.21.12. **PNR:** Próprio Nacional Residencial, são habitações residenciais de propriedade do Comando do Exército.

3.21.13. **SINAPI:** Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, calculado mensalmente pelo IBGE através de convênio com a Caixa Econômica Federal que tem como objetivo a produção de informações de custos e índices de forma sistematizada e com abrangência nacional, visando a elaboração e avaliação de orçamentos, como também acompanhamento de custos.

3.21.14. **Formação de preços:** Os preços de referência são baseados na tabela SINAPI. As empresas vencedoras serão aquelas que apresentarem o maior desconto por itens.

3.21.15. **Preço de venda:** A contratação visa à prestação de serviços comuns de manutenção, sob demanda, na manutenção corretiva dos sistemas, redes e instalações elétricas, telefônicas, lógicas, hidro sanitárias, de combate e prevenção a incêndios e de ar-condicionado, sistema de proteção de descargas atmosféricas (SPDA) existentes, bem como reconstituição das partes civis afetadas. Na execução do objeto deste Termo de Referência, a definição do preço unitário dos serviços, dar-se-á por meio de composições de custos unitários estabelecidas na forma de serviços e insumos diversos descritos nas TABELAS DO SINAPI REFERENTE A UNIDADE DA FEDERAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL (Brasília/DF), aplicando-se o percentual de desconto ofertado pela licitante vencedora: $\text{PREÇO VENDA} = \text{CUSTO ORÇADO DOS SERVIÇOS(SINAPI)} + \text{BDI} - \text{DESCONTO}$

3.22. Sustentabilidade

3.22.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis:

3.22.1.1. Utilizar somente matéria-prima florestal procedente, nos termos do artigo 11 do Decreto nº 5.975, de 2006, de:

(a) manejo florestal, realizado por meio de Plano de Manejo Florestal Sustentável - PMFS devidamente aprovado pelo órgão competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA;

(b) supressão da vegetação natural, devidamente autorizada pelo órgão competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA;

(c) florestas plantadas; e

(d) outras fontes de biomassa florestal, definidas em normas específicas do órgão ambiental competente.

3.22.2. Comprovar a procedência legal dos produtos ou subprodutos florestais utilizados em cada etapa da execução contratual, nos termos do artigo 4º, inciso IX, da Instrução Normativa SLTI/MP nº1, de 19/01/2010, por ocasião da respectiva medição, mediante a apresentação dos seguintes documentos, conforme o caso:

3.22.2.1. Cópias autenticadas das notas fiscais de aquisição dos produtos ou subprodutos florestais.

3.22.3. Observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Resolução nº 307, de 05/07/2002, com as alterações posteriores, do Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA, conforme artigo 4º, §§ 2º e 3º, da Instrução Normativa SLTI/MP nº 1, de 19/01/2010, nos seguintes termos:

3.22.3.1. O gerenciamento dos resíduos originários da contratação deverá obedecer às diretrizes técnicas e procedimentos do Programa Municipal de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, ou do Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil apresentado ao órgão competente, conforme o caso; e

3.22.3.2. Nos termos dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002, a CONTRATADA deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:

3.22.3.2.1. resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a aterros de resíduos classe A de reserva de material para usos futuros;

3.22.3.2.2. resíduos Classe B (recicláveis para outras destinações): deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura.

3.22.3.2.3. resíduos Classe C (para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas; e

3.22.3.2.4. resíduos Classe D (perigosos, contaminados ou prejudiciais à saúde): deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.

3.22.4. Em nenhuma hipótese a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de “bota fora”, encostas, corpos d’água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas.

3.22.5. Para fins de fiscalização do fiel cumprimento do Programa Municipal de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, ou do Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, conforme o caso, a contratada comprovará, sob pena de multa, que todos os resíduos removidos estão acompanhados de Controle de Transporte de Resíduos, em conformidade com as normas da Agência Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ABNT NBR ns.15.112, 15.113, 15.114, 15.115 e 15.116, de 2004.

3.22.5. Observar as seguintes diretrizes de caráter ambiental:

3.22.5.1. Qualquer instalação, equipamento ou processo, situado em local fixo, que libere ou emita matéria para a atmosfera, por emissão pontual ou fugitiva, utilizado na execução contratual, deverá respeitar os limites máximos de emissão de poluentes admitidos na Resolução CONAMA nº 382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte;

3.22.5.1.2. Na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR-10.151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR-10.152 - Níveis de ruído para conforto acústico, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nos termos da Resolução CONAMA nº 01, de 08/03/90, e legislação correlata;

3.22.5.1.3. Nos termos do artigo 4º, § 3º, da Instrução Normativa SLTI/MP nº 1, de 19/01/2010, deverão ser utilizados, na execução contratual, agregados reciclados, sempre que existir a oferta de tais materiais, capacidade de suprimento e custo inferior em relação aos agregados naturais, inserindo-se na planilha de formação de preços os custos correspondentes;

3.22.5.1.4. Responder por qualquer acidente de trabalho na execução dos serviços, por uso indevido de patentes registradas em nome de terceiros, por danos resultantes de defeitos ou incorreções dos serviços ou dos bens da Contratante, de seus funcionários ou de terceiros, ainda que ocorridos em via pública junto ao serviço de engenharia;

3.22.5.1.5. Realizar, conforme o caso, por meio de laboratórios previamente aprovados pela fiscalização e sob suas custas, os testes, ensaios, exames e provas necessárias ao controle de qualidade dos materiais, serviços e equipamentos a serem aplicados nos trabalhos, conforme procedimento previsto neste Termo de Referência e demais documentos anexos; e

3.22.5.1.6. Providenciar, conforme o caso, as ligações definitivas das utilidades previstas no projeto (água, esgoto, gás, energia elétrica, telefone, etc.), bem como atuar junto aos órgãos federais, estaduais e municipais e concessionárias de serviços públicos para a obtenção de licenças e regularização dos serviços e atividades concluídas (ex.: Habite-se, Licença Ambiental de Operação e etc.).

3.22.6. O Plano de Logística Sustentável da Base Administrativa do Quartel-General do Exército (PLS – B Adm QGEx / 2025–2026), já aprovado e em vigor, constitui instrumento de planejamento estratégico que visa à promoção da eficiência administrativa, à racionalização do uso de recursos e à mitigação dos impactos socioambientais decorrentes das atividades institucionais. A contratação ora em estudo foi analisada sob a ótica dos objetivos e metas definidos no referido PLS, em consonância com o disposto na Portaria SEGES/ME nº 8.678/2021 e na Instrução Normativa SEGES/ME nº 58/2022, que estabelecem diretrizes obrigatórias para a elaboração e implementação dos Planos de Logística Sustentável nos órgãos da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional. Foram considerados, especialmente, os eixos prioritários do PLS da B Adm QGEx 2025–2026 relacionados à redução do consumo de materiais e insumos, promoção da eficiência energética e hídrica, responsabilidade socioambiental nas contratações públicas e gestão adequada de resíduos. A contratação prevista contribui diretamente para o cumprimento das metas estabelecidas nesses eixos, reforçando o compromisso institucional com a sustentabilidade e a gestão pública responsável.

3.22.7. Guia de Boas Práticas em Sustentabilidade da Câmara Brasileira da Indústria da Construção.

3.22.8. Lei Federal Nº 9605, Dos Crimes Ambientais, de 12 de fevereiro de 1998

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Divisão de Manutenção de Bens Imóveis da Base Administrativa do Quartel General do Exército	Maj DOUGLAS EMANUEL MAGELA MARTINS - Integrante Requisitante

5. Levantamento de Mercado

5.1. Para solucionar a demanda de manutenção dos imóveis sob responsabilidade da B Administrativa do Quartel General do Exército, foram levantadas 03 (três) possibilidades:

1) **Execução Direta** - A B Adm QGEx é responsável pela manutenção de todo complexo do Quartel General do Exército de de 1 (um) Próprio Nacional Residencial (PNR), o que exigiria uma grande quantidade de mão de obra fixa e com expertise extremamente variada. A mão de obra fixa, composta pelos cabos soldados, que não são suficiente em quantidade ou experiência profissional capaz de solucionar, por si só, a necessidade de manutenção.

2) **Contratação de mão de obra específica** - Com a finalidade de reforçar, em pessoal profissional, a B Adm QGEx já realiza contratação de mão de obra específica para realizar a manutenção, porém mesmo assim não atinge quantidade suficiente para atender a toda a demanda de trabalho. O aumento desse efetivo acarretaria um incremento exponencial do custo para manter funcionários de forma perene, restando assim a terceirização completa dos serviços de manutenção.

3) **Terceirização completa do serviço de manutenção** - A contratação de empresa para realizar a manutenção com emprego de pessoal, material e equipamentos, com base na Tabela SINAPI, diminui a necessidade de pessoal permanente, diminui a logística de aquisição de todos materiais necessários, tanto em quantidade com em diversidade, atende necessidade urgente de utilização de equipamentos específicos, o que desonera sobremaneira a administração.

5.2. Contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração:

5.2.1. O tipo de serviço de engenharia que se pretende contratar é bastante comum no mercado nacional, havendo diversas empresas de engenharia aptas a participarem dos pregões para a sua contratação. Tendo em vista o exposto, e considerando-se que o tipo de solução para a obtenção do resultado esperado é a contratação de empresa de engenharia, com capacidade técnica e econômica comprovada, conclui-se que a realização de pregão oferece a possibilidade da obtenção de maior vantagem para utilização de maior desconto (MD).

5.2.2. A título de exemplo desse tipo de contratação por outros Órgãos e de contratações anteriores realizadas pela B Adm QGEx, temos:

a) Contratação de empresa para a execução dos serviços de engenharia objetivando a readequação do 9º pavimento do Bloco "Q", Edifício Sede da Administração Central (AC/MD) do Ministério da Defesa, número do Processo 660585.000873/2020-72;

b) Contratação de empresa especializada para realização de serviços de recuperação da fachada do edifício sede e anexo do TRT – 6ª Região, de acordo com as especificações constantes do Termo de Referência e demais condições estabelecidas no edital e em seus anexos; Código UASG: 80006; Pregão Eletrônico TRT6 nº 060/12; Processo Administrativo TRT 006/2012;

c) Contratação de empresa para a execução dos serviços de engenharia objetivando a readequação do 5º pavimento do Bloco "Q", Edifício Sede da Administração Central (AC/MD) do Ministério da Defesa, número do Processo 60200.000297/2019-05 - UASG 110404 Estudo Técnico Preliminar 56/2021;

d) Contratação de empresa para a execução dos serviços de engenharia objetivando a readequação das Alas Norte e Central do 6ºdo Bloco "Q", Edifício Sede da Administração Central (AC/MD) do Ministério da Defesa, número do Processo 60585.001319/2019-79;

e) Contratação de empresa para prestação de Serviços Comuns de Engenharia com base na Tabela SINAPI, não contínuos, destinados à Manutenção Predial das Instalações do complexo do Quartel-General do Exército – Pregão Eletrônico nº 10/2022 - B Adm QGEx, Processo Administrativo nº EB 65304.004266/2022-76; e

f) Contratação de empresas para, sob demanda, prestar serviços comuns de engenharia inerentes a manutenção predial com fornecimento de peças, equipamentos, materiais e mão de obra, na forma estabelecida nas planilhas de serviços e insumos diversos descritos no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, doravante denominada SINAPI, nas edificações sob responsabilidade da Prefeitura Militar de Brasília, doravante denominada PMB, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Edital e seus anexos. - Pregão Eletrônico 08 /2023 - UASG 160082 - PMB - Processo Administrativo nº 64482.008514/2023-15).

5.3. Analisando as contratações correlatas foram identificadas a existência de metodologias, tecnologias e inovações, sendo este ETP e o TR redigidos em observância as melhores práticas para o resultado pretendido, observando, ainda, a ampla participação do mercado na futura licitação.

5.4. Entende-se que esses serviços não apresentam complexidade técnica ao objeto não se configurando dessa forma a necessidade de audiência pública. Cabe ressaltar que a quantidade de fornecedores em potencial que são capazes de executar o serviço não é considerada restrita e que na presente contratação não verifica a existência de requisitos que limitam a participação.

5.5. A tabela SINAPI apresenta cerca de dois mil itens de serviço destinados à manutenção predial, que são analisados constantemente pela Caixa Econômica Federal juntamente com a base de preços medianos do IBGE para a construção civil. Ao se adotar uma planilha específica com quantitativos, poderá ocorrer que na demanda futura emanada na instituição não possa ser atendido em razão das restrições impostas ao se adotar planilha específica dos serviços com os quantitativos de materiais. Já a adoção da Tabela regional SINAPI, abrirá um leque enorme, focado exclusivamente no objeto do contrato, de atendimento a possíveis demandas futuras.

5.6. Justifica-se também a adoção da tabela SINAPI, pois a mesma é regional por Estado e já vem sendo utilizada como referência para todos os serviços de engenharia (comuns e não comuns), pois os valores dos serviços de engenharia são determinados obrigatoriamente por este sistema através do Decreto Federal 7.983/2013, não cabendo a adoção de qualquer outro tipo de serviço que não esteja contemplado nesta tabela.

6. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

6.1. O Quartel-General do Exército é uma obra arquitetônica de grandes proporções. A edificação é predominantemente horizontal e térrea, mas também contempla um conjunto arquitetônico composto por de 10 (dez) blocos, sendo 2 (dois) blocos com 2 (dois) pavimentos; 5 (cinco) blocos com 3 (três) pavimentos e 3 (três) blocos com 4 (quatro) pavimentos; além da Praça dos Cristais, Teatro Pedro Calmon, Concha Acústica e Setor de Garagens, o que totalizam uma área construída aproximada de 647.180 m². Ainda, para desenvolvimento deste certame também será considerado 1 (um) PNR Funcional com uma área de aproximadamente 460 m².

6.2. Consideram-se áreas comuns as que são de circulação comum, compartilhadas entre os usuários do complexo, tais como a Praça dos Cristais, Teatro Pedro Calmon, Concha Acústica, Setor de Garagens, Estacionamentos externos (Lambida Oeste, Lambida Central, Lambida Oeste, Épsilon Central, Épsilon Oeste, Gama e Ômega), Portaria Norte, Portaria Sul, Portaria principal (entrada de autoridade), Corredor de acesso da Portaria Norte ao Pátio da Batalhas, Pátio da Batalhas, Garagem do subsolo do QGEx, Corredor Branco (Elemento que liga o Bloco A ao Bloco I), rede subterrâneas de hidrossanitárias e Áreas Verdes.

6.3. Consideram-se áreas privativas as que são de determinada Organização Militar, as quais estão contidas nos 10 (dez) Blocos do complexo do Quartel General do Exército, utilizando a própria estrutura física e sua projeção como seu delimitador.

6.4. Entende-se que, para o adequado funcionamento da edificação é necessária a execução de manutenções, e que essas compreendem um conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de seus sistemas constituintes de atender as necessidades e manter a segurança dos seus usuários.

6.5. O Quartel-General do Exército não possui um Plano de Manutenção Predial para o Complexo do QGEx, tampouco existe uma Manual de Uso, Manutenção e Operação desta edificação, conforme preconiza as normativas NBR 14037:2011 Versão Corrigida:2014 - Manual de operação, uso e manutenção das edificações - Conteúdo e recomendações para elaboração e apresentação e a NBR 5674:2012 - Manutenção de edificações – Requisitos. Desta forma, não há um planejamento sobre as ações relacionadas a manutenção das edificações a serem tomadas no próximo ano e, sim, uma estimativa de valores para utilização nas demandas que surgirem.

6.6. Infere-se que mesmo sem o devido planejamento, é necessário manter as instalações em perfeito funcionamento, evitando maiores problemas que impactam no desenvolvimento da sua atividade fim, assim como na segurança de seus usuários.

6.7. A ABNT NBR 15575-1 define que o valor final atingido de vida útil (VU) será uma composição do valor teórico calculado como vida útil de projeto (VUP) influenciado positivamente ou negativamente pelas ações de manutenção, intempéries e outros fatores internos de controle do usuário e externos (naturais) fora de seu controle. Sendo que a vida útil de projeto do sistema estrutural dimensionado para uma vida mínima maior ou igual a 50 anos, conforme a ABNT NBR 8681.

6.8. Cabe ressaltar que o Complexo do QGEx foi construídos há mais de 50 (cinquenta) anos e o seu desempenho está intimamente relacionado com regularidades das manutenções. A manutenção destes edifícios é muitas vezes caracterizada pela exigências de intervenções corretivas como resposta às necessidades urgentes consequentes das reclamações do público usuário. É uma atividade muitas vezes desenvolvida sem planejamento e previsão de encargos, contribuindo, na maioria dos casos, para um acréscimo significativo dos custos globais.

6.9. Nos Anexos I a III do Termo de Referência, é possível verificar a estimativa das quantidades a serem contratadas, com as especificações dos principais serviços de manutenção predial.

6.10. Considerando as contratações de Serviços de Manutenção e Conservação de Bens Imóveis e Obras e Instalações realizadas pela B Adm QGEx nas instalações do QGEx do anos anteriores, foi possível realizar um levantamento das contratações realizadas anualmente. Considerando licitações anteriores, observa-se um desconto médio de 29.50% do valor inicial do pregão.

6.11 De acordo o § 4º do Art 59, da lei 14.133 de 1º de Abril de 2021: " No caso de obras e serviços de engenharia, serão consideradas inexequíveis as propostas cujos valores forem inferiores a 75% (setenta e cinco por cento) do valor orçado pela Administração", logo o desconto máximo exequível ofertado é de 25%.

6.12. Considerando o desconto máximo exequível definido pela lei 14.133 que é 25%, o valor global de referência encontrado para esse pregão que é de R\$ **9.989.886,61** (nove milhões, novecentos e oitenta e nove mil, oitocentos e oitenta e seis reais e sessenta e um centavos), se aplicado o desconto de 25% poderá ser reduzido para o valor aproximado de R\$ **7.492.414,95** (sete milhões e quatrocentos e noventa e dois mil quatrocentos e quatorze e noventa e cinco centavos), após abertura do pregão, valor esse, próximo ao valor de R\$ 6.337.571,75 (seis milhões trezentos e trinta e sete mil quinhentos e setenta e um reais e setenta e cinco centavos) que foram efetivamente empenhados na ata do Pregão 9/2023 - B Adm QGEx com vigência ate 14 Nov 24, que ainda poderá receber novos empenhos podendo vir a zerar o seu saldo da Ata que é de **9.989.886,61** (nove milhões, novecentos e oitenta e nove mil, oitocentos e oitenta e seis reais e sessenta e um centavos), temos que considerar a alta dos materiais acumulados de janeiro a julho de 2024 é de 5,35%, nos Custos da Construção Civil, de acordo com a SINAPI, conforme pesquisa no site IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).*Fonte: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/40916-com-alta-nos-materiais-e-na-mao-de-obra-precos-da-construcao-variam-0-40-em-julho>:

ANO	Nr do Pregão	Valor Inicial Pregão – R\$	desconto médio	Valor após desconto R\$	339039 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica (valores efetivamente gastos em manutenção e conservação de bens imóveis) - R\$
2020	4/2019	7.444.543,24	30%	5.211.180,26	1.693.571,71

2021	25/2020	18.996.701,20	25%	14.247.525,59	4.315.043,30
2022	10/2022	23.253.916,20	29%	16.510.282,63	7.567.993,20
2023	9/2023	11.710.871,60	34%	7.677.410,80	6.337.571,75

6.13. Com base nos valores estimados, foram formuladas 2(duas) Planilhas de Custos e Formação de Preços utilizando para isso composições desoneradas e atualizadas da Tabela SINAPI, Sistema de Orçamento de Obras de Sergipe – ORSE, de serviços aleatórios, possíveis de serem executados e que tragam a realidade de manutenção do complexo.

7. Descrição da solução como um todo

7.1. A descrição da solução como um todo, abrange a prestação de serviços comuns de engenharia (manutenção predial), serviços não continuados, pelo sistema de registro de preços, com objetivo de manter o perfeito estado de funcionamento e conservação dos imóveis do complexo do Quartel-General do Exército, com a realização de manutenção predial preventiva, preditiva e corretiva nos sistemas redes e instalações elétricas, telefônicas, lógicas, hidrossanitárias, proteção contra descargas atmosféricas, alarme, combate a incêndio, de iluminação de emergência, etc, compreendendo serviços eventuais a serem executados sob demanda, incluindo pessoal, todo o material e equipamentos necessários e adequados à execução dos serviços.

7.2. O objeto desta licitação, enquadra-se na categoria de serviços comuns, por possuírem padrões de desempenho e características gerais e específicas usualmente encontradas no mercado, cujo os padrões de desempenho e qualidade que podem ser objetivamente definidos pelo TR e edital, por meio de especificações usuais no mercado, conforme trata o Decreto nº 10.024, de 20 de setembro de 2019. *Para fins do disposto neste Decreto, considera-se no Art. 3º:*

VIII - serviço comum de engenharia - atividade ou conjunto de atividades que necessitam da participação e do acompanhamento de profissional engenheiro habilitado, nos termos do disposto na Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, e cujos padrões de desempenho e qualidade possam ser objetivamente definidos pela administração pública, mediante especificações usuais de mercado.

7.3. CLASSIFICAÇÃO DO ETP

7.3.1. As informações contidas no presente Estudos Preliminar deverão estar disponíveis para qualquer interessado, pois não se caracterizam como sigilosas, conforme preconiza os Art. 23º a 26º da Lei 12.527/2011 e o Art. 24º da Lei 14.133/21.

7.3.2. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto nº 10.818, de 27 de setembro de 2021 e desígnios estabelecidos pela Instrução Normativa SEGES/MGI, nº 4, de 2 de fevereiro de 2023.

7.3.3. A contratação não caracteriza-se como atividade de custeio de acordo com o Art. 3º do Decreto 10.193/19 e Art. 2º da Portaria 7.828/22.

7.3.4. O referido objeto da licitação é classificado como item comum de acordo com o inciso XIII do Art. 6º da Lei 14.133.

8. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

8.1. Visando a ampla competitividade e a economicidade, o objeto será dividido em 2 (dois) grupos:

8.1.1. Grupo 1 - Condomínio do QGEx conforme Projetos Padronizados - Listados no TR;

8.1.2. Grupo 2 - áreas externas ao QGEx e PNR funcional conforme Projetos Padronizado - Listados no TR;

8.2 Cada grupo terá apenas uma empresa vencedora, que executará os diversos serviços de manutenção predial listados nas planilhas anexa ao TR.

8.3. Não será contratada mais de uma empresa por grupo do pregão (exemplo: uma empresa para pintura, outra empresa para piso, outra para hidráulica etc) devido a interdependências dos serviços, o que levaria a complicações, atrasos e imprevisibilidade de cronograma de entrega.

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 9.989.886,61

9.1. Da Unidade real de manutenção

9.1.1. A presente licitação consiste no registro de preços para eventual contratação de empresa para, sob demanda, prestar serviços comuns de engenharia com fornecimento de peças, equipamentos, materiais e mão-de-obra, onde valor orçado para cada serviço, será de acordo com a necessidade da demanda, cabe ressaltar que cada serviço será uma contratação individual.

9.1.2. Por se tratar de um Pregão no Sistema Registro de Preços, o SIAFI e SIASG apenas permitem que sejam feitos empenhos por unidade com valor definido.

9.1.3. No intuito de permitir o Empenho dos serviços orçados, se faz necessário adotar a Unidade Real de Manutenção (URM) como referência. Ela servirá de base para gerar os empenhos e possibilitará que sejam feitos diversos empenhos, independente da fonte, para o mesmo item do pregão.

9.1.4. Desta forma, além de contribuir com a facilidade de empenho para fontes distintas, contribuirá para o funcionamento pleno do sistema de registro de preço, através da demanda variável.

9.2. O valor de referência da unidade de manutenção foi calculado tendo como parâmetros o valor do metro quadrado dos serviços comuns de engenharia necessários para manter cada lote constituído por bloco ou área do QGEx. A unidade real de manutenção (URM) será o valor estimado da planilha de composição de preços dividido pela metragem quadrada do Lote (Nr ordem), conformes anexos I a III deste ETP e resumido abaixo:

Item	CATMAT /CATSER	Descrição do Item	Local	Planilha de referência	Valor Total (R\$) (A)	m ² (B)	URM: R\$/m ² (A/B)
1	1627	Manutenção, predial	Condomínio do QGEx, conforme Projetos Padronizados - Listados no TR	Anexo I	6.769.120,60	153.460	44,11
2	1627	Manutenção, predial	Adequação de áreas externas ao QGEx e PNR funcional, conforme Projetos Padronizados - Listados no TR	Anexo II	3.220.766,01	491.720	6,55
Total					9.989.886,61	645.180	50,66

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. A presente contratação apresenta-se como uma atividade final, ou seja, é um evento único que após realizado não há a necessidade de se realizar outras contratações. Além disso, não devem ser feitas contratações prévias para a execução dos serviços elencados nessa contratação. Dessa forma, não existem contratações correlatas ou interdependentes que guardem relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A contratação a que se refere o objeto deste Estudo Preliminar, se encontra em consonância com o Plano de Gestão 2024-2025 da Base Adm do QGEx.

11.2. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2025, conformedetalhamento a seguir:

I) ID PCA no PNCP: 00394452000103-0-000320/2025

II) Data de publicação no PNCP: 14/05/20241917 e 1918

III) Id do item no PCA:

IV) Classe/Grupo: 545 - TIPOS ESPECIAIS DE SERVIÇOS DE CONTRUÇÃO

V) Identificador da Futura Contratação: 160186-86/2025.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A contratação da manutenção predial visa manter as instalações do complexo do QGEx em perfeitas condições de uso por seus usuários além de conservar o patrimônio público que é tombado e, portanto, requer um conjunto de ações realizadas pelo poder público com o objetivo de preservar, por meio da aplicação de legislação específica, bens de valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental e também de valor afetivo para a população, impedindo que venham a ser destruídos ou descaracterizados;

12.2. Realizar a manutenção da estrutura predial do QGEx, evitando danos a estrutura, prolongando o tempo de vida do imóvel e mantendo a edificação funcionando e em boas condições de uso;

12.3. Reduzir o número de licitações de serviços comuns de engenharia destinados a manutenção predial, realizando contratações objetivas e pontuais relacionadas ao serviço que deverá ser executado;

12.4. Realizar serviços de manutenção predial sem descontinuidade, evitando a contratação de várias empresas para realizar serviços que são interligados entre si, citando-se como exemplo os serviços de pintura nos quais existe uma sequência de serviços: preparo da base, selagem, emassamento, lixamento e pintura;

12.5. Executar os serviços sem a necessidade de emprego de pessoal, desviando estes de suas atividades fins, tendo em vista que toda a mão de obra a ser empregada será a cargo da empresa contratada.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Não há necessidade de capacitação dos integrantes da equipe de planejamento para a fiscalização desse contrato, tendo em vista que todos já foram capacitados em momento anterior.

Também não há necessidade de adequação das instalações, tendo em vista que toda retirada e destinação dos elementos a serem retirados ficará a cargo da empresa contratada.

13.2. Os trabalhos deverão ser executados seguindo o especificado na planilha de composição dos serviços, cronograma físico-financeiro e outros documentos elaborados pela Divisão de Manutenção da B Adm QGEx.

13.3. A empresa contratada deverá informar, para a Divisão de Manutenção da B Adm QGEx, com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis a relação nominal, com cópia dos documentos, de todos os funcionários que entrarão no QGEx para a executar os serviços.

13.4. Os funcionários da empresa contratada deverão estar uniformizados e, portanto, os Equipamentos de Proteção Individuais (EPI) necessários para executarem os serviços de maneira segura.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14. Possíveis Impactos Ambientais:

14.1. Possíveis impactos ambientais da contratação de empresa especializada em manutenção predial podem incluir:

14.1.2. Descarte inadequado dos entulhos e restos de materiais utilizados nas intervenções;

14.1.3. Drenagem inadequada de água utilizada nas intervenções;

14.1.4. Uso excessivo de energia;

14.1.5. Emissão de ruídos, poeira e gases poluentes durante obras civis;

14.2. Medidas para mitigar os possíveis impactos ambientais:

14.2.1. A contratada deverá apresentar plano de gerenciamento de resíduos da construção civil (PGRCC) como também a comprovação da destinação final ambientalmente adequada, conforme diretrizes vigentes no Distrito Federal, como a Unidade de Recebimento de Entulho, gerenciada pelo Serviço de Limpeza Urbana (SLU);

14.2.2. Implementação de medidas para redução do consumo de energia e água;

14.2.3. Correta destinação dos resíduos gerados por meio da logística reversa para reciclagem ou descarte adequado;

15. Acompanhamento

15. Segue o processo

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar

17. 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: Declaro ter ciência das competências do INTEGRANTE ADMINISTRATIVO definidas na in SGD/ME nº 5/2017, bem como da minha indicação para exercer esse papel na equipe de planejamento da contratação.

EMILIANO DE MOURA MACHADO

Integrante Administrativo



Assinou eletronicamente em 11/07/2025 às 09:34:31.

Despacho: Declaro ter ciência das competências do INTEGRANTE REQUISITANTE definidas na in SGD/ME nº 5/2017, bem como da minha indicação para exercer esse papel na equipe de planejamento da contratação.

DOUGLAS EMANUEL MAGELA MARTINS

Integrante Requisitante



Assinou eletronicamente em 11/07/2025 às 09:47:56.

Despacho: Declaro ter ciência das competências do INTEGRANTE TÉCNICO definidas na in SGD/ME nº 5/2017, bem como da minha indicação para exercer esse papel na equipe de planejamento da contratação.

RAQUEL CORTES MESQUITA

Integrante Técnica



Assinou eletronicamente em 11/07/2025 às 09:36:35.