

PREFEITURA MILITAR DE BRASILIA-MEX/DF

Estudo Técnico Preliminar 78/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 64482.008622/2025-50

2. Descrição da necessidade

2.1 O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo demonstrar a necessidade de contratação de serviços comuns de manutenção predial, sob demanda, em imóveis administrados pela Prefeitura Militar de Brasília (PMB), abrangendo o fornecimento de peças, materiais, equipamentos e mão de obra especializada.

2.2 A Prefeitura Militar de Brasília (PMB) tem como missão administrar, conservar e reparar os Próprios Nacionais Residenciais (PNR) da Guarnição de Brasília, vinculados ao Exército Brasileiro e distribuídos à PMB. Além dessas atribuições, incumbe à PMB a execução de serviços de manutenção, conservação e reparo em suas próprias instalações, de modo a garantir a adequada funcionalidade de sua estrutura administrativa. Tais bens e edificações possuem caráter estratégico, uma vez que são utilizados para fins administrativos e habitacionais, constituindo elemento essencial para viabilizar a política de movimentação de pessoal e assegurar condições adequadas de moradia ao efetivo militar e seus familiares.

2.3 Atualmente, a PMB é responsável pela gestão de 4.663 imóveis residenciais, sendo 3.634 apartamentos e 1.029 casas, distribuídos em diversas localidades do Distrito Federal. A peculiaridade desses imóveis reside no fato de que a necessidade de manutenção se materializa no momento em que um militar é transferido e desocupa a residência, ocasião em que a unidade habitacional deve ser preparada para receber uma nova família, assegurando condições adequadas de habitabilidade.

2.4 Tal dinâmica gera uma demanda de natureza imprevisível, cuja ocorrência está diretamente vinculada às movimentações de militares. A cada desocupação, a extensão dos serviços necessários varia conforme o estado de conservação do imóvel. Em alguns casos, os serviços restringem-se a pequenos reparos e pintura, em outros, demandam-se intervenções mais complexas, como troca de revestimentos, substituição de esquadrias, recuperação de pisos e execução de reparos hidráulicos e elétricos.

2.5 A imprevisibilidade da demanda decorre de três fatores principais:

- a) Rotatividade: a frequência de manutenção está diretamente associada à movimentação do efetivo militar, não sendo possível determinar com antecedência o número exato de desocupações;
- b) Estado de conservação variável: cada imóvel apresenta condições distintas no momento da entrega, impossibilitando a definição prévia do escopo detalhado dos serviços;
- c) Necessidade de resposta imediata: para assegurar a disponibilidade do imóvel para a nova família, as intervenções devem ocorrer com celeridade, garantindo a continuidade da política habitacional da Força.

2.6 Além dos imóveis residenciais, a Prefeitura Militar de Brasília (PMB) é igualmente responsável pela manutenção de suas próprias instalações, compreendendo edificações voltadas ao desempenho de atividades administrativas, operacionais e de apoio. A adequada conservação dessas estruturas constitui dever institucional, indispensável à continuidade dos serviços sob responsabilidade da PMB e ao cumprimento das determinações superiores do Exército Brasileiro. Ademais, tais instalações possuem caráter estratégico, pois asseguram condições adequadas de trabalho, eficiência na gestão dos recursos públicos e fortalecimento da capacidade operacional da Prefeitura Militar de Brasília no exercício de sua missão institucional.

2.7 Esse cenário evidencia a necessidade de uma solução contratual que assegure a manutenção rápida e eficiente dos imóveis, garantindo condições adequadas de habitabilidade sempre que um militar necessitar de residência oficial. A contratação tem como finalidade promover a eficiência na gestão dos bens imóveis do Exército Brasileiro sob responsabilidade da PMB, assegurar o atendimento contínuo às necessidades dos usuários e prevenir a deterioração do patrimônio público. O modelo sob demanda proporciona maior flexibilidade e economicidade, uma vez que os serviços serão executados conforme as necessidades efetivamente identificadas, evitando desperdícios e otimizando a aplicação dos recursos públicos.

2.8 Com essa contratação, a PMB almeja assegurar a pronta disponibilidade dos PNR, garantir a qualidade de vida do efetivo e de suas famílias, além de cumprir as normas de padronização de manutenção (Portaria nº 001/2018 – N-PMB 501), em consonância com os princípios da eficiência, economicidade e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Chefe da Seção Técnica	05427759727

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 Enquadramento do Objeto

4.1.1 O objeto da contratação deve ser classificado com um serviço comum de engenharia, pelos motivos abaixo elencados.

4.1.2 Os serviços de manutenção predial, objeto que se pretende contratar, demandam a atuação de um técnico responsável pelas edificações, que é responsável por coordenar as atividades e avaliar as intervenções necessárias, sendo que esta atividade é privativa das profissões de arquiteto e engenheiro ou de técnicos especializados, e portanto, se enquadram enquanto serviços de engenharia.

4.1.3 .Os serviços de manutenção predial são usuais no ramo da engenharia, e tem por objeto ações, objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, de manutenção, de adequação e de adaptação de bens móveis e imóveis, com preservação das características originais dos bens, e, portanto, enquadram-se como serviço comum de engenharia.

4.1.4 Além disso, o serviço comum de engenharia não se presta a criar coisa nova, espaço novo ou mesmo trazer significativa mudança na geometria da edificação ou parte dela. São pequenas adequações, reparos, realocações, mas nada que mude a finalidade para qual a edificação foi concebida.

4.2 Natureza dos Serviços:

4.2.1 Os serviços objeto da presente contratação não se caracterizam como serviços contínuos, uma vez que não demandam execução ininterrupta ou periódica ao longo do tempo. Trata-se de serviços de natureza eventual, executados sob demanda, de acordo com necessidades específicas e imprevisíveis que surgem nos imóveis administrados pela Prefeitura Militar de Brasília (PMB).

4.2.2 A manutenção predial, nas condições ora apresentadas, não possui frequência ou volume previamente definidos, pois está diretamente vinculada a fatores como:

- a) movimentação de militares, que ocasiona a desocupação ou ocupação de imóveis;
- b) desgaste natural das edificações, de intensidade e ocorrência variáveis;
- c) surgimento de falhas ou danos inesperados em instalações e equipamentos.

4.2.3 Dessa forma, não há como estabelecer a continuidade do serviço em caráter permanente ou regular, requisito essencial para o enquadramento como serviço contínuo, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e da jurisprudência do Tribunal de Contas da União (TCU).

4.3 Duração da contratação

4.3.1 Considerando que os serviços objeto da presente contratação possuem natureza não contínua, sua execução será realizada de forma eventual e sob demanda, em função de necessidades específicas e imprevisíveis relacionadas à manutenção dos imóveis administrados pela Prefeitura Militar de Brasília (PMB). Assim, não há prestação periódica ou ininterrupta, mas sim atendimentos pontuais decorrentes de situações concretas, como movimentações de militares, desgaste natural das edificações ou falhas em instalações.

4.3.2 Diante disso, fixa-se a vigência do contrato em 12 (doze) meses, contados da assinatura do Termo, nos termos do art. 105 da Lei nº 14.133/2021. O prazo anual possibilita alinhar a execução ao exercício orçamentário, garantir disponibilidade de serviços durante todo o período e otimizar a gestão administrativa, sem descaracterizar a natureza eventual do objeto.

4.4 Subcontratação

4.4.1 Ao analisar o objeto, as contratações anteriormente realizadas e a realidade da execução contratual, conclui-se que a solução para atendimento da necessidade não deve ser formalmente parcelada. Entretanto, revela-se vantajoso permitir o chamado “parcelamento material”, viabilizado por meio da subcontratação parcial, pois confere maior flexibilidade à execução e possibilita a adoção de estratégias que atendam de forma mais eficiente às demandas específicas, sem comprometer a responsabilidade principal da contratada perante a Administração.

4.4.2 A permissão da subcontratação ampliará a competitividade, permitindo a participação de empresas que não disponham de peças, materiais e equipamentos necessários para a execução de todos os sistemas das edificações, sendo autorizada a subcontratação apenas para suprir essas demandas específicas. Além disso, a execução contratual não será prejudicada, uma vez que, em qualquer hipótese de subcontratação, permanece a responsabilidade integral do contratado pela perfeita execução do contrato, cabendo-lhe supervisionar e coordenar as atividades do subcontratado, bem como responder perante o contratante pelo rigoroso cumprimento das obrigações contratuais correspondentes ao objeto da subcontratação, nos termos do modelo de contrato disponibilizado pela AGU.

4.4.3 De toda forma, há de se adotar mecanismos para não se desvirtuar o processo licitatório, razão pela qual entende-se que a subcontratação somente deverá ser permitida mediante autorização da Administração, conforme o caso, através da Fiscalização Técnica do Contrato.

4.4.4 Fica, contudo, vedada a subcontratação total do objeto, bem como a subcontratação da parcela principal, correspondente aos serviços auxiliares e administrativos previstos nas Planilhas de Formação de Preços Referenciais.

4.4.5 A subcontratação, quando admitida, será restrita a atividades operacionais, de apoio ou especializadas não essenciais, devendo ser previamente autorizada pela fiscalização do contrato e limitada a, no máximo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor total contratado. Não será admitida subcontratação das atividades técnicas e administrativas, essas serão de responsabilidade exclusivas do corpo técnico e administrativo da contratada. Essa limitação visa assegurar que a contratada mantenha capacidade técnica, gerencial e operacional para a execução direta da maior parte do objeto, preservando a qualidade, a segurança e a continuidade dos serviços prestados.

4.5 Garantia da Contratação

4.5.1 Considerando a natureza do objeto contratado, consistente na execução de serviços de manutenção predial, entende-se necessária a exigência de garantia contratual, de modo a resguardar a correta execução dos serviços e assegurar o cumprimento das obrigações trabalhistas por parte da contratada.

4.5.2 Adota-se o percentual de 5% (cinco por cento) do valor total do contrato, conforme previsto como regra geral no art. 98 da Lei nº 14.133/2021, uma vez que não se verificam circunstâncias que justifiquem a majoração do percentual. Tal medida permite à Administração contar com instrumentos de segurança financeira e técnica, sem onerar desnecessariamente a execução contratual, garantindo a regularidade e continuidade dos serviços prestados.

4.6 Requisitos de Qualificação Técnica:

4.6.1 Registro da empresa no conselho profissional.

4.6.1.1. Conforme destacado no inciso V do Art. 67 da Lei 14.133 exige-se, a depender do caso, registro ou inscrição na entidade profissional competente.

4.6.1.2. O objeto da presente licitação refere-se a serviços comuns de engenharia. Ressalta-se que o termo “comum” não exige o executor do empreendimento de sua responsabilidade técnica. Dessa forma, a empresa contratada deverá ser pessoa jurídica devidamente inscrita na entidade de fiscalização profissional competente, que, para esta contratação, restringe-se ao CREA ou CAU, sendo que o responsável técnico deverá obrigatoriamente ser Engenheiro Civil, Engenheiro Eletricista ou Arquiteto, conforme a natureza dos serviços a serem executados.

4.6.1.3. Caso a empresa possua registro em outra localidade, deverá apresentar, no momento da contratação, visto do CREA-DF ou CAU-DF, em plena validade, com indicação de objeto social compatível com o da presente licitação, antes da formalização do contrato.

4.6.2. Capacidade técnica operacional (da empresa)

4.6.2.1. Nos termos do art. 67, § 1º, da Lei nº 14.133/2021, a exigência de atestados de capacidade técnica deve recair sobre as parcelas de maior relevância ou valor significativo do objeto da licitação. Embora o dispositivo legal estabeleça como referência objetiva o limite mínimo de 4% do valor total da contratação, a própria norma reconhece que a Administração deve avaliar também a importância técnica de cada parcela para a adequada execução do contrato.

4.6.2.2. No caso em análise, foram considerados os serviços mais críticos para a manutenção predial sob responsabilidade da PMB. O método adotado para definir os quantitativos e selecionar os itens para exigência de comprovação técnica foi o seguinte:

a) Levantamento detalhado da demanda:

- Com base no histórico de ordens de serviço e nos levantamentos realizados pela equipe técnica, foram identificadas as atividades mais recorrentes e de maior impacto no funcionamento dos imóveis sob gestão da PMB.

b) Classificação por relevância técnica:

- As atividades foram analisadas não apenas sob o ponto de vista financeiro, mas principalmente considerando seu impacto direto na segurança, habitabilidade, continuidade dos serviços públicos e prevenção de riscos estruturais ou operacionais.
- Assim, foram selecionados serviços cuja execução inadequada poderia comprometer seriamente o objeto contratado, mesmo quando seu valor individual é inferior a 4% do valor global.

c) Definição dos quantitativos com base em evidências objetivas:

- Os quantitativos foram obtidos a partir do histórico real de manutenção, utilizando composições de custos do SINAPI/DF para estimar valores e dimensionar recursos necessários.
- Foi estabelecido que os quantitativos são cumulativos, ou seja, caso uma mesma empresa seja vencedora de mais de um item da licitação, ela deverá apresentar atestado de capacidade técnica operacional com quantitativo suficiente para cobrir o somatório dos itens adjudicados, assegurando que a contratada tenha efetiva capacidade de execução em larga escala.

- Cumpre ressaltar que os quantitativos mínimos exigidos nos atestados de capacidade técnica não ultrapassam 50% do total estimado para cada item, em conformidade com o disposto no art. 67, § 2º, da Lei nº 14.133/2021, observando-se, assim, os princípios da razoabilidade e da competitividade nas exigências de habilitação técnica.

4.6.2.3. Essa abordagem permitiu vincular a exigência de atestados de capacidade técnica operacional a serviços efetivamente relevantes, garantindo que apenas empresas com experiência comprovada nos itens críticos possam assumir a execução contratual.

4.6.2.4. O critério adotado privilegiou a relevância técnica em detrimento exclusivo do valor financeiro, em conformidade com o espírito do art. 67 da Lei nº 14.133/21, que visa assegurar que a seleção dos licitantes leve em conta a capacidade real de execução do objeto. Dessa forma, a exigência de atestado de capacidade técnica operacional é proporcional, necessária e juridicamente fundamentada, protegendo o interesse público e reduzindo riscos de inexecução, atrasos ou falhas graves na prestação dos serviços.

4.6.3 **Capacidade técnica profissional (do responsável técnico)**

4.6.3.1. Em continuidade ao raciocínio anteriormente exposto, para fins de comprovação da capacidade técnica profissional exigir-se-á a demonstração da execução de serviços de maior relevância, definidos pela PMB e descritos na tabela a seguir, por se relacionarem diretamente à segurança, à habitabilidade, à continuidade dos serviços públicos e à prevenção de riscos estruturais ou operacionais. Ressalta-se que não serão exigidos quantitativos mínimos, uma vez que a Administração privilegiará a comprovação da experiência qualitativa e efetivamente pertinente do profissional responsável pela execução da obra ou serviço.

4.6.3.2. As exigências de qualificação técnica mostram-se necessárias para assegurar que o responsável técnico possua experiência comprovada na execução dos serviços, reduzindo riscos de falhas durante a execução contratual. Tal requisito justifica-se diante do vulto dos quantitativos a serem contratados, considerando que eventuais erros poderiam resultar em elevados custos para a Administração. Ressalta-se, ainda, que a qualificação técnica contribui para evitar retrabalhos, promovendo economicidade ao erário e garantindo maior segurança e qualidade na prestação dos serviços aos usuários.

4.7 **Sustentabilidade:**

4.7.1 A empresa contratada, além de observar os critérios de sustentabilidade eventualmente previstos na descrição do objeto, deverá adotar práticas sustentáveis em conformidade com os parâmetros estabelecidos a seguir, especialmente aqueles indicados no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da AGU.

4.7.2 A Contratada deverá observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Lei nº 12.305, de 2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos, artigos 3º e 10º da Resolução nº 307, de 05/07/2002, do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA, e Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 1, de 19/01/2010.

4.7.3 Somente poderão ser utilizados na execução dos serviços produtos preservativos de madeira, inclusive os importados, previamente registrados no IBAMA, conforme artigo 3º da Portaria Interministerial nº 292, de 28/04/89, dos Ministros da Fazenda, da Saúde e do Interior, e Instrução Normativa IBAMA nº 05, de 20/10/92, e legislação correlata.

4.8 **Vistoria**

4.8.1 A contratação em questão envolve serviços de manutenção predial preventiva e corretiva, com fornecimento de materiais, insumos, equipamentos e mão de obra, a serem executados em imóveis com diferentes características estruturais, ocupações e estados de conservação.

4.8.2 Para assegurar que os licitantes apresentem propostas tecnicamente adequadas e economicamente compatíveis, é indispensável que conheçam previamente as condições reais dos locais de execução dos serviços.

4.8.3 A vistoria prévia permite identificar peculiaridades construtivas e restrições de acesso, avaliar necessidades específicas de logística, segurança e mobilização de equipe, dimensionar com maior precisão os insumos, equipamentos e prazos de execução, reduzir riscos de reajustes contratuais indevidos ou paralisações por insuficiência de recursos.

4.8.4 Assim, a exigência de vistoria não tem caráter restritivo à competitividade, mas visa proteger o interesse público, garantindo que a contratação seja realizada com propostas realistas e plenamente exequíveis.

4.8.5 Entretanto, para não inviabilizar a ampla participação, admite-se que, caso o licitante opte por não realizar a vistoria, apresente declaração formal assinada pelo responsável técnico, atestando o pleno conhecimento das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, assumindo integral responsabilidade por eventuais equívocos no dimensionamento dos serviços.

4.9 Participação de Consórcios

4.9.1 A participação de empresas reunidas em consórcio não será admitida na presente licitação, tendo em vista a baixa complexidade do objeto e a ampla oferta de fornecedores capazes de atender, de forma individual, à totalidade das exigências do Edital.

4.9.2 A vedação encontra respaldo no princípio da proporcionalidade e da razoabilidade, uma vez que o objeto não demanda a união de expertises técnicas ou de capacidade operacional que justifique a atuação consorciada. A contratação poderá ser plenamente atendida por empresas individualmente constituídas, já consolidadas no mercado, que possuem plenas condições de cumprir as obrigações contratuais com qualidade e eficiência.

4.9.3 Dessa forma, a vedação à participação em consórcio visa evitar a complexificação desnecessária da licitação, assegurar maior agilidade na contratação e preservar o interesse público, sem restringir a competitividade entre os participantes.

4.10 Regime de Execução:

4.10.1 Considerando que a contratação abrange diferentes tipos de serviços de manutenção e fornecimento de materiais, todos indispensáveis à adequada conservação dos imóveis, a solução foi estruturada em itens específicos, de modo a possibilitar a disputa justa de preços na licitação, visando à obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração e à adequada contraprestação, conforme as características dos serviços efetivamente executados.

4.10.2 Tendo em vista que não é possível definir previamente, com exatidão, as quantidades de materiais nem a totalidade das atividades a serem demandadas durante a execução contratual, a contratação será realizada por demanda, sob o regime de empreitada por preço unitário.

4.11 Tratamento diferenciado a ME/EPP

4.11.1 Ressalvado o item 7, todos os demais itens apresentam valor estimado inferior a R\$ 4.800.000,00, hipótese em que se aplica o tratamento jurídico diferenciado e simplificado conferido às microempresas e empresas de pequeno porte, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006.

4.11.2 No tocante ao item 7, não será concedido tratamento favorecido para microempresas, empresas de pequeno porte e figuras equiparadas, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, em razão da incidência, no caso, do art. 4º, § 1º da Lei nº 14.133, de 2021.

4.12 Transição Contratual e Encerramento

4.12.1 Considerando que os serviços de manutenção predial são não continuados e executados por demanda, não se faz necessária a transição contratual ou procedimentos formais de encerramento, uma vez que o término do contrato implica a conclusão automática das obrigações assumidas, sem risco de interrupção de serviços essenciais.

4.13 Software de Gerenciamento

4.13.1 Considerando que os serviços de manutenção predial são não continuados e executados por demanda, não será exigida da Contratada, ao final do contrato, a entrega de Software de Gerenciamento, uma vez que o registro e o acompanhamento das atividades, bem como o histórico das manutenções realizadas, ficarão sob responsabilidade da Divisão de Manutenção da PMB, garantindo o controle adequado das obrigações contratuais sem a necessidade de sistemas informatizados específicos

4.14 **Dispensa de Projetos**

4.14.1 Nos termos do artigo 18, §3º, da Lei nº 14.133/2021, nos serviços comuns de engenharia, a apresentação de projetos pode ser dispensada quando demonstrada a inexistência de prejuízo para a aferição dos padrões de desempenho e qualidade almejados, permitindo que a especificação do objeto seja realizada apenas por meio de termo de referência ou projeto básico.

4.14.2 Os serviços de manutenção predial contratados não envolvem a criação de obras novas ou modificações significativas na geometria ou estrutura das edificações, mas sim intervenções usuais, padronizadas, de pequeno porte, que visam preservar a integridade, a funcionalidade e a habitabilidade dos imóveis. Dessa forma, a elaboração e apresentação de projetos executivos completos não se revelam necessárias para garantir a adequada execução dos serviços.

4.14.3 No caso em análise, considerando o material técnico produzido pela Equipe de Planejamento da Contratação, que abrange os Estudos Técnicos Preliminares, Normas de Padronização para Manutenção dos PNRs da PMB (Portaria nº 001, de 1º de outubro de 2018), Planos de Manutenção Predial e Planilhas Orçamentárias Sintéticas dos oito lotes, contendo serviços com preços unitários referenciados no SINAPI, verifica-se que o Termo de Referência apresenta nível de detalhamento técnico adequado e suficiente para assegurar a correta execução contratual, suprimindo integralmente os requisitos de um projeto básico

4.14.4 Para cada item, foi desenvolvido um plano de manutenção, indicando os Próprios Nacionais Residenciais (PNRs) envolvidos, o tipo de manutenção a ser executada (corretiva ou preventiva) e os critérios técnicos adotados, em conformidade com as normas aplicáveis. Foram realizados levantamentos cadastrais e avaliações das condições atuais dos PNRs, permitindo definir os serviços necessários, materiais e equipamentos a serem utilizados, bem como a formação de um orçamento detalhado, fundamentado em quantitativos de serviços.

4.14.5 O documento contempla de forma clara e objetiva as especificações dos serviços e materiais, métodos construtivos, prazos de execução, critérios de medição e pagamento, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis (ABNT, SINAPI e demais legislações pertinentes). Ademais, estabelece mecanismos eficazes de fiscalização e controle, garantindo a manutenção dos padrões de desempenho e qualidade pretendidos ao longo de toda a execução contratual..

4.14.6 A experiência consolidada da PMB na gestão e fiscalização das manutenções prediais, bem como o histórico de contratações similares com sucesso nos últimos anos, reforçam a confiabilidade da metodologia adotada. O modelo sob demanda, com ordens de serviço específicas, proporciona flexibilidade para atender a demandas imprevisíveis, otimizando recursos e garantindo agilidade e qualidade na prestação dos serviços.

4.14.7 Dessa forma, em conformidade com o disposto no artigo 18, § 3º, da Lei nº 14.133/2021, a presente contratação encontra-se devidamente amparada nos elementos técnicos apresentados. Restou demonstrado que a opção pela especificação por meio de Termo de Referência não acarreta qualquer prejuízo técnico ou operacional, assegurando plena capacidade de aferição da qualidade, do desempenho e da conformidade dos serviços a serem executados.

4.15 **Building Information Modelling – BIM**

4.15.1 Não se aplica ao objeto desta contratação, a exigência de Modelagem da Informação da Construção (Building Information Modelling - BIM), prevista no Decreto 10.306/2020 e no artigo 19, §3º, da Lei nº 14.133 /2021, uma vez que a modelagem em BIM é meio e não fim para o objeto a ser contratado. Os serviços de manutenção predial não se prestam a grandes intervenções ou modificações de layout, são adequações pontuais que não merecem destaque ao ponto de contratar profissional especializado ou exigir que a empresa

realize as-built, de prancha, desenho ou BIM e, ainda que fosse fugiria do escopo da contratação pois para este contrato não pode ser exigido da empresa a elaboração de projeto.

5. Levantamento de Mercado

5.1 Em conformidade com o Acórdão nº 2339/2016 – Plenário do TCU, foram analisados os modelos de contratação de manutenção predial usualmente empregados na Administração Pública, considerando suas características, vantagens e desvantagens, com vistas a identificar aquele que melhor se adequa à realidade da Prefeitura Militar de Brasília (PMB).

5.1.1 **Modelo 1 – Postos de Trabalho (PT):** Nesse modelo, a Administração contrata funcionários da empresa prestadora que ficam “residentes” (alocados continuamente) no local, seguindo rotinas de manutenção predial. Os tipos e quantidades de profissionais são definidos e pagos fixamente, porém os materiais necessários são comprados separadamente por contratos próprios.

- **Vantagens:** Equipe residente garante disponibilidade imediata para manutenção contínua, agilizando ações corretivas; Maior controle sobre rotinas e qualidade do serviço pela administração; Boa opção para demandas frequentes e recorrentes.

- **Desvantagens:** Risco de ociosidade dos profissionais caso a demanda seja menor que o previsto, gerando custos excessivos; Administração pode assumir responsabilidades trabalhistas e previdenciárias (subsidiária/solidária), exigindo fiscalização rigorosa; Materiais não estão inclusos; há necessidade de contratos separados para insumos.

- **Experiência prática da PMB:**

- A PMB possui o Contrato nº 66/2023, firmado sob o modelo de postos de trabalho, o qual tem se mostrado insuficiente para atender à totalidade das demandas de manutenção predial.

- Devido à rotatividade do efetivo militar, ao grande número de imóveis sob gestão e à natureza eventual e variável dos serviços, o contrato vigente não consegue atender à imprevisibilidade das necessidades, tornando necessária uma solução contratual mais flexível e abrangente.

5.1.2 **Modelo 2 – Postos de Trabalho com Materiais (PT + MAT):** Semelhante ao anterior, mas além da mão de obra, os materiais usados na manutenção também são fornecidos e pagos à empresa prestadora, segundo levantamento realizado pelo órgão.

- **Vantagens:** Inclui fornecimento dos materiais, reduzindo a necessidade de contratos paralelos e aumentando praticidade; Mais fácil programar e controlar o orçamento com mão de obra e insumos concentrados.

- **Desvantagens:** Continua havendo risco de contratação inadequada tanto de mão de obra quanto de materiais (quantidade superior/inferior à real necessidade), ocasionando desperdícios ou falhas; Responsabilidade trabalhista permanece relevante para a administração; Maior complexidade de fiscalização e de controle dos materiais empregados.

5.1.3 **Modelo 3 – Serviços Sob Demanda (SV):** O órgão contrata manutenção apenas quando precisa (serviços técnicos pontuais, não contínuos), e os empregados da empresa não ficam alocados permanentemente no local. O pagamento é feito conforme cada serviço efetivamente prestado, incluindo materiais, tornando a fiscalização mais rigorosa quanto à qualidade do que foi entregue.

- **Vantagens:** Flexibilidade, contrata apenas o que for necessário, pelo tempo preciso, evitando custos fixos elevados; Administração não assume encargos trabalhistas, pois não há equipe residente; Pagamento vinculado à prestação efetiva, ideal para serviços esporádicos ou imprevisíveis; Elimina o ônus de equipes ociosas; Flexibilidade operacional e facilidade de medição por OS; Modelo amplamente utilizado por órgãos da administração pública.

- **Desvantagens:** Maior necessidade de fiscalização sobre qualidade e quantidade dos serviços e materiais entregues; Pode sair mais caro se o serviço for constante, já que o pagamento é por evento executado; Ausência de profissionais permanentes pode atrasar resposta em emergências.

5.1.4 Modelo 4 – Postos de Trabalho, Materiais e Serviços (PT + MAT + SV): Combinação dos dois anteriores, permitindo que certos tipos de profissionais fiquem residentes, enquanto outros são contratados apenas sob demanda juntamente com materiais. É necessário levantar detalhadamente quais serviços precisam ser feitos continuamente (justificando postos fixos) e quais podem ser somente eventuais, pois usar o modelo errado pode custar mais caro ou gerar ociosidade.

- **Vantagens:** Combina estabilidade (postos fixos) e flexibilidade (serviços sob demanda), ideal para cenários variados de manutenção predial; Permite calibrar o contrato conforme tipos de serviço: residentes para demandas contínuas e sob demanda para picos ou tarefas especiais; Facilita ajuste conforme variações nas necessidades do edifício.
- **Desvantagens:** Demanda extremo rigor no levantamento e planejamento das necessidades para evitar gastos excessivos ou faltas; Modelo mais complexo para administrar, exigir fiscalização tanto de mão de obra, materiais e serviços; Risco dobrado de falhas caso a divisão entre o que é contratado como fixo ou sob demanda não seja bem dimensionada.

5.2 Após análise técnica e vistoria prévia dos imóveis sob responsabilidade da PMB, foi constatado o seguinte:

5.2.1 A demanda por manutenção são de natureza variável e imprevisível, pois depende da movimentação de militares e do estado de conservação dos imóveis, não sendo possível definir previamente o volume de serviços necessários para cada período.

5.2.2 Permite resposta imediata às necessidades, já que a execução ocorre conforme cada solicitação, agilizando o preparo dos imóveis para novo uso e otimizando a ocupação dos bens.

5.2.3 Evita custos fixos elevados e ociosidade de recursos humanos, contratando e pagando apenas pelos serviços efetivamente realizados, o que reduz significativamente os custos com mão-de-obra e insumos em comparação a modelos de equipe residente.

5.2.4 Inclui o fornecimento de peças, materiais e equipamentos, tornando a gestão contratual mais simples e concentrada em um único fornecedor, de acordo com as melhores práticas já utilizadas por outros órgãos públicos.

5.2.5 Garante a flexibilidade necessária para situações inesperadas, como grandes reparos após intempéries e para demandas de pequena ou grande complexidade, conforme cada caso identificado.

5.3 Diversos órgãos públicos já demonstraram, por meio de estudos técnicos e experiências concretas, que a manutenção predial sob demanda, com fornecimento completo de materiais e prestação de serviços somente quando necessário, oferece importantes ganhos de flexibilidade, agilidade e economia, especialmente para demandas imprevisíveis e variáveis como as da Prefeitura Militar de Brasília.

5.4 Órgãos como a Polícia Federal, Tribunais Regionais do Trabalho e administrações estaduais vêm estruturando contratações em moldes semelhantes, utilizando o SINAPI como referência de preços e vinculando os pagamentos apenas aos serviços efetivamente executados. Além disso, a modalidade permite maior flexibilidade para adequações contratuais e garante o atendimento tempestivo de demandas emergenciais.

5.5 Além disso, a PMB utiliza esse modelo há mais de cinco anos, com resultados comprovadamente vantajosos, eficientes, consistentes, alinhados às necessidades institucionais e com ampla competitividade. No último pregão eletrônico realizado em 2024, por exemplo, mais de 40 licitantes participaram do certame, o que demonstra a ampla concorrência de mercado e a maturidade da modelagem adotada.

5.6 Assim, constatou-se que o modelo “Serviços Sob Demanda (SV)” é a opção mais vantajosa, tanto do ponto de vista técnico quanto econômico, atendendo de forma mais adequada ao perfil da demanda apresentada. Essa modalidade assegura eficiência, flexibilidade e economicidade, especialmente em situações em que a demanda é influenciada por fatores externos e imprevisíveis, como a rotatividade dos moradores e o estado variável das unidades. Ademais, o modelo está alinhado ao plano de ação de manutenção preventiva e corretiva atualizado, elaborado pela PMB com base em vistoria prévia, em consonância com as recomendações dos Acórdãos do TCU 2339/2016 e 2573/2019 - Plenário.

6. Descrição da solução como um todo

6.1 A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para a prestação de serviços comuns de engenharia, sob demanda, incluindo o fornecimento de peças, equipamentos, materiais e mão de obra, a serem executados sem regime de dedicação exclusiva, nos imóveis administrados pela Prefeitura Militar de Brasília (PMB).

6.2 A execução dar-se-á mediante ordens de serviço (OS) emitidas pela Administração, de acordo com a necessidade e prioridade dos serviços, o que permite maior controle, flexibilidade e adequação às demandas efetivas. Dessa forma, os custos incidirão apenas sobre as atividades efetivamente realizadas, evitando despesas com equipes ociosas ou quantitativos superestimados.

6.3 Os serviços contratados incluem, entre outros, reparos e manutenções em instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, alvenaria, cobertura, pintura, esquadrias e demais sistemas prediais necessários ao funcionamento seguro e adequado dos imóveis sob responsabilidade da PMB. Para tanto, a contratada deverá disponibilizar profissionais qualificados, equipamentos adequados e todos os insumos necessários à execução, observando as normas técnicas pertinentes.

6.4 A opção pela contratação sob demanda, sem dedicação exclusiva de mão de obra, justifica-se tecnicamente e economicamente por assegurar:

- a) Eficiência e racionalidade: pagamento restrito a serviços efetivamente executados, sem custos fixos desnecessários;
- b) Flexibilidade operacional: atendimento tempestivo a demandas emergenciais e imprevisíveis, inclusive decorrentes de acidentes ou intempéries;
- c) Controle e fiscalização aprimorados: possibilidade de aferição dos serviços por OS e medição após a execução;
- d) Alinhamento às práticas do setor público: modelo amplamente adotado em órgãos federais e estaduais, em consonância com recomendações dos órgãos de controle;
- e) Experiência consolidada na PMB: a Administração já utiliza esse modelo há anos, confirmando sua adequação prática.

6.5 Assim, a solução escolhida garante a obtenção dos resultados pretendidos, a manutenção satisfatória dos imóveis sob responsabilidade da PMB, com economicidade, transparência e segurança, além de favorecer a competitividade entre fornecedores e a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

Forma de contratação

6.5.1 Considerando que a Prefeitura Militar de Brasília (PMB) é responsável pela administração e manutenção de mais de 4.600 imóveis do Exército Brasileiro, distribuídos em diferentes regiões do Distrito Federal, entende-se que a contratação de uma única empresa para a execução de todos os serviços de manutenção predial não se mostra adequada. Com o intuito de otimizar a gestão e execução dessas atividades, os imóveis foram organizados em 8 lotes, estruturados conforme as administrações de quadras, observando critérios como localização, porte, tipo de edificação e características construtivas.

6.5.2 A configuração dos lotes ficou estabelecida da seguinte forma:

- **Lote 1** – ADM 102 (SQN 102, SQN 103, SQN 303);
- **Lote 2** – ADM 306 (SQN 306, SQN 208, SQN 305);
- **Lote 3** – ADM 113 (SQN 113, SQN 111, SQN 114, SQN 116);
- **Lote 4** – ADM 115 (SQS 115) e ADM 209 (SQS 209, Lago Sul);
- **Lote 5** – ADM Cruzeiro (Cruzeiro Novo e Cruzeiro Velho);
- **Lote 6** – ADM RCG;

- **Lote 7** – ADM SMU (QROG, QRG e QRSA);
- **Lote 8** – ADM SMU (QRO, QRON e QRSN).

6.5.3 A concentração de toda a responsabilidade em uma única contratada poderia gerar riscos significativos à continuidade e à eficiência dos serviços, especialmente em razão da elevada demanda e da necessidade de atendimentos simultâneos em locais distintos. Tal cenário poderia ocasionar atrasos, sobrecarga de equipes, dificuldades logísticas e comprometimento da qualidade na execução das manutenções.

6.5.4 Dessa forma, a divisão da contratação em lotes, alinhados às administrações de quadras, favorece maior celeridade no atendimento, melhor aproveitamento de recursos, especialização no trato de diferentes tipos de edificações e maior segurança quanto à execução simultânea dos serviços, garantindo eficiência, economicidade e qualidade na preservação do patrimônio administrado pela PMB.

6.6 Modalidade de licitação, critério de julgamento da proposta e modo de disputa

6.6.1 Considerando que o objeto em questão refere-se à contratação de serviços comuns de engenharia, consistentes na execução de manutenção predial, sob demanda, em imóveis administrados pela Prefeitura Militar de Brasília (PMB), verifica-se a adequação da utilização da modalidade Pregão, em sua forma Eletrônica, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e demais normativos aplicáveis. A escolha do Pregão se justifica por se tratar de serviços comuns de engenharia, cujas especificações podem ser descritas de forma objetiva no edital, sem a necessidade de soluções técnicas complexas, o que possibilita maior competitividade e celeridade processual.

6.6.2 No que tange ao critério de julgamento, adota-se o Maior Desconto aplicado sobre o preço referencial global estimado dos serviços objeto da contratação. O desconto percentual proposto pelo licitante será aplicado de forma uniforme e linear sobre cada item que compõe o orçamento estimado, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo Acórdão 1354/2025 do Plenário do Tribunal de Contas da União. Este critério proporciona maior transparência e objetividade na comparação entre as propostas apresentadas, simplificando o processo de análise e assegurando a seleção da proposta que ofereça a melhor relação custo-benefício para a Administração Pública. Ademais, promove ganhos econômicos diretos e estimula a competitividade entre os fornecedores, cenário comprovado pela adoção deste modelo pela Prefeitura Militar de Brasília ao longo dos últimos cinco anos, período no qual a amplitude de participação tem sido significativa, culminando no último pregão de 2024 com a apresentação de propostas por mais de 40 licitantes.

6.6.3 Para elaboração das propostas, deverá ser considerada obrigatoriamente as tabelas referenciais do SINAPI do Distrito Federal, vinculada à data base do orçamento estimado, conforme planilhas disponibilizada pela Administração.

6.6.4 Quanto ao modo de disputa, recomenda-se a adoção do modo aberto/fechado, em conformidade com a praxe desta Prefeitura Militar em procedimentos licitatórios anteriores. Essa modelagem confere maior equilíbrio à competitividade do certame, mitigando o risco de lances excessivamente agressivos que possam comprometer a exequibilidade das propostas e, por consequência, a adequada execução contratual.

6.7 Utilização do Sistema de Registro de Preços (SRP)

6.7.1 Conforme o disposto no art. 85, incisos I e II, da Lei nº 14.133/2021, e no art. 3º, parágrafo único, incisos I e II, do Decreto nº 11.462/2023, a Administração Pública poderá adotar o Sistema de Registro de Preços (SRP) para a execução de obras e serviços de engenharia, desde que exista projeto padronizado, sem complexidade técnica ou operacional, e que a demanda seja de natureza permanente ou frequente.

6.7.2 Em consonância com as Normas de Padronização para Manutenção dos PNRs da PMB (Portaria nº 001, de 1º de outubro de 2018) e com os Planos de Manutenção Predial, ambos constantes dos autos, justifica-se a adoção do SRP para a contratação de serviços comuns de engenharia, sob demanda, pelos seguintes fundamentos técnico-jurídicos:

a) Natureza rotineira e imprevisibilidade da demanda: A manutenção dos PNR caracteriza-se por ser frequente, porém com quantidade e periodicidade imprevisíveis, uma vez que os serviços dependem do estado de conservação dos imóveis no momento da desocupação, variando de pequenos reparos a intervenções mais

complexas. Tal característica inviabiliza a definição prévia exata de quantidades e escopos, tornando o SRP a solução mais adequada por permitir flexibilidade e atendimento tempestivo às necessidades reais.

b) Conformidade legal: O Decreto nº 11.462/2023 autoriza a utilização do SRP para contratações rotineiras ou quando não for possível estimar previamente as quantidades exatas a serem demandadas (art. 3º, incisos I e V). Assim, a adoção desse instrumento assegura plena conformidade com o arcabouço normativo vigente, garantindo a segurança jurídica do procedimento.

c) Projeto padronizado e ausência de complexidade técnica: A manutenção dos PNR baseia-se em projeto padronizado, que incorpora as Normas de Padronização para Manutenção dos PNRs da PMB (Portaria nº 001, de 1º de outubro de 2018), Planos de Manutenção Predial e Planilhas Orçamentárias Sintéticas dos oito lotes, contendo serviços com preços unitários referenciados no SINAPI. Essa estrutura atende plenamente ao requisito legal de padronização e evidencia que os serviços não apresentam alta complexidade técnica ou operacional, o que possibilita a adoção do Sistema de Registro de Preços (SRP).

d) Eficiência administrativa e economicidade: O SRP proporciona ganhos operacionais relevantes, permitindo a aquisição parcelada e sob demanda, sem a necessidade de instaurar sucessivos procedimentos licitatórios para atendimentos pontuais. Essa modelagem confere agilidade e racionalização administrativa, assegurando respostas mais céleres às necessidades de manutenção dos imóveis da PMB.

e) Segurança técnica e controle: O planejamento técnico está fundamentado em plano de manutenção atualizado e vistorias prévias dos imóveis, assegurando detalhamento adequado dos serviços e quantitativos. Tal estrutura técnica proporciona maior controle da execução contratual e mitigação de riscos.

f) Particularidades da contratação: A especificidade dos imóveis administrados pela PMB, distribuídos em 8 lotes organizados por quadras e dotados de características estruturais próprias, recomenda a adoção de registro de preços exclusivo, evitando adesões externas que possam comprometer a qualidade e a segurança da execução contratual.

6.7.3 Diante do exposto, conclui-se que a utilização do Sistema de Registro de Preços (SRP) encontra-se devidamente justificada pela natureza dos serviços, pela imprevisibilidade da demanda e pela existência de planejamento técnico e padronização adequados. A medida assegura economicidade, eficiência, agilidade e segurança jurídica na prestação dos serviços de manutenção predial dos imóveis residenciais sob responsabilidade da PMB, atendendo integralmente aos requisitos previstos no art. 85, incisos I e II, da Lei nº 14.133/2021, e no art. 3º, parágrafo único, incisos I e II, do Decreto nº 11.462/2023.

6.7.4 Sobre a divulgação da Intenção de Registro de Preços (IRP), esclarece-se que a mesma não será realizada, de modo a evitar a participação de outros órgãos ou entidades da Administração Pública na Ata de Registro de Preços. Tal medida se justifica pelo caráter específico dos serviços de manutenção predial, voltados exclusivamente às demandas dos imóveis sob a administração da Prefeitura Militar de Brasília (PMB), tornando esta entidade a única contratante.

6.7.5 Os serviços apresentam características singulares, envolvendo normas técnicas, procedimentos internos e particularidades estruturais que exigem conhecimento prévio da realidade predial da PMB. A participação de outros órgãos poderia comprometer a eficiência, a qualidade e a segurança da execução, por não possuírem familiaridade com as particularidades estruturais e procedimentos internos da PMB.

6.7.6 Com relação à adesão posterior de órgãos e entidades à Ata de Registro de Preços decorrente desta licitação, esta não será admitida, considerando que os serviços contratados possuem características específicas e destinam-se exclusivamente a atender às demandas da PMB, conforme explicitado no item anterior.

6.8 Qualificação Econômico-Financeira

6.8.1 Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor;

6.8.2 Balanço patrimonial, demonstração do resultado do exercício e demais demonstrações contábeis do último exercício social, evidenciando Índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC) e Solvência Geral (SG) superiores a 1 (um);

6.8.3 Patrimônio líquido mínimo equivalente a 10% do valor total estimado da contratação, aplicável nos casos em que qualquer dos índices financeiros apresentados seja igual ou inferior a 1 (um).

6.8.4 A exigência de comprovação da qualificação econômico-financeira tem por finalidade assegurar que a futura contratada possua solidez financeira suficiente para suportar integralmente os encargos decorrentes da execução do contrato, mitigando riscos de inadimplemento e garantindo a continuidade e a qualidade da prestação dos serviços.

6.9 Qualificação Técnica

6.9.1 Declaração de que o fornecedor tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da contratação.

6.9.2 Essa declaração poderá ser substituída por declaração formal assinada pelo responsável técnico do interessado acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.

6.9.3 Registro ou inscrição da empresa na entidade profissional competente: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), em plena validade. No caso de empresas sediadas fora do Distrito Federal, será exigido, no momento da contratação, visto válido do CREA-DF compatível com o objeto da presente licitação.

6.10 Qualificação Técnico-Operacional

6.10.1 Comprovação de aptidão para execução de serviço similar, de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior à do objeto desta contratação, ou do item pertinente, por meio da apresentação de certidões ou atestados emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, ou pelo conselho profissional competente.

6.10.2 Para fins da comprovação de que trata este subitem, os atestados deverão dizer respeito a contrato(s) executado(s) com as seguintes características mínimas:

Quantidades mínimas para qualificação operacional			
Lote	Administração	Civil	Elétrica
1	ADM 102 (SQN 102, SQN 103, SQN 303)	a) 2.500 m ² de pintura; b) 70 m de impermeabilização de junta de dilatação predial; c) 225 m ² de substituição/manutenção /reparo de fachada em altura; d) 190 m ² de substituição/manutenção /reparo telhado /cobertura; e) 80 m ² de impermeabilização com manta asfáltica; f) 670m de instalação hidrossanitária predial (somatório de água fria, água pluvial e esgoto); g) Ter executado rede de infraestrutura hidrossanitária (tubulação água fria, água pluvial e esgoto); h) Ter executado instalação de rede frigorígena; i) Ter executado a instalação de	a) Ter executado instalação e manutenção em quadro de medição trifásico, em baixa tensão; b) Ter executado instalação e manutenção de shafts; c) Ter executado instalação e manutenção em quadros elétricos e cabeamento estruturado residenciais; d) Ter realizado sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA) pelo sistema Franklin e gaiola de Faraday, com

		combate a incêndio por sistema de hidrante com bomba de pressurização; j) Ter executado instalação de gás.	malha de aterramento e hastes.
2 e 3	ADM 113 (SQN 113, SQN 111, SQN 114, SQN 116) ADM 306 (SQN 306, SQN 208, SQN 305)	a) 2.500 m² de pintura; b) 70 m de impermeabilização de junta de dilatação predial; c) 225m² de substituição/manutenção /reparo de fachada em altura; d) 190m² de substituição/manutenção /reparo telhado /cobertura; e) 80 m² de impermeabilização com manta asfáltica; f) 670m de instalação hidrossanitária predial (somatório de água fria, água pluvial e esgoto); g) Ter executado rede de infraestrutura hidrossanitária (tubulação água fria, água pluvial e esgoto); h) Ter executado instalação de rede frigorígena; i) Ter executado a instalação de combate a incêndio por sistema de hidrante com bomba de pressurização; j) Ter executado instalação de gás.	a) Ter executado instalação e manutenção em quadro de medição trifásico, em baixa tensão; b) Ter executado instalação e manutenção de shafts; c) Ter executado instalação e manutenção em quadros elétricos e cabeamento estruturado residenciais; d) Ter realizado sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA) pelo sistema Franklin e gaiola de Faraday, com malha de aterramento e hastes.
4	ADM 115 (SQS 115) ADM 209 (SQS 209, LAGO SUL)	a) 3.000 m² de pintura; b) 75 m de impermeabilização de junta de dilatação predial; c) 230 m² de substituição/manutenção /reparo de fachada em altura; d) 190 m² de substituição/manutenção /reparo telhado /cobertura; e) 80 m² de impermeabilização com manta asfáltica; f) 700 m de instalação hidrossanitária predial (somatório de água fria, água pluvial e esgoto); g) Ter executado rede de infraestrutura	a) Ter executado instalação e manutenção em quadro de medição trifásico, em baixa tensão; b) Ter executado instalação e manutenção de shafts; c) Ter executado instalação e manutenção em quadros elétricos e cabeamento estruturado residenciais;

		hidrossanitária (tubulação água fria, água pluvial e esgoto); h) Ter executado instalação de rede frigorígena; i) Ter executado a instalação de combate a incêndio por sistema de hidrante com bomba de pressurização; j) Ter executado instalação de gás.	d) Ter realizado sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA) pelo sistema Franklin e gaiola de Faraday, com malha de aterramento e hastes.
5	ADM CRUZEIRO (CRUZEIRO NOVO, CRUZEIRO VELHO)	a) 3.00 m² de pintura; b) 75 m de impermeabilização de junta de dilatação predial; c) 230 m² de substituição/manutenção /reparo de fachada em altura; d) 190 m² de substituição/manutenção /reparo telhado /cobertura; e) 80 m² de impermeabilização com manta asfáltica; f) 700 m de instalação hidrossanitária predial (somatório de água fria, água pluvial e esgoto); e) Ter executado rede de infraestrutura hidrossanitária (tubulação água fria, água pluvial e esgoto); f) Ter executado instalação de rede frigorígena; g) Ter executado a instalação de combate a incêndio por sistema de hidrante com bomba de pressurização; h) Ter executado instalação de gás.	a) Ter executado instalação e manutenção em quadro de medição trifásico, em baixa tensão; b) Ter executado instalação e manutenção de shafts; c) Ter executado instalação e manutenção em quadros elétricos e cabeamento estruturado residenciais; d) Ter realizado sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA) pelo sistema Franklin e gaiola de Faraday, com malha de aterramento e hastes.
		a) 2.500 m² de pintura; b) 160 m² de substituição/manutenção /reparo telhado /cobertura; c) 65 m² de impermeabilização com	a) Ter executado instalação e manutenção em quadro de medição trifásico, em baixa tensão; b) Ter executado

6	ADM RCG	manta asfáltica; d) 640 m de instalação hidrossanitária predial (somatório de água fria, água pluvial e esgoto); e) Ter executado rede de infraestrutura hidrossanitária (tubulação água fria, água pluvial e esgoto); f) Ter executado instalação de rede frigorígena; g) Ter executado instalação de gás.	instalação e manutenção de alimentação de entrada predial e/ou residencial; c) Ter executado instalação e manutenção em quadros elétricos e cabeamento estruturado residenciais; d) Ter executado instalação e manutenção em quadros e bombas;
7 e 8	ADM SMU (QROG, QRG, QRS, QRO, QRON, QRSN e RCG)	a) 2.000 m² de pintura; b) 130 m² de substituição/manutenção /reparo telhado /cobertura; c) 50 m² de impermeabilização com manta asfáltica; d) 520 m de instalação hidrossanitária predial (somatório de água fria, água pluvial e esgoto); e) Ter executado rede de infraestrutura hidrossanitária (tubulação água fria, água pluvial e esgoto); f) Ter executado instalação de rede frigorígena; g) Ter executado instalação de gás.	a) Ter executado instalação e manutenção em quadro de medição trifásico, em baixa tensão; b) Ter executado instalação e manutenção de alimentação de entrada predial e/ou residencial; c) Ter executado instalação e manutenção em quadros elétricos e cabeamento estruturado residenciais; d) Ter executado instalação e manutenção em quadros e bombas.

OBS: Os quantitativos são cumulativos, ou seja, caso uma mesma empresa seja vencedora de mais de um lote, ela deverá apresentar atestado de capacidade técnica operacional com quantitativo suficiente para cobrir o somatório dos itens adjudicados, assegurando que a contratada tenha efetiva capacidade de execução em larga escala.

6.10.3 Serão admitidos, para fins de comprovação de quantitativo mínimo de serviço, a apresentação e o somatório de diferentes atestados de serviços executados de forma concomitante.

6.11 Qualificação Técnico-Profissional

6.11.1 Apresentação do(s) profissional(is), abaixo indicado(s), devidamente registrado(s) no conselho profissional competente, detentor(es) de atestado de responsabilidade técnica por execução de serviço de características semelhantes, também abaixo indicado(s):

Qualificação Técnico-Profissional

Itens	Administração	Engenheiro Civil ou Arquiteto	Engenheiro Eletricista
1, 2, 3, 4 e 5	ADM 102 (SQN 102, SQN 103, SQN 303) ADM 113 (SQN 113, SQN 111, SQN 114, SQN 116) ADM 306 (SQN 306, SQN 208, SQN 305) ADM 115 (SQS 115) ADM 209 (SQS 209, LAGO SUL) ADM CRUZEIRO (CRUZEIRO NOVO, CRUZEIRO VELHO)	a) Ter executado serviço de pintura; b) Ter executado serviço de impermeabilização de junta de dilatação predial; c) Ter executado serviço de substituição /manutenção/reparo de fachada em altura; d) Ter executado serviço de substituição/manutenção/reparo telhado/cobertura; e) Ter executado serviço de impermeabilização com manta asfáltica; f) Ter executado serviço de instalação hidrossanitária predial; g) Ter executado rede de infraestrutura hidrossanitária; h) Ter executado instalação de rede frigorígena; i) Ter executado a instalação de combate a incêndio por sistema de hidrante com bomba de pressurização.	a) Ter executado instalação e manutenção em quadro de medição trifásico, em baixa tensão; b) Ter executado instalação e manutenção de shafts; c) Ter executado instalação e manutenção em quadros elétricos e cabeamento estruturado residenciais; d) Ter realizado sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA) pelo sistema Franklin e gaiola de Faraday, com malha de aterramento e hastes.
6, 7 e 8	QROG, QRG, QRS, QRO, QRON, QRSN e RCG	a) Ter executado serviço de pintura; b) Ter executado serviço de impermeabilização de junta de dilatação predial; c) Ter executado serviço de substituição /manutenção/reparo de fachada em altura; d) Ter executado serviço de substituição/manutenção/reparo telhado/cobertura; e) Ter executado serviço de impermeabilização com manta asfáltica; f) Ter executado serviço de instalação hidrossanitária predial; g) Ter executado rede de infraestrutura hidrossanitária; h) Ter executado instalação de rede frigorígena; i) Ter executado a instalação de	a) Ter executado instalação e manutenção em quadro de medição trifásico, em baixa tensão; b) Ter executado instalação e manutenção de shafts; c) Ter executado instalação e manutenção em quadros elétricos e cabeamento estruturado residenciais; d) Ter realizado sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA) pelo sistema Franklin e gaiola de Faraday, com malha de aterramento e hastes;

		combate a incêndio por sistema de hidrante com bomba de pressurização.	e) Ter executado instalação e manutenção em quadros e bombas.
--	--	--	---

6.11.2 Quando o responsável técnico indicado pela licitante não integrar o seu quadro permanente, o vínculo existente entre as partes deverá ser comprovado por meio de documentos idôneos que demonstrem a relação jurídica estabelecida. Para esse fim, serão aceitos: contratos de prestação de serviços, vínculos institucionais de natureza empresarial (como participação societária ou instrumentos de designação formal) e/ou declarações de compromisso futuro firmadas pelo profissional e pela empresa. Essa exigência visa assegurar que o responsável técnico possua relação efetiva com a licitante, garantindo a devida responsabilidade técnica durante a execução dos serviços de manutenção predial.

6.12 Justificativa resumida para inclusão do benefício do Simples Nacional no edital

6.12.1 A Lei Complementar nº 123/2006 institui o Simples Nacional, regime tributário favorecido destinado a micro e pequenas empresas, e prevê no art. 17, § 1º, as atividades impeditivas para enquadramento, as quais não incluem os serviços comuns de engenharia objeto desta licitação. O objeto contempla prestação de serviços sob demanda, manutenção predial e fornecimento de materiais, atividades compatíveis com os Anexos III ou IV da Lei, conforme proporção entre folha de pagamento e faturamento (Fator R).

Os serviços descritos não se enquadram nas vedações legais para o Simples Nacional e, portanto, é legal e justificável permitir que micro e pequenas empresas optantes desse regime participem do certame. Essa previsão no edital favorece a competitividade, amplia o número de participantes e respeita o tratamento diferenciado previsto constitucionalmente para MEs e EPPs.

Em suma, não há impedimento legal para que o objeto da contratação seja atendido por empresas enquadradas no Simples Nacional, justificando a adoção dessa previsão no item 6.7 da minuta do edital.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1 A estimativa das quantidades de serviços a serem contratados foi elaborada com base em critérios técnicos das vistorias dos imóveis com necessidade de algum tipo de intervenção limitado pelo valor histórico de recursos recebidos e gerenciados pela Prefeitura Militar de Brasília, considerando o registro de demandas dos exercícios anteriores. Essa análise detalhada possibilitou identificar os serviços de manutenção predial mais frequentemente demandados, os quais estão discriminados nos anexos a este ETP de cada item, servindo como referência segura para a definição do objeto do pregão eletrônico.

7.2 A avaliação levou em conta ainda a relação completa de bens imóveis sob gestão da PMB, garantindo que a contratação atenda de maneira adequada e proporcional às necessidades reais de manutenção predial.

7.3 Verifica-se, portanto, um consumo expressivo dos itens do pregão vigente. Importa destacar que a demanda tende a aumentar consideravelmente no período de novembro a janeiro, em razão do fluxo de movimentação dos militares (desocupações e novas ocupações), o que justifica a necessidade de planejamento adequado dos quantitativos para o próximo exercício.

7.4 Além disso, foi considerado o deslocamento do 1º Batalhão de Operações Psicológicas, proveniente de Goiânia-GO, para a Guarnição de Brasília. À PMB caberá a responsabilidade de realizar as manutenções necessárias em mais de 80 PNRs destinados à moradia dos militares desse batalhão, que serão transferidos para Brasília. Tal fato justifica o aumento previsto nas estimativas em relação à demanda anterior.

7.5 Os quantitativos e o rol de serviços passíveis de contratação, elaborados com base no histórico de demandas dos exercícios anteriores, sem caráter exaustivo, encontram-se detalhados nas Planilhas Orçamentárias dos oito lotes a serem licitados, anexas ao presente estudo. Eventualmente, de forma acessória, caso surja necessidade não prevista originalmente, a PMB poderá requisitar outros serviços contemplados no SINAPI ou em outra tabela referencial de preços reconhecida pela Administração Pública Federal, Estadual ou Municipal. Nessas situações, a Administração adotará como parâmetro de vantajosidade o mesmo percentual de desconto oferecido pela empresa vencedora, aplicado à tabela referencial indicada no edital, assegurando a observância aos princípios da economicidade, legalidade e eficiência administrativa.

7.6 Caso surja a necessidade de inclusão de novos serviços não contemplados no SINAPI ou em outra tabela referencial de preços reconhecida pela Administração Pública Federal, Estadual ou Municipal, será obrigatória a celebração de termo aditivo ao contrato, observando-se os limites e condições legais para acréscimos de quantitativos e alterações contratuais, nos termos do art. 124 da Lei nº 14.133/2021.

7.7 Para os serviços referidos no item anterior, a Contratada deverá apresentar, no mínimo, três orçamentos obtidos por meio de cotação de mercado. Os orçamentos serão submetidos à aprovação da Contratante. A fiscalização poderá realizar pesquisa de preços complementar, considerando-se, para efeito de referência, a média dos preços obtidos, seja pela Contratada ou pela Contratante.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 33.227.725,00

8.1 O Decreto 7.983/2013, em seu artigo 3º, estabelece a necessidade de definir os preços das obras e serviços de engenharia, custeados com recursos provenientes da União, com apoio nas referências contidas no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI).

8.2 Cabe ressaltar a inviabilidade de utilizar os parâmetros da IN 65 de 7 de julho de 2021 visto expressa recomendação do art. 1º, § 1º da própria norma.

8.3 A estimativa do valor da contratação para a licitação de serviços comuns de engenharia de manutenção predial foi realizada com base nos seguintes critérios:

8.4 Base de referência – Tabela SINAPI: Foram utilizados os custos unitários da Tabela SINAPI desonerada do mês de junho de 2025, considerando os preços atualizados dos insumos, materiais e serviços de engenharia aplicáveis à manutenção predial.

8.5 Comparação entre orçamento desonerado e não desonerado: Para garantir maior aderência ao mercado e economicidade, foram elaborados dois cenários de orçamento: Orçamento não desonerado: considera os custos totais da tabela, incluindo encargos sociais e tributos; Orçamento desonerado: considera a aplicação da desoneração da folha de pagamento, quando cabível, nos itens de mão de obra, reduzindo o custo total estimado.

8.6 A análise comparativa demonstrou que o orçamento não desonerado apresenta menor valor estimado, mantendo a completude e a exequibilidade dos serviços. Desta forma, optou-se pelo orçamento desonerado como base para estimativa do preço da contratação.

8.7 Sobre os custos unitários, a composição do BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) encontra-se detalhada em anexo específico. De forma resumida, aplicou-se o BDI de 20,94%, que abrange despesas administrativas, encargos

indiretos, lucros e riscos associados à execução dos serviços. A definição desse percentual baseou-se em estudo técnico de composição de custos, em referências às práticas de mercado para serviços de manutenção predial semelhantes, e na metodologia prevista no Acórdão 2622/2013 – Plenário do TCU, de 25/09/2013, páginas 109 a 111.

8.8 O preço estimado da contratação foi obtido mediante a multiplicação dos quantitativos previstos para cada serviço pelos respectivos custos unitários da Tabela SINAPI desonerada, já com a aplicação do BDI. A soma de todos os itens resultou no valor total estimado para a contratação.

8.9 Conforme o Instrumento de Padronização dos Procedimentos de Contratação de Obras e Serviços de Engenharia, quando todos os custos unitários são extraídos da base SINAPI, não há necessidade de apresentar as composições detalhadas que lhes dão suporte. Isso ocorre porque se trata de um sistema oficial de livre acesso, permitindo que qualquer interessado consulte o respectivo código na tabela analítica do SINAPI para verificar a metodologia de cálculo e os custos incorporados. Dessa forma, o procedimento de contratação foi instruído apenas com a planilha orçamentária sintética.

8.10 Estima-se o valor do registro de preços em R\$ 33.227.725,00. Ressalta-se que a demanda, decorrente da necessidade de manutenção em mais de 80 PNRs. O valor está discriminado em cada um dos 8 (oito) planos de manutenção em anexo, com o respectivo valor de manutenção de cada imóvel.

8.11 A tabela abaixo apresenta o valor estimado da presente contratação, fracionado por lotes, conforme a forma em que serão licitados e em atendimento às demandas específicas das Administrações de Quadras da PMB, de modo a assegurar a adequada alocação dos recursos e a compatibilidade entre a execução dos serviços e as necessidades particulares de cada localidade.

Item	Descrição	Valor Total com BDI(R\$)
01	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS COMUNS DE ENGENHARIA, SOB DEMANDA, INCLUINDO O FORNECIMENTO DE PEÇAS, EQUIPAMENTOS, MATERIAIS E MÃO DE OBRA, NOS IMÓVEIS ADMINISTRADOS PELAPMB,EMBRASÍLIA-DF,NA ADM102 (SQN 102, SQN 103 e SQN 303).	R\$4.503.300,00
02	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS COMUNS DE ENGENHARIA, SOB DEMANDA, INCLUINDO O FORNECIMENTO DE PEÇAS, EQUIPAMENTOS, MATERIAIS E MÃO DE OBRA, NOS IMÓVEIS ADMINISTRADOS PELAPMB,EMBRASÍLIA-DF,NA ADM306 (SQN 306, SQN 208 e SQN 305).	R\$ 3.929.125,00
03	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS COMUNS DE ENGENHARIA, SOB DEMANDA, INCLUINDO O FORNECIMENTO DE PEÇAS, EQUIPAMENTOS, MATERIAIS E MÃO DE OBRA, NOS IMÓVEIS ADMINISTRADOS PELAPMB,EMBRASÍLIA-DF,NA ADM113 (SQN 113, SQN 111, SQN 114 e SQN 116).	R\$ 3.762.200,00
04	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS COMUNS DE ENGENHARIA, SOB DEMANDA, INCLUINDO O FORNECIMENTO DE PEÇAS, EQUIPAMENTOS, MATERIAIS E MÃO DE OBRA, NOS IMÓVEIS ADMINISTRADOS PELAPMB,EMBRASÍLIA-DF,NA ADM115 (SQS 115) E NAADM 209 (SQS 209 E LAGO SUL).	R\$4.595.500,00

05	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS COMUNS DE ENGENHARIA, SOB DEMANDA, INCLUINDO O FORNECIMENTO DE PEÇAS, EQUIPAMENTOS, MATERIAIS E MÃO DE OBRA, NOS IMÓVEIS ADMINISTRADOS PELAPMB,EMBRASÍLIA-DF,NA ADM CRUZEIRO (CRUZEIRO NOVO E CRUZEIRO VELHO).	R\$4.593.100,00
06	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS COMUNS DE ENGENHARIA, SOB DEMANDA, INCLUINDO O FORNECIMENTO DE PEÇAS, EQUIPAMENTOS, MATERIAIS E MÃO DE OBRA, NOS IMÓVEIS ADMINISTRADOS PELAPMB,EMBRASÍLIA-DF,NA ADMRCG.	R\$ 3.762.200,00
07	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS COMUNS DE ENGENHARIA, SOB DEMANDA, INCLUINDO O FORNECIMENTO DE PEÇAS, EQUIPAMENTOS, MATERIAIS E MÃO DE OBRA, NOS IMÓVEIS ADMINISTRADOS PELAPMB,EMBRASÍLIA-DF,NA ADM SMU (QROG, QRG e QRSA).	R\$ 4.939.400,00
08	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS COMUNS DE ENGENHARIA, SOB DEMANDA, INCLUINDO O FORNECIMENTO DE PEÇAS, EQUIPAMENTOS, MATERIAIS E MÃO DE OBRA, NOS IMÓVEIS ADMINISTRADOS PELAPMB,EMBRASÍLIA-DF,NA ADM SMU (QRO, QRON e QRSN)	R\$ 3.142.900,00
TOTAL		R\$33.227.725,00

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

9.1 A presente contratação, objeto deste Estudo Preliminar, está alinhada ao Plano de Gestão 2025-2028 da Prefeitura Militar de Brasília, em especial ao seguinte objetivo estratégico:

9.1.1 OE1 – Aprimorar a qualidade de vida da família militar, por meio de projetos de manutenção, adequação de acessibilidade, planejamento de necessidades de materiais e serviços, padronização dos processos de manutenção e promoção da integração da PMB com os permissionários.

9.2 O objeto da contratação também está previsto no Plano de Contratações Anual 2025, conforme detalhamento a seguir:

ID PCA no PNCP: 00394452000103-0-000132/2025;

Data de publicação no PNCP: 06/05/2024;

Id do item no PCA: 50 a 57;

Classe/Grupo: 545 - TIPOS ESPECIAIS DE SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO;

Identificador da Futura Contratação: 160082-23/2025.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

10.1 Em relação ao princípio do parcelamento instituído pelo artigo 47, II, da Lei 14.133/2021, a conclusão é a de que a divisão do objeto em questão é benéfica para a Instituição devido à viabilidade técnica e econômica do

parcelamento em lotes, uma vez que a Prefeitura Militar de Brasília – PMB é responsável por administrar um total de 4.663 PNR, sendo 3.634 apartamentos e 1.029 casas, distribuídos em diversas localidades do Distrito Federal.

10.2 Visando a ampla competitividade e a economicidade, o objeto será dividido em lotes, de acordo com a divisão de localidades. Cada lote do pregão corresponderá a um agrupamento de quadras, chamadas de Administrações. Cada lote terá apenas uma empresa vencedora, que executará os diversos serviços de manutenção predial listados nas planilhas deste ETP.

10.3 Não será contratada mais de uma empresa por lote 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.

10.4 Exemplos de interdependência: a pintura depende da finalização dos rasgos na parede feitos para manutenção da rede elétrica, a colocação de armários depende da instalação de revestimentos, a manutenção das esquadrias depende do requadramento dos vãos, etc. Se uma empresa atrasa, isso gera um efeito cascata, levando a aumento de prazo e aumentos dos custos.

10.5 Portanto, esta equipe técnica entende que o parcelamento do objeto é técnica e economicamente viável, assegurando-se, concomitantemente: viabilidade técnica e econômica; inexistência de perda de escala; melhor aproveitamento do mercado e ampliação da competitividade.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

11.1 Os serviços descritos neste Estudo Técnico Preliminar abrangem exclusivamente as atividades de manutenção predial previstas nos Planos de Manutenção, atualizados pela Prefeitura Militar de Brasília (PMB). Esta contratação é autônoma e específica, não contemplando obras, ampliações ou serviços de natureza distinta ou complementar que extrapolem o escopo definido pelo plano de manutenção. 11.2 A PMB mantém contratações correlatas voltadas à execução das manutenções prediais sob sua responsabilidade, que ocorrem da seguinte forma:

11.2.1 Pequenos serviços (Pregão Eletrônico nº 90013/2024): prestação de serviços especializados de baixo grau interventivo;

11.2.2 Serviços com dedicação exclusiva de mão de obra (Contrato nº 66/2023): contratação de postos de trabalho (pedreiros, bombeiros hidráulicos, pintores, eletricitas, etc.), utilizando materiais provenientes do almoxarifado da PMB.

11.3 Além dessas contratações, a PMB utiliza efetivo próprio, composto por profissionais militares (pedreiros, pintores, eletricitas, etc.), que realizam diretamente a execução dos serviços com materiais oriundos do almoxarifado da PMB.

11.4 No entanto, tais instrumentos não atendem plenamente à demanda institucional, pois o Pregão Eletrônico nº 90013/2024 contempla apenas serviços específicos e de baixo grau interventivo. O Contrato nº 66/2023, por sua vez, está sujeito a limitações orçamentárias, o que inviabiliza a ampliação do número de postos de trabalho. Já a execução direta depende da disponibilidade de militares temporários qualificados e capacitados para atender às demandas, os quais permanecem, em regra, por até oito anos nas fileiras do Exército, mediante prorrogações anuais condicionadas à disponibilidade de vagas, podendo, inclusive, requerer o desligamento antes do prazo máximo de permanência.

11.5 Cabe destacar que a Prefeitura Militar de Brasília (PMB) é responsável por mais de 4.600 imóveis residenciais destinados ao atendimento das famílias militares. Anualmente, entre 700 e 1.000 unidades de Próprios Nacionais Residenciais (PNR) passam por serviços de manutenção, reparos e adequações, a fim de serem entregues em plenas condições de habitabilidade aos novos ocupantes.

11.6 Os serviços previstos no presente estudo são complementares às contratações já existentes, mantidas de forma independente, sem substituição ou sobreposição indevida aos contratos vigentes.

11.7 A presente contratação foi planejada com base nos Planos de Manutenção Predial atualizados, elaborados a partir de vistoria prévia e detalhada dos imóveis sob responsabilidade da PMB. Esse planejamento técnico permitiu identificar lacunas nas contratações atuais e dimensionar de forma precisa a demanda por serviços de manutenção sob demanda, assegurando a continuidade, economicidade e eficiência das ações de conservação predial.

11.8 Assim, embora existam contratações correlatas, estas não abrangem o escopo completo das atividades necessárias para a execução plena das manutenções prediais da PMB. A contratação ora em análise não se sobrepõe, mas complementa as soluções já disponíveis, garantindo atendimento rápido e eficaz às necessidades identificadas nas vistorias e no plano de manutenção vigente.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1 Pretende-se com esta contratação:

12.1.1 Garantir a habitabilidade e segurança dos imóveis, assegurando que os 4.663 PNR (3.634 apartamentos e 1.029 casas) permaneçam em condições adequadas de uso, garantindo moradia segura e funcional para militares e seus familiares;

12.1.2 Reduzir os riscos estruturais e problemas que possam comprometer a ocupação dos imóveis;

12.1.3 Suportar à movimentação do efetivo militar, com condições de alocar rapidamente militares em novas posições, sem atrasos causados por reformas ou reparos emergenciais;

12.1.4 Facilitar o planejamento e a logística da Guarnição de Brasília, mantendo a disponibilidade habitacional como condição estratégica para atender os militares e seus familiares;

12.1.5 Evitar desperdício de recursos com serviços desnecessários, permitindo uma gestão mais eficiente do parque habitacional;

12.1.6 Reduzir o desgaste dos imóveis antigos, muitos construídos na década de 1950;

12.1.7 Prevenir deterioração acelerada, evitando custos maiores com reformas de grande porte;

12.1.8 Centralizar e padronizar os serviços de manutenção, garantindo qualidade e uniformidade nos reparos e adequações;

12.1.9 Possibilitar melhor controle dos custos, uso de materiais e alocação de equipes técnicas de forma planejada;

12.1.10 Garantir moradia adequada, segura e funcional, contribuindo diretamente para o bem-estar e a satisfação das famílias militares;

12.1.11 Favorecer um ambiente residencial mais confortável, aumentando a motivação e a estabilidade do efetivo.

13. Providências a serem Adotadas

13.1 Não se vislumbra a necessidade de adotar providências pela administração previamente à aquisição do objeto ora pretendido, seja quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação das instalações da Prefeitura Militar de Brasília.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1 O setor da construção civil de modo geral causa diversos impactos ambientais, como a geração de resíduos, o consumo de recursos naturais para a produção de insumos, mudanças no solo, áreas de sol e vegetação, reflexos no aumento do consumo de água, energia elétrica, entre outros.

14.2 Considerando o fato de que os serviços de manutenção predial visam prioritariamente o reparo de estruturas já existentes, não há previsão de grandes impactos ambientais em decorrência da execução dos serviços. Contudo, a fim de resguardar a sustentabilidade e eficiência da contratação foram estabelecidos critérios e práticas de sustentabilidade no item 4.

14.3 Os possíveis impactos ambientais se limitam à eventuais consequências causadas pelo descarte de resíduos sólidos oriundos da execução dos serviços de manutenção. Entretanto, as orientações ambientais a serem observadas na execução do objeto foram apresentadas no item 4 referente à Descrição dos Requisitos da Contratação.

14.4 A Classificação dos Resíduos da Construção Civil (RCC) são aqueles gerados nas construções, reformas, reparos e demolições de obras da construção civil e os resultantes da preparação e escavação de terrenos para obras civis.

14.5 Pela Resolução CONAMA 307/2002, o gerador é responsável pelo gerenciamento desses resíduos, sendo obrigatória a segregação de diferentes classes e seu encaminhamento para reciclagem e disposição final adequada, devendo observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Este Estudo Técnico Preliminar evidencia que a contratação da solução ora descrita é tecnicamente viável e fundamentalmente necessária. Os preços dos serviços encontram-se definidos, a demanda está claramente especificada e há empresas aptas para sua execução. Ademais, pregões com o mesmo objeto, realizados pela Prefeitura Militar de Brasília, têm obtido resultados **satisfatórios** ao longo dos últimos cinco anos.

16. Responsáveis

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

MARCELO RIBEIRO DA SILVA

Auxiliar da Seção de Processamento de Demandas



Assinou eletronicamente em 06/11/2025 às 11:29:57.

PATRIC HENRIQUE UBALDINO DE FREITAS

Adjunto da seção técnica da PMB



Assinou eletronicamente em 06/11/2025 às 11:36:50.

MARCOS RODRIGUES DE MEDEIROS

Chefe da seção de processamento de demandas



Assinou eletronicamente em 06/11/2025 às 11:32:08.

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - Termo_de_Justificativas_Tecnicas_Relevantes_SINAPI_2025_29_assinado.pdf (1.02 MB)
- Anexo II - Plano de Manutenção - Item 01 - SQN 102.pdf (558.83 KB)
- Anexo III - Plano de Manutenção - Item 02 - SQN 306.pdf (522.27 KB)
- Anexo IV - Plano de Manutenção - Item 03 - SQN 113.pdf (502.09 KB)
- Anexo V - Plano de Manutenção - Item 04 - SQN 115.pdf (535.72 KB)
- Anexo VI - Plano de Manutenção - Item 05 - Cruzeiro.pdf (619.11 KB)
- Anexo VII - Plano de Manutenção - Item 06 - RCG.pdf (457.22 KB)
- Anexo VIII - Plano de Manutenção - Item 07 - QROG-QRG.pdf (461.35 KB)
- Anexo IX - Plano de Manutenção - Item 08 - QRO-QRON.pdf (460.8 KB)