

## GABINETE DO MINISTRO DO EXERCITO-MEX-DF

# Estudo Técnico Preliminar 114/2025

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 64536.030173/2025-53

## 2. Objeto

2.1. A presente contratação tem por objeto a seleção de empresa(s) especializada(s) para a prestação de **serviços comuns de engenharia** destinados à manutenção predial preventiva e corretiva, sob demanda, com fornecimento integral de mão de obra, ferramentas, equipamentos e os materiais necessários à execução das intervenções, para atender às necessidades do Gabinete do Comandante do Exército (Gab Cmt Ex) e suas dependências vinculadas.

2.2. O objeto será adjudicado por **Itens Independentes**, regionalizados por Unidade da Federação (UF), permitindo que as licitantes apresentem propostas para uma ou mais localidades, conforme a viabilidade logística e competitividade de mercado:

- **ITEM 1 (Distrito Federal):** Prestação de serviços comuns de engenharia para manutenção predial nas instalações situadas em Brasília-DF.
- **ITEM 2 (Rio de Janeiro):** Prestação de serviços comuns de engenharia para manutenção predial nas instalações situadas no Rio de Janeiro-RJ.
- **ITEM 3 (São Paulo):** Prestação de serviços comuns de engenharia para manutenção predial nas instalações situadas em São Paulo-SP.

2.3. A solução de manutenção predial compreende, de forma integrada dentro de cada item, as seguintes frentes de execução:

- **Manutenção Preventiva:** execução de serviços programados, com periodicidade definida, visando a preservação das instalações e a mitigação de falhas, conforme o Plano de Manutenção (Anexo I).
- **Manutenção Corretiva:** execução de serviços não programados para reparação, conserto ou substituição de componentes que apresentem falhas ou danos, mediante emissão de Ordem de Serviço (Anexo III).

2.4. Os serviços serão executados nos imóveis situados em **Brasília-DF, Rio de Janeiro-RJ e São Paulo-SP**, conforme detalhado na **Memória de Cálculo** (Anexo II).

2.5. A execução dos serviços seguirá rigorosamente as normas técnicas da **ABNT**, em especial a **NBR 5674** (Manutenção de edificações) e a **NBR 9050** (Acessibilidade), utilizando como parâmetro de custos a tabela **SINAPI** das respectivas localidades e, subsidiariamente, outros sistemas referenciais aceitos pela Administração Pública Federal.

2.6. A contratação será realizada pelo **Sistema de Registro de Preços (SRP)**, sob o regime de **empregada por preço unitário**, com critério de julgamento pelo **MAIOR DESCONTO** linear sobre as tabelas referenciais.

## 3. Descrição da necessidade

3.1. O Gabinete do Comandante do Exército possui diversas instalações prediais situadas no **Distrito Federal, Rio de Janeiro e São Paulo** em uso contínuo, as quais demandam ações recorrentes de manutenção predial preventiva e corretiva, em estrita observância à norma **ABNT NBR 5674**. Tais demandas decorrem do desgaste natural das edificações e do uso permanente de seus sistemas, sendo imperativo manter o adequado padrão operacional para garantir a segurança, a salubridade e o conforto dos usuários e a preservação do patrimônio público.

3.2. A solução de manutenção predial compreende a prestação de serviços abrangendo as frentes de **manutenção preventiva** (programável) e **manutenção corretiva** (imprevisível). A contratada será integralmente responsável pelo fornecimento de toda a mão de obra, ferramentas, equipamentos e os materiais e peças necessários à completa execução das intervenções. Esta centralização garante a unidade de responsabilidade técnica e a integridade das garantias sobre os serviços realizados, assegurando que os reparos mantenham as características originais dos imóveis.

3.3. A contratação de serviços comuns de engenharia sob demanda, por meio do **Sistema de Registro de Preços (SRP)**, confere a flexibilidade necessária para atender instalações distribuídas em diferentes estados, permitindo que os serviços sejam pagos apenas quando efetivamente executados. Este modelo de "serviço por demanda" mostra-se superior à alocação de postos de trabalho residentes, pois evita dispêndios com mão de obra ociosa e racionaliza a aplicação dos recursos orçamentários conforme a necessidade real constatada pela fiscalização.

3.4. A adoção do **parcelamento geográfico em 3 itens independentes** atende ao dever de buscar o melhor aproveitamento do mercado local e ampliar a competitividade, permitindo a participação de empresas regionais e utilizando as tabelas **SINAPI regionalizadas** para garantir que os custos de referência sejam compatíveis com a realidade de cada UF. O presente Estudo Técnico Preliminar foi elaborado em conformidade com a **Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2024**, demonstrando que a solução atende à necessidade identificada com posicionamento favorável à viabilidade técnica e econômica da contratação.

**3.5. Demonstração dos Requisitos para Uso do Sistema de Registro de Preços em Serviços de Engenharia**

3.5.1. A adoção do Sistema de Registro de Preços para a presente contratação atende aos requisitos estabelecidos no art. 82, § 5º, da Lei nº 14.133, de 2021, que condiciona o uso do SRP em obras e serviços de engenharia à demonstração de dois requisitos cumulativos: objeto com projeto padronizado sem complexidade técnica e necessidade permanente ou frequente. Ambos estão presentes no caso concreto, conforme demonstrado a seguir.

3.5.2. Projeto padronizado sem complexidade técnica: os serviços objeto desta contratação são classificados como serviços comuns de engenharia, nos termos do art. 6º, inciso XXI, alínea “a”, da Lei nº 14.133, de 2021, pois suas atividades possuem padrões de desempenho e qualidade objetivamente definidos por especificações usuais de mercado, normas técnicas da ABNT — em especial a NBR 5674 — e composições de custos unitários padronizados pelo SINAPI. Não há exigência de soluções de engenharia inovadoras, projetos executivos específicos ou tecnologias proprietárias. Cada intervenção é executável mediante procedimentos técnicos correntes, com materiais e métodos construtivos consagrados, o que caracteriza o objeto como padronizado e sem complexidade técnica para fins do art. 82, § 5º, da Lei nº 14.133, de 2021.

3.5.3. Necessidade permanente ou frequente: o Gabinete do Comandante do Exército mantém instalações prediais em uso contínuo no Distrito Federal, no Rio de Janeiro e em São Paulo, submetidas a desgaste natural permanente e a demandas recorrentes de manutenção preventiva e corretiva. A série histórica de Ordens de Serviço do biênio 2024–2025, utilizada como base estatística para a estimativa dos quantitativos corretivos, demonstra a regularidade e a frequência das demandas ao longo do tempo, afastando a hipótese de necessidade episódica ou isolada. A natureza das instalações militares — de uso ininterrupto e com exigências elevadas de conservação, segurança e salubridade — reforça o caráter permanente da necessidade, justificando o uso do SRP como instrumento de contratação mais eficiente do que a realização de certames isolados a cada demanda.

**3.6. Tratamento diferenciado às Microempresas e Empresas de Pequeno Porte**

3.6.1. Em atenção ao art. 4º da Lei nº 14.133, de 2021, que preserva o tratamento favorecido às microempresas e empresas de pequeno porte nos termos dos arts. 42 a 49 da Lei Complementar nº 123, de 2006, registram-se as opções adotadas nesta contratação, aferidas por item, em razão do parcelamento geográfico em itens independentes por Unidade da Federação.

3.6.2. Licitação exclusiva (art. 48, I, da LC nº 123/2006): não se aplica, uma vez que o valor estimado de cada um dos três itens independentes (Distrito Federal, Rio de Janeiro e São Paulo) supera o limite de R\$ 80.000,00, aferição realizada item a item, em conformidade com o entendimento do Tribunal de Contas da União de que, em licitações estruturadas por itens autônomos, o porte se afere por item e não pelo valor global do certame.

3.6.3. Cota reservada de até 25% (art. 48, III, da LC nº 123/2006): não se aplica, por ausência do pressuposto legal de divisibilidade. O dispositivo restringe a reserva de cota à aquisição de bens de natureza divisível, ao passo que o objeto, dentro de cada item, consiste em serviço comum de engenharia para manutenção predial, prestado sob unidade de responsabilidade técnica, com fornecimento integral e indissociável de mão de obra e materiais. A fragmentação do serviço em cota comprometeria o acionamento de garantias e a apuração de vícios de execução sobre a mesma edificação, configurando prejuízo ao conjunto do objeto, nos termos do art. 49, III, da LC nº 123/2006.

3.6.4. Subcontratação de ME/EPP (art. 48, II, da LC nº 123/2006): não se aplica, em razão da vedação à subcontratação do objeto, justificada neste Estudo e no Termo de Referência pela baixa complexidade e pelo formato de contratação por escopo.

3.6.5. O parcelamento geográfico do objeto em três itens independentes, fundamentado neste Estudo, já concretiza a finalidade de ampliação da competitividade e de fomento à participação de empresas regionais de médio e pequeno porte, em conformidade com a Súmula nº 247 do TCU.

3.6.6. Permanecem integralmente aplicáveis, independentemente das opções acima, os benefícios de caráter geral previstos na Lei Complementar nº 123, de 2006, em especial o desempate ficto (arts. 44 e 45) e a regularização fiscal e trabalhista tardia (art. 43), incidentes em todas as fases da licitação.

**4. Área requisitante**

Área Requisitante	Responsável
Seção de Serviços Gerais	Valmir Picinato da Silva - Cap

**5. Descrição dos Requisitos da Contratação**

5.1. A presente contratação demandará que a(s) empresa(s) contratada(s) atenda(m) a requisitos técnicos mínimos que assegurem a correta execução dos **serviços comuns de engenharia** para manutenção predial, a qualidade dos resultados e o cumprimento das normas legais vigentes.

**5.2. Capacidade Operacional e Equipe Técnica:** A contratada deverá dispor de equipe técnica e logística compatível com a execução de serviços previstos no **SINAPI** e demais sistemas referenciais. A empresa será integralmente responsável pelo fornecimento de toda a mão de obra qualificada, ferramentas, equipamentos e materiais necessários à completa execução das intervenções.

**5.3. Localidade, Prazos e Simultaneidade:**

- **Adjudicação por Item:** A licitação será realizada por itens independentes por Unidade da Federação (**DF, RJ ou SP**). As licitantes poderão apresentar propostas para um ou mais itens, devendo comprovar aptidão operativa para a localidade pretendida.
- **Simultaneidade:** A exigência de capacidade para atendimento de demandas simultâneas (execução de mais de uma OS ao mesmo tempo) será aplicada à(s) empresa(s), devendo esta(s) demonstrar(em) estrutura logística para operar concomitantemente em diferentes regiões geográficas.
- **Fluxo de Prazos da OS:** A execução de cada demanda observará estritamente os seguintes marcos:
  - Após o recebimento da OS, a CONTRATADA terá o prazo de 3 (três) dias úteis para realizar a visita técnica ao local indicado e apresentar o orçamento detalhado, com base na planilha de preços unitários e no SINAPI da localidade de execução, salvo nos casos de serviços emergenciais, em que a visita e o orçamento deverão ocorrer em até 24 (vinte e quatro) horas.
  - Após a aprovação do orçamento pela Administração, a CONTRATADA deverá iniciar a execução dos serviços no prazo máximo de 7 (sete) dias corridos, contados da comunicação formal da aprovação, salvo nos casos de serviços emergenciais, cujo início deverá ser imediato ou em até 24 (vinte e quatro) horas.
  - O prazo final para conclusão será definido na Ordem de Serviço, de acordo com a complexidade e a extensão do serviço solicitado, devendo a CONTRATADA cumprir rigorosamente o cronograma estabelecido.
  - Os prazos previstos neste Termo de Referência serão contados em dias úteis, exceto o prazo de início da execução, que será em dias corridos, e os casos de serviços emergenciais, cujos prazos serão contados em horas corridas

**5.4. Segurança e Áreas Militares:** A execução ocorrerá em Organizações Militares (OM), sujeitando a contratada e seus funcionários às rotinas de segurança militar, incluindo horários específicos e credenciamento prévio. O desrespeito aos horários desobriga a Administração de autorizar a entrada, devendo a contratada retornar em horário útil sem ônus ao erário.

**5.5. Qualificação e Habilitação:** Os requisitos de habilitação técnica e econômico-financeira serão os previstos no Edital, dimensionados de forma proporcional ao valor estimado de cada item regionalizado, visando garantir a aptidão da empresa para o vulto da contratação na UF específica.

**5.6. Regime de Execução:** Os serviços não exigem dedicação exclusiva de mão de obra, sendo a natureza da contratação **não continuada (por escopo /demanda)**. É vedada qualquer relação de pessoalidade ou subordinação direta entre os funcionários da contratada e a Administração.

**5.7. Critérios de Sustentabilidade Ambiental:** Em observância ao **Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da AGU**, serão adotadas as seguintes práticas:

- **Eficiência Energética:** Uso de lâmpadas **LED** de alto rendimento e equipamentos com Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (**ENCE Classe A**).
- **Gestão de Resíduos:** Observância à **Resolução CONAMA nº 307/2002**, com triagem e destinação ambiental adequada comprovada por **Controle de Transporte de Resíduos (CTR)**.
- **Logística Reversa:** Responsabilidade pelo recolhimento de embalagens de tintas, solventes e lâmpadas utilizadas.

**5.8. Transição Contratual:** Pela natureza técnica dos serviços sob demanda e por não haver alocação de postos residentes, é **dispensada** a necessidade de transição contratual com transferência de tecnologia.

**5.9. Normatização Técnica:** A execução deve observar rigorosamente as normas da ABNT, em especial a **NBR 5674** (Manutenção de edificações) e a **NBR 9050** (Acessibilidade), além das normas de segurança do trabalho (NRs).

## 6. Levantamento de Mercado

6.1. Para solucionar a demanda de manutenção predial dos imóveis sob responsabilidade do Gabinete do Comandante do Exército, foram analisadas as alternativas de execução, considerando a capacidade técnica do efetivo próprio:

**6.1.1 Execução Direta com Pessoal Próprio (Mão de Obra Interna):** A Seção de Serviços Gerais possui pessoal qualificado para a execução de serviços de **baixa ou baixíssima complexidade** (pequenos reparos, substituição de lâmpadas, torneiras e manutenções rotineiras). No entanto, a execução exclusiva é inviável para serviços de maior vulto ou que exijam certificações específicas, além de enfrentar limitações na logística de aquisição ágil de uma ampla diversidade de materiais e ferramentas.

**6.1.2. Contratação de Postos de Trabalho (Mão de Obra Residente):** Modelo descartado por gerar custos fixos elevados e risco de ociosidade, sendo menos eficiente do que o aproveitamento do efetivo militar e técnico já disponível no órgão para as demandas cotidianas.

**6.1.3. Contratação de Solução Integrada sob Demanda (Selecionada):** A melhor alternativa consiste em um modelo híbrido, viabilizado pelo Sistema de Registro de Preços, que compreende a **Prestação de Serviços Comuns de Engenharia** para demandas de média complexidade (preventivas e corretivas), onde a capacidade do efetivo próprio é excedida ou a expertise técnica é insuficiente.

6.2. **Economicidade:** Ao utilizar pessoal próprio para tarefas simples, a Administração evita o pagamento de encargos de mobilização de empresas terceirizadas para serviços de pequena monta.

6.3. **Enquadramento Legal e Modalidade:** O objeto é classificado como **serviço comum de engenharia**, pois as atividades possuem padrões de desempenho e qualidade objetivamente definidos por especificações usuais de mercado e tabelas referenciais (SINAPI)., Assim, a contratação será realizada via **PREGÃO ELETRÔNICO**, por SRP, com critério de julgamento pelo **MAIOR DESCONTO** linear sobre as tabelas regionalizadas (DF, RJ e SP).

## 7. Descrição da solução como um todo

7.1. A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para a prestação de **serviços comuns de engenharia** sob demanda, destinados à manutenção predial preventiva e corretiva, abrangendo o fornecimento de mão de obra, ferramentas, insumos e equipamentos. Além disso, integrantes da **Seção de Serviços Gerais** poderão acompanhar a execução dos serviços realizados pela contratada, como forma de agregação de conhecimento técnico dos militares nas tarefas de baixa complexidade.

7.2. Entende-se por serviços comuns de engenharia as ações objetivamente padronizáveis em termos de desempenho e qualidade, de manutenção, adequação e adaptação de imóveis com preservação das características originais, conforme o art. 6º, inciso XXI, alínea “a”, da Lei nº 14.133/2021. Tais serviços não exigem soluções predominantemente intelectuais ou técnicas inovadoras, sendo passíveis de execução mediante procedimentos padronizados definidos por especificações usuais de mercado e balizados pela norma **ABNT NBR 5674**.

7.3. **Parcelamento:** Em atendimento à **Súmula nº 247 do TCU**, o objeto foi parcelado em **3 (três) grupos regionalizados (DF, RJ e SP)**. Esta modelagem amplia a competitividade ao permitir que empresas locais participem de itens específicos, utilizando as tabelas **SINAPI regionais** para garantir que o critério de **MAIOR DESCONTO** linear seja aplicado sobre a realidade de custo de cada localidade.

### 7.4. Dinâmica de Execução e Fiscalização:

- 7.4.1. As contratações serão realizadas individualmente mediante emissão de **Ordem de Serviço (OS)**, acompanhada de cronograma de execução. A contratada deverá emitir a devida ART, RRT ou TRT de execução, em cumprimento à Súmula nº 260 do TCU e do art. 10 do Decreto 7.983/2013.
- 7.4.2. No levantamento da demanda, a fiscalização técnica elaborará a **Planilha Orçamentária de Serviços**, aplicando o desconto ofertado e o respectivos BDI.
- 7.4.3. Todas as imperfeições, vícios ou defeitos decorrentes da execução deverão ser corrigidos pela contratada, sem ônus para a Administração, conforme a responsabilidade objetiva prevista no **art. 140, § 6º, da Lei nº 14.133/2021**.

## 8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

8.1. **Metodologia de Estimativa:** A definição dos quantitativos para esta contratação foi realizada de forma técnica e fundamentada, abandonando-se o critério meramente métrico (área total) em favor de um diagnóstico baseado no **estado real de conservação das edificações**, conforme preconiza a norma **ABNT NBR 5674**. A estimativa desagrega-se em duas frentes complementares de serviços integrais:

8.2. **Manutenção Preventiva (Quantitativos Programáveis):** As quantidades foram definidas com base no **Plano de Manutenção e Operação (Anexo I)**, que estabelece as rotinas periódicas de inspeção e intervenção nos sistemas prediais (elétrico, hidráulico, estrutural e de segurança). Para estes itens, o quantitativo é previsível e reflete as vistorias prévias que atestaram as necessidades imediatas e cíclicas de cada edifício no DF, RJ e SP.

8.3. **Manutenção Corretiva (Base Histórica e Estatística):** Por tratar-se de demanda imprevisível quanto à natureza e local de ocorrência, utilizou-se a série histórica de Ordens de Serviço (biênio 2024–2025) e empenhos anteriores como parâmetro estatístico.

8.4. **Responsabilidade pelos Insumos:** Os quantitativos de materiais, peças e componentes de reposição estão **integralmente incorporados às composições de custos unitários** dos serviços comuns de engenharia previstos na tabela SINAPI. A contratada assume a responsabilidade total pelo fornecimento desses insumos conforme a demanda de cada Ordem de Serviço aprovada.

8.5. **Documentos de Suporte:** A memória detalhada de cálculo, que vincula cada serviço da tabela **SINAPI regionalizada** à necessidade técnica identificada, consta no **Anexo - Planilhas Sintéticas** e no **Anexo - Rotinas de Manutenção**, assegurando a isonomia entre os licitantes e a conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

8.6. **Curvas ABC:** O documento ordena os itens da planilha orçamentária por relevância financeira (faixas A, B e C), servindo como parâmetro objetivo para o critério de aceitabilidade de preços unitários e para a análise de mercado.

8.7. Adicionalmente à metodologia de estimativa quantitativa, registra-se que a execução contratual será pautada pelo rigor fiscal. Cada **Ordem de Serviço (OS)** será precedida de um **rigoroso levantamento técnico** in loco para identificar os materiais e

insumos estritamente necessários à intervenção demandada. O orçamento detalhado de cada demanda, baseado na tabela SINAPI regionalizada, será obrigatoriamente submetido à **aprovação prévia do Ordenador de Despesas**, assegurando a estrita observância aos princípios da economicidade e da eficiência administrativa.

8.7.1. Os prazos estimados de execução por tipo de serviço são calculados a partir dos coeficientes de produtividade de mão de obra constantes das composições analíticas do SINAPI, na data-base de fevereiro de 2026, para as localidades de Brasília-DF, Rio de Janeiro-RJ e São Paulo-SP, disponíveis no sítio oficial da CAIXA Econômica Federal. Esses coeficientes expressam a Razão Unitária de Produção Cumulativa (RUPcum) aferida em campo e são traduzidos em prazo de execução por Ordem de Serviço pela expressão  $P = (Q \times C) \div (E \times J)$ , detalhada no Termo de Referência. A Memória de Cálculo (Anexo II) consolida as áreas de intervenção e a metodologia de estimativa quantitativa; os coeficientes de produtividade aplicáveis a cada serviço são os publicados oficialmente pelo SINAPI para a data-base de fevereiro de 2026.

**8.8. Impossibilidade de Discriminação Prévia Completa dos Serviços**

8.8.1. A presente contratação adota o modelo de item único por localidade, em três itens independentes regionalizados, com precificação referenciada integralmente na tabela SINAPI regionalizada, em caráter excepcional justificado pela impossibilidade técnica de discriminar e quantificar previamente a totalidade dos serviços de manutenção predial corretiva, conforme exigido pelo Parecer 21/2024/DECOR/CGU/AGU.

8.8.2. A manutenção preventiva admite quantificação prévia, realizada com base no Plano de Manutenção e nas vistorias técnicas periódicas, e está detalhada nas planilhas sintéticas regionalizadas que integram este estudo. A manutenção corretiva, por sua natureza, decorre de falhas e danos imprevisíveis quanto ao tipo, à localização e ao momento de ocorrência, sendo impossível determinar antecipadamente quais serviços serão demandados, em que quantidade e em qual das edificações sob responsabilidade do Gabinete do Comandante do Exército.

8.8.3. A tentativa de discriminar previamente os itens corretivos resultaria em quantitativos fictícios, sem respaldo técnico, com risco de direcionamento do certame ou de sobrepreço por superestimativa de serviços que podem jamais ser demandados. A adoção da tabela SINAPI como referência integral de custos unitários, com julgamento pelo maior desconto linear, neutraliza esse risco ao fixar um teto objetivo e público para cada serviço executável, assegurando isonomia entre os licitantes e controle de preços pela Administração a cada Ordem de Serviço.

8.8.4. A mitigação pela tabela SINAPI, portanto, não é opção metodológica, mas a única solução tecnicamente viável para contratar serviços de manutenção corretiva sob demanda com observância aos princípios da economicidade, da isonomia e da vinculação ao instrumento convocatório, estando em conformidade com o Parecer 21/2024/DECOR/CGU/AGU e com a jurisprudência do Tribunal de Contas da União sobre contratações de manutenção predial por registro de preços.

**9. Estimativa do Valor da Contratação**

**Valor (R\$):** 4.028.637,00

9.1. **Metodologia de Precificação:** A estimativa do valor da contratação foi elaborada de forma detalhada e analítica, baseada na composição de custos unitários diretos e indiretos necessários para a execução integral da solução. O orçamento de referência seguiu rigorosamente a ordem de prioridade estabelecida no Art. 23, § 2º, da Lei nº 14.133/2021.

9.2. **Sistemas de Referência:** Como parâmetro principal de custos, utilizou-se o **Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices de Construção Civil (SINAPI)**, adotando-se a mediana dos preços vigentes para as localidades de **Brasília-DF, Rio de Janeiro-RJ e São Paulo-SP**. Para serviços sem correspondência direta no sistema oficial, realizou-se pesquisa de mercado conforme os parâmetros subsidiários da legislação vigente.

9.3. **Composição de Encargos e BDI:** Sobre os custos diretos estimados, incidiram as taxas de **Encargos Sociais (ES)**, para mão de obra horista e mensalista, e o **Benefício e Despesas Indiretas (BDI)** referencial para serviços de engenharia. O detalhamento das composições de BDI e dos encargos sociais integra os anexos orçamentários deste estudo, assegurando a transparência na formação do preço de referência.

9.3.1. Em atendimento ao disposto no art. 23, § 2º, da Lei nº 14.133, de 2021, e ao item 7.4 do Parecer nº 00122/2026/CJENG-BSB/SCGP/CGU/AGU, foi realizada simulação comparativa dos preços globais da contratação nos dois cenários de tributação: regime desonerado (com incidência da Contribuição Previdenciária sobre a Receita Bruta — CPRB no BDI) e regime não desonerado (com incidência da contribuição previdenciária patronal convencional sobre a folha de pagamento).

9.3.2. A simulação, constante do Anexo IV — Cálculo de BDI, demonstrou que o regime não desonerado resulta no menor custo global para a Administração, sendo, portanto, o regime adotado como orçamento de referência da presente licitação.

9.3.3. O regime de transição previsto nos arts. 9º-A e 9º-B da Lei nº 12.546, de 2011, com a redação dada pela Lei nº 14.973, de 2024, foi observado na elaboração das planilhas, confirmando que a adoção do regime não desonerado é a opção mais vantajosa para a Administração nas condições vigentes na data-base de fevereiro de 2026.

**9.4. Regionalização e Itens Independentes:** A estimativa de valor foi segregada em **3 (três) itens independentes**, correspondentes a cada Unidade da Federação atendida. Essa estrutura permite a aferição da viabilidade econômica individualizada por localidade, garantindo que os preços de referência reflitam a realidade logística e tributária de cada mercado regional.

**9.5. Análise de Relevância (Curva ABC):** A orçamentação é acompanhada pela **Curva ABC de Serviços**, que ordena os itens por relevância financeira. Tal ferramenta serve como parâmetro objetivo para o estabelecimento dos critérios de aceitabilidade de preços unitários e globais, mitigando o risco de sobrepreço em itens críticos.

**9.6. Critério de Julgamento:** O valor total estimado para cada item servirá de base para a aplicação do critério de julgamento pelo **MAIOR DESCONTO** linear, percentual este que incidirá sobre todos os itens da planilha referencial e deverá ser mantido durante toda a execução contratual, inclusive para eventuais termos aditivos.

#### **9.7. Garantia da Contratação**

9.7.1. Nos termos do art. 96 da Lei nº 14.133, de 2021, a exigência de garantia da contratação é facultativa, cabendo à Administração avaliá-la em função do vulto, da natureza e do risco envolvido no objeto.

9.7.2. Para a presente contratação, a equipe de planejamento decidiu pela não exigência de garantia, com fundamento nas seguintes razões:

9.7.3. Natureza e modelo de execução: os serviços são executados sob demanda, mediante emissão de Ordem de Serviço previamente aprovada pelo Ordenador de Despesas. Não há mobilização antecipada de grande contingente de pessoal ou de materiais de alto valor, nem obrigação de entrega futura de obra de monta. Cada OS é aprovada, executada e medida de forma individualizada, o que limita a exposição financeira da Administração a cada ciclo de pagamento.

9.7.4. Ausência de adiantamento ou pagamento antecipado: a contratação não prevê antecipação de pagamento. O pagamento ocorre exclusivamente após a execução dos serviços, a medição e o recebimento provisório, eliminando o risco de prejuízo decorrente de inadimplência antes da entrega.

9.7.5. Alocação de risco e mecanismos contratuais de proteção: o contrato prevê retenção ou glosa proporcional à irregularidade verificada, multas moratórias e compensatórias graduadas conforme a gravidade da infração, além da responsabilidade objetiva da contratada pela correção de vícios e defeitos às suas expensas. Esses mecanismos cobrem os principais riscos de execução inadequada sem necessidade de caução adicional.

9.7.6. Valor e porte da contratação: o valor total estimado é de R\$ 4.028.637,00, distribuído em três itens regionalizados e executado ao longo do prazo de vigência contratual em parcelas proporcionais às OS emitidas. O desembolso efetivo em cada período é significativamente inferior ao valor global, reduzindo a exposição financeira instantânea da Administração a patamar compatível com os demais mecanismos de controle disponíveis.

9.7.7. Conclusão: diante das características acima — execução por demanda, pagamento pós-medição, ausência de adiantamento e existência de mecanismos contratuais de mitigação de risco —, a exigência de garantia da contratação não se mostra necessária para assegurar o equilíbrio econômico-financeiro do ajuste nem para proteger o erário, nos termos do art. 96, caput, da Lei nº 14.133, de 2021.

## **10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução**

10.1. A regra estabelecida no **art. 47, inciso II, da Lei nº 14.133/2021** e na **Súmula nº 247 do TCU** é o parcelamento do objeto em tantas parcelas quantas se comprovarem técnica e economicamente viáveis, visando ampliar a competitividade e aproveitar as peculiaridades do mercado local. Diante da análise da necessidade institucional, a Administração optou pelo **parcelamento geográfico da solução em 3 (três) itens independentes** (Distrito Federal, Rio de Janeiro e São Paulo), pelas razões a seguir:

**10.2. Ampliação da Competitividade Regional (Divisão por UF):** A divisão do objeto em três itens distintos por Unidade da Federação atende ao dever de buscar o melhor aproveitamento do mercado local. Esta medida permite que empresas de médio e pequeno porte, que possuem estrutura logística regionalizada em Brasília, Rio de Janeiro ou São Paulo, participem do certame, evitando a concentração de mercado que ocorreria caso houvesse um lote único nacional.

**10.3. Interdependência Técnica e Responsabilidade Unificada:** Dentro de cada item regionalizado, a solução contempla a prestação de serviço integral, incluindo o fornecimento de toda a mão de obra e dos materiais necessários à execução. Esta modelagem justifica-se pela necessidade de preservar a **unidade de responsabilidade técnica** sobre as intervenções nas edificações. A separação entre empresas distintas para fornecer insumos e executar a mão de obra geraria riscos de conflitos em caso de vícios ocultos ou defeitos de execução, prejudicando o acionamento de garantias e a celeridade das manutenções.

**10.4. Adequação aos Custos Regionais:** A divisão por itens permite que a orçamentação utilize as tabelas **SINAPI regionalizadas** específicas de cada localidade, assegurando que o critério de **MAIOR DESCONTO** linear incida sobre preços referenciais condizentes com a realidade econômica de cada mercado (DF, RJ e SP), garantindo a seleção da proposta mais vantajosa em cada UF.

10.5. **Conclusão:** Ante o exposto, o parcelamento geográfico em 3 itens independentes é a modelagem que melhor equilibra o dever de ampliar a competitividade com a necessidade de segurança técnica e eficiência gerencial da Administração, estando em plena conformidade com a legislação vigente e com as recomendações da **Nota Jurídica nº 0038/2025**.

#### 10.6. Vedação de Adesão à Ata de Registro de Preços

10.6.1. Em razão da adoção do modelo de item único por localidade, em três itens independentes regionalizados, com precificação referenciada integralmente na tabela SINAPI e sem discriminação prévia completa dos serviços, fica expressamente vedada a adesão de outros órgãos ou entidades à ata de registro de preços decorrente desta contratação, nos termos do Parecer 21/2024/DECOR/CGU/AGU, de caráter vinculante.

10.6.2. A vedação justifica-se pelo fato de que a mitigação pela tabela SINAPI é medida excepcional autorizada estritamente para atender às necessidades específicas do Gabinete do Comandante do Exército, cujas instalações, rotinas de segurança militar e peculiaridades operacionais foram consideradas no dimensionamento do objeto. A extensão da ata a outros órgãos sem esse mesmo contexto técnico e institucional desvirtuaria a excepcionalidade do modelo adotado e comprometeria a regularidade das contratações aderentes, em afronta ao Parecer vinculante acima citado.

10.6.3. A vedação de adesão deverá constar expressamente do edital, da ata de registro de preços e do instrumento de registro no sistema IRP, previamente à publicação do certame.

### 11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

11.1. Identifica-se a interdependência desta solução com as atividades da **Seção de Serviços Gerais (SSvG)** do Gabinete do Comandante do Exército. A contratação supre as necessidades de manutenção preventiva e corretiva que ultrapassam a capacidade técnica e operativa do efetivo próprio, garantindo a plena operacionalidade das instalações situadas no DF, RJ e SP. Adicionalmente, a execução dos serviços pela(s) contratada(s) servirá como plataforma de **aprimoramento técnico-profissional** para os integrantes da SSG que acompanharão as intervenções, promovendo a transferência de conhecimento sobre boas práticas de manutenção predial.

11.2. Esta contratação é correlata e complementar ao **Plano de Manutenção e Operação (PMOC)**, balizado pela norma **ABNT NBR 5674**. As demandas estimadas derivam diretamente das necessidades apontadas no referido plano e em vistorias técnicas periódicas, devendo a execução das Ordens de Serviço observar a compatibilidade com o cronograma de atividades finalísticas do Gabinete.

11.3. Pela natureza do **Sistema de Registro de Preços (SRP)**, esta contratação permite o tratamento integrado de demandas que, embora repetitivas, manifestam-se de forma eventual, evitando a proliferação de processos licitatórios isolados e garantindo a padronização técnica e a **economia de escala** em todas as unidades da federação abrangidas pela solução.

### 12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

12.1. **Plano de Contratações Anual (PCA):** A presente contratação encontra-se devidamente alinhada ao planejamento de médio prazo da Administração, estando formalmente prevista no **Plano de Contratações Anual de 2026** do Gabinete do Comandante do Exército. O registro cumpre a exigência do art. 12, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021.

12.2. **Plano Estratégico Institucional (PEI):** A solução proposta é fundamental para a **prontidão operacional e a preservação do patrimônio público** sob responsabilidade do Gabinete. Ao garantir a funcionalidade das instalações no DF, RJ e SP, a contratação provê a infraestrutura necessária para que as atividades finalísticas do Exército Brasileiro sejam exercidas com segurança, salubridade e continuidade, evitando paradas operacionais por falhas sistêmicas.

12.3. **Plano Diretor de Logística Sustentável (PDLs):** O alinhamento é evidenciado pela adoção de tecnologias de baixo consumo (LED), gestão rigorosa de resíduos da construção civil conforme a Resolução CONAMA 307/2002 e priorização de materiais recicláveis, conforme detalhado nos requisitos desta contratação.

12.4. **Governança e Eficiência:** A opção pelo **Sistema de Registro de Preços (SRP)** reflete o compromisso com a governança das contratações, permitindo uma gestão centralizada que reduz o esforço administrativo de realizar múltiplos certames isolados. Este modelo assegura que a aplicação dos recursos orçamentários ocorra de forma eficiente, vinculada estritamente à demanda real atestada por vistorias técnicas e pelo cronograma de manutenção.

### 13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

13.1. **Preservação Patrimonial e Prontidão Operacional:** A contratação garante a manutenção preventiva e corretiva sistemática dos imóveis sob responsabilidade do Gabinete, prolongando o ciclo de vida das edificações e sistemas prediais em conformidade com a norma **ABNT NBR 5674**. Isso assegura a plena funcionalidade das instalações no DF, RJ e SP, provendo a infraestrutura necessária para a continuidade das atividades estratégicas do Exército Brasileiro com segurança e salubridade.

**13.2. Eficiência Administrativa e Racionalização Processual:** A adoção do **Sistema de Registro de Preços (SRP)** permite a substituição de múltiplos processos licitatórios isolados por uma ata para cada localidade geográfica. Este modelo reduz drasticamente o esforço administrativo e os custos processuais, conferindo agilidade na emissão de **Ordens de Serviço (OS)** conforme a demanda real e a disponibilidade orçamentária do órgão.

**13.3. Otimização de Recursos Humanos e Aprimoramento Técnico:** Ao centralizar a execução técnica na contratada, a Administração evita o desvio de função de seus militares para tarefas que exijam maior especialização. Simultaneamente, o acompanhamento das intervenções pela equipe da **Seção de Serviços Gerais** promove o **aprimoramento técnico-profissional** do efetivo militar, permitindo a absorção de boas práticas de mercado para futuras manutenções diretas de baixíssima complexidade.

**13.4. Economicidade e Seleção da Proposta mais Vantajosa:** O critério de julgamento pelo **MAIOR DESCONTO** linear sobre as tabelas **SINAPI regionalizadas** garante preços compatíveis com a realidade de cada mercado local. O parcelamento em itens geográficos independentes atrai empresas locais, reduzindo custos de deslocamento e garantindo a seleção da proposta economicamente mais vantajosa em cada UF.

**13.5. Sustentabilidade Ambiental e Social:** A contratação fomenta o desenvolvimento nacional sustentável por meio da adoção de tecnologias eficientes (**LED**), gestão adequada de resíduos da construção civil (**Resolução CONAMA nº 307/2002**) e preferência por materiais de baixo impacto ambiental. Socialmente, o parcelamento regional amplia a competitividade, permitindo a participação de empresas de médio e pequeno porte sediadas nas localidades de execução.

**13.6. Celeridade e Dispensabilidade de Projeto Executivo:** O Termo de Referência e os anexos técnicos possuem nível de detalhamento adequado para a perfeita execução do objeto. Por tratar-se de **serviço comum de engenharia**, cujos padrões de desempenho e qualidade são objetivamente definidos, declara-se a inexistência de prejuízo para a aferição dos resultados, ficando **dispensada a elaboração de projeto executivo**, nos termos do **Art. 18, § 3º, da Lei nº 14.133/2021**.

## 14. Providências a serem Adotadas

Para a adequada implementação da solução de manutenção predial e o cumprimento dos objetivos de eficiência e economicidade, a Administração deverá adotar as seguintes providências previamente à celebração e durante o início da execução do contrato:

**14.1. Designação e Capacitação da Equipe de Gestão:** A autoridade competente deverá designar, por ato formal, o Gestor do Contrato e os Fiscais Técnicos e Administrativos (titulares e substitutos) para cada localidade (**DF, RJ e SP**), observando o princípio da segregação de funções e a gestão por competências. Caso necessário, deverá ser providenciada a qualificação prévia destes agentes para operar o modelo de execução por **Ordens de Serviço**, a elaboração de orçamentos baseados no **SINAPI regionalizado** e o uso do **BDI integral** para serviços de engenharia.

**14.2. Adequação do Ambiente e Liberação de Áreas:** Previamente à expedição das Ordens de Serviço, a Administração deverá verificar pendências e providenciar a liberação das áreas de intervenção, garantindo o livre acesso da contratada às instalações militares.

**14.3. Alinhamento do Plano de Gestão de Resíduos:** A fiscalização técnica deverá estabelecer o fluxo de descarte ambientalmente adequado para os Resíduos da Construção Civil (RCC) em cada localidade. Fica estabelecida a obrigatoriedade de a contratada apresentar o **Controle de Transporte de Resíduos (CTR)** para cada medição, comprovando a destinação em aterros licenciados, em conformidade com a **Resolução CONAMA nº 307/2002** e a Lei nº 12.305/2010.

## 15. Possíveis Impactos Ambientais

**15.1.** Em observância ao princípio do desenvolvimento nacional sustentável, a análise dos impactos ambientais considerou todo o **ciclo de vida da solução**, desde a extração de insumos até o desfazimento final, visando o equilíbrio entre as dimensões social, econômica e ambiental da contratação.

**15.2. Gestão de Resíduos da Construção Civil (RCC):**

- **Impacto:** Geração de entulhos (alvenaria, gesso, metais, fiações) decorrentes de reparos e manutenções.
- **Medida Mitigadora:** A contratada deverá observar rigorosamente a **Resolução CONAMA nº 307/2002**, realizando a triagem dos resíduos na origem conforme as Classes A, B, C e D. Todo material removido deverá ser acompanhado do **Controle de Transporte de Resíduos (CTR)**, comprovando a destinação em unidades de recebimento licenciadas (ex: URE/SLU), sob pena de sanções contratuais.

**15.3. Eficiência Energética e Consumo de Recursos:**

- **Impacto:** Consumo excessivo de eletricidade e água nas edificações do Gabinete no DF, RJ e SP.
- **Medida Mitigadora:** Será obrigatória a utilização de produtos que favoreçam a redução do consumo, como lâmpadas **LED** de alto rendimento e equipamentos que ostentem a **Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE)** nas classes de maior eficiência (Classe A). A contratada deve implementar práticas de uso racional de água, vedando-se desperdícios na limpeza de canteiros e execução de argamassas.

**15.4. Prevenção à Contaminação e Logística Reversa:**



- **Impacto:** Potencial contaminação do solo e lençóis freáticos por solventes, tintas, óleos lubrificantes e substâncias saneantes.
- **Medida Mitigadora:** Prioridade para insumos de baixa toxicidade (ex: tintas à base de água) e regularidade no **Cadastro Técnico Federal (CTF/APP)** para fabricantes de produtos poluidores. Em cumprimento à **Lei nº 12.305/2010 (PNRS)**, a contratada será responsável pela **logística reversa** de embalagens de tintas, lâmpadas fluorescentes, pilhas e frascos de aerossol utilizados.

#### 15.5. Proteção da Camada de Ozônio e Clima:

- **Impacto:** Liberação de gases (CFCs e Halons) durante a manutenção de ar-condicionado e extintores de incêndio.
- **Medida Mitigadora:** É terminantemente proibida a liberação intencional de substâncias controladas na atmosfera. A contratada deverá utilizar equipamentos de recolhimento para regeneração ou incineração licenciada, conforme a **Resolução CONAMA nº 340/2003** e o Protocolo de Montreal.

15.6. **Monitoramento e Fiscalização:** A fiscalização técnica verificará, por ocasião das medições, a procedência legal de produtos florestais (exigência de **DOF** para madeiras nativas) e a conformidade das práticas de descarte de materiais perigosos, garantindo que a execução dos serviços não gere passivos ambientais para a Administração.

## 16. Declaração de Viabilidade

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

### 16.1. Justificativa da Viabilidade

16.1. **Justificativa da Viabilidade:** Diante da análise da necessidade administrativa e do levantamento de mercado, esta equipe de planejamento declara a contratação **VIÁVEL**, técnica e economicamente, pelas razões expostas a seguir:

16.2. **Viabilidade Econômica e Vantajosidade:** A adoção do **Sistema de Registro de Preços (SRP)** e do critério de julgamento pelo **MAIOR DESCONTO** linear sobre as tabelas **SINAPI regionalizadas** assegura que a Administração pagará preços compatíveis com a realidade de mercado de cada UF, evitando orçamentos superestimados e garantindo a isonomia entre os licitantes. A utilização de composições oficiais (SINAPI) como referência máxima afasta o risco de sobrepreço e simplifica a fiscalização orçamentária.

16.3. **Eficiência Operacional e Aprimoramento Técnico:** A viabilidade operacional é reforçada pela prestação de serviço integral (mão de obra e materiais por conta da empresa), o que garante a **unidade de responsabilidade técnica**. Adicionalmente, a solução promove a eficiência administrativa ao permitir que a equipe da **Seção de Serviços Gerais** acompanhe a execução dos trabalhos com vistas ao seu **aprimoramento técnico-profissional**, possibilitando a absorção de boas práticas de manutenção predial pelo efetivo militar.

16.4. **Planejamento e Sustentabilidade:** A contratação encontra-se devidamente alinhada ao **Plano de Contratações Anual (PCA 2026)** e incorpora diretrizes de sustentabilidade ambiental, como o uso de tecnologias de baixo consumo (LED) e a gestão de resíduos comprovada pelo **Controle de Transporte de Resíduos (CTR)**, em conformidade com a **Resolução CONAMA 307/2002**, atendendo ao princípio do desenvolvimento nacional sustentável.

16.5. **Conclusão:** Ante o exposto, conclui-se que os benefícios potenciais em termos de preservação patrimonial, prontidão operacional e racionalização administrativa compensam os custos estimados, sendo esta a solução que melhor atende à necessidade identificada sob a perspectiva do interesse público e da eficiência gerencial.

## 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](#).

**THAIANE VIEIRA ALVES**

Auxiliar Técnica da Seção de Serviços Gerais

**BRUNO LUIS DE BRITTO**

Adjunto da Seção de Serviços Gerais

**CESAR SOUSA DE OLIVEIRA**

CREA 33312/D-DF

**VALMIR PICINATO DA SILVA**

Chefe da Seção de Serviços Gerais