

## BASE ADMINISTRATIVA DO CURADO - PE

**Estudo Técnico Preliminar 183/2026****1. Informações Básicas**

Número do processo: 64361.005296/2026-86

**2. Descrição da necessidade**

2.1. Trata-se da necessidade de contratação de empresa especializada para prestação de serviços comuns de engenharia destinados à manutenção predial civil, de forma preventiva e corretiva, sob demanda, **adotando-se o modelo de "Pacote Aberto", mediante a aplicação de maior desconto linear sobre as tabelas referenciais oficiais (SINAPI).**

2.2. A Base Administrativa do Curado, enquanto Organização Militar responsável pela gestão, administração e apoio às unidades instaladas em sua área de responsabilidade, possui, dentre suas atribuições, a manutenção predial das edificações sob sua jurisdição, com o objetivo de preservar a integridade das estruturas, prolongar a vida útil das edificações, assegurar condições adequadas de funcionamento e uso, e garantir segurança e salubridade aos usuários.

2.3. A Base Administrativa do Curado possui diversas edificações destinadas a atividades administrativas, operacionais e de apoio, incluindo áreas administrativas, alojamentos, rancho, garagens, áreas de apoio logístico e edificações de uso comum. Tais instalações apresentam diferentes tipologias construtivas e níveis de desgaste, exigindo manutenção contínua e sistemática

2.4. Para garantir a adequada conservação das edificações, faz-se necessária a execução de serviços de manutenção predial civil, abrangendo alvenaria, revestimentos, pisos, pintura, coberturas, esquadrias, demolições e adequações de layout. **Tais demandas são predominantemente corretivas e de natureza imprevisível quanto ao momento da ocorrência e ao escopo exato da intervenção necessária**

2.5. **Para atendimento dessas demandas, optou-se pela utilização da totalidade dos itens da tabela SINAPI (Pernambuco) como escopo da contratação.** A fim de balizar a formulação das propostas e garantir a caracterização do objeto, foi elaborada uma **"Cesta de Serviços"** (planilha orçamentária anexa), que contém a estimativa dos serviços e quantitativos mais frequentemente demandados, baseada no levantamento técnico e histórico das edificações da Base Administrativa do Curado.

2.6. A contratação visa assegurar condições adequadas de funcionamento das instalações, contribuindo para a melhoria do ambiente de trabalho, segurança dos usuários e continuidade das atividades institucionais.

2.7. **Justificativa da Excepcionalidade do Modelo (Pacote Aberto):** A opção pelo modelo de **Pacote Aberto** (desconto sobre a tabela SINAPI) em detrimento do Pacote Fechado justifica-se pela **real impossibilidade de discriminar e quantificar, de forma exaustiva e antecipada, todos os serviços e insumos** que podem ser necessários para a manutenção de um complexo de edificações com a diversidade e idade das estruturas da Base Administrativa do Curado. A natureza predominantemente corretiva das demandas exige um modelo que confira agilidade administrativa, permitindo a execução de qualquer item da tabela oficial de referência sem a necessidade de constantes termos aditivos para inclusão de novos itens simples não previstos inicialmente

2.8. A opção pela contratação de empresa especializada justifica-se pela inexistência, no âmbito da Organização Militar, de mão de obra técnica suficiente e especializada para atender, de forma contínua e eficiente, às demandas de manutenção, bem como pela necessidade de atendimento ágil, inclusive em situações emergenciais.

2.9. A presente contratação está alinhada aos objetivos institucionais da Base Administrativa do Curado, especialmente no que se refere à conservação do patrimônio público, eficiência administrativa e continuidade dos serviços.

2.10. A contratação observa o princípio da padronização, considerando a compatibilidade de especificações técnicas e de desempenho, conforme disposto no art. 47, inciso I, da Lei nº 14.133/2021

### 3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Pelotão de Obras	2º Ten. Félix

### 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Os serviços objeto desta contratação são classificados como **serviços comuns de engenharia**, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos por meio de especificações usuais de mercado, conforme disposto no art. 6º, inciso XIII, da Lei nº 14.133/2021.

**4.1.1 Justificativa da Indispensabilidade de Responsável Técnico de Nível Superior (Civil/Arquitetura):** A manutenção da exigência de **Engenheiro Civil ou Arquiteto** como responsável técnico para este objeto fundamenta-se nos seguintes pontos técnicos e legais:

**4.1.1.1. Atividades Privativas de Engenharia/Arquitetura: O Grupo 1 (Apoio Técnico de Engenharia)** da Planilha Orçamentária prevê a execução de levantamentos arquitetônicos (item 1.1.1), elaboração de plantas baixas (item 1.1.2), memoriais descritivos (item 1.1.3) e projetos *As-Built* (item 1.1.4). Tais atividades são legalmente privativas de profissionais habilitados registrados no sistema CONFEA/CREA ou CAU, sendo vedada sua execução por leigos.

**4.1.1.2. Segurança Estrutural e em Altura:** Embora a manutenção contemple serviços rotineiros, a Base Administrativa do Curado possui uma área global superior a **223.000 m²**. Intervenções em coberturas e telhados (Grupo 1.10 da planilha) e pequenos reparos estruturais (Grupo 1.4) envolvem **risco à integridade física dos usuários e ao patrimônio público**. A supervisão técnica superior é indispensável para garantir a solidez das intervenções e o cumprimento das normas de segurança do trabalho (NR-35).

**4.1.1.3. Responsabilidade Técnica (ART/RRT):** A Administração exige a emissão de **ART ou RRT** para os serviços executados. Apenas profissionais de nível superior possuem competência legal para emitir tais documentos, que garantem a responsabilidade civil e criminal pela segurança das edificações militares.

4.2. Corrobora com o enquadramento acima o entendimento constante no Parecer nº 051/2019/DECOR/CGU/AGU, segundo o qual existem serviços de engenharia que podem ser caracterizados como comuns, por possuírem padrões usuais de mercado e serem rotineiramente executados por diversas empresas especializadas.

4.3. Os serviços de manutenção predial civil pretendidos são amplamente ofertados no mercado, sendo executados por diversas empresas especializadas, o que permite ampla competitividade e definição objetiva dos requisitos técnicos, conforme especificações constantes neste Termo de Referência e seus anexos.

4.4. O objeto consiste na prestação de serviços de manutenção predial civil sob demanda, tendo como escopo a totalidade dos itens da tabela **SINAPI (Pernambuco)**. As planilhas orçamentárias anexas constituem uma '**Cesta de Serviços**', representando a estimativa das demandas mais frequentes e significativas com base no histórico do órgão, servindo para balizar a formulação das propostas, sem obrigatoriedade de execução restrita aos itens nela listados.

4.5. A presente contratação **não contempla obras ou reformas completas**, restringindo-se à execução de serviços de manutenção predial civil sob demanda.

4.6. A prestação dos serviços não exige regime de dedicação exclusiva de mão de obra, não gerando vínculo empregatício entre os empregados da contratada e a Administração, sendo vedada qualquer relação que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

4.7. A contratação será realizada por meio de **pregão eletrônico**, adotando-se como critério de julgamento o **maior desconto sobre a tabela de referência (SINAPI)**, com regime de execução por **empreitada por preço unitário**, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

4.8. Deverá ser apresentada Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), quando aplicável, para os serviços executados.

4.9. Os serviços deverão estar claramente caracterizados no Termo de Referência e na planilha orçamentária, de modo a permitir o adequado entendimento por parte dos licitantes e da fiscalização, especialmente quanto aos critérios de medição e pagamento.

4.10. Deverão ser definidos no Termo de Referência os critérios, formas e prazos para medição dos serviços executados, bem como para emissão dos termos de recebimento provisório e definitivo, considerando a natureza sob demanda da contratação.

4.11. Deverão ser estabelecidas no Termo de Referência as condições para substituição de profissionais indicados pela contratada, mediante aprovação da Administração.

4.12. Deverá ser adotado sistema de avaliação da qualidade dos serviços, por meio de Instrumento de Medição de Resultado (IMR), a fim de aferir o desempenho da contratada durante a execução contratual.

4.13. A realização de vistoria técnica é **facultativa**. A licitante poderá optar por não realizar a vistoria, devendo, neste caso, apresentar declaração formal de que possui pleno conhecimento das condições, características das instalações, acessos e logística necessários para a prestação dos serviços, assumindo total responsabilidade por eventuais custos decorrentes de sua negligência quanto às particularidades do objeto.

4.14. A execução do objeto ocorrerá mediante o **Sistema de Registro de Preços**, sendo que cada demanda específica será formalizada por meio de **contratos individuais (ou notas de empenho)** vinculados a cada Ordem de Serviço emitida. Não haverá a celebração de um contrato único continuado que esgote a totalidade da ata, preservando a natureza sob demanda e a utilidade do registro de preços durante toda a sua vigência.

Os contratos decorrentes da Ata de Registro de Preços poderão ter vigência estabelecida de acordo com a natureza do serviço, podendo ser prorrogados sucessivamente, desde que comprovada a vantajosidade, nos termos do **art. 107 da Lei nº 14.133/2021**, observado o limite legal aplicável.

#### **4.15. PLANILHAMENTO DOS CUSTOS**

4.15.1 Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado, que utilizou a tabela SINAPI do mês de **ABRIL /2026**, e só será utilizada uma nova tabela após decorridos os 12 meses, exclusivamente para as obrigações iniciadas após a ocorrência da anualidade.

4.15.2 Na ausência de serviços ou insumos na tabela SINAPI, a Administração utilizará, de forma subsidiária e rigorosamente hierarquizada, as seguintes tabelas oficiais: **1º) ORSE; 2º) CPOS; 3º) EMOP**. Fica **vedada** a utilização de publicações técnicas genéricas ou a realização de pesquisas de mercado com fornecedores para a definição de novos preços durante a execução contratual. Eventuais itens não contemplados nas tabelas oficiais citadas deverão ser objeto de **Termo Aditivo** prévio, seguindo o rito do art. 124 da Lei 14.133/2021

4.15.3 Quando utilizados preços oriundos de outras regiões ou estados, estes deverão ser ajustados à realidade local, considerando índices oficiais aplicáveis à construção civil, de modo a refletir os custos praticados no Estado de Pernambuco. Tal adequação deverá ser devidamente justificada e aplicada exclusivamente aos insumos não disponíveis em bases de dados locais.

4.15.4 A utilização de cotações de mercado deverá ocorrer apenas de forma excepcional, quando não houver referência disponível em bases oficiais.

Nestes casos:

- deverão ser obtidas, preferencialmente, no mínimo 3 (três) propostas formais;
- as empresas consultadas deverão ser independentes entre si;
- os valores deverão refletir condições reais de mercado;
- o valor de referência será obtido pela média dos valores coletados;
- os preços deverão considerar a aplicação do BDI adotado na contratação.

4.15.5 O dimensionamento da equipe técnica e administrativa a ser empregada na execução dos serviços deverá ser compatível com a complexidade e o porte de cada demanda, considerando os valores estimados das Ordens de Serviço emitidas.

A tabela abaixo estabelece **parâmetros de referência** para alocação mínima de acompanhamento técnico, não implicando dedicação exclusiva permanente, devendo a contratada ajustar sua equipe conforme a necessidade de cada serviço:

**Tabela de referência para equipe técnica**

VALOR DA ORDEM DE SERVIÇO	ENCARREGADO GERAL	ENG. CIVIL / ARQUITETO
Até R\$ 50.000,00	2 h/dia	Sob demanda
De R\$ 50.000,01 a R\$ 100.000,00	4 h/dia	Sob demanda
De R\$ 100.000,01 a R\$ 250.000,00	4 h/dia	2 h/dia
De R\$ 100.000,01 a R\$ 250.000,00	8 h/dia	4 h/dia
Acima de R\$ 500.000,00	8 h/dia	4 h/dia

#### 4.15.5.1 Regras de aplicação

- Os parâmetros acima possuem caráter **orientativo**, podendo ser ajustados pela fiscalização conforme a complexidade dos serviços;
- Não será exigida dedicação exclusiva permanente dos profissionais ao contrato;
- A contratada deverá garantir acompanhamento técnico adequado durante a execução dos serviços;
- O responsável técnico deverá atuar sempre que houver serviços que exijam supervisão técnica especializada.

4.15.5.2 Os profissionais designados para funções técnicas de supervisão não deverão acumular funções operacionais incompatíveis, tais como execução direta de serviços de pedreiro, servente ou similares, quando estiverem no exercício de atividades de acompanhamento técnico.

4.15.6 Quando necessário, em função da complexidade técnica das demandas, a Administração poderá designar equipe própria para acompanhamento dos serviços, composta por profissionais com formação técnica compatível, tais como engenheiro civil, arquiteto, técnico em edificações ou outros, com atribuições voltadas à fiscalização e apoio administrativo.

### 4.16. Regras gerais para elaboração orçamentária

4.16.1 Na ausência de composições adequadas na tabela SINAPI, poderão ser utilizados outros bancos de dados oficiais, conforme disposto neste Termo de Referência.

4.16.2 A criação de composições próprias deverá ser evitada, sendo admitida apenas quando inexistirem referências compatíveis, devendo, neste caso, ser fundamentada com base em insumos e parâmetros técnicos de mercado.

4.16.3 Não será permitida a alteração indevida de descrições, coeficientes ou índices das composições oficiais utilizadas.

4.16.4 É vedada a adoção de práticas que impliquem elevação artificial dos preços, devendo ser observados os princípios da economicidade e razoabilidade.

4.16.5 A utilização de insumos deverá estar vinculada a composições técnicas adequadas, evitando-se a adoção isolada de itens que prejudiquem a adequada mensuração dos serviços.

4.16.6 A mão de obra deverá estar contemplada nas composições de custos adotadas, não sendo recomendada sua utilização de forma isolada, salvo quando tecnicamente justificada.

4.16.7 A planilha orçamentária deverá conter, no mínimo:

- código da composição;
- descrição do serviço;
- unidade de medida;
- quantitativo;
- preço unitário;
- preço total;
- valor total sem BDI;
- percentual de BDI;
- valor total com BDI;
- desconto aplicado;
- preço final;
- identificação do responsável técnico.

4.16.8 Os serviços deverão refletir fielmente a realidade da execução, sendo exigidas descrições e quantitativos claros, precisos e compatíveis com as demandas.

4.16.9 Os custos de transporte de materiais estão contemplados nas composições de referência do SINAPI, não sendo admitido pagamento adicional específico, salvo justificativa técnica.

4.16.10 A retirada e destinação de resíduos deverão observar a legislação ambiental vigente, sendo recomendada a utilização de soluções adequadas como caçambas ou outros meios compatíveis com o serviço executado.

4.16.11 A eventual necessidade de estruturas provisórias de apoio deverá ser compatível com a natureza dos serviços e proporcional à demanda, não sendo caracterizado canteiro de obras permanente.

4.16.12 Equipamentos de proteção individual (EPI), ferramentas, alimentação e transporte já estão considerados nas composições de referência, não devendo ser incluídos de forma isolada.

#### **4.17 BDI e custos indiretos**

4.17.1 A taxa de Administração Central incluída no BDI deverá refletir os custos indiretos relacionados à estrutura administrativa da empresa, sendo vedada a inclusão de valores desproporcionais ou desvinculados da realidade do contrato.

4.17.2 A composição do BDI deverá estar compatível com a natureza dos serviços contratados, limitando-se às despesas indiretas necessárias à execução contratual.

4.17.3 O BDI poderá contemplar, dentre outros:

- administração central;
- seguros;
- riscos;
- despesas financeiras;
- tributos;
- lucro

4.17.4 Os custos relacionados à execução dos serviços deverão considerar:

- mobilização de equipe técnica compatível com a demanda;
- suporte técnico e administrativo necessário;
- utilização de ferramentas e equipamentos adequados;
- cumprimento das normas de segurança do trabalho;
- controle de qualidade dos serviços executados.

4.17.4.1 Considerando que os serviços serão executados sob demanda, não se caracteriza a instalação de canteiro de obras permanente.

Eventuais estruturas de apoio necessárias à execução dos serviços deverão ser de caráter temporário, dimensionadas conforme a complexidade de cada Ordem de Serviço, podendo incluir:

- áreas provisórias para armazenamento de materiais;
- apoio administrativo pontual;
- instalações provisórias necessárias à execução dos serviços.

Tais custos deverão estar contemplados nos preços unitários dos serviços ou no BDI, não sendo objeto de medição específica.

4.17.4.2 Em razão da natureza dos serviços, executados sob demanda, não se caracteriza mobilização e desmobilização nos moldes de obras convencionais.

Os custos relacionados ao deslocamento de equipes, transporte de materiais e equipamentos, bem como organização logística necessária à execução dos serviços, deverão estar incluídos nos preços unitários ou no BDI, não sendo passíveis de pagamento em separado.

4.17.4.3 Em razão da natureza dos serviços, executados sob demanda, não se caracteriza mobilização e desmobilização nos moldes de obras convencionais.

Os custos relacionados ao deslocamento de equipes, transporte de materiais e equipamentos, bem como organização logística necessária à execução dos serviços, deverão estar incluídos nos preços unitários ou no BDI, não sendo passíveis de pagamento em separado.

#### 4.17.5 Composição do BDI

<b>ADMINISTRAÇÃO CENTRAL</b>	<b>4,00%</b>
<b>SEGUROS E GARANTIAS</b>	<b>0,80%</b>
<b>CONTINGÊNCIAS (RISCOS)</b>	<b>1,27%</b>
<b>DESPESAS FINANCEIRAS</b>	<b>1,23%</b>
<b>REMUNERAÇÃO LUCRO</b>	<b>7,40%</b>
<b>TRIBUTOS</b>	<b>4,93%</b>
ISS	1,28%
PIS	0,65%
CPRB	0,00%
COFINS	3,00%
<b>TOTAL</b>	<b>21,30%</b>

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

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

#### 4.18 Encargos sociais

4.18.1 Para fins de elaboração dos custos, deverão ser considerados os encargos sociais constantes nas composições do SINAPI vigentes para o Estado de Pernambuco, observada a metodologia oficial adotada.

Eventuais alterações na metodologia de cálculo poderão ser consideradas para fins de reequilíbrio econômico-financeiro, quando aplicável.

#### 4.19 Vistoria

4.19.1 A realização de vistoria prévia no local de execução dos serviços é facultativa, sendo recomendada para melhor conhecimento das condições de execução.

4.19.2 Os serviços serão executados nas instalações da **Base Administrativa do Curado, localizada em Recife/PE**, bem como em todas as áreas sob sua responsabilidade.

4.19.3 A vistoria poderá ser agendada previamente junto à Administração através do e-mail **fisc.adm.baadmcurado@gmail.com** ou pelo telefone **(81) 8443-0424**, em dias e horários a serem definidos, até o dia útil anterior à sessão pública.

4.19.4 O representante da empresa deverá estar devidamente identificado e autorizado para a realização da vistoria.

4.19.5 O prazo para realização da vistoria iniciar-se-á a partir da publicação do edital até o dia útil anterior à sessão pública.

4.19.6 A não realização da vistoria não poderá ser utilizada como justificativa para desconhecimento das condições locais, devendo a contratada assumir todos os ônus decorrentes.

4.19.7 A licitante deverá declarar que possui pleno conhecimento das condições necessárias para execução do objeto.

4.19.8 Alternativamente, poderá ser apresentada declaração formal assinada pelo responsável técnico.

#### 4.20 Definições do processo licitatório

4.20.1 **Referência de preços:** Tabela SINAPI vigente no Estado de Pernambuco, correspondente ao mês mais recente disponível na data de elaboração do orçamento.

4.20.2 **Natureza da despesa:** 33.90.39 – Outros serviços de terceiros – pessoa jurídica.

4.20.3 **Regime tributário (desoneração):** A adoção de desoneração deverá observar o enquadramento da empresa contratada e a legislação vigente, não sendo fixada previamente pela Administração.

4.20.4 **Adesão a Ata de Registro de Preços:** NÃO SERÁ ADMITIDA a adesão à ata de registro de preços decorrente deste Pregão Eletrônico. Em virtude da especificidade dos serviços descritos no escopo da presente licitação, do princípio da economicidade (AC\_2692\_39\_12) e pelo princípio da proporcionalidade, NÃO serão admitidas adesões. Cita-se como fundamentação o acórdão 1297/2015:

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

#### 4.21 Termos utilizados neste Processo de Licitação:

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

**4.21.2 Benefício e Despesas indiretas (BDI):** a taxa de Benefício e Despesas Indiretas é a margem de acréscimo que se deve aplicar.

sobre o custo direto para incluir as despesas indiretas e o benefício da construtora na composição do preço da obra.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 4.22. Sustentabilidade

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

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

- (a) manejo florestal, realizado por meio de Plano de Manejo Florestal Sustentável - PMFS devidamente aprovado pelo órgão competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA;
- (b) supressão da vegetação natural, devidamente autorizada pelo órgão competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA;
- (c) florestas plantadas; e
- (d) outras fontes de biomassa florestal, definidas em normas específicas do órgão ambiental competente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.22.5. Observar as seguintes diretrizes de caráter ambiental:

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

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

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

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

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

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

4.22.6 O Plano de Logística Sustentável da Base Administrativa do Curado, quando instituído e vigente, constitui instrumento de planejamento estratégico voltado à promoção da eficiência administrativa, racionalização do uso de recursos públicos e mitigação dos impactos socioambientais decorrentes das atividades institucionais.

A presente contratação foi estruturada em consonância com os princípios e diretrizes estabelecidos na Portaria SEGES/ME nº 8.678/2021 e na Instrução Normativa SEGES/ME nº 58/2022, que dispõem sobre a elaboração e implementação dos Planos de Logística Sustentável no âmbito da Administração Pública Federal.

Foram considerados, especialmente, os seguintes eixos de sustentabilidade aplicáveis à contratação:

- uso racional de materiais e insumos;
- redução de desperdícios;
- eficiência no uso de recursos naturais;
- adoção de práticas ambientalmente adequadas na execução dos serviços;
- adequada gestão e destinação de resíduos da construção civil.

A contratação contribui diretamente para o atendimento dos objetivos institucionais relacionados à sustentabilidade, promovendo a conservação dos recursos públicos, a redução de impactos ambientais e a melhoria das condições de uso das edificações sob responsabilidade da Administração.

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

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

## 5. Levantamento de Mercado

5.1. Para solucionar a demanda de manutenção dos imóveis sob responsabilidade da B Administrativa do Quartel General do

Exército, foram levantadas 03 (três) possibilidades:

1) - **Execução direta pela Administração:** A execução direta dos serviços pela Base Administrativa do Curado demandaria a disponibilidade de mão de obra própria em quantidade suficiente e com capacitação técnica diversificada, abrangendo múltiplas especialidades da construção civil.

Entretanto, o efetivo atualmente disponível não possui quantitativo nem qualificação técnica suficiente para atender, de forma contínua e eficiente, à totalidade das demandas de manutenção predial civil, especialmente considerando a diversidade e complexidade dos serviços necessários.

Adicionalmente, a ampliação da capacidade operacional interna exigiria investimentos significativos em capacitação, aquisição de ferramentas, equipamentos e insumos, o que se mostra incompatível com a eficiência administrativa.

2) - **Contratação de mão de obra específica (apoio parcial):** A contratação de mão de obra específica para apoio às atividades de manutenção representa alternativa intermediária, contudo apresenta limitações relevantes.

Tal modelo não supre integralmente as necessidades da Administração, uma vez que:

- não garante a disponibilidade de todas as especialidades técnicas necessárias;
- exige gestão direta intensiva por parte da Administração;
- mantém a necessidade de aquisição de materiais e equipamentos;
- reduz a flexibilidade operacional para atendimento de demandas variáveis.

Além disso, a ampliação desse modelo implicaria aumento contínuo de custos com pessoal, sem a correspondente eficiência na execução dos serviços.

3) - **Terceirização dos serviços de manutenção predial civil:** A terceirização integral dos serviços de manutenção predial civil, sob regime de execução por demanda, apresenta-se como a solução mais adequada para atendimento das necessidades da Administração.

Nesse modelo, a contratação de empresa especializada possibilita:

- disponibilização de mão de obra qualificada e multidisciplinar;
- fornecimento de materiais, ferramentas e equipamentos necessários;
- maior agilidade no atendimento das demandas;
- flexibilidade na execução dos serviços, conforme necessidade;
- redução da carga administrativa interna;
- padronização dos serviços com base em referências oficiais (SINAPI).

Adicionalmente, a utilização de planilha orçamentária baseada no SINAPI, com aplicação de desconto, assegura transparência, economicidade e controle dos custos

4) - **Solução adotada:** Diante da análise realizada, conclui-se que a **terceirização dos serviços de manutenção predial civil, sob demanda**, é a solução mais vantajosa para a Administração, por apresentar melhor relação entre custo, eficiência e capacidade de atendimento das necessidades institucionais.

5.2. Com o objetivo de identificar a existência de metodologias, tecnologias ou práticas que melhor atendam às necessidades da Administração, foram analisadas contratações similares realizadas por órgãos e entidades da Administração Pública:

5.2.1 Com o objetivo de identificar a existência de metodologias, tecnologias ou práticas que melhor atendam às necessidades da Administração, foram analisadas contratações similares realizadas por órgãos e entidades da Administração Pública.

A contratação desse tipo de serviço por meio de pregão eletrônico, com adoção do critério de julgamento baseado no **maior desconto sobre tabela de referência (SINAPI)**, tem se consolidado como prática recorrente na Administração Pública, por proporcionar:

- maior competitividade entre os licitantes;
- transparência na formação de preços;
- padronização dos serviços;
- eficiência na gestão contratual;
- obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

5.2.2 A Base Administrativa do Curado possui experiência na contratação de serviços de manutenção predial por meio de empresas especializadas, com utilização de referências de preços oficiais e execução sob demanda.

As experiências anteriores demonstram que a adoção desse modelo proporciona:

- maior eficiência na execução dos serviços;
- redução do tempo de atendimento das demandas;
- melhoria da qualidade dos serviços prestados;
- melhor controle dos custos e da execução contratual.

5.2.3 Diante da análise das contratações similares e das práticas adotadas por outros órgãos da Administração Pública, verifica-se que o modelo de contratação baseado na prestação de serviços comuns de engenharia, sob demanda, com utilização de tabela de referência (SINAPI) e aplicação de desconto, mostra-se adequado, eficiente e alinhado às boas práticas administrativas.

## 6. Descrição da solução como um todo

6.1 A Base Administrativa do Curado possui um conjunto significativo de edificações destinadas a atividades administrativas, operacionais e de apoio, abrangendo diversos blocos, garagens, áreas de apoio, depósitos e instalações complementares.

Conforme levantamento técnico realizado, a área construída total estimada das edificações sob responsabilidade da Base Administrativa do Curado é da ordem de:

**116.496,75 m² de área construída,**  
além de aproximadamente  
**107.195,87 m² de áreas externas e áreas verdes,**  
totalizando uma área global superior a **223.000 m²**.

6.2 **Tipologia das edificações:** As edificações contempladas incluem, dentre outras:

- blocos administrativos;
- alojamentos;
- rancho de cabos e soldados e de oficiais;
- almoxarifados e depósitos;
- garagens e áreas de manutenção;
- instalações operacionais (como posto, subestação e apoio logístico);
- edificações da 7ª Região Militar;
- áreas de circulação e apoio.

6.3 **Natureza das áreas:** As áreas atendidas compreendem:

- **áreas comuns**, destinadas à circulação e uso coletivo;
- **áreas operacionais**, vinculadas às atividades administrativas e logísticas;
- **áreas de apoio**, incluindo depósitos, garagens e estruturas auxiliares;

- **áreas externas**, incluindo pátios e áreas verdes.

6.4 Necessidade de manutenção: A manutenção predial civil compreende o conjunto de atividades destinadas a preservar ou restaurar a capacidade funcional das edificações, garantindo:

- segurança estrutural;
- condições adequadas de uso;
- durabilidade dos sistemas construtivos;
- continuidade das atividades institucionais.

6.5 **Ausência de plano formal de manutenção:** Atualmente, não há plano formal consolidado de manutenção predial que contemple todas as edificações sob responsabilidade da Base Administrativa do Curado, conforme preconizado pelas normas:

- ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações;
- ABNT NBR 14037 – Manual de uso, operação e manutenção.

Dessa forma, a estimativa das quantidades baseia-se em histórico de demandas, características das edificações e necessidade contínua de intervenções corretivas e preventivas.

6.6 **Natureza da estimativa:** Em razão da característica **sob demanda** da contratação, não é possível prever com exatidão os serviços a serem executados ao longo da vigência contratual.

Assim, foi elaborada **planilha orçamentária estimativa**, com base em serviços típicos de manutenção predial civil, visando atender às demandas que surgirem durante a execução contratual.

6.6.1 **Justificativa para Elaboração de Projetos pela Contratada:** A elaboração de levantamentos técnicos e projetos executivos/memórias técnicas ficará a cargo da contratada, com fundamento no **art. 14, § 4º, da Lei nº 14.133/2021**. Tal decisão justifica-se pela natureza da manutenção corretiva sob demanda, na qual a **imprevisibilidade das intervenções** em um complexo de mais de 223.000 m<sup>2</sup> impede a elaboração antecipada de projetos para cada bloco. A estratégia garante que a solução técnica seja detalhada apenas no momento da necessidade real (Ordem de Serviço), utilizando os itens de '**Apoio Técnico de Engenharia**' previstos no Grupo 1 da Planilha Orçamentária, assegurando a compatibilidade com a situação fática da edificação e a economicidade dos recursos públicos."

6.7 Vida útil e necessidade de intervenção: Nos termos da ABNT NBR 15575, a vida útil das edificações depende diretamente das ações de manutenção realizadas ao longo do tempo.

Considerando que parte significativa das edificações apresenta desgaste natural decorrente do uso contínuo, torna-se imprescindível a realização de manutenções periódicas para:

- evitar deterioração acelerada;
- reduzir custos futuros;
- garantir segurança dos usuários.

6.8 **Característica das demandas** - As demandas de manutenção são predominantemente:

- corretivas (não planejadas);
- pontuais e distribuídas em diversas áreas;
- de complexidade variável;
- com necessidade de atendimento ágil.

6.9 Planilha de referência - As quantidades estimadas encontram-se detalhadas na **planilha orçamentária anexa ao Termo de Referência**, elaborada com base no SINAPI, contemplando os principais serviços de manutenção predial civil.

6.10 Valor estimado da contratação - O valor estimado para a presente contratação é de:

R\$ 10.812.426,55 dez milhões oitocentos e doze mil quatrocentos e vinte e seis reais e cinquenta e cinco centavos),

considerando orçamento elaborado com base no SINAPI não desonerada.

**6.10.1. Justificativa da Inviabilidade de Cronograma Físico-Financeiro Global:** Por se tratar de contratação de serviços comuns de engenharia sob demanda, mediante o Sistema de Registro de Preços, a **imprevisibilidade intrínseca** das manutenções corretivas impede a elaboração de um cronograma físico-financeiro global prévio à licitação. A definição das etapas de execução e os respectivos desembolsos financeiros ocorrerão de forma individualizada para cada demanda, sendo formalizados no cronograma de execução que integrará cada **Ordem de Serviço (OS)**, conforme já previsto no item 5.1.2.2.3 do Termo de Referência. Ressalte-se que os prazos máximos para início e conclusão de cada tipologia de serviço estão devidamente balizados no corpo do TR, garantindo o controle da execução pela Administração."

6.11 O critério de julgamento será o **maior desconto linear** sobre a tabela de referência. O preço a ser pago por cada serviço será definido pela fórmula: **(Custo Unitário SINAPI da data de referência + BDI de referência da Administração) - Percentual de Desconto Vencedor**. O BDI da Administração, fixado em 21,30% (conforme o regime tributário), servirá como parâmetro fixo para todos os licitantes, que deverão formular seu desconto considerando seus próprios custos e lucros em relação a este teto.

6.12 **Exequibilidade das propostas:** Nos termos do art. 59, §4º, da Lei nº 14.133/2021, serão consideradas inexequíveis as propostas com valores inferiores a 75% do valor estimado da contratação.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para a prestação de **serviços comuns de engenharia destinados à manutenção predial civil**, de forma preventiva e corretiva, sob demanda, a serem executados nas edificações sob responsabilidade da Base Administrativa do Curado.

A contratação será realizada por meio do **Sistema de Registro de Preços**, com execução mediante emissão de Ordens de Serviço (OS), contemplando serviços eventuais e distribuídos conforme a necessidade da Administração.

Os serviços abrangem, dentre outros:

- manutenção de elementos construtivos civis;
- serviços de alvenaria, revestimentos e acabamentos;
- execução e recuperação de pisos e contrapisos;
- pintura interna e externa;
- manutenção de coberturas, telhados, calhas e rufos;
- reparos em esquadrias, vidros e componentes construtivos;
- demolições e remoções necessárias;
- adequações de layout e intervenções civis em ambientes existentes.

A execução dos serviços compreenderá o fornecimento de **mão de obra, materiais, equipamentos, ferramentas e demais insumos necessários**, sendo os custos baseados em composições do Sistema Nacional de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.

A solução adotada tem como objetivo assegurar a conservação das edificações, a continuidade das atividades institucionais e a manutenção das condições adequadas de uso, segurança e funcionalidade das instalações.

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

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

Os serviços de manutenção predial civil a serem contratados são amplamente executados por empresas especializadas, com técnicas, materiais e procedimentos padronizados, o que permite a definição clara e objetiva dos requisitos técnicos no Termo de Referência e no Edital.

Dessa forma, a contratação pode ser realizada por meio de **pregão eletrônico**, conforme previsto na legislação vigente, assegurando ampla competitividade e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

Adicionalmente, o enquadramento como serviço comum de engenharia encontra respaldo em entendimentos consolidados da Administração Pública, segundo os quais serviços de manutenção predial, quando padronizados e baseados em referências técnicas como o SINAPI, não demandam soluções técnicas complexas ou inovadoras que inviabilizem a competição.

### **7.3. CLASSIFICAÇÃO DO ETP**

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

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

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

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

## **8. Estimativa do Valor da Contratação**

**Valor (R\$):** 10.812.426,55

9.1 Conceito e aplicação: A presente licitação consiste no registro de preços para eventual contratação de empresa especializada para prestação de serviços comuns de engenharia destinados à manutenção predial civil, sob demanda, com fornecimento de materiais, equipamentos, ferramentas e mão de obra.

A execução dos serviços ocorrerá mediante emissão de **Ordens de Serviço (OS)**, conforme a necessidade da Administração, não caracterizando contratações independentes, mas sim execuções parciais do objeto contratado.

9.1.1 **Execução sob demanda:** Os serviços serão demandados de forma variável, conforme necessidades operacionais da Base Administrativa do Curado, sendo seus valores definidos com base na planilha orçamentária referencial (SINAPI), com aplicação do desconto ofertado pela contratada.

9.1.2 **Sistemática de empenho:** Considerando as limitações operacionais dos sistemas SIAFI e SIASG, que exigem a emissão de empenhos com valores definidos, torna-se necessária a adoção de unidade de referência para viabilizar a adequada execução financeira do contrato.

9.1.3 **Unidade de Referência de Manutenção (URM):** Para fins administrativos e financeiros, será adotada a **Unidade de Referência de Manutenção (URM)** como unidade de medida para empenho dos serviços.

A URM consiste em unidade representativa do custo médio estimado dos serviços de manutenção predial civil, permitindo:

- a emissão de empenhos de forma padronizada;
- a utilização de diferentes fontes de recurso;
- a flexibilidade na execução contratual;
- a compatibilização com o regime de execução por demanda.

#### 9.1.4 Finalidade da URM

A utilização da URM tem por objetivo:

- facilitar a gestão orçamentária e financeira do contrato;
- permitir a execução parcelada dos serviços conforme necessidade;
- viabilizar o funcionamento eficiente do Sistema de Registro de Preços.

**9.2 Definição do valor da URM:** O valor da Unidade de Referência de Manutenção (URM) será definido com base na relação entre o valor total estimado da contratação e os parâmetros técnicos adotados na planilha orçamentária, considerando os custos médios dos serviços de manutenção predial civil.

A metodologia de cálculo da URM encontra-se detalhada nos anexos do Termo de Referência, com base nas composições de custos do SINAPI.

## 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

**9.1.** Em observância ao **princípio do parcelamento** (art. 47, inciso II, da Lei nº 14.133/2021), a Administração optou pela segregação do objeto em **dois procedimentos licitatórios independentes**, divididos por natureza técnica e especialização de mercado: o presente processo para **Manutenção Civil** (Processo nº 64361.005296/2026-86) e um processo distinto para **Manutenção de Instalações** (Processo nº 64361.005295/2026-31).

**9.2 Da Viabilidade Técnica e Especialização do Mercado:** A divisão justifica-se pela distinção das competências profissionais e das estruturas operacionais exigidas para cada grupo de serviços. Enquanto a manutenção civil foca em elementos estruturais, alvenaria, revestimentos e coberturas, os serviços de instalações demandam conhecimentos específicos em sistemas elétricos de potência, redes de lógica de alta complexidade e sistemas de climatização industrial. A unificação obrigaria a contratação de empresas generalistas que, por não possuírem *expertise* em todas as áreas, recorrem invariavelmente à **subcontratação das parcelas especializadas**, o que onera o contrato com a incidência de BDIs sucessivos e dificulta a fiscalização direta da qualidade técnica por parte da Administração

**9.3 Da Ampliação da Competitividade (Súmula nº 247 do TCU):** O mercado de engenharia em Recife/PE é altamente segmentado. Ao parcelar o objeto, a Administração permite que empresas especialistas (ex: empresas focadas apenas em climatização ou apenas em recuperação estrutural) participem diretamente do certame. Essa estratégia amplia o universo de licitantes, permitindo que empresas de menor porte, mas com alta especialização técnica, apresentem propostas, o que potencializa a obtenção de **maiores descontos lineares** sobre a tabela SINAPI e evita a concentração de mercado em poucas empresas generalistas

**9.4 Do Não Parcelamento Interno (Interdependência Operacional):** Dentro do escopo de manutenção civil, a Administração optou pelo **não parcelamento interno dos itens** (alvenaria, pintura, pisos, etc.), mantendo-os em lote único. Tal decisão fundamenta-se na **elevada interdependência técnica** entre os serviços: a execução de uma pintura depende da regularidade do emboço, que depende da integridade da alvenaria. A fragmentação desses serviços civis entre múltiplas empresas criaria conflitos de responsabilidade técnica por patologias construtivas (ex: descolamento de piso ou infiltrações), além de tornar o gerenciamento do cronograma físico e a coordenação das equipes no canteiro de obras excessivamente complexos e ineficientes para a fiscalização militar.

**9.5 Da Responsabilidade Técnica e Qualificação:** A segregação também permite o ajuste preciso dos requisitos de **Qualificação Técnica**. Para este objeto (Civil), exige-se Responsável Técnico com acervo em obras civis. Manter as exigências de Engenheiros Eletricistas e Mecânicos (necessários para o Objeto 2) vinculadas a este certame de Manutenção Civil seria considerado **restritivo à competitividade**, conforme apontado no parecer jurídico da AGU.



**9.6 Conclusão da Vantajosidade:** Portanto, o modelo adotado — parcelamento técnico da solução em duas licitações especializadas, mantendo o lote único para os serviços civis interdependentes — representa a alternativa que melhor equilibra a **eficiência operacional** (gestão simplificada das frentes de trabalho) com a **economicidade** (maior concorrência direta entre especialistas), assegurando a seleção da proposta mais vantajosa para a Base Administrativa do Curado.

## **10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes**

10.1 A presente contratação refere-se à prestação de serviços de manutenção predial civil, sob demanda, caracterizando-se como atividade contínua de suporte às atividades institucionais da Base Administrativa do Curado.

10.2 Não há necessidade de contratações prévias para a execução dos serviços objeto deste Termo de Referência, uma vez que a solução adotada contempla o fornecimento de mão de obra, materiais, equipamentos e demais insumos necessários à execução integral das demandas.

10.3 Ressalta-se, entretanto, que a Administração poderá possuir outras contratações relacionadas à manutenção predial, abrangendo diferentes especialidades técnicas (como sistemas elétricos, hidráulicos e de climatização), as quais possuem natureza distinta, mas complementar.

Tais contratações não configuram interdependência direta, sendo executadas de forma independente, porém podendo atuar de maneira complementar na manutenção das edificações.

10.4 Dessa forma, conclui-se que não existem contratações correlatas ou interdependentes que impeçam ou condicionem a execução do objeto desta contratação, sendo esta plenamente autônoma quanto à sua execução.

## **11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento**

11.1 A contratação a que se refere o objeto deste Estudo Preliminar, se encontra em consonância com o Plano de Gestão 2026.

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

I) ID PCA no PNCP: 0xxxxxxxxxxx

II) Data de publicação no PNCP: xxxxxxxxxxxxxx

III) Id do item no PCA:

IV) Classe/Grupo: xxx - Serviços comuns de engenharia – manutenção predial

V) Identificador da Futura Contratação: xxxxxxxxxxxx.

## **12. Benefícios a serem alcançados com a contratação**

12.1 A contratação dos serviços de manutenção predial civil tem como objetivo assegurar a adequada conservação das edificações sob responsabilidade da Base Administrativa do Curado, garantindo condições seguras, funcionais e adequadas de uso para seus usuários.

12.2 A execução contínua de serviços de manutenção permitirá:

- prevenir danos às estruturas e sistemas construtivos;
- prolongar a vida útil das edificações;
- manter as instalações em condições adequadas de funcionamento;
- reduzir a ocorrência de intervenções emergenciais de maior custo.

12.3 A adoção do modelo de contratação por demanda, com base em Sistema de Registro de Preços, proporciona maior eficiência administrativa, evitando a necessidade de múltiplas licitações para serviços similares e permitindo maior agilidade no atendimento das demandas.

12.4 A contratação de empresa única para execução dos serviços de manutenção predial civil assegura:

- padronização dos serviços executados;
- melhor controle e fiscalização;
- integração entre as etapas dos serviços;
- redução de riscos de incompatibilidade técnica.

12.5 A terceirização dos serviços possibilita a execução das atividades de manutenção sem a necessidade de mobilização de pessoal próprio da Administração, permitindo que os recursos humanos sejam direcionados às atividades finalísticas da Organização Militar.

12.6 A utilização de referências oficiais de custos (SINAPI), associada ao critério de julgamento por maior desconto, contribui para a obtenção de proposta mais vantajosa, garantindo economicidade e transparência na contratação.

### **13. Providências a serem Adotadas**

13.1 Não há necessidade de capacitação adicional da equipe de fiscalização para acompanhamento da execução contratual, tendo em vista que os servidores designados já possuem conhecimento técnico compatível com as atividades de manutenção predial.

Também não há necessidade de adequação prévia das instalações, considerando que os serviços serão executados sob demanda, cabendo à empresa contratada a responsabilidade pela retirada, transporte e destinação adequada dos resíduos gerados, em conformidade com a legislação vigente.

13.2 Os serviços deverão ser executados em conformidade com:

- a planilha orçamentária de referência (SINAPI);
- as Ordens de Serviço (OS) emitidas pela Administração;
- as especificações técnicas constantes no Termo de Referência;
- as orientações da fiscalização contratual.

13.3 A empresa contratada deverá encaminhar previamente à Administração, com antecedência mínima de **2 (dois) dias úteis**, a relação nominal dos profissionais que acessarão as dependências da Base Administrativa do Curado, acompanhada de documentação de identificação, para fins de autorização de acesso.

13.4 Os profissionais da contratada deverão:

- estar devidamente uniformizados;
- portar identificação visível;
- utilizar os Equipamentos de Proteção Individual (EPI) adequados;
- cumprir integralmente as normas de segurança do trabalho e as regras internas da Organização Militar.

### **14. Possíveis Impactos Ambientais**

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

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

14.1.3. Drenagem inadequada de água utilizada nas intervenções;

14.1.4. Uso excessivo de energia;

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

14.2. Medidas para mitigar os possíveis impactos ambientais:

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

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

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

## 15. Declaração de Viabilidade

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

### 15.1. Justificativa da Viabilidade

A presente contratação mostra-se viável sob os aspectos técnico, operacional e econômico, considerando a necessidade contínua de manutenção dos sistemas prediais das edificações sob responsabilidade da Base Administrativa do Curado.

Sob o aspecto técnico, os serviços a serem contratados são amplamente executados no mercado, com metodologias consolidadas e padronizadas, baseadas em composições do Sistema Nacional de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, o que permite a definição objetiva dos requisitos e a adequada execução dos serviços.

No aspecto operacional, a contratação por meio do Sistema de Registro de Preços, com execução sob demanda mediante Ordens de Serviço, proporciona flexibilidade, agilidade e eficiência no atendimento das necessidades da Administração, especialmente em situações emergenciais ou de natureza imprevisível.

Sob o aspecto econômico, a utilização de tabela de referência oficial (SINAPI), associada ao critério de julgamento por maior desconto, assegura transparência, competitividade e seleção da proposta mais vantajosa, contribuindo para o uso racional dos recursos públicos.

Adicionalmente, a inexistência de mão de obra técnica especializada suficiente no âmbito da Organização Militar, aliada à necessidade de atendimento contínuo e multidisciplinar das demandas de manutenção das instalações prediais, reforça a necessidade de terceirização dos serviços.

Dessa forma, conclui-se que a contratação é viável e adequada ao atendimento das necessidades institucionais, estando alinhada aos princípios da eficiência, economicidade, continuidade do serviço público e interesse público, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.

## 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](#).

**BARBARA BANCZYNSKI SALGADO**

Responsável Técnico



Assinou eletronicamente em 18/06/2026 às 10:45:15.

**LUIZ FELIX COSTA ANDRADE LIMA**

Chefe do Pelotão de Obras



Assinou eletronicamente em 18/06/2026 às 10:16:11.

**TULIO MARQUES DA CUNHA**

Adj. do Pelotão de Obras



*Assinou eletronicamente em 18/06/2026 às 10:21:27.*

**GLEYCE BEZERRA DE LIMA**

Aux. do Pelotão de Obras



*Assinou eletronicamente em 18/06/2026 às 09:37:16.*