

SUPERINTENDENCIA REG.DEP.POLICIA FEDERAL - AP

Estudo Técnico Preliminar 1/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 08361.005964/2025-13

2. Informações Iniciais

O Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por objetivo atender ao disposto na IN 40/2020-MPDG, "dispõe sobre a elaboração dos Estudos Técnicos Preliminares para a aquisição de bens e a contratação de serviços e obras, no âmbito da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, e sobre o Sistema ETP digital. Para os efeitos desta Instrução Normativa, considera-se ETP o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza determinada necessidade, descreve as análises realizadas em termos de requisitos, alternativas, escolhas, resultados pretendidos e demais características, dando base ao Anteprojeto, ao Termo de Referência ou ao Projeto Básico, caso se conclua pela viabilidade da contratação", de forma a viabilizar a contratação necessária de obras de engenharia para **Construção de Centro de Desenvolvimento e Valorização do Servidor**.

Na lei nº 14.133/2021, o inciso I, do art. 18º, faz menção ao ETP como documento que subsidia a elaboração do Termo de Referência, assegurando a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento.

Isto posto, vê-se que esse instrumento agrega novos elementos de planejamento, destacando-se, entre outros, o estudo e a análise das soluções disponíveis no mercado para efetivo atendimento da pretensão contratual, o apontamento dos requisitos da contratação – com especial atenção a eventuais peculiaridades técnicas da demanda, e o demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento.

Logo, o presente estudo objetiva atender aos dispositivos da IN nº 40/2020 e da Lei nº 14.133/2021.

A demanda foi formalizada no **Processo SEI nº 08361.005964/2025-13** através do **DFD - Documento de Formalização da Demanda (144097335)**, sendo anexadas ao presente processo para cumprimento dos requisitos da IN 40/2020-MPDG, sendo a presente análise pautada pelas diretrizes traçadas pela referida IN.

Esta análise é pautada pelas diretrizes traçadas pela:

- Instrução Normativa nº 40/2020-MPDG.

Principais normativos aplicados à contratação:

- As normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- Códigos tributários dos municípios onde serão realizados os serviços.
- Código Municipal de Obras e Edificações.
- Lei nº 14.133/2021 e suas alterações;
- Leis e normas de Engenharia e Arquitetura; Instrução Normativa nº 37, de 29 de junho de 2004, do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA;
- Instrução Normativa Nº 2, de 04 de junho de 2014, da Secretária de Logística e Tecnologia da Informação do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão.

Os serviços referenciados neste estudo, dadas as suas características, se enquadram no conceito de obra de engenharia, conforme definido no inciso XII do Art. 6º da Lei 14.133, de 1 de abril de 2021, visto que trata-se de atividade estabelecida, por força de lei, como privativa das profissões de arquiteto e engenheiro que implica intervenção no meio ambiente por meio de um conjunto harmônico de ações que, agregadas, formam um todo que inova o espaço físico da natureza ou acarreta alteração substancial das características originais de bem imóvel.

3. Descrição da necessidade

A Superintendência Regional da Polícia Federal no Amapá – SR/PF/AP encontra-se instalada em edificação inaugurada em novembro de 2013, com aproximadamente 7.000 m² de área construída, implantada em terreno com cerca de 24.000 m², cuja concepção arquitetônica previu áreas destinadas à expansão futura. Não obstante essa previsão, verifica-se, atualmente, a inexistência de infraestrutura adequada destinada à promoção da saúde, ao

desenvolvimento institucional, à valorização do servidor e à integração funcional dos servidores policiais e administrativos, configurando uma lacuna estrutural relevante sob a ótica do interesse público.

A necessidade da contratação encontra respaldo normativo expresso na Instrução Normativa nº 88-DG/DPF, de 18 de dezembro de 2014, que estabelece a obrigatoriedade da prática contínua de atividade física pelos servidores policiais, bem como assegura, em seu art. 3º, o direito à destinação de uma hora diária para essa finalidade. A ausência de espaços apropriados compromete a efetividade dessa política institucional, impactando negativamente a saúde ocupacional, o preparo físico, o desempenho funcional e a qualidade de vida dos servidores, especialmente considerando a natureza das atividades desempenhadas pela Polícia Federal, que exigem elevado condicionamento físico e mental.

Adicionalmente, identifica-se a inexistência de refeitório institucional adequado, de áreas de convivência estruturadas, de espaços para treinamento integrado e de local apropriado para lavagem de viaturas oficiais, atualmente realizada de forma improvisada nas vias internas da Superintendência, ocasionando obstruções, desgaste prematuro dos veículos e prejuízos à eficiência operacional. Nesse contexto, a construção do Centro de Desenvolvimento e Valorização do Servidor revela-se necessária, oportuna e alinhada ao Planejamento Estratégico da Polícia Federal, em especial ao eixo de Valorização do Servidor previsto na Portaria nº 4.453/2014-DG/DPF, atendendo de forma direta ao interesse público primário.

Registre-se, ainda, que o terreno atualmente ocupado pela Superintendência Regional da Polícia Federal no Amapá dispõe de área destinada à expansão institucional, prevista desde a concepção original da edificação, a qual se mostra tecnicamente adequada e urbanisticamente compatível para a implantação do Centro de Desenvolvimento e Valorização do Servidor. Para essa finalidade, já foi elaborado projeto executivo completo, no âmbito do Processo SEI nº 08361.001852/2024-11, mediante contratação formalizada por meio do Contrato nº 20/2024 – SR/PF/AP, celebrado com a empresa SORS CONCEPT LTDA (SORS CONCEPT ENGENHARIA), o qual se encontra devidamente concluído, aprovado e apto à execução, conferindo maior maturidade técnica, previsibilidade orçamentária e segurança jurídica à futura contratação.

No que se refere à implantação do refeitório, destaca-se que atualmente a Superintendência dispõe de espaço destinado à copa, o qual se encontra subutilizado e apresenta potencial para adequação funcional. Assim, o referido ambiente será objeto de reforma e readequação arquitetônica e de instalações, de modo a permitir sua conversão em refeitório apropriado, atendendo às normas sanitárias, de acessibilidade e de segurança vigentes, contribuindo para a melhoria das condições de permanência, conforto e bem-estar dos servidores no ambiente de trabalho.

4. Área requisitante

| Área Requisitante | Responsável |
|---------------------|----------------------------------|
| GTED/SELOG/SR/PF/AP | Sérgio Clodoaldo Santos Ferreira |
| GTED/SELOG/SR/PF/AP | João Victor Melo Coutinho |

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

A contratação deverá atender a requisitos técnicos, funcionais e operacionais compatíveis com a execução de obra pública de engenharia, de natureza multidisciplinar, destinada à implantação do Centro de Desenvolvimento e Valorização do Servidor, observando-se integralmente o projeto executivo previamente elaborado, bem como as disposições da Lei nº 14.133/2021, da legislação correlata e das normas técnicas aplicáveis. A solução deverá contemplar a execução completa e integrada de todos os serviços necessários à entrega da edificação em plenas condições de uso, segurança, acessibilidade e desempenho.

Do ponto de vista técnico, a execução da obra deverá obedecer às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, em especial, mas não se limitando a: ABNT NBR 6118 (Projeto de Estruturas de Concreto), ABNT NBR 14931 (Execução de Estruturas de Concreto), ABNT NBR 15575 (Desempenho de Edificações Habitacionais), ABNT NBR 9050 (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos), ABNT NBR 9077 (Saídas de emergência), ABNT NBR 5410 (Instalações elétricas de baixa tensão), ABNT NBR 5626 (Instalações prediais de água fria), ABNT NBR 8160 (Sistemas prediais de esgoto sanitário), além das Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego, notadamente a NR-01, NR-06, NR-10, NR-18 e NR-35, no que couber.

Sob o aspecto funcional, a solução deverá assegurar a adequada implantação de ambientes destinados à prática de atividades físicas institucionais, treinamento, reuniões, convivência e apoio administrativo, incluindo piscina, quadra de areia em dimensões oficiais, áreas de apoio, espaços de convivência e integração, refeitório institucional, hall de acesso qualificado ao auditório existente e estrutura específica para lavagem de viaturas oficiais. Os ambientes deverão apresentar condições adequadas de conforto térmico, acústico e lumínico, circulação segura, acessibilidade universal e integração harmônica com as edificações existentes no complexo da SR/PF/AP.

No que se refere aos requisitos operacionais, a execução deverá ocorrer sem prejuízo ao funcionamento regular da Superintendência, devendo a contratada adotar planejamento executivo compatível com a realidade do local, incluindo controle de acessos, sinalização de áreas de risco, organização do canteiro de obras e mitigação de interferências com as atividades institucionais em andamento. A solução deverá permitir medições precisas e transparentes dos serviços efetivamente executados, compatíveis com a modalidade de empreitada por preço unitário, possibilitando o adequado controle físico-financeiro pela fiscalização.

Adicionalmente, deverão ser observados critérios de sustentabilidade ambiental, tais como racionalização do consumo de água e energia, utilização de materiais com maior durabilidade e menor impacto ambiental, implantação de sistemas eficientes de drenagem e esgotamento, bem como a gestão

adequada dos resíduos da construção civil, conforme a Resolução CONAMA nº 307/2002. Os materiais e serviços empregados deverão atender a padrões mínimos de qualidade, desempenho e vida útil, assegurando a economicidade da solução ao longo de todo o seu ciclo de vida.

6. Levantamento de Mercado

O levantamento de mercado foi realizado a partir da análise de contratações similares promovidas por órgãos da Administração Pública Federal, notadamente no âmbito da Polícia Federal, Polícia Rodoviária Federal, Ministérios e Forças Armadas, envolvendo a construção de centros de treinamento, áreas de convivência, complexos esportivos institucionais e edificações destinadas à valorização do servidor. A avaliação de Estudos Técnicos Preliminares, termos de referência e editais dessas contratações evidencia que, para obras com características semelhantes às do presente objeto, é recorrente a adoção da empreitada por preço unitário, especialmente quando se trata de empreendimentos executados em áreas já ocupadas e com necessidade de maior flexibilidade na medição e execução dos serviços.

Nos ETPs analisados, observa-se que a Administração Pública tem priorizado soluções construtivas convencionais, amplamente dominadas pelo mercado nacional, com sistemas estruturais em concreto armado, vedações em alvenaria, coberturas metálicas ou termoacústicas, instalações elétricas e hidrossanitárias padronizadas, bem como acabamentos e sistemas compatíveis com as normas técnicas vigentes. Essa abordagem amplia a competitividade do certame, evita a concentração de mercado, reduz a dependência de tecnologias proprietárias e assegura maior facilidade de manutenção e operação ao longo da vida útil da edificação.

Foram analisadas, ainda, as alternativas de execução direta pela Administração, contratação integrada e empreitada por preço global. A execução direta e a contratação integrada mostraram-se inadequadas, seja pela inexistência de estrutura técnica e operacional suficiente no âmbito da SR/PF/AP, seja pela existência de projeto executivo previamente elaborado e concluído no âmbito do Processo SEI nº 08361.001852/2024-11. A empreitada por preço global, embora amplamente utilizada, apresenta limitações quando aplicada a obras executadas em áreas institucionais em funcionamento, nas quais podem ocorrer ajustes quantitativos decorrentes de interferências, condições locais e necessidade de compatibilização com estruturas existentes.

Nesse contexto, a análise dos ETPs de referência da Polícia Federal demonstra que a empreitada por preço unitário se revela a modalidade mais adequada para obras dessa natureza, por permitir maior precisão na medição dos serviços efetivamente executados, melhor controle da execução física e financeira e maior flexibilidade para absorver variações quantitativas sem alteração do escopo contratual. Essa modalidade também favorece a adequada alocação de riscos, a transparência na fiscalização e a mitigação de litígios decorrentes de divergências de quantitativos, em consonância com as diretrizes da Lei nº 14.133/2021.

Diante do exposto, conclui-se que a solução mais vantajosa para a Administração consiste na contratação de empresa de engenharia especializada para execução das obras do Centro de Desenvolvimento e Valorização do Servidor, mediante empreitada por preço unitário, com base em projeto executivo previamente elaborado, detalhado e compatibilizado. Tal solução apresenta adequada relação custo-benefício, amplia a competitividade do certame, assegura maior controle técnico e financeiro da execução e está alinhada às boas práticas adotadas pela Administração Pública Federal em contratações de obras com características semelhantes.

O gerenciamento de um projeto de grande porte é muito complexo, dificultando a compreensão de todas as ações que precisam ser tomadas, para planejar e executar com sucesso o projeto. Para se ter um perfeito entendimento do significado de cada parte e da forma como ela se encaixa no cenário do projeto, torna-se necessária a divisão do projeto em partes. Este procedimento possibilita um melhor entendimento das diversas partes do projeto, seus pacotes de trabalho, seus fluxos lógicos de atividades, bem como das fases que ele percorrerá em sua evolução, crescimento e declínio (Cleland, 1994).

Com base nisso vale destacar algumas modalidades de contrato, conforme exposto a seguir.

Design-Bid-Build (DBB):

De acordo com Beck (2002), nesta modalidade de contrato, aloca-se ao proprietário o risco maior do empreendimento, além de assumir a responsabilidade de comissionar a planta, fazer o start-up e conduzir a operação. O proprietário assume o gerenciamento integral, e contrata, separadamente, os serviços de engenharia, equipamentos e materiais e a construção. O projetista e a construtora não agem de maneira integrada, assim como após a operação.

O benefício maior dos contratos DBB é que o projeto começa a partir de um relatório de viabilidade, um levantamento de custo (orçamento) e Termo de Referência; segue-se o Projeto Executivo, onde ficam definidos os custos e benefícios do projeto.

As preocupações destes contratos são várias, podendo citar o tempo de implantação do empreendimento, a qualificação por menor preço, pois pode comprometer a qualidade e, devido o menor custo, há prejuízo no uso de novas tecnologias nos projetos.

Design-Build (DB):

Nesta modalidade, são contratados o projeto e a sua construção. Ele pode ser dividido em dois tipos, sendo que no primeiro tipo o contratante se baseia na experiência e qualificação do contratado, enquanto que no segundo tipo, se baseia na combinação de qualificação e preço. Cabe ao contratado agregar uma empresa de construção e outra projetista, formando um conjunto único, porém, o contrato será somente com o DB.

Cabe ao proprietário do empreendimento definir o Termo de Referência, ficando para o contratado o desenvolvimento do projeto executivo e a construção.

Normalmente o critério de pagamento é por preço global, garantido por seguro de risco e fiança bancária. O dono do empreendimento pode utilizar uma equipe pequena para fiscalizar o andamento da obra e aprovar os pagamentos. Os benefícios da modalidade DB é que a responsabilidade perante o contratante é de apenas um agente, o que reduz em muito disputas e reivindicações.

Além disso, face o projeto e a construção estar sob um mesmo gerenciamento, reduz atritos e quase sempre resulta em economia de tempo, reduzindo o cronograma, resultando em ganho para o contratante e bônus para o contratado. As preocupações maiores são, além da qualidade, a questão do seguro garantia, pois há riscos tanto do contratante como do contratado. Há a necessidade de obtenção de licenças para implantação do empreendimento, sendo esta uma responsabilidade do contratado. Uma alternativa para esta preocupação é o contratante trazer para si esta responsabilidade. Outra desvantagem é sacrificar o projeto em função da redução de custos.

Engineer-at-Risk (EAR):

A modalidade EAR é uma variação da modalidade DB. Neste caso, o risco é quase que totalmente assumido pelo contratante. Estruturalmente, o contrato tipo EAR é semelhante ao DB e a sua contratação é resultado de uma combinação de qualificações, no qual o preço apresentado é de total responsabilidade (riscos) do contratante. Cabe ao proprietário definir os critérios do projeto, antes de contratar o EAR. As condições comerciais estipulam programas de garantias globais por parte do contratante EAR.

As vantagens dos contratos EAR é que os projetos têm definidos, com antecedência - Termo de Referência, os critérios básicos do empreendimento. Outra vantagem é que esse tipo de contrato oferece os benefícios de um contrato tipo DB, associado ao fato de assumir os riscos do negócio.

Design-Build-Operate (DBO)

Neste caso, o proprietário contrata o projeto, a construção e a operação. Cabe ao contratado a responsabilidade total sobre o projeto, construção, comissionamento, testes de aceitação e operação do empreendimento no longo prazo.

O contrato tipo DBO é tipicamente baseado na liberação dos recursos financeiros pelo proprietário ao contratado, que se responsabiliza por todas as etapas da obra. Geralmente cabe a um dos participantes do consórcio, honrar financeiramente as garantias do empreendimento.

A garantia de desempenho é um contrato entre o proprietário do empreendimento e o fiador do projeto, normalmente um dos consorciados. Vários são os benefícios do DBO, iniciando pelo fato de ser ter um único responsável pelo projeto, construção e operação. Por ser um único responsável, este pode atuar reduzindo custos e prazos; há permissão ou liberação da projetista e do construtor na busca de novas tecnologias; possibilidade de desenvolvimento paralelo do projeto e construção, com isto reduzindo os prazos e maior facilidade de obter com antecedência o custo real do projeto.

As preocupações em relação a essa modalidade podem ser assim resumidas: (i) o proprietário do projeto perde o controle dos detalhes da construção, dos prazos e do planejamento da operação; (ii) as propostas, pela sua complexidade, apresentam valores elevados, quer dizer, altos custos; e (iii) o proprietário permanece longe do que está ocorrendo no dia-a-dia da operação do projeto.

Builder-Owner-Operate-Transfer (BOOT)

Nesta modalidade, ao vencer uma licitação, a empresa projeta, constrói, opera e vende ao agente um certo produto, por uma tarifa e prazo definidos. Nos projetos do tipo BOOT, os contratados são geralmente pré-qualificados e a seleção final é feita pelo preço e ou tarifa oferecida.

O modelo BOOT é semelhante ao DBO, sendo que as principais diferenças são que no BOOT o vendedor financia o projeto, baseado no mecanismo “take-or-pay”, ou seja, se paga pelo contrato, tenha ou não utilizado todo o produto contratado. É um pacote de risco. O maior benefício é que os riscos ficam com o vendedor do BOOT.

As preocupações com contratos desta modalidade incluem a redução da fiscalização do proprietário nos detalhes do empreendimento, os altos custos das propostas podem limitar o número de participantes e, finalizando, exigências de padrões elevados de operação e manutenção, visando proteger ao máximo a vida útil do empreendimento.

Engineering, Procurement, Construction (EPC)

Para a execução de um empreendimento o cliente idealizador do projeto geralmente realiza a contratação de uma ou mais empresas que irão planejar, projetar e executar as tarefas necessárias para conclusão do projeto. No mercado são aplicadas várias modalidades de contratação, diferindo entre si principalmente pelo risco que cada uma das partes assume (contratante e contratada).

Há um somatório de informações quando nos referimos a um projeto tendo como modalidade de contratação Engineering, Procurement, Construction (EPC). Na prática, ao se referir a essa modalidade de contrato, significa informar que a área de aplicação ou de negócios é a área de engenharia e construção e que o contratado tem a responsabilidade de entregar ao contratante o produto (objeto do contrato ou projeto) pronto para ser utilizado, ou seja, entregar “a chave na mão (turnkey)” do contratante que, por sua vez, terá que pagar ao contratado um montante já previamente definido (preço fixo ou preço global).

Segundo Wade (2005), para a Fédération International des Ingénieurs Conseils (FIDIC) que define e publica padrões para contratos do setor de engenharia e construção, os projetos regidos por contratos EPC Turnkey têm as seguintes características:

- a responsabilidade pelo design fica somente com a contratada;
- o contratante prove os requisitos segundo os quais a contratada projeta;
- a contratada realiza todo processo de Engineering, Procurement, Construction (EPC), provendo as instalações plenamente equipadas e prontas para operação (turnkey);
- o contrato é do tipo preço global.

Para eles, o projeto de construção segundo um contrato EPC é apenas uma parte de um complicado empreendimento comercial, no qual a duração e o custo são elementos críticos para os financiadores. Portanto, erros (financeiros, dentre outros riscos) podem impactar o resultado esperado. Por outro lado, a contratada ao assumir a responsabilidade por uma ampla gama de riscos demandará a contrapartida equivalente e que pode impactar a própria viabilidade do projeto.

Segundo Fontoura (2006), além da abrangência EPC “completa”, definida pelo FIDIC, a abrangência do objeto dos contratos na construção pesada pode variar. A título de ilustração, citam-se duas situações:

1. apenas a parte de “construção” é contratada: nesse caso o contrato contemplaria simplesmente a parte de construção civil e de montagem de componentes eletromecânicos. Os serviços de elaboração do projeto básico e/ou executivo e serviços correlatos, tais como sondagens, ensaios e testes de laboratório, assim como o fornecimento dos componentes eletromecânicos, ficariam sob a responsabilidade da contratante;
2. as partes de “engenharia” e “construção” (também chamadas de “Design and Build - DB”) são contratadas: nesse caso, além dos serviços de elaboração dos projetos básico e executivo, da construção civil e da montagem eletromecânica, a parte contratada também seria responsável pelo anteprojeto de engenharia. O fornecimento dos componentes ficaria sob a responsabilidade da parte contratante.

Em razão de se tratar de uma obra nova onde os projetos executivos foram elaborados por empresa contratada, optou-se pela contratação da construção da obra como forma de tornar o processo mais ágil e vantajoso a administração. Portanto, a modalidade que se aplica nesta licitação é **Engineer-at-Risk (EAR)**.

A solução, portanto, é a contratação de empresa especializada em engenharia ou arquitetura para execução da obra com base nos projetos executivos já elaborados em etapa anterior por empresa contratada para tal finalidade.

7. Descrição da solução como um todo

Consiste na contratação de empresa jurídica de direito privado, atuante na área de engenharia ou arquitetura, para execução integral das obras civis necessárias à implantação do Centro de Desenvolvimento e Valorização do Servidor no terreno da SR/PF/AP, conforme projeto executivo previamente elaborado, abrangendo serviços de infraestrutura, fundações, superestrutura, vedações, cobertura, acabamentos, instalações elétricas, hidrossanitárias, sistemas de drenagem, urbanização, paisagismo funcional e adequações de acessibilidade.

O empreendimento contemplará a construção de piscina destinada tanto à prática de atividades físicas institucionais quanto a treinamentos específicos, quadra de areia em dimensões oficiais, áreas de convivência e integração, refeitório institucional, hall de acesso qualificado ao auditório existente, além de estrutura dedicada à lavagem e higienização de viaturas oficiais, dotada de sistemas adequados de drenagem e contenção de resíduos.

A execução dos serviços deverá observar rigorosamente o projeto executivo, o cronograma físico-financeiro e as especificações técnicas, cabendo à contratada o fornecimento de materiais, mão de obra, equipamentos e todos os insumos necessários à perfeita conclusão do objeto, bem como a responsabilidade pela garantia dos serviços executados, assistência técnica e correção de eventuais vícios construtivos, nos termos da legislação vigente.

Em virtude deste órgão não dispor, em seu quadro de servidores, de corpo técnico especializado na execução de obra de edificação pública, será necessário fazer uma licitação específica para contratar empresa para executar a obra projetada, haja vista os princípios da eficiência e economicidade, especialmente quanto ao orçamento disponível para atendimento da demanda.

A solução escolhida pela Administração, por ser a mais viável tecnicamente e economicamente, foi a contratação no Regime de Empreitada por Preço. Tal solução apresenta adequada relação custo-benefício, amplia a competitividade do certame, assegura maior controle técnico e financeiro da execução e está alinhada às boas práticas adotadas pela Administração Pública Federal em contratações de obras com características semelhantes.

Trata-se de regime de Contratação Indireta, na qual a Administração transfere a execução do objeto à terceira pessoa estranha, cabendo à Contratante a fiscalização plena das atividades desenvolvidas, transferindo ao Contratado a responsabilidade dos encargos civis, trabalhistas, tributários e previdenciários, bem como dos riscos do empreendimento, permanecendo com a Administração, a responsabilidade subsidiária em relação aos créditos de natureza previdenciária não adimplidos pela Contratada.

Como requisito necessário para o atendimento da necessidade, na execução dos serviços previstos na obra, a Contratada deverá dispor de materiais, mão de obra e equipamentos necessários para a correta e completa execução do objeto.

A descrição detalhada da solução, com as especificações técnicas e demais informações, está prevista no Termo de Referência e no Projeto Executivo, e respectivos anexos.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

As quantidades de serviços a serem contratadas foram levantadas com base nos projetos executivos elaborados por empresa especializada, utilizando-se a metodologia BIM, a qual permite a extração automatizada e parametrizada dos quantitativos diretamente a partir do modelo digital da edificação, assegurando maior precisão, consistência e rastreabilidade das informações.

Os quantitativos constantes da planilha orçamentária decorrem, portanto, da modelagem desenvolvida em ambiente BIM, estando compatíveis com os projetos executivos (arquitetônico, estrutural, hidrossanitário, elétrico, luminotécnico, entre outros), bem como com seus respectivos memoriais descritivos.

Com base nesses quantitativos, foi elaborada a planilha orçamentária estimativa de custos da obra, cuja composição considera os serviços mais relevantes identificados, inclusive conforme demonstrado na curva ABC de serviços, constante como anexo ao Termo de Referência.

Ressalta-se que, com o objetivo de conferir maior transparência e detalhamento ao processo de formação dos quantitativos e custos, foram elaborados documentos complementares, notadamente o Anexo XII – Memorial de Cálculo, bem como memoriais auxiliares, nos quais estão explicitadas as premissas, critérios e metodologias adotadas para o dimensionamento dos principais serviços da obra.

Dessa forma, resta assegurada a adequada fundamentação técnica dos quantitativos e dos custos estimados, bem como a coerência entre os projetos, o orçamento e os demais documentos que instruem a contratação.

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 3.348.633,99

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base nas planilhas orçamentárias do projeto executivo, utilizando como referência os sistemas oficiais de custos da construção civil, notadamente o SINAPI, com base de preços do estado do Amapá, devidamente atualizados, além de outros bancos de dados acreditados, pesquisas de mercado e de composições específicas, quando necessárias.

A memória de cálculo, os preços unitários referenciais e os documentos que fundamentam a estimativa constam anexos ao Termo de Referência.

Com base nos quantitativos, foi elaborada, pela empresa contratada, planilha orçamentária estimativa de custos da obra, cujo resumo esta demonstrado abaixo:

| SERVIÇO | DESCRIÇÃO | VALOR TOTAL COM BDI |
|---------|---------------------------|---------------------------|
| 1 | SERVIÇOS PRELIMINARES | |
| 2 | ADMINISTRAÇÃO E CONTROLE | |
| 3 | ÁREA SOCIAL | |
| | | R\$ 3.348.633,99 |
| 4 | PISCINA | |
| 5 | QUADRA DE VOLEI | |
| 6 | PAISAGISMO E ÁREA EXTERNA | |
| 7 | LAVADOR | |
| 8 | HALL DE ESPERA | |
| 9 | SERVIÇOS FINAIS | |

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Via de regra, a Administração deverá proceder ao parcelamento do objeto, sempre que a natureza da obra, serviço ou compra for divisível e configure-se técnica e economicamente viável, ou seja, desde que não exista prejuízo financeiro ou técnico ao conjunto licitado, conforme Súmula nº 247 do TCU.

O método utilizado para avaliar se o objeto é divisível, levando em consideração o mercado fornecedor, podendo ser parcelado caso a contratação assegure, concomitantemente é o apresentado a seguir:

O parcelamento deverá ser técnica e economicamente viável:

Guidi² (2019) discorre em sua obra que embora a obra de engenharia seja passível de ser executada em partes, dadas as suas características (multidisciplinar e ocorre ao longo de diversas etapas), o seu proveito funcional à sociedade pode ficar comprometido, a exemplo de um parcelamento da construção de uma escola, na qual a conclusão da etapa das fundações nem de longe possibilita que os estudantes dela façam uso. Desta forma, para que a partição do objeto seja tecnicamente viável cada uma das parcelas deverá oferecer utilidade à sociedade, independentemente da parcela ser representada por apenas um item, equipamento(s) ou um conjunto de serviços.

No caso em tela, o parcelamento se mostra técnica e economicamente inviável, pois para o cumprimento eficaz do objeto do contrato, o parcelamento traria descontinuidades perigosas à eficácia na execução da obra, ou conforme aludido por Fernandes, 2010: “Na comparação parcelamento x solução integrada evidenciada nesse estudo, aduz-se que a sistemática do gerenciamento integrado vem sendo absorvida como a de melhor vantagem, uma vez que além de representar avanço de gestão, controle e redução de gastos, e permitir a unicidade de objeto, suprime problemas de continuidade dos serviços contratados, garantindo lhes a um só tempo celeridade, harmonia, equilíbrio e revisão dos atos.”. Portanto, para a unicidade do objeto, ou seja, para a perfeita execução da obra de construção, fica impraticável o parcelamento da contratação.

Além da questão da unicidade do objeto em razão do seu proveito funcional, o parcelamento pode resultar em dificuldade em se atribuir futuras responsabilidades por eventuais defeitos de construção. Por exemplo, no caso específico de uma edificação, se surgem trincas nas paredes do último andar, o executor da alvenaria pode querer responsabilizar quem ergueu a superestrutura que, por sua vez, pretende responsabilizar o executor das fundações que, por seu turno, alega que a causa do problema foi a execução inadequada da proteção térmica da cobertura (BRASIL, 2014).

O parcelamento não poderá acarretar em perda de escala:

O parcelamento do objeto desta contratação representa perda de economia de escala tendo em vista que os serviços são correlatos e dependentes. Os serviços previstos na execução da totalidade da obra devem ser executados em sequências lógicas, tendo em vista que um influencia no outro. Caso, por exemplo, se contrate a execução das fundações separada da estrutura, a não execução da primeira implicaria na impossibilidade de execução da segunda, gerando, deste modo, grandes prejuízos na execução da obra ou até mesmo a sua impossibilidade. Logo, o parcelamento dos serviços acarretaria em grande perda de escala na execução do objeto.

O parcelamento deverá gerar o melhor aproveitamento do mercado e ampliação da competitividade.

Os serviços pretendidos fazem parte do mesmo segmento de mercado das empresas especializadas, não implicando em restrição de competitividade.

Ainda nesse pensamento, seguem algumas justificativas para o não parcelamento do objeto (solução), destacando-se:

É lícito o agrupamento de itens a serem contratados por meio de pregão, desde que possuam mesma natureza e que guardem relação entre si (Acórdão TCU nº 5.260/2011 – 1ª Câmara);

É legítima a adoção da licitação por lotes formados com elementos de mesma característica, quando restar evidenciado que a licitação por itens isolados exigirá elevado número de processos licitatórios, onerando o trabalho da administração pública, sob o ponto de vista do emprego de recursos humanos e da dificuldade de controle, colocando em risco a economia de escala e a celeridade processual e comprometendo a seleção da proposta mais vantajosa para a administração (Acórdão TCU nº 5.301/2013 – 2ª Câmara);

É favorável o agrupamento em lotes com itens de mesmas características, para fins de licitação, como forma de conferir maior competitividade ao certame (Decisão TCU nº 393/1994 Plenário e Acórdão TCU nº 808/2003 – Plenário);

O elevado número de procedimentos para seleção poderia tornar bem mais oneroso o trabalho da administração pública, sob o ponto de vista do emprego de recursos humanos e da dificuldade de controle, de sorte que poderia colocar em risco a economia de escala e a celeridade processual, comprometendo a seleção da proposta mais vantajosa para a administração. Dessa forma, para o caso concreto, a licitação por itens isolados poderia trazer indesejáveis riscos à administração pública, mostrando-se adequado, pois, o agrupamento desses itens em lotes, com elementos de mesma característica. (Acórdão TCU nº 5.310/2013 – Segunda Câmara);

Ainda, o entendimento dos Tribunais de Contas tem sido o de que o parcelamento ou não do objeto da licitação deve ser auferido sempre no caso concreto, perquirindo-se essencialmente acerca da viabilidade técnica e econômica do parcelamento e da divisibilidade do objeto, e que "a questão da viabilidade do fracionamento deve ser decidida com base em cada caso, pois cada obra tem as suas especificidades, devendo o gestor decidir analisando qual a solução mais adequada no caso concreto" (Acórdão TCU nº 732/2008);

Segundo Carvalho Carneiro acerca do conceito de viabilidade técnica e econômica, o mesmo informa que "a viabilidade técnica diz respeito à integridade do objeto, não se admitindo o parcelamento quando tal medida implicar na sua desnaturação, onde em risco a satisfação do interesse público em questão”.

O Professor Jorge Ulisses Jacoby Fernandes, no Parecer nº 2086/00, elaborado no Processo nº 194/2000 do TCDF, ensina que: "Desse modo a regra do parcelamento deve ser coordenada com o requisito que a própria lei definiu: só se pode falar em parcelamento quando há viabilidade técnica para sua adoção. Não se imagina, quando o objeto é fisicamente único, como um automóvel, que o administrador esteja vinculado a

parcelar o objeto. Nesse sentido, um exame atento dos tipos de objeto licitados pela Administração Pública evidencia que embora sejam divisíveis, há interesse técnico na manutenção da unicidade, da licitação ou do item da mesma. Não é, pois, a simples divisibilidade, mas a viabilidade técnica que dirige o processo decisório. Observa-se que, na aplicação dessa norma, até pela disposição dos requisitos, fisicamente dispostos no seu conteúdo, a avaliação sob o aspecto técnico precede a avaliação sob o aspecto econômico. É a visão jurídica que se harmoniza com a lógica. Se um objeto, divisível, sob o aspecto econômico for mais vantajoso, mas houver inviabilidade técnica em que seja licitado em separado, de nada valerá a avaliação econômica. Imagine-se ainda esse elementar exemplo do automóvel: se por exemplo as peças isoladamente custassem mais barato, mesmo assim, seria recomendável o não parcelamento, pois sob o aspecto técnico é a visão do conjunto que iria definir a garantia do fabricante, o ajuste das partes compondo todo único, orgânico e harmônico. Por esse motivo, deve o bom administrador, primeiramente, avaliar se o objeto é divisível. Em caso afirmativo, o próximo passo será avaliar a conveniência técnica de que seja licitado inteiro ou dividido".

Leciona, ainda, o Professor Jacoby que “a unicidade do objeto pode ser a sistemática mais adequada, pois mão de obra, materiais e equipamentos se licitados no processo tradicional, podem acarretar um possível descompasso entre os processos licitatórios, acarretando a solução de continuidade dos serviços e aumento do custo da gestão de diversos contratos, trazendo prejuízos à Administração e aos usuários”. Além disso, “pela modalidade de solução integrada todos os investimentos são custeados pela empresa CONTRATADA, numa espécie de parceria público privada na qual o investidor abarca o caráter empreendedor para prestar os serviços, liberando os servidores para o exercício das suas atividades fins”.

Por fim, o ilustre mestre ainda discorre no mesmo Parecer mais algumas vantagens, tais como: a redução dos custos administrativos com várias licitações e dos custos gerenciais de vários contratos, maior possibilidade de negociação de preços com o pacote serviços e equipamentos, com a diminuição do valor estimado da licitação e taxa de administração, a eficiência dos equipamentos; a garantia da padronização dos serviços e o gerenciamento da logística de forma centralizada.

Resumidamente, os aspectos principais que não podem ser afetados pelo parcelamento são técnico e econômico. No caso concreto, como exaustivamente explanado, o não agrupamento da pretensão contratual é tecnicamente e economicamente inviável, de maneira que a sua adoção pode prejudicar o conjunto do objeto, como por exemplo: a situação na qual uma empresa responsável pela fundação da obra não entregue no prazo acordado ou abandone a obra, atrasando o início das etapas seguintes por outras empresas. A excessiva pulverização aumenta o risco de descontinuidade da obra por interrupção de uma das etapas que são integradas e funcionam como elos de uma cadeia. Ademais, avalia-se que a pulverização da contratação em diversos itens compromete a integração do serviço quanto aos seus aspectos intrínsecos (encadeamento das ações) e de qualidade.

Entende-se que a contratação conjunta do serviço é a que melhor atende aos interesses da Administração, visando a um resultado final completo e satisfatório, além de uma racionalização dos recursos do erário

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Os serviços objeto desta contratação são autônomos e prescindem de contratações correlatas ou interdependentes.

A presente solução, porém, trata-se de uma etapa de construção, fazendo-se necessária, quando da sua conclusão, a contratação/ampliação dos (as) seguintes serviços/aquisições:

- a) Mobiliários e/ou equipamentos não contemplados na obra de construção;
- b) Manutenção Predial preventiva, corretiva e preditiva e de áreas verdes;
- c) Circuito Fechado de TV;

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação em questão está prevista e aprovada no Plano Anual de Obras para o ano de 2025 - PLANOB 2025 - conforme Processo SEI 08200.008243 /2023-46 -, instituído pela IN 011/2005-DG/DPF, de 02 de julho de 2005, que estabelece diretrizes para o diagnóstico, planejamento, aprovação anual e execução no ano subsequente de obras e serviços de engenharia, no âmbito da Polícia Federal, sendo peça fundamental para correta fruição do dinheiro público, sem a qual haveria incertezas quanto a utilização e destinação das verbas dispensadas à PF.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Com a contratação pretende-se alcançar resultados significativos em termos de economicidade, eficiência administrativa e valorização dos recursos humanos, mediante a implantação de infraestrutura adequada que permita a prática regular de atividades físicas institucionais, a integração funcional das equipes, a melhoria das condições de trabalho e a promoção da saúde ocupacional dos servidores.

Adicionalmente, espera-se a redução de custos indiretos associados à manutenção de viaturas, ao desgaste prematuro de bens patrimoniais e à utilização inadequada de espaços existentes, bem como o melhor aproveitamento dos recursos financeiros investidos, por meio de solução durável, funcional e alinhada ao planejamento estratégico da Polícia Federal.

14. Providências a serem Adotadas

Previamente à celebração do contrato, deverão ser adotadas providências como a disponibilização formal da área destinada à obra, a conferência e validação final do projeto executivo, a obtenção de licenças e autorizações eventualmente exigidas pelos órgãos competentes, a designação formal da equipe de fiscalização e gestão contratual, bem como a capacitação dos servidores designados para acompanhamento da execução, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Cronograma com todas as atividades necessárias à adequação do ambiente da organização para que a contratação surta seus efeitos.

O planejamento é a fase preparatória de todo o processo inicial da contratação. No planejamento é que são definidas as especificações da demanda (descrição do objeto, prazos, obrigações das partes, etc.), o valor estimado da contratação, o critério de julgamento das propostas, os requisitos de habilitação dos licitantes, dentre outros. Por se tratar de uma nova construção, ao licitar a contratação de empresa para a execução da obra, e previamente à celebração do contrato, há necessidade de infraestrutura preexistente para acesso ao local e aos insumos (energia e água) a serem utilizados na obra.

Quando ocorrem falhas, faltas ou imprecisões na fase de planejamento é que surgem os problemas mais comuns de uma licitação: impugnações, recursos, aditivos, glosas em serviços e preços destoantes da realidade do mercado. Tudo isso, além de comprometer a escolha satisfatória do fornecedor, conduz à execução de um contrato desvantajoso.

Para o sucesso de uma contratação, portanto, um bom planejamento prévio é etapa essencial. Elaboração e anexação do Mapa de Riscos ao processo, cuja importância se deve ao fato de ser um documento que contém uma representação visual dos riscos aos quais os projetos estão sujeitos ao serem utilizados espaços, equipamentos, suprimentos e realizadas tarefas.

15. Possíveis Impactos Ambientais

A construção civil é um dos setores que podem causar diversos impactos ambientais. Desde o consumo de recursos naturais para a produção de insumos para o canteiro de obras, passando por mudanças de solo, áreas de sol e vegetação, até os reflexos no aumento no gasto de energia elétrica, por exemplo.

Neste contexto, na elaboração dos projetos, os impactos ambientais serão mínimos ou até mesmo inexistente porém, na execução da obra, os seguintes impactos ambientais poderão ser gerados:

Geração de resíduos:

Por se tratar de uma obra de construção civil, onde serão empregados diversos tipos de materiais e com construção onde há métodos manuais (ação humana) existe a Geração de Resíduos da Construção Civil.

A execução de uma obra de construção de edificação causa impactos negativos, sobretudo pela geração de resíduos sólidos, geralmente de abrangência local. O interesse na gestão de resíduos oriundos de obras tem se acirrado com a discussão de questões ambientais, já que desperdiçar materiais, seja na forma de resíduo (mais comumente denominado entulho de construção) ou sob outra natureza, significa desperdiçar recursos naturais, o que coloca a indústria da construção civil no centro das discussões na busca pelo desenvolvimento sustentável nas suas diversas dimensões (Souza et. al, 2004).

Em razão da preocupação sobre o descarte correto de resíduos sólidos gerados pela construção, houve o estabelecimento de diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão desses resíduos com o advento da Resolução CONAMA nº 307/2002.

O art. 10 da supracitada Resolução prevê que os geradores (empreendimentos que gerem os resíduos) devem providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, após a triagem, das seguintes formas:

I 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 reservação de material para usos futuros;

II 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;

III 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;

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

Ainda de acordo com a Resolução em comento, a empresa contratada não 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. Ademais também fica proibida a disposição dos resíduos de construção em áreas não licenciadas.

A questão dos resíduos sólidos em obras também é abordada na Lei nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos) ao buscar compatibilizar a logística sustentável na administração pública com a gestão dos resíduos sólidos, por meio das aquisições e contratações governamentais.

Como forma de amenizar os impactos ambientais, é primordial a elaboração e implantação de um Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil - PGRCC, em que haverá a destinação correta de cada tipo de resíduo gerado na obra.

Ruídos (poluição sonora):

Em um canteiro de obras, também deve ser avaliada a poluição sonora decorrente de ruídos gerados pelos equipamentos (compressores, bate-estacas, etc.), máquinas e veículos. Áreas habitadas no entorno da obra podem ser afetadas quando a emissão de ruídos ultrapassar os níveis (65 dB) considerados aceitáveis pela Norma NBR-10.151:2019 Avaliação do Ruído.

Segundo Barros (2016), o desconforto proveniente dessas novas construções geralmente se localiza em regiões diagnosticadas como tranquilas, como áreas residenciais; portanto, o ruído gerado é muito perceptível pelos residentes. Ainda de acordo com a autora do estudo, o procedimento de redução do ruído do canteiro de obras deve ser feito na fase de projeto. Para fins de avaliação sonora ambiental de empreendimentos e a fim de minimizar os impactos decorrentes dos ruídos das obras, faz-se necessário o monitoramento por meio de medições realizadas obrigatoriamente em áreas habitadas vizinhas ao empreendimento, adotando a Norma NBR-10.151:2019.

Impactos sonoros podem ser nitidamente percebidos durante as obras, mas não se resumem a elas. Durante a utilização da edificação haverá ocasiões onde serão acionados sirenes das viaturas o que poderá ocasionar poluição sonora temporária.

É importante observar o Plano Diretor da cidade, visando entender as limitações de cada tipo de construção e seus impactos ambientais locais.

Poluição do ar:

Além da geração de resíduos sólidos e de ruídos indesejáveis à circunvizinhança, é esperada o impacto negativo de poluição do ar, caracterizada pela presença de partículas sólidas em suspensão no ar (poeira). A questão é regulada pela resolução CONAMA nº 491 de 19 de novembro de 2018 ao padronizar os limites máximos de emissão de poluentes atmosféricos, e ao classificá-los de acordo com valores temporários a serem cumpridos em etapas.

O monitoramento pode ser feito por meio de amostrador de partículas que fornece as concentrações das partículas em suspensão. A adoção de algumas medidas, como umidificar o material ou o solo e cercar a obra ou pontos de emissão, pode mitigar os impactos relativos à emissão de material particulado.

Desperdício de água:

Em grandes obras de engenharia, é comum que haja um grande uso de água para diversos serviços, como a limpeza do canteiro, que comumente tem muita poeira e sujeira, e até para o cuidado com a saúde dos trabalhadores.

Dito isso, é importante que seja elaborado um plano com diretrizes de forma a usar esse recurso de forma otimizada com o objetivo de evitar o desperdício e ajudar o meio ambiente.

Poluição do solo:

Por se tratar de obra de engenharia onde existe o depósito temporário de materiais, pode ocorrer a poluição do solo caso os mesmos sejam armazenados de forma inadequada.

É importante existir um plano de armazenamento de materiais na obra durante toda a sua execução como forma de amenizar ou anular este impacto ambiental.

Portanto, a inserção de critérios de sustentabilidade socioambiental na obra demandada deve estar presente desde os projetos básico e executivo até o acompanhamento da execução contratual, incluindo-se em todas as etapas aspectos técnico-arquitetônicos e legais que a tornem um empreendimento sustentável do ponto de vista cultural, socioeconômico e ambiental.

16. Declaração de Viabilidade

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

16.1. Justificativa da Viabilidade

O presente planejamento foi elaborado em harmonia com a Instrução Normativa nº 05/2017 – SEGES/MPDG, bem como em conformidade com os requisitos técnicos necessários ao cumprimento das necessidades e o objeto da contratação.

Diante das análises realizadas, conclui-se que a contratação de empresa de engenharia para a construção do Centro de Desenvolvimento e Valorização do Servidor é plenamente adequada para atender à necessidade identificada, apresentando-se como solução tecnicamente viável, economicamente justificável e institucionalmente relevante. A existência de projeto executivo concluído confere segurança jurídica, previsibilidade orçamentária e eficiência na execução.

A solução proposta contribui de forma direta para a valorização do servidor, a promoção da saúde ocupacional, a melhoria das condições de trabalho e a preservação do patrimônio público, alinhando-se aos objetivos estratégicos da Polícia Federal e ao interesse público primário, nos termos da Lei nº 14.133/2021, razão pela qual se manifesta posicionamento favorável à continuidade do processo licitatório.

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](#).

SERGIO CLODOALDO SANTOS FERREIRA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 24/04/2026 às 15:20:39.

JOAO VICTOR MELO COUTINHO

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 24/04/2026 às 15:20:26.