

SUPERINTENDENCIA REG. POL. RODV. FEDERAL-SC

Estudo Técnico Preliminar 24/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 08666.031866/2025-15

2. Descrição da necessidade

Objeto: Contratação de serviços comuns de engenharia para manutenção predial (civil, elétrica e hidráulica), preventiva e corretiva, sob demanda, sem dedicação exclusiva de mão de obra, para as unidades da PRF em Santa Catarina.

A Polícia Rodoviária Federal em Santa Catarina - PRF/SC conta atualmente com 11 unidades administrativas e 27 unidades operacionais, onde são realizados os atendimentos ao público e, também, diversos serviços para suportar a prestação do serviço público o funcionamento da corporação.

As atuais edificações possuem uma área construída de aproximadamente 19.400 m², que geram demandas constantes por manutenção, desde os sistemas elétrico, hidráulico e sanitário, como também estrutural e de manutenção dos acabamentos existentes, incluindo a comunicação visual das Unidades Operacionais.

O contrato vigente de manutenção predial possui término previsto para 24/07/2026, em razão do encerramento regular de sua vigência. Considerando a natureza continuada dos serviços e a indispensabilidade da manutenção predial para a preservação do patrimônio público e a continuidade das atividades operacionais da PRF/SC, torna-se necessária a realização de novo procedimento licitatório, a fim de evitar solução de continuidade na prestação dos serviços.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Infraestrutura Predial - SC	ALAN ESTEVAM ODEBRECHT
Infraestrutura Predial - SC	ALEXANDRE ELIAS HAHN

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A contratação deverá atender aos requisitos técnicos, operacionais, legais e ambientais necessários à adequada prestação de serviços de manutenção predial preventiva, corretiva e emergencial nas unidades da PRF/SC, observando a natureza de serviço comum de engenharia, nos termos do art. 6º, XXI, da Lei nº 14.133/2021.

A presente contratação enquadra-se como serviço comum de engenharia, uma vez que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos no Termo de Referência, por meio de especificações usuais de mercado, não demandando soluções técnicas personalizadas ou inovação tecnológica.

Escopo dos Serviços

A solução deverá contemplar a execução de serviços de manutenção civil, elétrica predial de baixa tensão e hidrossanitária, incluindo pequenas adaptações e adequações de ambientes, bem como atendimentos eventuais e emergenciais sob demanda.

A execução compreenderá o fornecimento de mão de obra qualificada, equipamentos, ferramentas, materiais de consumo e todos os insumos necessários ao adequado cumprimento das Ordens de Serviço.

Os serviços serão prestados sob demanda, sem dedicação exclusiva de mão de obra, por meio de equipe volante apta a atender as unidades da PRF/SC distribuídas no Estado de Santa Catarina.

Regime de Execução e Sistemática de Pagamento

A contratação será realizada sob o regime de Empreitada por Preço Unitário.

Os preços referenciais serão extraídos do SINAPI para o Estado de Santa Catarina, na data-base definida pela Administração, aplicando-se como critério de julgamento o maior desconto linear sobre todos os itens da planilha.

O pagamento será vinculado exclusivamente às Ordens de Serviço efetivamente executadas, não havendo remuneração por disponibilidade de equipe ou eventual ociosidade.

Requisitos Técnicos de Execução

Os serviços deverão ser executados por profissionais habilitados e capacitados, observando as normas técnicas aplicáveis, especialmente as normas da ABNT, os regulamentos do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina, as normas de segurança e saúde do trabalho e a legislação municipal e estadual pertinente.

Os materiais empregados deverão ser compatíveis com o uso a que se destinam, vedada a aquisição de artigos de luxo, nos termos do art. 20 da Lei nº 14.133/2021.

A contratada deverá fornecer garantia mínima de 12 (doze) meses para os serviços executados e de 3 (três) meses para os materiais aplicados, salvo quando o fabricante oferecer prazo superior.

Solução Tecnológica de Gestão

A execução contratual será apoiada por sistema informatizado de gestão de chamados e Ordens de Serviço desenvolvido, disponibilizado ou indicado pela Polícia Rodoviária Federal — PRF, cuja utilização terá prioridade e não gerará custo adicional para a Administração.

O sistema constituirá instrumento de execução, comunicação, fiscalização, controle e formação do acervo documental da contratação, não caracterizando objeto autônomo de fornecimento, desenvolvimento ou manutenção de software pela Contratada.

Caberá à Contratada registrar, acompanhar, atualizar e informar a conclusão das demandas no sistema, observadas as funcionalidades efetivamente disponíveis e as regras estabelecidas no Termo de Referência e em seu anexo específico.

A utilização obrigatória do sistema terá início após comunicação formal da fiscalização declarando-o operacional e poderá ocorrer de forma gradual. Enquanto o sistema não estiver operacional, ou nas hipóteses de indisponibilidade ou limitação funcional, será utilizado o instrumento de contingência indicado pela fiscalização.

Instrumento de Medição de Resultados (IMR)

A execução contratual será acompanhada por meio de Instrumento de Medição de Resultados (IMR), contendo critérios objetivos para avaliação do desempenho da contratada quanto ao cumprimento de prazos, qualidade da execução e conformidade técnica dos serviços.

O IMR poderá ensejar aplicação de glosas e penalidades, conforme disciplinado no Termo de Referência.

Sustentabilidade Ambiental

A contratada deverá observar práticas de sustentabilidade ambiental, incluindo a destinação adequada dos resíduos gerados, o descarte correto de materiais elétricos e eletrônicos, o uso racional de água e energia e o cumprimento integral da legislação ambiental vigente.

Prazo Contratual

A contratação terá vigência inicial de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogada sucessivamente até o limite de 10 (dez) anos, nos termos dos arts. 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021.

A natureza continuada e permanente da necessidade de manutenção predial, aliada à padronização do objeto e à previsibilidade da demanda histórica, justifica a possibilidade de prorrogação contratual, desde que mantida a vantajosidade para a Administração.

A definição da vigência inicial em 24 meses visa garantir estabilidade operacional, atratividade ao mercado e redução de custos administrativos com sucessivos processos licitatórios.

Requisitos de Habilitação Técnica

Para fins de qualificação técnica, deverá ser exigido registro ou inscrição da empresa no CREA competente, bem como apresentação de atestado(s) de capacidade técnica que comprovem experiência na execução de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva sob demanda ou com equipe volante.

Deverá ser comprovada experiência anterior em edificação ou conjunto de edificações com área construída mínima compatível com o objeto, admitido o somatório de atestados quando demonstrada execução concomitante.

A empresa deverá comprovar possuir responsável técnico devidamente habilitado, mediante apresentação de Certidão de Acervo Técnico (CAT), observando-se que os quantitativos e parcelas de maior relevância técnica serão detalhados no Termo de Referência, de forma proporcional e compatível com o objeto da contratação.

Vistoria Técnica

Será facultada a realização de vistoria técnica prévia às unidades da PRF/SC, com o objetivo de proporcionar às licitantes pleno conhecimento das condições locais de execução dos serviços.

A vistoria poderá ser substituída por declaração formal de pleno conhecimento das condições de execução do objeto, assumindo a licitante integral responsabilidade pela elaboração de sua proposta.

As regras para agendamento e realização da vistoria serão disciplinadas no Termo de Referência.

5. Levantamento de Mercado

Foi realizado levantamento de mercado com o objetivo de identificar as práticas adotadas na contratação de serviços de manutenção predial por órgãos públicos e privados, especialmente quanto ao regime de execução, modelo de remuneração e estrutura operacional.

A análise evidenciou a existência, no mercado, de empresas especializadas na prestação de serviços de manutenção predial sob demanda, com equipe volante e fornecimento de materiais, aptas a atender unidades distribuídas geograficamente. Verificou-se, ainda, que a utilização de tabela referencial pública (como o SINAPI) associada à aplicação de desconto linear constitui prática amplamente adotada na Administração Pública Federal, conferindo maior transparência, padronização e competitividade ao certame.

Foram consideradas, de forma comparativa, duas alternativas principais de modelagem contratual:

a) Equipe residente fixa por unidade ou por região;

b) Equipe volante sob demanda, com pagamento por Ordem de Serviço executada.

A alternativa de equipe residente implicaria pagamento contínuo de mão de obra independentemente da efetiva demanda, podendo gerar custos decorrentes de ociosidade, especialmente considerando a variação sazonal das necessidades de manutenção nas Unidades Operacionais.

Por sua vez, **o modelo de equipe volante sob demanda mostrou-se mais compatível com o perfil das unidades da PRF/SC, caracterizado por dispersão geográfica e demanda variável de intervenções.** Tal modelo permite que a Administração remunere exclusivamente os serviços efetivamente executados, promovendo maior racionalidade na aplicação dos recursos públicos.

Além disso, o critério de julgamento pelo maior desconto linear sobre a tabela SINAPI assegura:

- Objetividade na formação de preços;
- Redução do risco de sobrepreço;
- Padronização de composições e insumos;
- Facilidade de fiscalização e conferência de medições;
- Ampliação da competitividade entre licitantes.

Com base no levantamento realizado, conclui-se que o objeto encontra ampla oferta no mercado, não havendo restrição relevante de fornecedores aptos à execução dos serviços, especialmente considerando que se trata de manutenção predial comum, sem exigência de especialização técnica de alta complexidade.

Dessa forma, verifica-se a viabilidade da realização de procedimento licitatório por meio de pregão eletrônico, sob o regime de empreitada por preço unitário, com critério de maior desconto sobre a tabela SINAPI, sendo a modelagem proposta adequada às características do objeto e às necessidades da PRF/SC.

6. Descrição da solução como um todo

Estrutura Geral da Solução

A solução consiste na contratação de serviços continuados de manutenção predial preventiva, corretiva e emergencial, sob demanda, abrangendo os sistemas, componentes e instalações das unidades da Polícia Rodoviária Federal no Estado de Santa Catarina.

A contratação compreenderá o fornecimento de mão de obra qualificada, equipamentos, ferramentas, materiais de consumo e insumos necessários à adequada execução dos serviços comuns de engenharia, incluindo intervenções corretivas, atendimentos de maior criticidade e adequações pontuais de ambientes.

A solução abrangerá 38 edificações, compreendendo 01 Edifício-Sede principal, 03 anexos administrativos, 07 Delegacias e 27 Unidades Operacionais, totalizando aproximadamente 19.354,63 m² de área construída, distribuídos em diversas regiões do Estado de Santa Catarina.

A modelagem operacional foi definida com base na análise do período de estabilidade operacional (jan-dez/2025), considerado representativo da demanda regular das unidades, refletindo o desgaste natural das edificações e a rotina real de intervenções sob demanda.

Regime de Execução

A contratação será estruturada sob o regime de empreitada por preço unitário.

O pagamento será vinculado exclusivamente às Ordens de Serviço efetivamente executadas e atestadas pela fiscalização, não havendo remuneração por mera disponibilidade de equipe.

A planilha de referência será baseada na Tabela SINAPI vigente no Estado de Santa Catarina, adotando-se como critério de julgamento o maior desconto linear sobre os itens da planilha.

Agrupamento das Unidades

Os imóveis foram agrupados em um único item contratual, considerando:

- Centralização da gestão e fiscalização;
- Padronização técnica dos serviços;
- Aplicação uniforme do Instrumento de Medição de Resultados (IMR);
- Ganho de escala operacional;
- Redução de custos administrativos e mitigação de fragmentação contratual.

A fiscalização poderá ser organizada de forma setorial, por Delegacia e Sede, sem que isso implique divisão do objeto.

Fluxo Técnico-Operacional

A execução das demandas observará o seguinte fluxo:

1. Identificação da demanda pela vistoria inicial da Contratada ou por solicitação do Fiscal Setorial;
2. Comunicação da demanda ao Fiscal do Contrato;
3. Análise e classificação preliminar da criticidade pelo Fiscal do Contrato;
4. Abertura da Ordem de Serviço no sistema informatizado ou no instrumento de contingência aplicável;
5. Comunicação formal à Contratada, por meio da OS, para apresentação do orçamento preliminar;
6. Realização de vistoria técnica, quando necessária, pela Contratada;
7. Apresentação de orçamento preliminar pela Contratada;
8. Análise e aprovação pelo Fiscal do Contrato;
9. Autorização expressa para execução, registrada na Ordem de Serviço;
10. Execução dos serviços pela Contratada;
11. Registro técnico e medição pelo Fiscal Setorial;
12. Recebimento Provisório pelo Fiscal do Contrato, com aplicação do IMR;
13. Recebimento Definitivo pelo Gestor do Contrato (mensal);
14. Emissão das Notas Fiscais pela Contratada (mensal);
15. Pagamento realizado pela Administração (mensal).

A Ordem de Serviço será aberta após a análise e classificação preliminar da demanda pelo Fiscal do Contrato, constituindo o registro eletrônico utilizado para solicitar, receber, analisar e aprovar o orçamento, bem como acompanhar as demais etapas da demanda.

A abertura da Ordem de Serviço não constitui, por si só, autorização para execução. O início dos serviços dependerá da aprovação formal do orçamento, da verificação da disponibilidade orçamentária e da autorização expressa do Fiscal do Contrato registrada na própria OS, ressalvadas as situações emergenciais que demandem intervenção imediata.

Quando a natureza da intervenção permitir, o orçamento poderá ser apresentado sem necessidade de vistoria presencial.

Regras complementares do fluxo de orçamento

A elaboração do orçamento preliminar, inclusive eventual vistoria pontual necessária ao levantamento da demanda, constitui obrigação acessória da contratada e não gerará remuneração autônoma por horas técnicas.

Quando cabível, o deslocamento para realização da vistoria será remunerado conforme os critérios definidos no anexo específico do Termo de Referência.

A solicitação de orçamento deverá indicar a necessidade ou não de vistoria e o nível de criticidade da demanda. Quando dispensada a vistoria presencial, o orçamento será elaborado com base nas informações disponibilizadas pela fiscalização.

Vistoria Técnica Inicial das Unidades

A CONTRATADA deverá realizar, no início da vigência contratual, vistoria técnica completa em todas as unidades contempladas, com o objetivo de levantamento das condições gerais das edificações, sistemas e instalações prediais.

A vistoria inicial compreenderá, no mínimo:

- inspeção dos sistemas civil, elétrico e hidrossanitário;
- identificação de anomalias, não conformidades e riscos;
- registro fotográfico;
- elaboração de relatório técnico consolidado por unidade;
- inserção das informações no sistema de gestão adotado pela CONTRATANTE.

Para fins de medição e pagamento, a vistoria técnica inicial será considerada por unidade efetivamente vistoriada, com entrega e aprovação dos produtos técnicos exigidos.

Os quantitativos fixos de horas por categoria profissional, definidos no anexo específico do Termo de Referência, constituem parâmetros para composição do preço de cada tipo de unidade, não estando condicionados ao tempo efetivamente despendido.

As horas estabelecidas possuem caráter fixo e vinculante, considerando a complexidade do levantamento técnico e a necessidade de padronização das informações, não estando condicionadas ao tempo efetivamente despendido em campo.

Não serão admitidas medições adicionais de horas para complementação da vistoria inicial, salvo mediante solicitação formal da CONTRATANTE.

Prazos

Os prazos serão contados a partir da comunicação formal da demanda à contratada.

Considerando a descentralização geográfica das unidades e as distâncias envolvidas, os prazos foram dimensionados de forma compatível com a realidade logística da contratação.

Em situações excepcionais, devidamente justificadas pela complexidade técnica do serviço, dificuldades operacionais ou necessidade de obtenção de insumos específicos, os prazos estabelecidos para vistoria, elaboração de orçamento ou execução poderão ser ajustados.

A solicitação de ajuste deverá ser formalizada pela Contratada, acompanhada de justificativa técnica detalhada, e estará condicionada à análise e aprovação prévia da fiscalização do contrato.

Os novos prazos deverão ser expressamente registrados no sistema informatizado ou, enquanto este não estiver operacional ou nas hipóteses de indisponibilidade ou limitação funcional, no instrumento de contingência indicado pela fiscalização, passando a constituir a referência para acompanhamento da execução e avaliação de desempenho.

Classificação por Criticidade

Para a priorização das demandas de manutenção predial, será adotada classificação por nível de criticidade em **quatro níveis: emergencial, alta, média e baixa**, com base em critérios objetivos relacionados ao impacto operacional, à urgência de atendimento e à tendência de agravamento do problema.

Como metodologia de apoio à tomada de decisão, **será adotada a matriz GUT (Gravidade, Urgência e Tendência)**, a qual permite a avaliação estruturada das demandas, contribuindo para maior racionalidade, padronização e transparência no processo de priorização.

A classificação de criticidade, bem como os registros de vistoria, orçamento, execução e conclusão das demandas, deverá ser realizada no sistema de gestão de chamados adotado pela Administração, garantindo rastreabilidade e transparência das informações.

A classificação de criticidade poderá ser revista pela fiscalização, a qualquer tempo, mediante justificativa técnica devidamente registrada no sistema de gestão de chamados.

Os prazos estabelecidos para cada nível de criticidade servirão como referência para avaliação de desempenho da Contratada, podendo impactar diretamente os indicadores de nível de serviço e o cálculo do Índice de Medição de Resultados (IMR).

Nível 1 – Emergencial

Atendimento imediato

Ocorrências que representem **risco iminente à segurança de pessoas**, risco de dano estrutural relevante ou interrupção total de atividade essencial.

Exemplos típicos:

- risco elétrico (curto-circuito, fiação energizada exposta);
- vazamentos intensos ou rompimentos de tubulações;
- risco estrutural iminente;
- ausência total de energia ou água em unidade operacional.

Prazos:

- início do atendimento (vistoria ou intervenção): até **4 (quatro) horas úteis**;
- adoção imediata de medidas mitigadoras para eliminação ou redução do risco;
- a formalização do orçamento poderá ocorrer posteriormente, quando inviável sua apresentação prévia;
- a Ordem de Serviço será emitida para regularização da execução;
- a execução definitiva deverá ocorrer no menor prazo possível, compatível com a complexidade do serviço, devendo eventuais prorrogações ser devidamente justificadas.

Nível 2 – Alta Criticidade

Atendimento urgente

Ocorrências que causem **impacto significativo ao funcionamento da unidade**, sem caracterizar risco iminente à segurança ou colapso estrutural.

Exemplos típicos:

- falhas em sistemas essenciais abrangidos pelo contrato, especialmente instalações elétricas e hidrossanitárias;
- infiltrações relevantes sem risco imediato;
- indisponibilidade parcial de áreas operacionais críticas.

Prazos:

- vistoria (quando necessária): até **2 (dois) dias úteis**;
- apresentação do orçamento:
 - até **2 (dois) dias úteis após a vistoria**; ou
 - até **2 (dois) dias úteis contados da comunicação formal**, quando não houver vistoria;
- execução: até **2 (dois) dias úteis após emissão da Ordem de Serviço**.

Nível 3 – Média Criticidade

Atendimento prioritário

Ocorrências que comprometam o funcionamento adequado da unidade, sem impacto significativo ou risco imediato.

Prazos:

- vistoria (quando necessária): até **3 (três) dias úteis**;
- apresentação do orçamento:
 - até **3 (três) dias úteis após a vistoria**; ou
 - até **3 (três) dias úteis contados da comunicação formal**, quando não houver vistoria;

- execução: até **6 (seis) dias úteis após emissão da Ordem de Serviço.**

Nível 4 – Baixa Criticidade

Atendimento programado

Intervenções rotineiras, ajustes ou melhorias sem impacto imediato na continuidade das atividades.

Prazos:

- vistoria (quando necessária): até **6 (seis) dias úteis;**
- apresentação do orçamento:
 - até **6 (seis) dias úteis após a vistoria;** ou
 - até **6 (seis) dias úteis contados da comunicação formal,** quando não houver vistoria;
- execução: até **14 (quatorze) dias úteis após emissão da Ordem de Serviço.**

Metodologia Referencial para Cálculo de Deslocamento

Para fins de padronização, objetividade e previsibilidade contratual, o cálculo de deslocamentos observará os seguintes parâmetros referenciais:

I – Nos atendimentos realizados nas Unidades Operacionais (UOPs), o deslocamento será remunerado com base na distância entre a UOP demandante e a sede da respectiva Delegacia à qual esteja vinculada, considerando-se o trajeto rodoviário regular.

II – Nos atendimentos realizados nos anexos administrativos da Superintendência Regional, o deslocamento será remunerado com base na distância entre o Edifício-Sede principal e o respectivo anexo, observando-se igualmente o trajeto rodoviário regular. A exceção é o anexo onde está instalado o complexo da SEOP, que fica no mesmo endereço da Delegacia em São José.

III – Nos atendimentos realizados no próprio Edifício-Sede principal ou na sede física das Delegacias, não haverá remuneração a título de deslocamento, por constituírem pontos referenciais da estrutura administrativa.

A adoção das sedes administrativas como base referencial visa garantir critério uniforme, impedir contabilização a partir de bases operacionais privadas da contratada e assegurar isonomia entre as unidades atendidas.

Os critérios operacionais detalhados para apuração, registro e validação dos deslocamentos serão disciplinados no Termo de Referência.

Solução Tecnológica de Gestão

A execução contratual será apoiada prioritariamente pelo sistema informatizado de gestão de chamados e Ordens de Serviço desenvolvido, disponibilizado ou indicado pela PRF, que permitirá, conforme as funcionalidades efetivamente disponíveis:

- Registro eletrônico das demandas;
- Acompanhamento dos prazos e da execução;
- Registro fotográfico e documental;
- Controle dos materiais e serviços executados;
- Registro dos recebimentos e das medições;
- Geração de relatórios gerenciais.

Enquanto o sistema não estiver operacional, ou nas hipóteses de indisponibilidade ou limitação funcional, os atos e registros contratuais serão realizados por meio do instrumento de contingência indicado pela fiscalização.

O sistema e o instrumento de contingência contribuirão para a transparência, a rastreabilidade, a formação do acervo documental e o suporte à fiscalização, sem caracterizar objeto autônomo de fornecimento, desenvolvimento ou manutenção de software pela Contratada.

Avaliação de Desempenho

O desempenho da contratada será avaliado individualmente por Ordem de Serviço concluída, por meio do Instrumento de Medição de Resultados (IMR), contendo critérios objetivos relacionados a:

- Cumprimento de prazos;
- Qualidade técnica da execução;
- Conformidade dos materiais aplicados;
- Adequação documental;
- Observância das normas de segurança.

A avaliação individualizada por Ordem de Serviço mostra-se especialmente adequada ao modelo descentralizado adotado, permitindo controle granular das intervenções realizadas em cada unidade.

Formação Técnica dos Preços

A estimativa de preços considerou:

- o histórico real de execução do Contrato nº 07/2024;
- a amostra representativa dos serviços efetivamente orçados e executados;
- a cesta estimativa de serviços e os respectivos quantitativos;
- os custos do SINAPI/SC, referência junho de 2026, sem desoneração;
- o BDI referencial único de 25%, utilizado exclusivamente para a extrapolação da cesta estimativa anual, sem prejuízo da aplicação dos percentuais definitivos estabelecidos no Anexo TR VII;
- a Curva ABC dos serviços.

Os critérios específicos de deslocamento e vistoria técnica inicial são tratados em anexos próprios do Termo de Referência.

A modelagem proposta foi estruturada considerando os riscos inerentes a contratos de manutenção predial sob demanda, conforme matriz específica constante neste Estudo Técnico Preliminar.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A definição dos quantitativos para a presente contratação fundamenta-se no **histórico de consumo real** e na **análise da demanda efetiva** do atual contrato de manutenção predial (Contrato nº 07/2024). Para garantir a fidedignidade da projeção, a equipe de planejamento adotou o método de **análise seletiva por período de estabilidade**, conforme detalhado abaixo:

- **Expurgo da Ociosidade Inicial (2024):** Os dados relativos ao início da vigência em 2024 foram desconsiderados na média ponderada, uma vez que apresentaram um viés de ociosidade atípico, característico da fase de mobilização da contratada e da implementação dos novos fluxos de ordens de serviço.
- **Expurgo do Contingenciamento (2026):** Da mesma forma, os dados relativos ao exercício de 2026 não foram adotados como parâmetro principal para projeção, tendo em vista que o cenário de contingenciamento orçamentário reduziu a execução contratual a patamar inferior à demanda técnica real de manutenção das edificações. Tal redução refletiu limitação financeira circunstancial, e não diminuição efetiva das necessidades operacionais das unidades da PRF/SC. A utilização desses dados como base projetiva poderia resultar em subdimensionamento da estimativa contratual, comprometendo a capacidade do novo ajuste de absorver adequadamente as demandas preventivas e corretivas, com potencial geração de passivo de manutenção a médio e longo prazo.
- **Parâmetro de Referência - janeiro a dezembro de 2025:** A estimativa baseia-se no **Relatório de Serviços Aprovados do exercício de 2025**. Este período foi identificado como representativo de estabilidade operacional, onde o software de gestão já estava consolidado e as demandas reprimidas foram equalizadas, refletindo com precisão o desgaste natural das edificações e a rotina de intervenções necessárias para uma área total de **19.354,63 m²**.

No período de referência, foram aprovadas 156 Ordens de Serviço, no valor total de R\$ 741.414,99, correspondentes a uma média mensal de 13 Ordens de Serviço e R\$ 61.784,58 em serviços.

Abaixo, apresenta-se a memória de cálculo e os valores aprovados mês a mês no período de referência:

TABELA: DEMANDA EFETIVA DE MANUTENÇÃO PREDIAL (DADOS REAIS 2025)

Mês de Referência	Ordens de Serviço	Valor Mensal (R\$)
jan/25	10	R\$ 96.089,08
fev/25	17	R\$ 72.931,80
mar/25	11	R\$ 38.684,30
abr/25	12	R\$ 38.267,49
mai/25	23	R\$ 233.685,36
jun/25	5	R\$ 70.550,95
jul/25	11	R\$ 17.796,41
ago/25	10	R\$ 44.280,52
set/25	6	R\$ 39.137,46

out/25	14	R\$	13.695,31
nov/25	10	R\$	28.871,90
dez/25	27	R\$	47.424,41
TOTAL ANUAL (2025)	156	R\$	741.414,99
MÉDIA MENSAL	13,0	R\$	61.784,58

Elaboração da cesta estimativa de serviços

Como etapa complementar à análise do valor global e da quantidade de Ordens de Serviço, foi elaborada uma **cesta estimativa de serviços**, com a finalidade de individualizar os principais serviços, unidades de medida, quantitativos e valores que poderão ser demandados durante a execução contratual.

A cesta foi construída a partir de uma **amostra representativa dos orçamentos elaborados e dos serviços executados no âmbito do Contrato nº 07/2024**, selecionando-se as intervenções mais recorrentes e relacionadas à manutenção:

- civil;
- pintura;
- elétrica;
- hidrossanitária;
- esquadrias e ferragens.

Os serviços identificados na amostra foram correlacionados às composições do **SINAPI para Santa Catarina**, referência junho de 2026, com encargos sociais sem desoneração. Foram desconsiderados, para essa finalidade, os itens provenientes de outras bases referenciais e as composições próprias utilizadas no contrato vigente.

Também foram incluídas algumas composições SINAPI correlatas às demandas identificadas, ainda que não constassem especificamente da amostra analisada, quando consideradas usuais e compatíveis com a manutenção das edificações abrangidas.

Sobre o valor histórico anual de R\$ 741.414,99, foi considerada **margem técnica aproximada de 20%**, destinada a absorver variações naturais da demanda, serviços preventivos e corretivos eventualmente postergados, ocorrências emergenciais e intervenções de maior vulto compatíveis com os limites do objeto.

Essa margem foi incorporada aos quantitativos estimados das composições, não constituindo parcela global autônoma ou adicional. A extrapolação resultou em uma **cesta estimativa anual de R\$ 890.000,00**.

Os quantitativos foram distribuídos, de forma estimativa, entre os seguintes grupos:

Grupo	Participação estimada	Valor anual estimado
Pintura	40%	R\$ 356.000,00
Manutenção civil	30%	R\$ 267.000,00
Instalações elétricas e lógica	15%	R\$ 133.500,00
Instalações hidrossanitárias	10%	R\$ 89.000,00
Esquadrias e ferragens	5%	R\$ 44.500,00
Total	100%	R\$ 890.000,00

A planilha resultante contém **59 composições SINAPI**, com seus respectivos códigos, descrições, unidades, custos unitários e quantitativos anuais estimados. Sobre essa planilha foi elaborada a correspondente **Curva ABC de serviços**, permitindo identificar as parcelas de maior relevância econômica da contratação.

Natureza estimativa dos quantitativos

Em razão da natureza sob demanda da manutenção predial, não é possível prever de forma exaustiva todas as falhas, locais, serviços e quantitativos que ocorrerão durante a vigência contratual.

A cesta representa, portanto, a **estimativa mais fidedigna possível com base nas informações disponíveis**, combinando:

- histórico real do contrato vigente;
- quantidade e valor das Ordens de Serviço;
- amostra dos serviços efetivamente orçados e executados;
- características das edificações;
- projeção das necessidades anuais;

- composições oficiais do SINAPI.

Os quantitativos indicados não constituem obrigação de consumo integral, nem asseguram demanda mínima de qualquer composição específica. A execução dependerá das necessidades efetivamente identificadas, da emissão de Ordem de Serviço e da disponibilidade orçamentária.

Poderão ser utilizados outros serviços constantes do SINAPI, ainda que não incluídos na cesta estimativa, desde que sejam compatíveis com as categorias e os limites do objeto, caracterizem manutenção predial e sejam previamente orçados, justificados e autorizados pela fiscalização.

A planilha estimativa, sua memória de cálculo e a Curva ABC integram os documentos técnicos que fundamentam esta contratação.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 1.780.000,00

Com base na metodologia apresentada no item 7, foi elaborada planilha estimativa anual utilizando os custos das composições do SINAPI para o Estado de Santa Catarina, referência junho de 2026, com encargos sociais sem desoneração e aplicação de BDI referencial único de 25%, exclusivamente para fins de extrapolação e consolidação da cesta estimativa.

Na elaboração dos orçamentos das Ordens de Serviço e durante a execução contratual, serão aplicados os percentuais definitivos estabelecidos no Anexo TR VII, de acordo com a natureza de cada parcela, não incidindo BDI sobre os custos de deslocamento.

O histórico real de execução do exercício de 2025 totalizou R\$ 741.414,99. Para a projeção da nova contratação, foi considerada margem técnica aproximada de 20%, incorporada aos quantitativos da cesta estimativa, resultando no valor anual de **R\$ 890.000,00**.

A formação do valor pode ser sintetizada da seguinte maneira:

- **Valor histórico anual:** R\$ 741.414,99;
- **Acréscimo técnico incorporado aos quantitativos:** R\$ 148.585,01;
- **Valor anual estimado da nova contratação:** R\$ 890.000,00;
- **Vigência inicial:** 24 meses;
- **Valor global estimado:** $R\$ 890.000,00 \times 2 = R\$ 1.780.000,00$.

Dessa forma, fixa-se o **valor global estimado** da contratação em:

- **R\$ 1.780.000,00 (um milhão, setecentos e oitenta mil reais).**

A margem técnica já se encontra integralmente distribuída nos quantitativos da planilha estimativa, não sendo aplicada novamente sobre o valor anual ou global da contratação.

A planilha estimativa, a memória de cálculo e a Curva ABC integram os documentos técnicos da contratação.

Os valores e quantitativos estimados não constituem obrigação de consumo integral pela Administração, ficando a execução condicionada às necessidades efetivamente identificadas, à aprovação dos respectivos orçamentos, à emissão das Ordens de Serviço e à disponibilidade orçamentária.

A edição do SINAPI indicada na planilha orçamentária final constituirá a data-base da contratação, sem substituição mensal automática durante a execução contratual, observadas as regras de reajuste previstas no Termo de Referência e no instrumento contratual.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

O presente procedimento licitatório visa a contratação de serviços de manutenção predial nas instalações da Polícia Rodoviária Federal em Santa Catarina, conforme os locais apresentados neste ETP.

A não divisão do objeto em parcelas ou lotes mostra-se tecnicamente adequada e economicamente mais vantajosa, considerando que as demandas de manutenção predial frequentemente envolvem, em uma mesma Ordem de Serviço, atividades de diferentes especialidades, como serviços civis, pintura, instalações elétricas, instalações hidrossanitárias e esquadrias.

A fragmentação dos serviços em contratos separados poderia dificultar a coordenação das intervenções, gerar sobreposição ou indefinição de responsabilidades entre diferentes empresas e exigir mobilizações e deslocamentos distintos para o atendimento de uma mesma demanda. Além disso, poderia comprometer a padronização dos procedimentos, a uniformidade da fiscalização e a aplicação do Instrumento de Medição de Resultados — IMR.

A ausência de corpo técnico e administrativo suficiente na SPRF-SC para gerir simultaneamente diversos contratos de manutenção constitui fator adicional a ser considerado. A fragmentação dos serviços resultaria em aumento significativo das atividades de gestão, fiscalização, medição, recebimento e pagamento, com potencial comprometimento da eficiência administrativa.

A contratação de uma única empresa para atender as unidades abrangidas permite centralizar a gestão, a fiscalização e a comunicação contratual, reduzindo custos administrativos e burocráticos e facilitando o controle da qualidade dos serviços executados.

A manutenção predial exige coordenação entre diferentes serviços e sistemas das edificações. A existência de uma única empresa responsável favorece a execução integrada das intervenções e a clara atribuição de responsabilidade pelos resultados. Caso os serviços fossem parcelados por especialidade, a responsabilidade poderia se diluir entre diferentes contratadas, dificultando a identificação e a solução de eventuais falhas.

A contratação conjunta também proporciona ganho de escala operacional, especialmente quanto à mobilização de equipes, fornecimento de materiais, utilização de equipamentos, atendimento das unidades distribuídas geograficamente e operação do sistema informatizado de gestão das Ordens de Serviço.

Os materiais e insumos necessários à execução estarão associados às respectivas composições unitárias dos serviços, de modo que sua separação, como regra geral, poderia prejudicar a eficiência operacional, a responsabilização pela qualidade e a garantia das intervenções realizadas.

A fiscalização poderá ser organizada de forma setorial, por Delegacia e Sede, sem que isso implique a divisão contratual do objeto.

Dessa forma, conclui-se que o parcelamento por regiões, unidades ou especialidades não se mostra conveniente para a presente contratação, uma vez que a execução conjunta favorece a coordenação técnica, a definição de responsabilidades, a padronização dos serviços, a economia de escala e a eficiência da gestão contratual.

Em suma, a não divisão da contratação é a solução que melhor atende aos princípios da eficiência, economicidade e boa gestão dos recursos públicos, garantindo a qualidade e a continuidade dos serviços de manutenção predial.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Existem contratações correlatas destinadas à manutenção dos sistemas de climatização e à prestação de serviços de controle de pragas nas unidades da PRF/SC, as quais possuem objetos próprios e serão conduzidas em procedimentos específicos.

Tais serviços não integram o escopo da presente contratação, que se restringe à manutenção predial civil, pintura, instalações elétricas de baixa tensão, instalações hidrossanitárias, coberturas, impermeabilizações, esquadrias e ferragens.

Embora correlatas por atenderem às mesmas edificações e contribuir para sua adequada conservação e funcionamento, essas contratações não são interdependentes. A execução dos serviços de manutenção predial não está condicionada à celebração ou à execução dos contratos de climatização ou de controle de pragas.

Eventuais obras, reformas, ampliações, alterações estruturais substanciais ou serviços especiais de engenharia também não integram o presente objeto e, quando necessários, deverão ser objeto de planejamento e contratação específicos.

Dessa forma, a solução proposta possui autonomia operacional e contratual, não dependendo de outra contratação para produzir os resultados pretendidos.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação alinha-se ao Planejamento Estratégico da Polícia Rodoviária Federal para o período 2020 a 2028, prevista no Objetivo Estratégico 20 (prover meios e infraestrutura adequada ao desempenho das atividades).

Nos termos da Instrução Normativa nº 1, de 10 de janeiro de 2019 da Secretaria de Gestão do Ministério da Economia, que dispõe sobre o Plano Anual de Contratações de bens, serviços, obras e soluções de tecnologia da informação e comunicações no âmbito da

Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional e sobre o Sistema de Planejamento e Gerenciamento de Contratações, consignamos que a contratação em tela está prevista nos itens 26, 27 e 28 do Plano de Contratação Anual 2026 da Superintendência Regional da Polícia Rodoviária Federal-SC (Sei nº 71726302).

12. Unidades Abrangidas pela Contratação

A contratação abrangerá a manutenção predial das unidades da Polícia Rodoviária Federal no Estado de Santa Catarina, compreendendo Edifício-Sede e seus anexos administrativos, Delegacias e Unidades Operacionais, conforme relação abaixo:

Grupo	Unidade	Endereço	Área (m²)
SEDE	Sede da Superintendência Regional	R. Dr. Álvaro Millen da Silveira, 104, Centro, Florianópolis/SC	1.799,02
SEDE	NULOG e Superintendência Regional	Rua Felipe Neves, 413, Estreito, Florianópolis/SC	1.131,68
SEDE	GMP/GFT/NOE - Anexos DEL 01	BR 101, Km 204, São José/SC	700,00
SEDE	Projeto Rádio Digital (PRD) - Anexo UOP Palhoça	BR 101, Km 220, Palhoça/SC	250,00
DEL_01	Delegacia 01 – São José	BR 101, Km 204, São José/SC	400,00
DEL_01	UOP Biguaçu	BR 101, Km 190, Biguaçu/SC	482,19
DEL_01	UOP Palhoça	BR 101, Km 220, Palhoça/SC	331,00
DEL_01	UOP Rancho Queimado	BR 282, Km 61,7, Rancho Queimado/SC	383,11
DEL_02	Delegacia 02 – Tubarão	BR 101, Km 334,8, Tubarão/SC	459,05
DEL_02	UOP Tubarão	BR 101, Km 343,6, Tubarão/SC	513,50
DEL_02	UOP Araranguá	BR 101, Km 421,1, Araranguá/SC	516,56
DEL_02	UOP Paulo Lopes	BR 101, Km 266,7, Paulo Lopes/SC	319,84
DEL_02	UOP Timbé do Sul	BR 285, Km 39, Timbé do Sul/SC	518,00
DEL_03	Delegacia 03 – Joinville	BR 101, Km 39,1, Joinville/SC	413,54
DEL_03	UOP Joinville	BR 101, Km 25,8, Joinville/SC	359,76
DEL_03	UOP Barra Velha	BR 101, Km 81,6, Barra Velha/SC	494,97
DEL_03	UOP Guaramirim	BR 280, Km 54,1, Guaramirim/SC	346,12
DEL_04	Delegacia 04 – Blumenau	Rua Ângelo Dias, 207, Sala 45, Blumenau, SC	68,15
DEL_04	UOP Blumenau	BR 470, Km 51, Blumenau/SC	346,26
DEL_04	UOP Rio do Sul	BR 470, Km 133, Rio do Sul/SC	335,45
DEL_04	UOP Itapema	BR 101, Km 143, Itapema/SC	288,00
DEL_05	Delegacia 05 – Lages	Rua Getúlio Vargas, 515, Lages/SC	1.229,00
DEL_05	UOP Lages	BR 282, Km 204, Lages/SC	333,00
DEL_05	UOP Capão Alto	BR 116, Km 279, Capão Alto/SC	259,00
DEL_05	UOP Ponte Alta	BR 116, Km 199, Ponte Alta/SC	234,00
DEL_06	Delegacia 06 – Mafra	Rua Dom Pedro II, 201, Mafra/SC	1.151,73
DEL_06	UOP Mafra	BR 116, Km 0,8, Mafra/SC	748,00
DEL_06	UOP Santa Cecília	BR 116, Km 119,5, Santa Cecília/SC	292,00
DEL_06	UOP Rio Negrinho	BR 280, Km 130,4, Rio Negrinho/SC	379,00
DEL_06	UOP Canoinhas	BR 280, Km 243,4, Canoinhas/SC	622,00
DEL_07	Delegacia 07 – Chapecó	BR 282, Km 535, Chapecó/SC	389,00
DEL_07	UOP Xanxerê	BR 282, Km 508,5, Xanxerê/SC	386,00
DEL_07	UOP Maravilha	BR 282, Km 607,9, Maravilha/SC	484,00
DEL_07	UOP Guaraciaba	BR 163, Km 81,2, Guaraciaba/SC	589,70
DEL_07	UOP Concórdia	BR 153, Km 92, Concórdia/SC	319,00
DEL_07	UOP Água Doce	BR 153, Km 10,6, Água Doce/SC	457,00
DEL_07	UOP Joaçaba	BR 282, Km 391, Joaçaba/SC	513,00
DEL_07	UOP Campos Novos	BR 282, Km 330,9, Campos Novos/SC	513,00

Área total: 19.354,63 m²

A área total consolidada serve como parâmetro referencial para dimensionamento global da demanda, não implicando obrigação de execução proporcional por unidade.

Dados Consolidados

- 01 Edifício-Sede principal
- 03 Anexos administrativos
- 07 Delegacias
- 27 Unidades Operacionais
- Total de 38 edificações
- Área total aproximada: 19.354,63 m²

13. Critérios de Medição dos Serviços

Critérios para elaboração e medição de orçamentos preliminares

A medição dos serviços de manutenção será realizada individualmente por Ordem de Serviço, considerando as quantidades efetivamente executadas, verificadas e aceitas pela fiscalização, de acordo com as unidades de medida das respectivas composições.

Os valores devidos serão apurados mediante aplicação dos preços unitários da tabela referencial adotada na contratação, acrescidos do BDI fixado pela Administração e submetidos ao desconto linear ofertado pela contratada.

Não haverá remuneração pela mera disponibilização de equipe, pela ociosidade dos profissionais ou por serviços que não tenham sido previamente autorizados e efetivamente executados.

A elaboração dos orçamentos preliminares, das planilhas, das composições de custos, dos relatórios necessários à instrução das Ordens de Serviço e dos registros no sistema constitui obrigação acessória da contratada, não gerando remuneração autônoma.

Quando necessária para a elaboração de orçamento preliminar, a vistoria pontual da demanda também não será remunerada por horas técnicas, sem prejuízo do pagamento do deslocamento quando cabível, conforme os critérios estabelecidos no Termo de Referência.

A vistoria técnica inicial das unidades constitui serviço técnico específico e remunerado, abrangendo o levantamento das condições gerais das edificações e dos sistemas prediais, a identificação de anomalias e riscos, o registro fotográfico, a elaboração de relatório técnico por unidade, o Plano de Manutenção Predial e a inserção das informações no sistema de gestão.

A medição da vistoria técnica inicial será realizada por unidade efetivamente vistoriada, com base nos parâmetros fixos de equipe e horas definidos para cada tipo de edificação no anexo específico do Termo de Referência.

Os quantitativos de horas estabelecidos para cada categoria profissional constituem parâmetros de composição do preço da vistoria, não estando condicionados ao tempo efetivamente despendido. O pagamento ficará condicionado à conclusão da vistoria, à entrega integral dos produtos técnicos previstos e à aprovação pela fiscalização.

Não serão admitidos pagamentos adicionais de horas para complementação da vistoria inicial, salvo quando houver solicitação formal da Administração que implique ampliação do escopo originalmente previsto.

Os deslocamentos, quando passíveis de remuneração, serão apurados conforme a metodologia e os parâmetros definidos no anexo específico do Termo de Referência.

Sobre o valor medido de cada Ordem de Serviço incidirão, quando aplicáveis, os ajustes decorrentes do Instrumento de Medição de Resultados — IMR.

14. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação proposta permitirá assegurar a continuidade da manutenção predial das unidades da PRF/SC, prevenindo a deterioração das edificações e reduzindo a ocorrência de falhas que possam comprometer a segurança institucional e a prestação do serviço público.

O modelo sob demanda, com equipe volante e pagamento vinculado exclusivamente às Ordens de Serviço efetivamente executadas, promove maior racionalidade na aplicação dos recursos públicos, eliminando custos de ociosidade e aumentando a eficiência administrativa. Além disso, a adoção do critério de maior desconto linear sobre os preços referenciais do SINAPI/SC, na data-base definida pela Administração, garante objetividade, transparência e padronização na formação dos preços.

Outro benefício relevante consiste no fortalecimento da governança contratual. A utilização de solução tecnológica para gestão de chamados, aliada ao Instrumento de Medição de Resultados (IMR), permitirá acompanhamento contínuo da qualidade dos serviços, controle de prazos e rastreabilidade das intervenções realizadas.

Essa sistemática contribui para maior transparência, melhor tomada de decisão gerencial e redução de retrabalhos, além de favorecer a preservação do patrimônio público e a melhoria das condições de trabalho nas unidades operacionais e administrativas.

A solução contribui diretamente para a redução de passivos de manutenção e para a preservação da integridade física das instalações institucionais.

De forma resumida, os principais benefícios esperados são:

- Continuidade e estabilidade operacional das unidades da PRF/SC;
- Preservação e valorização do patrimônio público;
- Redução de custos com manutenções emergenciais e corretivas de maior vulto;
- Maior eficiência na aplicação dos recursos públicos;
- Pagamento vinculado exclusivamente ao serviço efetivamente executado;
- Transparência e controle por meio de sistema informatizado e IMR por Ordem de Serviço;
- Padronização e objetividade na formação de preços com base no SINAPI

15. Providências a serem Adotadas

Para a adequada implementação da solução proposta, deverão ser adotadas providências administrativas, técnicas e operacionais previamente à publicação do edital e à celebração do contrato, bem como durante a fase de transição entre o contrato vigente e o novo ajuste.

Inicialmente, deverá ser finalizado o Termo de Referência, contemplando de forma detalhada a especificação técnica dos serviços de manutenção predial civil, pintura, instalações elétricas, instalações hidrossanitárias, coberturas, impermeabilizações, esquadrias e ferragens; a sistemática de execução preventiva e sob demanda; os critérios de medição e pagamento por Ordem de Serviço; o Instrumento de Medição de Resultados — IMR; a metodologia de cálculo e pagamento dos deslocamentos entre as Delegacias e as Unidades Operacionais; e as regras de aplicação do desconto linear sobre os preços referenciais do SINAPI/SC.

O Termo de Referência deverá ainda disciplinar as obrigações da contratada, os níveis mínimos de desempenho, as hipóteses de aplicação de sanções, os critérios de recebimento dos serviços, as regras de reajuste anual e os demais procedimentos necessários à adequada execução e fiscalização contratual.

Deverão ser consolidadas e juntadas aos autos a planilha estimativa de serviços, sua memória de cálculo, a Curva ABC e os documentos utilizados como suporte para a definição dos quantitativos e do valor da contratação. A documentação deverá evidenciar a utilização do histórico real do Contrato nº 07/2024 e da amostra representativa dos serviços efetivamente orçados e executados.

Antes da publicação do edital, deverá ser confirmada a edição do SINAPI/SC adotada como data-base da contratação, promovendo-se, caso necessário, a atualização final da planilha e dos documentos orçamentários correlatos. Uma vez definida a data-base no edital, não haverá substituição mensal automática da tabela durante a execução contratual, sem prejuízo do reajuste anual previsto.

Deverá ser juntada aos autos Anotação de Responsabilidade Técnica — ART válida e devidamente quitada, abrangendo a elaboração e a revisão do orçamento-base, da memória de cálculo, das composições de custos, da Curva ABC, das especificações e dos demais documentos técnicos de engenharia da contratação.

No âmbito organizacional, deverão ser formalmente designados o Gestor do Contrato, o Fiscal Técnico, o Fiscal Administrativo e, quando aplicável, os fiscais setoriais, com definição expressa de suas atribuições. Deverá também ser regularizada a designação do pregoeiro e da respectiva equipe de apoio para a condução do procedimento licitatório.

Recomenda-se a realização de reunião de alinhamento entre a área requisitante, o setor de licitações e os demais setores envolvidos, a fim de validar os principais pontos do modelo adotado, especialmente o critério de maior desconto linear sobre os preços referenciais do SINAPI, a sistemática de pagamento por Ordem de Serviço e os limites materiais do objeto. Também deverá ser promovida orientação interna quanto à utilização do sistema informatizado de gestão contratual e à aplicação do IMR.

Quanto à transição contratual, deverá ser elaborado planejamento específico para evitar solução de continuidade na prestação dos serviços. Esse planejamento deverá considerar o cronograma do certame, o prazo estimado para assinatura do contrato e o período de mobilização da nova contratada.

Caso o contrato vigente utilize sistema informatizado de gestão de Ordens de Serviço, deverá ser assegurada a extração e a preservação dos dados históricos, de modo a permitir a continuidade do acompanhamento da manutenção predial e a realização de análises comparativas futuras.

Deverão ser adotadas as providências orçamentárias necessárias, com a atualização da declaração de adequação e disponibilidade orçamentária para o novo valor estimado da contratação, correspondente R\$ 1.780.000,00 para a vigência inicial de 24 meses.

A estimativa de desembolso deverá ser compatibilizada com o planejamento financeiro da unidade e com os créditos disponíveis em cada exercício, de forma a assegurar a execução das manutenções preventivas, corretivas e emergenciais consideradas prioritárias.

No que se refere à mitigação de riscos, deverão ser previstas medidas para enfrentar possíveis eventos como subdimensionamento ou concentração da demanda, atrasos na mobilização da Contratada, falhas no atendimento às unidades e dificuldades decorrentes da implantação gradual, indisponibilidade, limitação funcional ou utilização inadequada do sistema informatizado.

Entre essas medidas incluem-se o acompanhamento periódico do consumo contratual por grupo de serviços, o controle do saldo disponível, a definição de prazos máximos de atendimento, a aplicação do IMR e de penalidades graduadas, a definição e disponibilização de instrumento de contingência, a orientação dos usuários, a preservação dos registros e a comunicação formal quanto ao início da utilização obrigatória do sistema.

Por fim, deverá ser assegurado que toda a documentação técnica e administrativa relacionada à contratação esteja devidamente atualizada, compatibilizada e instruída no processo eletrônico, especialmente quanto ao objeto, aos quantitativos, ao valor estimado, à vigência, à planilha orçamentária, ao BDI, à data-base do SINAPI e aos critérios de execução, medição e pagamento.

16. Possíveis Impactos Ambientais

A contratação de serviços de manutenção predial preventiva, corretiva e emergencial possui, em regra, baixo potencial de impacto ambiental, uma vez que envolve intervenções predominantemente localizadas em edificações existentes, sem previsão de ampliação de área construída ou alteração significativa do uso do solo.

Contudo, determinadas atividades inerentes à execução contratual podem gerar impactos ambientais indiretos, especialmente relacionados à geração de resíduos, ao consumo de água e energia, à utilização de insumos e aos deslocamentos logísticos das equipes.

Entre os principais impactos potenciais identificados, destacam-se:

- geração de resíduos provenientes da substituição de componentes civis, elétricos e hidrossanitários;
- descarte de lâmpadas, cabos, pilhas, baterias e componentes eletroeletrônicos;
- geração de resíduos de construção civil decorrentes de demolições, retiradas e recomposições localizadas;
- utilização de tintas, solventes, impermeabilizantes e outros produtos químicos;
- consumo de água e energia durante a execução dos serviços;
- emissões atmosféricas decorrentes dos deslocamentos das equipes entre as unidades atendidas.

Embora esses impactos sejam considerados, em geral, de baixa magnitude, temporários e controláveis, deverão ser adotadas medidas adequadas de prevenção, redução e mitigação.

Em atendimento aos princípios do desenvolvimento nacional sustentável e à legislação ambiental aplicável, a futura contratada deverá observar, no mínimo, as seguintes diretrizes:

- promover a segregação, o acondicionamento, o transporte e a destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados;
- observar as normas aplicáveis aos resíduos da construção civil;
- destinar os materiais recicláveis, sempre que possível, a cooperativas, associações ou sistemas locais de coleta seletiva;
- observar os sistemas de logística reversa aplicáveis a lâmpadas, pilhas, baterias, equipamentos eletroeletrônicos e respectivas embalagens;
- realizar o descarte adequado de materiais elétricos, eletrônicos e produtos potencialmente contaminantes;
- utilizar materiais e insumos que atendam às normas técnicas aplicáveis e, quando possível, possuam certificação ambiental ou melhores características de eficiência e durabilidade;
- adotar medidas destinadas à redução do desperdício de materiais, água e energia;
- realizar o transporte e o armazenamento adequado de produtos inflamáveis, corrosivos ou potencialmente poluentes;
- manter os locais de execução limpos e organizados, evitando dispersão de resíduos, poeira, líquidos ou substâncias contaminantes;
- apresentar, quando solicitado pela fiscalização, comprovantes da destinação ambientalmente adequada dos resíduos.

Os resíduos decorrentes da execução dos serviços não poderão ser abandonados nas unidades da PRF/SC, salvo quando houver autorização expressa da fiscalização para seu armazenamento temporário em local previamente definido.

No tocante aos deslocamentos logísticos, considerando que o modelo adotado prevê equipe volante para atendimento às unidades distribuídas no território catarinense, as emissões veiculares constituem impacto inerente à natureza da atividade. Esse impacto é parcialmente mitigado pelo atendimento sob demanda, pelo planejamento dos deslocamentos e pela possibilidade de agrupamento de intervenções geograficamente próximas, quando compatível com a criticidade e os prazos das Ordens de Serviço.

A manutenção predial preventiva também produz efeitos ambientais positivos, pois contribui para prolongar a vida útil das edificações e de seus sistemas, reduzindo a necessidade de substituições prematuras, o consumo de novos materiais e a geração de resíduos decorrente de intervenções corretivas de maior porte.

Não se prevê, como regra, a realização de supressão vegetal, movimentação relevante de solo ou intervenções estruturais de grande porte. Caso determinada demanda apresente potencial impacto ambiental específico ou dependa de licença, autorização ou manifestação de órgão competente, sua execução ficará condicionada à prévia análise técnica e ao atendimento das exigências aplicáveis.

Os requisitos ambientais específicos, as responsabilidades da contratada e os documentos comprobatórios exigíveis serão detalhados no Termo de Referência e nas respectivas Ordens de Serviço.

Dessa forma, conclui-se que os impactos ambientais previsíveis são de baixa relevância e passíveis de controle e mitigação mediante a adoção das medidas previstas, não se identificando impedimento ambiental à implementação da solução proposta.

17. Matriz de Riscos

Considerando a natureza continuada do objeto e o modelo de execução sob demanda, foram identificados os principais riscos inerentes à futura contratação, bem como as respectivas medidas mitigadoras.

A matriz abaixo não substitui a gestão contratual ordinária, mas orienta a modelagem preventiva do instrumento convocatório.

Risco identificado	Probabilidade	Impacto	Medidas mitigadoras
Subdimensionamento da demanda anual	Média	Médio	Utilização do histórico real do contrato vigente, de amostra representativa dos serviços executados, da cesta estimativa de serviços e da Curva ABC, com acompanhamento periódico do consumo e do saldo contratual.
Atraso na mobilização inicial da contratada	Baixa	Médio	Previsão de prazo de mobilização no Termo de Referência e aplicação das medidas contratuais cabíveis em caso de descumprimento.
Atendimento intempestivo às unidades	Média	Alto	Definição de prazos máximos conforme a criticidade das demandas, acompanhamento pelo sistema de gestão e aplicação do IMR.
Baixa qualidade na execução dos serviços	Média	Alto	Fiscalização técnica ativa, critérios objetivos de recebimento, exigência de correção dos serviços e aplicação do IMR e das penalidades cabíveis.
Concentração da demanda em determinados grupos ou composições	Média	Médio	Acompanhamento periódico da execução por grupo de serviços, análise do saldo contratual e priorização das demandas conforme criticidade e disponibilidade orçamentária.
Execução de serviços incompatíveis com os limites do objeto	Baixa	Alto	Delimitação do escopo no Termo de Referência e nos anexos, análise técnica prévia dos orçamentos e autorização formal da fiscalização antes do início da execução dos serviços.
Oscilação dos preços dos insumos e da mão de obra	Média	Médio	Utilização do SINAPI/SC como referência de preços, definição de data-base e aplicação do reajuste anual conforme as regras estabelecidas no Termo de Referência e no contrato.
Descontinuidade contratual ao final da vigência	Baixa	Alto	Planejamento prévio do novo procedimento licitatório e adoção tempestiva das providências necessárias à continuidade dos serviços.
Falhas na solução tecnológica de gestão	Baixa	Médio	Exigência de sistema plenamente operacional no prazo contratual, realização de testes, preservação dos registros e aplicação das medidas previstas em caso de indisponibilidade ou funcionamento inadequado.
Inconsistências nos orçamentos apresentados pela contratada	Média	Médio	Conferência das composições, quantitativos, memórias de cálculo, BDI e aplicação do desconto contratual antes da autorização para execução dos serviços.
Inadequação ou atraso na entrega dos produtos da vistoria inicial	Baixa	Médio	Definição de escopo, equipe, horas referenciais, documentos obrigatórios e condições de aceite no anexo específico, ficando o pagamento condicionado à aprovação integral dos produtos técnicos.

A alocação detalhada das responsabilidades pela mitigação dos riscos será disciplinada no Termo de Referência e no instrumento contratual.

Análise Geral dos Riscos

Os riscos identificados são considerados controláveis e inerentes aos contratos de manutenção predial sob demanda. A maior parte deles pode ser mitigada por meio de adequada modelagem contratual, delimitação do objeto, fiscalização eficiente, controle do saldo contratual e aplicação objetiva do Instrumento de Medição de Resultados.

O modelo adotado, baseado em preços referenciais do SINAPI/SC, aplicação de desconto linear e pagamento vinculado às Ordens de Serviço efetivamente executadas, reduz os riscos relacionados à formação de preços, à remuneração por ociosidade e ao sobrepreço contratual, ampliando a transparência e a previsibilidade da contratação.

A planilha estimativa e a Curva ABC permitirão o acompanhamento da distribuição econômica dos serviços, sem prejuízo de que a demanda real apresente variações decorrentes da natureza imprevisível das necessidades de manutenção predial.

Conclui-se que os riscos mapeados não comprometem a viabilidade da solução proposta, sendo compatíveis com a natureza do objeto e passíveis de gestão por meio das medidas previstas nos documentos da contratação.

18. Declaração de Viabilidade

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

18.1. Justificativa da Viabilidade

Com base nas análises técnicas realizadas, no histórico de execução contratual da PRF/SC e no levantamento de mercado, conclui-se que a solução proposta — contratação de serviços de manutenção predial preventiva, corretiva e emergencial, sob demanda, com aplicação de desconto linear sobre os preços referenciais do SINAPI/SC — é adequada às necessidades institucionais e compatível com a estrutura administrativa da unidade.

A estimativa dos quantitativos e valores foi fundamentada no histórico real de execução do Contrato nº 07/2024, especialmente no exercício de 2025, complementado por amostra representativa dos serviços efetivamente orçados e executados.

A partir dessas informações, foi elaborada cesta estimativa de serviços, com respectivos quantitativos, custos unitários, memória de cálculo e Curva ABC, resultando no valor anual estimado de **R\$ 890.000,00** e no valor global de **R\$ 1.780.000,00** para a vigência inicial de 24 meses.

O modelo de pagamento por Ordem de Serviço efetivamente executada assegura racionalidade na aplicação dos recursos públicos, evitando custos decorrentes de ociosidade e vinculando a remuneração da contratada aos serviços devidamente autorizados, medidos e aceitos pela fiscalização.

A adoção de equipe volante, a utilização de sistema informatizado de gestão, a aplicação do Instrumento de Medição de Resultados — IMR e a formação dos preços com base no SINAPI/SC contribuem para a padronização, a transparência, o controle da execução e a preservação do patrimônio público.

A contratação enquadra-se como serviço comum de engenharia, passível de realização por meio de pregão eletrônico, sob o regime de empreitada por preço unitário e com critério de julgamento pelo maior desconto linear.

Não foram identificados impedimentos técnicos, econômicos, operacionais ou ambientais que inviabilizem a implementação da solução, sendo os riscos associados considerados controláveis pelas medidas previstas neste ETP, no Termo de Referência e nos demais documentos da contratação.

Dessa forma, declara-se a contratação **tecnicamente adequada e economicamente viável**, recomendando-se o prosseguimento do procedimento licitatório.

19. 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](#).

ALAN ESTEVAM ODEBRECHT

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 06/08/2026 às 09:00:58.

ALEXANDRE ELIAS HAHN

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 06/08/2026 às 12:17:59.