

COMANDO 8 DISTRITO NAVAL - SP

Estudo Técnico Preliminar 17/2025**1. Informações Básicas**

Número do processo: 62455.050257/2025-88

2. Descrição da necessidade

2.1. A contratação de manutenção predial está alinhada aos Planos instituídos pelo órgão, que estabelecem a necessidade de garantir a funcionalidade, segurança, adequação, conservação e eficiência das instalações prediais para o bom funcionamento da instituição. A necessidade de se manter os PNR em perfeitas condições, o Comando do 8º Distrito Naval (Com8ºDN) tem sob sua responsabilidade direta, 96 (noventa e seis) Próprio Nacional Residencial (PNR), dentre casas e apartamentos, localizados na cidade de São Paulo-SP, para os quais se fazem necessários reparos de variadas montas, considerando métodos construtivos diversificados. Adicionalmente, há 03 imóveis que são utilizados para o desempenho das atividades administrativas, ambulatoriais e operacionais, alguns até com construção datada do século passado, e que analogamente, necessitam de manutenção, a fim de evitar riscos aos usuários, degradação do bem imóvel e prejuízo às atividades desempenhadas.

2.2. Além disso, o Com8ºDN é responsável pela manutenção, conservação, adequações e bom funcionamento de suas instalações. Embora as organizações militares possuam em seu efetivo, militares com instrução na execução de serviços em nível de utilizadores (conservação e manutenção de pequena monta), há necessidade de profissionais capacitados para executar serviços de manutenção a nível intermediário, compreendendo manutenção preventiva e corretiva e serviços de pequeno porte que demandem pessoal especializado (estruturas, telhados, forros, elétrica, hidráulica, drenagem, impermeabilizações, fechamento, vedações, esquadrias, revestimentos, pisos, pintura, vidros, demolições, limpezas etc).

2.3. O objeto impôs a identificação junto a área técnica dos serviços mais relevantes a fim de dimensionar o valor orçamentário necessário para uma provável licitação de manutenção predial de habitabilidade visa propiciar segurança, saúde, conforto a nível essencial à Família Naval e minimizar problemas de cunho psicossocial.

2.4. Atualmente, há um contrato em execução, cuja empresa optou por não realizar a renovação anual, sendo necessário efetivar uma nova contratação para a realização dos serviços de manutenção predial atinentes, a partir do período em que se encerra a vigência do contrato anterior.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Superintendência do Patrimônio Imobiliário do Comando do 8º Distrito Naval	Segundo-tenente (RM2-EN) ANTONIA CAROLINE MOTA GAMBATI

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. REQUISITOS GERAIS

4.1.1. Os serviços de Manutenção Predial, objeto deste, serão executados por uma Equipe Volante, com fornecimento de todos os materiais necessários para que a execução dos serviços tenha um desempenho satisfatório.

4.1.2. Para os itens de contratação de equipe volante, a exigência da habilitação técnica desta contratação baseou-se nas tipologias de instalações apresentadas pelos órgãos. Ex: Instalações Administrativas, estabelecimentos de saúde, unidades habitacionais, centros esportivos e alguns serviços muito comuns em instalações militares, como galpões com coberturas metálicas e manutenção de para-raios.

4.1.3. As condições de apresentação e aceitação do(s) Atestado(s) estarão dispostas no Edital de Licitação. Será exigido do licitante o registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA).

4.1.4. Os serviços terceirizados pretendidos nesta contratação necessitam ser executados por funcionários com habilidades específicas, que atendam a legislação em vigor, e conforme o disposto na IN SEGES/MPDG no 05/2017 e demais normas legais e regulamentares pertinentes.

4.2. CRITÉRIOS E PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE, OBSERVADAS AS LEIS OU REGULAMENTAÇÕES ESPECÍFICAS

4.2.1. Os serviços a serem contratados possuem critérios e práticas de sustentabilidade em relação aos materiais (lâmpadas e componentes eletrônicos, tintas, solventes, etc.), bem como a previsão da adequada execução a fim de atender as demandas sem infringir a legislação ambiental aplicável.

4.2.2. Para tanto, deverão ser incluídos como obrigação da contratada, no termo de referência e edital, critérios e práticas de sustentabilidade do Guia Nacional de Licitações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União e do Manual Jurídico da Consultoria-Geral da União, sem prejuízo das demais normas incidentes sobre o tema.

4.2.3. Serão adotados critérios e práticas de sustentabilidade referentes a resíduos e rejeitos, Planos de Gerenciamento de Resíduos produtos de limpeza desperdício de água, equipamentos de limpeza, equipamentos de segurança, treinamento de funcionários, separação dos resíduos recicláveis e destinação ambiental das pilhas e baterias.

4.3. PADRÕES MÍNIMOS DE QUALIDADE E DESEMPENHO

4.3.1. Os padrões mínimos de qualidade e desempenho são os estabelecidos pelas normas técnicas da Associação Brasileira de Norma Técnica (ABNT), em especial a norma de desempenho ABNT NBR 15575 - Edificações habitacionais – Desempenho, dividida em 5 partes: Parte 1: Requisitos gerais; Parte 2: Requisitos para os sistemas estruturais; Parte 3: Requisitos para os sistemas de pisos; Parte 4: Requisitos para os sistemas de vedações verticais internas e externas – SVVIE; Parte 5: Requisitos para os sistemas de coberturas; e Parte 6: Requisitos para os sistemas hidrossanitários. Na ausência de uma norma técnica nacional vigente, deve ser seguida uma norma técnica internacional aplicável.

5. Levantamento de Mercado

5.1. ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS

5.1.1. A apresentação das alternativas foi elaborada pela própria equipe de planejamento baseado em suas experiências de certames anteriores, além de pesquisas e estudo de processos similares. O comando do 8º Distrito Naval não possui em seu efetivo profissionais capacitados para serviços de média/alta complexidade em manutenção, também não possui materiais disponíveis para uso conforme demanda, sendo necessário sempre licitar. Dessa forma as soluções buscadas foram de empresas externas que possuem esse tipo de contrato. Foram encontradas duas soluções que estão detalhadas abaixo.

5.1.1.1. Solução 1: Equipe Volante, sem dedicação exclusiva, com maior desconto e com fornecimento de material. A licitada deverá fornecer equipe e materiais para realizar os serviços solicitados conforme demanda. A seleção do fornecedor dessa forma viabiliza a licitação, pois o maior desconto linear garante menor preço em todos os itens.

5.1.1.2. Solução 2: Equipe Volante com desconto unitário e sem fornecimento de material, nessa alternativa existe grande possibilidade inviabilizar a licitação em função da licitante ter que apresentar melhor proposta para cada item da licitação, além da necessidade da administração adquirir os materiais necessários para cada serviço, o que torna essa solução desvantajosa.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. Solução 1: Equipe volante com maior desconto – com fornecimento de material. A solução 1, tem o objetivo de viabilizar serviços de manutenção predial presentes nas composições de serviços do SINAPI, EDIF e INFRA (na ausência do primeiro), com fornecimento de material, ferramentas, equipamentos e acessórios de uso individual, por empresa especializada com condições de cumprir com as obrigações contratuais e capacidade técnica e organizacional para atender os prazos de atendimento das Ordens de serviço conforme especificadas no Termo de Referência, assegurando a garantia dos serviços prestados e gerenciamento de seus profissionais.

6.1.2. Cabe salientar que a manutenção predial por demanda “destina-se a viabilizar o funcionamento do prédio tal como recebido para o uso” e não se presta para a realização de “serviços que modificam as instalações existentes”. Assim, a manutenção predial deve se resumir a “singelas modificações, frequentes no âmbito dos órgãos públicos, a exemplo de eventual mudança de local de uma divisória ou de um equipamento de informática ou de um bebedor de água ou de um aparelho de ar condicionado” ou, ainda, em situações onde “a demanda pelo objeto é repetida e rotineira”. Ademais, ressalta-se que não é compatível com a ideia de manutenção predial a realização de adequações, adaptações, reformas, levantamentos arquitetônicos, bem como a elaboração de projetos, seja em razão da vedação contida no art. 9º, Inciso I, da Lei 14.133, de 2021, seja porque o encadeamento de diversos serviços como unidade a ser executada demonstra a existência de obra ou serviço de engenharia incompatível com o sistema de manutenção predial.

6.2. ENQUADRAMENTO DO OBJETO COMO COMUM OU NÃO

6.2.1. O objeto se enquadra como serviço comum de engenharia, pois seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos no ato convocatório, por meio de especificações usuais do mercado, atendendo ao previsto na alínea a do inciso XXI do art. 6º da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 29 do mesmo diploma legal. Desta feita, para os serviços a serem licitados deve ser adotada a modalidade Pregão, em sua forma eletrônica.

6.3. ESCOLHA DA MODALIDADE DA CONTRATAÇÃO

6.3.1. A modalidade licitatória adotada, será o pregão eletrônico, modalidade licitatória repleta de vantagens e benefícios para o interesse público. De acordo com o art. 29 da Lei nº 14.133/2021, esta

contratação possui padrão de desempenho e qualidade que pode ser objetivamente definido no edital, por meio de especificações usuais de mercado, sem alta complexidade técnica e sem a necessidade de acompanhamento e atuação relevante e proeminente de um engenheiro especializado, onde um técnico em edificações seja capaz de atender as demandas necessárias.

6.4. JUSTIFICATIVA DE CONTRATAÇÃO CONTINUADA OU NÃO

6.4.1. O serviço tem natureza continuada, pois atende à necessidade pública de forma permanente e contínua, assegurando a integridade do patrimônio público e o funcionamento das atividades finalísticas do órgão, de modo que sua interrupção pode comprometer a prestação de um serviço público ou o cumprimento da missão institucional.

6.5. ENQUADRAMENTO EM ATIVIDADE DE CUSTEIO OU NÃO

6.5.1. Os serviços de manutenção predial enquadram-se como atividade de custeio, conforme o item 4.6, alínea d, da Circular nº 16/2025 da SGM, que considera como custeio as despesas com manutenção de prédios, equipamentos e instalações.

6.5.2. A manutenção predial tem por finalidade preservar e conservar as edificações existentes, sem gerar novos ativos ou ampliar a capacidade instalada, caracterizando-se como despesa corrente necessária ao funcionamento da Administração, nos termos do art. 3º do Decreto nº 10.193/2019.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Considerando que o modelo de licitação pretendido para a contratação de equipe volante é o de maior desconto sobre os itens da tabela referencial, o órgão gerenciador especificou a quantidade de cada serviço, com base nos serviços executados em seus contratos e aditivos anteriores (89000/2020-005/03, 89000/2020-006/03, 89000/2024-005/00 e 89000/2024-005/01) e nas necessidades futuras previstas.

7.1.2. A estimativa do valor anual estabelecido pelo Com8ºDN seguiu um planejamento prévio realizado pela área técnica deste Distrito Naval, onde foram apresentadas as últimas contratações de serviços de manutenção predial, suplementadas pela real necessidade de execução de serviços para suas instalações, em plena compatibilidade com a demanda existente.

VALORES EMPENHADOS EM CONTRATAÇÕES ANTERIORES

VALORES EMPENHADOS EMPRESA ALMEIDA SAPATA – 2021/2022/2023

Item	Descrição	Empenho	Nº Empenhos	Data assinatura
1	CONTRATO nº 89000/2020-006/00 / 89000/2020-006/01	R\$ 78.999,57	2021NE366	14/08/2020 / 14/08/2021
			2021NE518	
			2021NE801	
			2021NE911	
			2021NE912	
	CONTRATO nº 89000/2020-006/01 / 89000/2020-006/02	R\$ 114.904,48	2022NE461	14/08/2021 / 12/08/2022
			2022NE544/545/546	
			2022NE589/754	
			2022NE1099/1101	
			2022NE1106 / 1105 /1104 / 1107	
CONTRATO nº 89000/2020-006/02 / 89000/2020-006/03	R\$ 398.325,92	2023NE152	12/08/2022 / 12/08/2023	
		2023NE204		
		2023NE450		
		2023NE580		
		2023NE567		
		2023NE497 / 2023NE498 / 2023NE499 / 2023NE500 / 2023NE501		
2	CONTRATO nº 89000/2020-005/00 / 89000/2020-005/01	R\$ 381.077,29	2021NE355	14/08/2020 / 14/08/2021
			2021NE524	
			2021NE750	
			2021NE932	
			2021NE933	
	CONTRATO nº 89000/2020-005/01 / 89000/2020-005/02	R\$ 310.179,01	2021NE935	14/08/2021 / 12/08/2022
			2022NE462	
			2022NE549	
			2022NE550	
			2022NE551	
CONTRATO nº 89000/2020-005/02 / 89000/2020-005/03	R\$ 466.560,41	2022NE587	12/08/2022 / 12/08/2023	
		2022NE588		
		2023NE155		
		2023NE209		
		2023NE210		
		2023NE152		
		2023NE153		
TOTAL		R\$ 1.750.046,68		

Tabela 01 – Empenhos Empresa Almeida Sapata

VALORES EMPENHADOS EM CONTRATAÇÕES ANTERIORES				
EMPRESA PRODUTIVA – 2024/2025				
Item	Descrição	Empenho	Nº Empenhos	Data da Assinatura
3	CONTRATO nº 89000/2024-005/00	R\$ 5.604,40	2024NE455	21/02/2024 / 26/02/2025
		R\$ 4.348,35	2024NE478	
		R\$ 116.000,00	2024NE629	
		R\$ 99.734,80	2024NE670	
		R\$ 23.532,98	2024NE1088	
4	CONTRATO nº 89000/2024-005/01	R\$ 100.000,00	2025NE35	26/02/2025 / 28/02/2026
		R\$ 90.417,27	2025NE36	
		R\$ 10.902,26	2025NE309	
		R\$ 5.704,47	2025NE319	
		R\$ 1.184,58	2025NE659	
		R\$ 3.347,08	2025NE453	
		R\$ 33.308,55	2025NE746	
Total:		R\$ 494.084,74		

Tabela 02 – Empenhos Empresa Produtiva

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 671.630,64

8.1. O valor da contratação estimado foi calculado a partir das tabelas apresentadas no item anterior, onde foi colocado todos os serviços e quantidades realizados nos últimos anos nesse Distrito por contratos anteriores. O Decreto nº 7.983/2013 que disciplina regras e critérios para elaboração do orçamento de referência de obras e serviços de engenharia, contratados e executados com recursos dos orçamentos da União, autorizada pela IN SEGES/ME Nº 72/2021, a aplicação, no que couber, para a definição do valor estimado nos processos de contratação direta de obras e serviços de engenharia, de que dispõe o § 2º do art. 23 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, determina que o custo global de referência de obras e serviços de engenharia deverá ser igual ou menor que os custos unitários de referência do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.

8.1.2. Devido ao vulto (quantidade de itens) e abrangência desta licitação, para a realização de uma pesquisa de mercado seria necessário a contratação de um instituto de pesquisa onde os órgãos participantes desta licitação deveriam estar estruturados e em condições de se estabelecer metodologias, procedimentos para a pesquisa, processamento e tratamento dos dados.

8.1.3. Infelizmente o órgão participante não dispõe de recursos e estrutura citada anteriormente, para se estabelecer uma pesquisa de mercado deste vulto, nesse sentido os custos dos serviços foram extraídos da tabela de custos unitários de referência do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI). Ademais, visando reduzir os custos para a união, não gerando custos redundantes, a utilização de tabelas referenciais já estabelecidas se faz suficiente para atendimento de diversos órgãos públicos, atendendo também a demanda deste Distrito Naval.

8.1.4. O referido Decreto afirma que não sendo possível a utilização do SINAPI, poderá ser utilizada tabela de referência formalmente aprovada por órgãos ou entidades da administração pública federal em publicações técnicas especializadas, em sistema específico instituído para o setor ou em pesquisa de mercado.

“Art. 6º – Em caso de inviabilidade da definição dos custos conforme o disposto nos arts. 3º, 4º e 5º, a estimativa de custo global poderá ser apurada por meio da utilização de dados contidos em tabela de referência formalmente aprovada por órgãos ou entidades da administração pública federal em publicações técnicas especializadas, em sistema específico instituído para o setor ou em pesquisa de mercado”.

8.1.5. Em relação aos itens não encontrados na Tabela SINAPI, poderão ser consultados os custos decorrentes da Tabela de Custos Unitários, denominada EDIF. Os custos unitários dos serviços integrantes das tabelas EDIF são compostos por insumos, cujos valores de mercado são levantados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), sendo atualizados mensalmente e divulgados semestralmente, vindo a referida divulgação acontecer nos meses de janeiro e julho, formalizado por ato do poder executivo municipal, através de Decreto. Em caráter eventual e acessório, apenas para assegurar o atendimento satisfatório da necessidade administrativa, o órgão poderá requisitar outros serviços correlatos de manutenção predial que não estejam inseridos no Anexo I - Planilha de Estimativa de Preços – desde que contemplados no SINAPI/EDIF/INFRA, aplicando-se o mesmo percentual de desconto sobre os custos nelas registrados.

8.1.6. O setor responsável pela elaboração da tabela é a Assessoria de Custos, órgão da Prefeitura de São Paulo com trabalhos realizados desde o início da década de 80, constituindo-se pela prática e conhecimento, tornando-se uma das referências para o mercado e para a gestão nos órgãos da administração municipal, estadual e federal, que a intendem como tradutora dos índices dos preços

médios praticados no Município de São Paulo. Diante do exposto a respeito da obtenção dos custos e também da necessidade em se haver das soluções para a administração, a obtenção dos custos foi obtida da seguinte maneira:

8.1.6.1. Solução 1: Equipe volante com maior desconto – com fornecimento de material. Para esta solução, serão utilizados os custos referenciais advindos da planilha de composição do SINAPI, para o estado de São Paulo, do mês de publicação da licitação. Para a formação do preço, será utilizado o custo das tabelas referenciais, acrescido da parcela de BDI. A taxa de composição da Bonificação e Despesas Indiretas (BDI) foi estruturada de acordo com os valores referenciais estabelecidos no Acórdão nº 2622/2013-TCU-Plenário.

8.1.6.2. Por fim cabe ressaltar que foi recolhida Anotação de Responsabilidade Técnica, junto ao CREA, pela responsabilidade técnica da elaboração do orçamento que integra o processo licitatório em tela. Análise de exequibilidade da proposta:

8.1.6.3. Este assunto afetará a Solução 1, especificamente onde o critério de julgamento envolva a aplicação de desconto em planilhas referenciais.

8.1.6.4. A exequibilidade das propostas deve ser verificada de acordo com o § 4º do Art. 59 da Lei nº 14.133/2021 que considera inexequíveis as propostas cujos valores forem inferiores a 75% (setenta e cinco por cento) do valor orçado pela Administração.

8.1.6.5. Além disso, de acordo com o § 5º do art. 59 da Lei nº 14.133/2021:

“Nas contratações de obras e serviços de engenharia, será exigida garantia adicional do licitante vencedor cuja proposta for inferior a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor orçado pela Administração, equivalente à diferença entre este último e o valor da proposta, sem prejuízo das demais garantias exigíveis de acordo com esta Lei.”

8.1.6.6. Com relação ao BDI apresentado pelos Licitantes nas propostas, as parcelas referentes aos tributos, devem ser analisadas se houve o atendimento a legislação vigente e as particularidades da empresa (Lucro Real, Lucro Presumindo, Simples).

8.1.6.7. Quanto aos custos indiretos (Administração Central / Despesas Financeiras / Seguro e Garantia / Risco), devem ser alvo de diligências, caso o licitante apresente valores não condizentes. Estas duas parcelas mencionadas (tributos e custos indiretos) serão passíveis de desclassificação se não houver uma justificativa convincente para seus valores considerados não condizentes.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Após a avaliação pela equipe de planejamento, verificou-se que o parcelamento do objeto não se mostra técnica nem economicamente vantajoso para a Administração, pelos seguintes motivos: O presente procedimento licitatório visa contratar serviços de manutenção predial nas instalações do Com8ºDN e suas respectivas instalações administrativas localizadas no município de SP (conforme planilha de características dos imóveis, anexa ao processo).

9.1.1. A contratação contemplará itens de composição de diversos serviços necessários para realização de manutenção predial eficiente (estruturas, telhados, forros, instalações elétricas, instalações hidrossanitárias, impermeabilizações, fechamento, vedações, esquadrias, revestimentos,

pisos, pintura, vidros, demolições, limpezas construtivas, etc...), cuja natureza condiciona tecnicamente a contratação de forma conjunta, bem como indica ser economicamente mais viável. Destarte, os itens foram agrupados por exigências técnicas e econômicas.

9.1.1.2. Os serviços poderão ser executados de forma estreitamente vinculadas entre si, cuja harmonia e compatibilização dos mesmos são pressupostos básicos para o adequado funcionamento das instalações que sofrerão a manutenção. É imprescindível que se possa permitir a execução por uma mesma equipe ou empresa. Isso é intuitivo, do ponto de vista técnico, porque serão necessárias realizações de providências preparatórias a posterior continuidade e, sobretudo, retomada de atividades já iniciadas anteriormente para que se possam, ao fim e a cabo, ter-se um todo integrado, harmônico e funcional.

9.1.1.3. A contratação de uma única empresa, administrativa e juridicamente responsável, também torna possível obter soluções com a necessária rapidez para garantir a correção de interferências e defeitos que possam impactar na qualidade dos serviços prestados.

9.1.1.4. Em complemento, os serviços ora licitados são caracterizados como de manutenção predial. Nas manutenções prediais, por seu caráter imprevisível (por se revestirem de vícios ocultos), e por envolverem diversos serviços interligados, a opção por realizar o parcelamento torna-se inviável.

9.1.1.5. Ademais, além dos prejuízos decorrentes de atrasos no cronograma de execução e de acionamento da garantia, a equipe de militares disponíveis para fiscalização dos contratos é de pequena monta, não havendo possibilidade da administração gerir diversos contratos sem que haja prejuízo para a execução das demais atividades fins deste órgão.

9.1.1.6. Com relação à economia financeira, esta se dá através da alta probabilidade de que a empresa que virá a ser a adjudicatária da licitação, oferecerá um maior desconto por dispor de mais serviços. Da mesma forma, será necessária a contratação de apenas um orçamentista e um engenheiro por parte da empresa, do contrário, a administração arcaria com custos embutidos de engenheiro e orçamentista em cada empresa, referente a cada serviço singular que seria adjudicado. Com relação ao mercado, a maioria das empresas não se especializam em apenas um serviço de manutenção predial, mas sim na execução do conjunto de serviços, possibilitando assim ampliar a concorrência, através da participação de diversas empresas que executam os serviços de manutenção predial de forma global, mas que não os executam de forma individualizada, por não trazer um bom custo x benefício.

9.1.1.7. Com relação aos itens em que se possibilita a subcontratação, representam parcela não significativa do serviço, não compensando financeiramente para uma empresa adjudicar esses itens isoladamente, bem como estão estritamente vinculados à execução como um todo.

9.1.1.8. Assim sendo, a contratação de uma única empresa mostra-se mais vantajosa do ponto de vista financeiro e econômico, e possibilita maior celeridade para a realização das manutenções, muitas vezes de caráter emergencial.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Esta organização militar possui um histórico de 3 (três) licitações de manutenção predial com fornecimento de materiais, na qualificação de participante, que nos condiciona a avaliar quanto ao atendimento das expectativas, utilizá-las como parâmetro de análise e identificar as inconsistências ocorridas na sua gestão.

Pregão 22/2014 – Processo N° 64326.000469/2013-81, Ata de Registro de Preços N°21/2015.

Pregão 06/2017 – Processo N° 00589.000454/2017-73, Ata de Registro de Preços N°20/2017.

Pregão 05/2019 – Processo N° 80786.001588/2019-86.

Pregão 05/2019 – Processo N° 62455.000405/2020-17.

Pregão 23/2023 – Processo N° 62455.005848/2023-39

10.1.2. Não há necessidade de contratação correlata, já que a manutenção predial é realizada sob demanda, não havendo correspondência com outros objetos. Da mesma forma, não há contratação interdependente, por ser o serviço realizado de forma integral, não necessitando de complementação.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. O Comando do 8º Distrito Naval tem como propósito de aprestar e empregar as Forças Navais, Aeronavais e de Fuzileiros Navais subordinadas, a fim de contribuir para a defesa da Pátria; para garantia dos poderes constitucionais e da lei e da ordem; para o cumprimento das atividades subsidiárias previstas em Lei, e para o apoio à Política Externa, nas suas respectivas áreas de jurisdição.

11.2. Tendo em vista as atribuições do Com8ºDN, dentre elas a de “apoiar o pessoal militar e civil da Marinha e seus dependentes”, faz-se necessária a realização de manutenções preventivas e corretivas em suas instalações e nos Próprios Nacionais Residenciais (PNR), de modo a proporcionar um ambiente salubre e adequado à moradia e à realização de suas atribuições funcionais.

11.3. A presente contratação está prevista no Plano de Contratações Anual do Com8ºDN.

12. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS, EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS

12.1. A Administração verifica que este tipo de contratação, Solução 1, trará os seguintes benefícios diretos e indiretos:

12.1.1. Com a utilização da equipe volante conseguiremos maior economia, pois remuneraremos somente o que foi realmente executado, evitando-se pagamentos indevidos por tempo disponível (equipe residente). Ressalta-se que o Com8ºDN fará uso somente de equipe volante, possui lotação de alguns profissionais para atendimentos emergenciais de serviços de 1º escalão, por isso não fará uso da equipe residente;

12.1.2. Outro fato que contribuirá para se obter valores mais atrativos, no sentido de menor preço para a Administração, é a economia de escala já mencionada no item de “Justificativa de Parcelamento” destes Estudos Preliminares. A contratação em grupo permitirá aos licitantes o oferecimento de maiores descontos em relação ao preço estimado;

12.1.3. Escopo de contratação mais abrangente, uma vez que a licitação foi elaborada de forma que prevalecesse o maior desconto aplicado sobre todos os serviços apresentados em planilhas referenciais disciplinadas pelo Decreto nº 7.983/2013, que disciplina regras e critérios para elaboração do orçamento de referência de obras e serviços de engenharia, contratados e executados com recursos dos orçamentos da União. Podendo ser complementadas, caso algum tipo de serviço não esteja apresentado por outra planilha de referência com grande confiabilidade. Este benefício de

ampliação da abrangência dos serviços possíveis de serem contratados é, na verdade, uma correção de outros processos licitatórios de manutenção predial, que na etapa de execução se mostravam pouco eficientes por impedir a realização de alguns serviços por não estarem contemplados na fase de planejamento da contratação;

12.1.4. Vale acrescentar que neste modelo de contratação impossibilita que haja o chamado “jogo de planilhas” do licitante, prática esta que o participante do processo licitatório apresenta preços mais baixos que o mercado para os itens em que serão pouco requisitados, ou até mesmo não utilizados. Em contrapartida eleva os preços unitários dos itens em que possuem grande solicitação;

12.1.5. Outro benefício auferido é a garantia da proposta vencedora apresentar o preço mais baixo para todos os itens do SINAPI, pelo fato do julgamento da proposta considerar em sua fórmula o desconto linear. Em outras experiências que tivemos com licitação de manutenção predial por serviços preestabelecidos, obtínhamos o menor preço global, porém não garantíamos o menor preço para cada item licitado.

12.1.6. Esta Equipe de Planejamento considera que é dever do Gestor Público promover uma contratação eficiente e eficaz, viabilizando o atingimento das atividades que são vinculadas à atividade-fim do Órgão. Assim, uma boa contratação é aquela que atinge os princípios da eficiência, economicidade, legalidade, impessoalidade, transparência, igualdade, dentre outros.

13. DEFINIÇÃO DE NECESSIDADE DE CELEBRAÇÃO

DEFINIÇÃO DE NECESSIDADE DE CELEBRAÇÃO DE CONTRATO

13.1. O instrumento de contrato é obrigatório, uma vez que não se enquadra nas seguintes hipóteses: I - dispensa de licitação em razão de valor; II - compras com entrega imediata e integral dos bens adquiridos e dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive quanto a assistência técnica, independentemente de seu valor.

14. DEFINIÇÃO DE REAJUSTE

14.1. No caso de serviços de engenharia, o índice que retrata os elementos que definem o custo das obras e serviços é o INCC, que “apura a evolução dos custos no setor da construção” e tem como abrangência setorial os custos relativos a “materiais e equipamentos, serviços e mão de obra” (FGV IBRE, 2018).

15. JUSTIFICAR A CONTRATAÇÃO

JUSTIFICAR SE A CONTRATAÇÃO DEVERÁ SER EXCLUSIVA PARA ME/EPP OU DE AMPLA PARTICIPAÇÃO

15.1. A contratação será de ampla participação.

16. DEFINIR SE A ME/EPP

DEFINIR SE A ME/EPP PODERÁ OU NÃO SE BENEFICIAR DO REGIME DE TRIBUTAÇÃO PELO SIMPLES NACIONAL

16.1. A ME/PP poderá se beneficiar do regime de tributação pelo simples nacional, uma vez que não foram encontradas vedações no art. 17 e 18 da Lei Complementar nº 123/2006.

17. DEFINIR O PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA

17.1. O prazo de validade da proposta é de 60 dias.

18. JUSTIFICATIVA DE EXIGÊNCIA

JUSTIFICATIVA DE EXIGÊNCIA DE QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

18.1. Será exigido o registro da empresa licitante junto ao CREA, uma vez que o serviço de elaboração de manutenção predial requer conhecimentos e especialidades compatíveis aos de construção civis, figurando no âmbito de competência desta entidade a fiscalização da atividade básica do objeto do certame.

19. JUSTIFICAR A SOLUÇÃO APRESENTADA

JUSTIFICAR A SOLUÇÃO APRESENTADA PARA CRITÉRIO DE JULGAMENTO (MENOR PREÇO GLOBAL OU UNITÁRIO). CASO UNITÁRIO, DISCRIMINAR SE POR EQUIPAMENTO, POR LOTE OU OUTROS

19.1. Considerando a natureza do objeto — **serviços de manutenção predial contínua e corretiva**, e elaborada planilha de estimativa de preços, optou-se pelo **critério de julgamento de maior desconto**, por se mostrar a alternativa mais adequada e vantajosa para a Administração Pública. Esse critério permite que todos os licitantes apresentem suas propostas com base em uma planilha de custos previamente elaborada pela Administração, a qual reflete os valores referenciais da tabela SINAPI, as composições de serviço compatíveis com o objeto e o BDI utilizado sobre os itens. Dessa forma, assegura-se a **padronização das propostas**.

20. INSTALAÇÃO DE ESCRITÓRIO

Instalação de escritório

20. Considera-se imprescindível para a adequada execução dos serviços contratados que o fornecedor possua ou venha a instalar escritório contendo estrutura administrativa mínima, no município de São Paulo-SP, pelas razões a seguir:

20.1. Atendimento a Emergências e Mitigação de Riscos: O contrato de manutenção predial abrange sistemas vitais (elétricos, hidráulicos e estruturais) cuja falha pode comprometer a segurança dos usuários e a continuidade do serviço público. A complexidade do tráfego urbano de São Paulo exige que a contratada esteja posicionada de forma estratégica para cumprir tempos de resposta imediatos em chamados de emergência, sob pena de agravamento de danos ao patrimônio público.

20.2. Logística e Mobilização de Insumos: A manutenção corretiva demanda agilidade na reposição de peças e mobilização de equipes especializadas. Uma estrutura local facilita o gerenciamento da cadeia de suprimentos e a pronta entrega de materiais, evitando que a execução dos serviços seja retardada por entraves logísticos intermunicipais ou interestaduais.

20.3. Fiscalização e Gestão do Contrato: A proximidade administrativa permite uma interface imediata entre a Fiscalização do Contrato e a Contratada. Reuniões de alinhamento, vistorias conjuntas e a entrega de documentação técnica exigem agilidade que só a presença local pode garantir, otimizando o fluxo de comunicação e a resolução de problemas operacionais.

20.4. Garantia da Economicidade: O deslocamento constante de equipes e materiais provenientes de outras regiões elevaria os custos operacionais (combustível, pedágios, diárias), que inevitavelmente seriam repassados ao valor da proposta. Assim, a exigência de sede local corrobora com a seleção da proposta mais vantajosa, focada na eficiência operacional.

20.5. Destaca-se também, a constante necessidade de acionar a garantia, quando um serviço é finalizado pela empresa, os fiscais realizam a medição presencialmente juntamente com os funcionários da contratada e geralmente necessita-se de correções posteriores a entrega, de forma que a garantia do serviço seja feita de maneira rápida e eficiente.

20.6. Ressalta-se que tal exigência não fere a competitividade, uma vez que o edital faculta à empresa vencedora a instalação da referida estrutura após a assinatura do contrato e antes do início da execução, conforme jurisprudência consolidada do Tribunal de Contas da União (TCU), que permite exigências de infraestrutura desde que limitadas à fase de execução contratual.

21. Benefícios a serem alcançados com a contratação

20.1. A Administração verifica que este tipo de contratação, Solução 1, trará os seguintes benefícios diretos e indiretos:

20.1.1. Com a utilização da equipe volante conseguiremos maior economia, pois remuneraremos somente o que foi realmente executado, evitando-se pagamentos indevidos por tempo disponível (equipe residente). Ressalta-se que o Com8ºDN fará uso somente de equipe volante, possui lotação de alguns profissionais para atendimentos emergenciais de serviços de 1º escalão, por isso não fará uso da equipe residente;

20.1.2. Outro fato que contribuirá para se obter valores mais atrativos, no sentido de menor preço para a Administração, é a economia de escala já mencionada no item de “Justificativa de Parcelamento” destes Estudos Preliminares. A contratação em grupo permitirá aos licitantes o oferecimento de maiores descontos em relação ao preço estimado;

20.1.3. Escopo de contratação mais abrangente, uma vez que a licitação foi elaborada de forma que prevalecesse o maior desconto aplicado sobre todos os serviços apresentados em planilhas referenciais disciplinadas pelo Decreto nº 7.983/2013, que disciplina regras e critérios para elaboração do orçamento de referência de obras e serviços de engenharia, contratados e executados com recursos dos orçamentos da União. Podendo ser complementadas, caso algum tipo de serviço não esteja apresentado por outra planilha de referência com grande confiabilidade. Este benefício de ampliação da abrangência dos serviços possíveis de serem contratados é, na verdade, uma correção de outros processos licitatórios de manutenção predial, que na etapa de execução se mostravam pouco eficientes por impedir a realização de alguns serviços por não estarem contemplados na fase de planejamento da contratação;

20.1.4. Vale acrescentar que neste modelo de contratação impossibilita que haja o chamado “jogo de planilhas” do licitante, prática esta que o participante do processo licitatório apresenta preços mais baixos que o mercado para os itens em que serão pouco requisitados, ou até mesmo não utilizados. Em contrapartida eleva os preços unitários dos itens em que possuem grande solicitação;

20.1.5. Outro benefício auferido é a garantia da proposta vencedora apresentar o preço mais baixo para todos os itens do SINAPI, pelo fato do julgamento da proposta considerar em sua fórmula o desconto linear. Em outras experiências que tivemos com licitação de manutenção predial por serviços preestabelecidos, obtínhamos o menor preço global, porém não garantíamos o menor preço para cada item licitado;

20.1.6. Esta Equipe de Planejamento considera que é dever do Gestor Público promover uma contratação eficiente e eficaz, viabilizando o atingimento das atividades que são vinculadas à atividade-fim do Órgão;

20.1.7. Assim, uma boa contratação é aquela que atinge os princípios da eficiência, economicidade, legalidade, impessoalidade, transparência, igualdade, dentre outros;

22. Providências a serem Adotadas

21.1. O Com8ºDN possui, em seu efetivo, militares capacitados para fiscalizar e acompanhar a execução das manutenções.

21.1.1 Ademais, os serviços a serem executados não demandam adaptações no ambiente do órgão, na maioria dos casos, pois se resolvem no mesmo dia ou não implicam necessidade de adequação do ambiente, por serem de pequena monta.

21.1.2. Porém, nos serviços em que isso se mostrar necessário, essa questão será tratada na dinâmica de trabalho, a partir da emissão da OS, e elaboração do cronograma de cada serviço. Ou seja, por ser um serviço de manutenção predial com centenas de serviços, cuja demanda depende das necessidades que surgirem, cada serviço vai demandar uma análise específica da necessidade ou não de adequação do ambiente, o que será tratado pela equipe técnica da empresa e responsável pela fiscalização por parte da Administração Pública, no momento da realização da visita e/ou solicitação dos serviços, não sendo viável prevê-las de antemão.

21.1.3. Serão adotados critérios e práticas de sustentabilidade referentes a resíduos e rejeitos, Planos de Gerenciamento de Resíduos, produtos de limpeza, desperdício de água, equipamentos de limpeza, equipamentos de segurança, treinamento de funcionários, separação dos resíduos recicláveis e destinação ambiental das pilhas e baterias.

23. Possíveis Impactos Ambientais

22.1. Os serviços a serem contratados possuem critérios e práticas de sustentabilidade em relação aos materiais (lâmpadas e componentes eletrônicos, tintas, solventes, etc.), bem como a previsão da adequada execução a fim de atender as demandas sem infringir a legislação ambiental aplicável.

22.2. Para tanto, deverão ser incluídos como obrigação da contratada, no termo de referência e edital, critérios e práticas de sustentabilidade do Guia Nacional de Licitações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União e do Manual Jurídico da Consultoria-Geral da União, sem prejuízo das demais normas incidentes sobre o tema.

24. EDITAL DE REFERÊNCIA ANTERIOR, CASO HAJA

23.1. PREGÃO ELETRÔNICO Nº 22/2023 - Processo Administrativo nº 62455.005848/2023-39 - Termo Aditivo nº 89000/2024-005/01.

25. JUSTIFICATIVA NÃO UTILIZAÇÃO DO CATÁLOGO

JUSTIFICATIVA PARA NÃO UTILIZAÇÃO DO CATÁLOGO ELETRÔNICO DE PADRONIZAÇÃO

24.1. Até a presente data o Catálogo Eletrônico de Padronização disponível no sítio <https://www.gov.br/pncp/pt-br/catalogo-eletronico-de-padronizacao/itens-padronizados>, é composto pelos itens(água mineral sem gás, café e açúcar). Dessa forma, não foi possível utilizar o catálogo eletrônico para a contratação do objeto do processo referenciado.

26. DEMONSTRAÇÃO DE CONSULTA DE IRP

DEMONSTRAÇÃO DE CONSULTA DE IRP EM ANDAMENTO RELATIVO AO OBJETO A SER CONTRATADO E DELIBERAÇÃO A RESPEITO DA CONVENIÊNCIA DE PARTICIPAÇÃO OU NÃO

25.1. Foi realizada consulta no sistema do Gov, na seção de Intenção de Registro de Preços (IRP), com o objetivo de identificar eventuais IRPs em andamento relacionadas ao objeto da presente contratação — serviços de manutenção predial.

25.2. Após a pesquisa, não foram encontradas IRPs em andamento que contemplem objeto compatível ou semelhante ao pretendido por esta Administração. Dessa forma, delibera-se pela não participação em IRP vigente, considerando inexistente procedimento que atenda às especificidades e necessidades deste órgão, permanecendo justificada a realização de processo licitatório próprio para a contratação pretendida.

27. NÚMERO DE CATMAT E PDM OU CATSER

26.1. CATSER 1627.

28. INDICAR A CLASSIFICAÇÃO DO DOCUMENTO

INDICAR A CLASSIFICAÇÃO DO DOCUMENTO COMO “CONFIDENCIAL OU SIGILOSO”

27.1. Documento não é confidencial ou sigiloso.

29. JUSTIFICATIVA PARA PERMISSÃO CONSÓRCIO

JUSTIFICATIVA PARA PERMISSÃO OU NÃO DE EMPRESAS REUNIDAS EM CONSÓRCIO

28.1. Está autorizada a participação de empresas reunidas em consórcio, uma vez que a vedação de participação no processo licitatório de pessoas jurídicas reunidas em consórcio é medida excepcional e a adoção dessa restrição está condicionada à apresentação de justificativa pela área técnica do órgão assessorado, nos termos do art. 15, caput, da Lei n. 14.133, de 2021. Não foi possível vislumbrar um motivo que represente risco à competitividade, as dificuldades de gestão da obra, a capacitação técnica dos participantes, fatos estes que poderão gerar atraso nas obras como um todo, implicando grandes prejuízos ao Erário.

30. JUSTIFICATIVA PARA COOPERATIVAS

JUSTIFICATIVA PARA VEDAÇÃO OU NÃO DE PARTICIPAÇÃO DE COOPERATIVAS

29.1. Será vedada a participação de cooperativas, uma vez que as tarefas não são passíveis de execução com autonomia por cooperado. Além disso, a gestão operacional do serviço não pode ser executada de forma compartilhada ou em rodízio.

31. JUSTIFICATIVA SUBCONTRATAÇÃO

JUSTIFICATIVA PARA PERMISSÃO DE SUBCONTRATAÇÃO

30.1. A fim de promover maior concorrência e auferir a proposta mais vantajosa, admite-se a subcontratação parcial do objeto, limitado a 50%.

30.1.1 A subcontratação deve ser acompanhada da apresentação da comprovação de capacitação técnico-operacional do subcontratado, com quantitativo máximo de 50% do serviço que será executado.

30.2. A subcontratação para elaboração de projetos é comum em empresas que executam serviço de engenharia, uma vez que é tecnicamente mais eficiente a empresa optar por contratação de mão de obra especializada e itens específicos, visando um melhor atendimento aos itens contratados.

32. DEFINIÇÃO DO CÓDIGO

DEFINIÇÃO DO CÓDIGO E SUA RESPECTIVA DESCRIÇÃO DO REGISTRO NO CADASTRO TÉCNICO FEDERAL (CTF) DO IBAMA OU JUSTIFICAR A OPÇÃO PELA NÃO OBRIGATORIEDADE DO CTF

31.1. Para a atividade de projeto de edificações não foi observada incidência das normas especiais de comercialização de produtos ou de licenciamento de atividades (registro no Cadastro Técnico Federal – CTF).

33. DEFINIÇÃO DE OBRIGATORIEDADE

DEFINIÇÃO DE OBRIGATORIEDADE NO CADASTRO DE CONTRIBUINTES (MUNICIPAL OU ESTADUAL), CONFORME RAMO DE ATIVIDADE E OBJETO CONTRATUAL

37.1. Será exigido o cadastro municipal de contribuinte, por tratar-se de prestação de serviço.

34. APRESENTAÇÃO DOS PRAZOS DE EXECUÇÃO

APRESENTAÇÃO DOS PRAZOS DE EXECUÇÃO E VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO A SEREM APRESENTADOS NO PROJETO BÁSICO

33.1. O prazo de vigência da contratação é de 12 meses, contados da assinatura do termo de contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

35. APRESENTAÇÃO DO LOCAL DE EXECUÇÃO

APRESENTAÇÃO DO LOCAL DE EXECUÇÃO E/OU FORNECIMENTO

34. Os locais onde poderão ocorrer a prestação de serviços estão detalhados no Anexo III.

36. DEFINIR SE HAVERÁ OU NÃO EXIGÊNCIA

DEFINIR SE HAVERÁ OU NÃO EXIGÊNCIA DE GARANTIA CONTRATUAL

35.1. Será exigida a apresentação de garantia de execução contratual de 5% do valor do contrato, uma vez que as solicitações de empenho ocorrem de maneira continuada no decorrer do contrato.

37. DEFINIR SE HAVERÁ NECESSIDADE

DEFINIR SE HAVERÁ NECESSIDADE OU NÃO DE PRÉVIA VISTORIA DO LOCAL DE EXECUÇÃO

36.1. Não há necessidade de realização de avaliação prévia do local de execução dos serviços.

38. APRESENTAÇÃO DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

APRESENTAÇÃO DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA COM OS MESMOS DADOS A SEREM INSERIDOS NA DECLARAÇÃO DE ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (DAO)

- I. Gestão/Unidade: 789000/789000;
- II. Fonte de Recursos: 10000000000;
- III. Programa de Trabalho: 05.152.6112.21A0.0001;
- IV. Elemento de Despesa: 33903916;
- V. Plano Interno: G471MN801L0;

39. Declaração de Viabilidade

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

39.1. Justificativa da Viabilidade

Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução descrita no item 4, mostra-se possível técnica e fundamentalmente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

40. 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](#)

Despacho: PTC ETP REF ao Processo licitatório de Manutenção Predial.

ANTONIA CAROLINE MOTA GAMBATI

Equipe de apoio

LUIS FERNANDO CABRERA CUNHA

Equipe de apoio

HUGO MEDEIROS SCHAUTZ GOMES

Equipe de apoio

LUIZ CARLOS MAGALHAES RIBEIRO

Autoridade competente