

CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS P/PESSOAL DA M

Estudo Técnico Preliminar 39/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 63997.002553/2026-99

2. Descrição da necessidade

Objeto: Contratação de empresa(s) especializada(s) para prestação dos serviços de limpeza, asseio e conservação, jardinagem e paisagismo e manutenção preventiva de piscina, sob demanda, destinados ao Empreendimento Residencial "Oceania", localizado na Projeção K, SQNW 302, Setor Noroeste, Brasília/DF.

Descrição da necessidade

A contratação de empresa (s) especializada(s) para a prestação de serviços de limpeza, asseio e conservação, jardinagem e paisagismo e manutenção preventiva de piscina faz-se necessária para garantir a adequada conservação, higiene, salubridade, segurança e funcionalidade das áreas comuns do Empreendimento Residencial Oceania, localizado na Projeção K, SQNW 302, Setor Noroeste, Brasília/DF:

a) Serviços de Limpeza

Prestação de serviços de limpeza, asseio e conservação das áreas internas e externas do empreendimento, incluindo fornecimento de mão de obra, equipamentos, utensílios, materiais e insumos necessários.

b) Serviços de Jardinagem

Prestação de serviços de manutenção das áreas verdes, jardins e paisagismo, compreendendo poda, corte de grama, irrigação, adubação, limpeza, controle de pragas e demais atividades correlatas.

c) Serviços de Manutenção Preventiva de Piscina

Prestação de serviços especializados de limpeza, tratamento químico e manutenção preventiva da piscina do empreendimento, incluindo fornecimento de equipamentos, materiais e produtos químicos necessários.

2.2. Natureza da contratação

Trata-se de contratação de serviços comuns, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei nº 14.133/2021, cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos por meio de especificações usuais de mercado.

2.3. Vigência

A contratação terá vigência da contratação é de 03 (três) meses contados da assinatura do Termo de Contrato, prorrogáveis por iguais períodos, até 12 (doze) meses, conforme art. 105 da lei 14.133/2021.

Os serviços serão executados mediante emissão de Ordem de Serviço expedida pela Administração.

2.4. A contratação será realizada por itens, por meio do Sistema de Registro de Preços, visando a garantir a ampla competitividade entre empresas especializadas, observadas as especificações constantes deste Estudo Técnico Preliminar.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Departamento de Engenharia	1T (RM2-EN) Célia

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4. A contratação deverá observar requisitos técnicos, operacionais e de qualidade compatíveis com a natureza dos serviços a serem executados, de modo a assegurar a adequada prestação das atividades de limpeza, jardinagem e manutenção de piscina no imóvel sob responsabilidade da CCCPM. Os requisitos mínimos deverão ser atendidos pela Contratada durante toda a execução contratual, com observância das normas aplicáveis, da boa técnica e das condições estabelecidas no Termo de Referência.

4.1. Requisitos relativos aos serviço de limpeza

4.1. Os serviços de limpeza deverão ser prestados contemplando a higienização das áreas comuns e de circulação e, quando necessário, das áreas internas dos apartamentos. A Contratada deverá dispor de mão de obra capacitada para a execução das atividades, bem como de equipamentos, utensílios, materiais e produtos de limpeza adequados, em quantidade suficiente e compatíveis com as finalidades contratadas.

4.1.2. A execução dos serviços deverá observar padrões mínimos de qualidade, regularidade e eficiência, de modo a garantir a conservação, a salubridade e a adequada apresentação dos ambientes. Os produtos empregados deverão ser apropriados para cada tipo de superfície e atividade, observando-se, sempre que cabível, critérios de segurança, conservação dos materiais e menor agressividade ambiental. A Contratada também deverá realizar o correto acondicionamento e descarte dos resíduos gerados, em conformidade com a legislação aplicável e com as orientações da Administração.

4.2. Requisitos relativos aos serviço de jardinagem

4.2.1. Os serviços de jardinagem deverão ser prestados por profissionais com conhecimento compatível com as atividades de conservação de áreas verdes, contemplando corte de grama, poda de plantas ornamentais e arbustos, limpeza de canteiros, retirada de resíduos vegetais, irrigação e demais rotinas necessárias à manutenção do paisagismo existente no imóvel. A Contratada deverá disponibilizar ferramentas, equipamentos e insumos adequados à execução das atividades, responsabilizando-se pela boa conservação e utilização dos materiais empregados.

4.2.2. A manutenção das áreas verdes deverá ocorrer de forma periódica e planejada, de modo a evitar crescimento desordenado da vegetação, acúmulo de resíduos orgânicos, comprometimento da circulação de pessoas e eventuais riscos à segurança e à conservação do patrimônio. Quando necessário, a Contratada deverá adotar medidas preventivas de controle de pragas e de preservação das condições estéticas e funcionais das áreas externas, sempre respeitando as orientações técnicas da Administração e as normas ambientais aplicáveis.

4.3. Requisitos relativos aos serviço de manutenção de piscina

4.3.1. Os serviços de manutenção de piscina deverão ser executados por profissionais com capacitação compatível com a atividade, observando-se os procedimentos técnicos necessários à preservação da qualidade da água, ao funcionamento adequado do sistema de filtragem e bombeamento e à conservação da estrutura física da piscina e de seus componentes. A Contratada deverá fornecer, quando previsto, mão de obra, instrumentos, equipamentos e produtos químicos apropriados para o tratamento da água e para a limpeza da área da piscina.

4.3.2. A execução deverá contemplar rotinas de limpeza, aspiração, remoção de detritos, escovação, verificação e ajuste dos parâmetros químicos da água, inspeção visual dos equipamentos e adoção das medidas preventivas necessárias à manutenção das condições adequadas de uso. Os produtos utilizados deverão ser compatíveis com a finalidade do serviço e aplicados de forma segura, observando-se as orientações dos fabricantes e as normas técnicas pertinentes. Eventuais falhas no tratamento ou na conservação da piscina deverão ser imediatamente corrigidas pela Contratada, sem prejuízo das medidas de fiscalização pela Administração.

4.4. Requisitos gerais da contratação

4.4.1. Além dos requisitos específicos de cada serviço, a contratação deverá observar exigências gerais relacionadas à regularidade da execução, à responsabilidade técnica da Contratada, à disponibilidade de equipe suficiente para o atendimento da demanda e à manutenção de padrão satisfatório de qualidade durante toda a vigência contratual. A Contratada deverá cumprir integralmente as normas trabalhistas, previdenciárias, sanitárias, ambientais e de segurança do trabalho aplicáveis, sendo responsável por todos os encargos decorrentes da execução dos serviços.

4.4.2. A Administração poderá exigir, conforme a natureza do objeto e a forma de execução definida no Termo de Referência, a apresentação de documentação comprobatória da qualificação da equipe, da regularidade fiscal e trabalhista e da aptidão técnica para a execução dos serviços contratados. Também deverá ser assegurada a possibilidade de fiscalização e acompanhamento contínuo da execução contratual, com definição de rotinas mínimas de controle, medição e aceite dos serviços prestados.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Foi realizado levantamento de preços de mercado com vistas à contratação de empresa(s) especializada(s) para a prestação dos serviços de limpeza, asseio e conservação, jardinagem e paisagismo e manutenção preventiva de piscina, sob demanda, destinados ao Empreendimento Residencial Oceania, localizado na Projeção K, SQNW 302, Setor Noroeste, Brasília/DF., com o objetivo de subsidiar a estimativa de custos e garantir a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, em conformidade com o art. 5º da IN nº 67 e com o art. 9º, inciso III, da IN nº 58/2022.

5.2. As cotações foram obtidas por meio de consulta a sistemas oficiais de compras governamentais, notadamente o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e a plataforma Compras.gov.br, adotando-se, como metodologia de consolidação dos preços, a mediana dos valores coletados. Tal procedimento visa mitigar distorções decorrentes de valores discrepantes, assegurando maior fidedignidade à estimativa, em conformidade com a IN nº 58/2022 e a IN nº 67/2021. Os valores estimados encontram-se detalhados no item 8 deste ETP.

5.3. Nos termos do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, o valor previamente estimado da contratação deve ser compatível com os preços praticados no mercado, considerando-se, para tanto, dados constantes de sistemas oficiais e contratações similares realizadas pela Administração Pública. Nesse contexto, a pesquisa de preços foi conduzida com base em fontes públicas confiáveis, observando-se o disposto no art. 5º da IN nº 65/2021 e aplicando-se a metodologia da mediana como critério de consolidação dos valores apurados.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. A solução proposta consiste na contratação de empresas especializadas para a prestação integrada dos serviços de limpeza, jardinagem e manutenção de piscina do imóvel sob responsabilidade da CCCPM, de forma a assegurar a conservação, a higienização, a funcionalidade e a adequada preservação das áreas internas e externas.

6.1.1. Optou-se pela adoção do Sistema de Registro de Preços, uma vez que os serviços deverão ser prestados durante o período em que a CCCPM é responsável pela manutenção do imóvel, ou seja, até a instituição e instalação do condomínio, o qual estima-se que ocorrerá até final do ano de 2026.

6.1.2. A contratação parcelada mostra-se tecnicamente adequada, na medida em que os três serviços possuem caráter complementar, mas não são serviços totalmente dependentes para a manutenção das condições de uso, segurança, salubridade e conservação do imóvel. A limpeza garante a adequada higienização dos ambientes e a preservação das condições de uso cotidiano; a jardinagem assegura a conservação das áreas verdes e externas, prevenindo o crescimento desordenado da vegetação, a proliferação de pragas e a deterioração estética e funcional do espaço; e a manutenção da piscina preserva a qualidade da água, o funcionamento dos equipamentos e a segurança sanitária da instalação.

6.1.3. Entende-se que a contratação parcelada não impacta na eficiência administrativa, fiscalização da execução, nos riscos de sobreposição de responsabilidades entre contratados distintos e favorece a padronização dos níveis de serviço exigidos pela Administração. Além disso, a contratação tende a propiciar melhor racionalização de recursos, com redução de custos operacionais de mobilização, coordenação e acompanhamento dos serviços, sem prejuízo da qualidade da execução.

6.1.4. Ressalte-se que a solução adotada não se limita à simples disponibilização de mão de obra, mas compreende a prestação de serviços executados conforme rotinas, frequências e padrões de qualidade previamente acordados com a contratada. Dessa forma, a contratação deve assegurar que a empresa disponibilize pessoal habilitado, equipamentos, materiais e insumos necessários à plena execução das atividades, observadas as normas técnicas, trabalhistas, sanitárias, ambientais e de segurança aplicáveis.

6.1.5. A necessidade de realização dos serviços será definido entre a Gestoria, em conjunto com a empresa Contratada, com antecedência mínima de 48h, a ser realizado, preferencialmente, de segunda à sexta-feira, das 08 às 16h - ressaltando-se a necessidade de eventual prestação de serviços em horários e dias diferentes do descrito.

6.1.6. A comunicação para início dos serviços será realizada por meio de Ordem de Serviço (OS) mensal, ou com a periodicidade necessária, para posterior Empenho.

6.1.7. Por fim, conclui-se que a solução como um todo atende ao interesse público por ser compatível com a necessidade identificada, por garantir a manutenção adequada do imóvel e por apresentar melhor relação entre eficiência, economicidade e resultado esperado, viabilizando a conservação do imóvel sob gestão da Administração.

6.1.8. Por se tratar de um serviço de baixo custo, não se mostra necessária a exigência de garantia contratual, nos termos dos artigos 96 da Lei nº 14.133/2021. No entanto, possíveis riscos associados à execução do objeto serão mapeados na matriz de riscos.

6.1.9. A execução contratual será objeto de fiscalização pela Administração, sendo que eventuais danos decorrentes da inexecução, execução inadequada ou descumprimento das obrigações contratuais sujeitarão a contratada às medidas administrativas cabíveis, inclusive glosa de valores devidos, ressarcimento de prejuízos e aplicação das sanções previstas no Termo de Referência, no contrato e na legislação aplicável.

6.2. Serviço de Limpeza

Trata-se da contratação de empresa especializada na prestação de serviços de limpeza, asseio e conservação de áreas internas e externas do Empreendimento Residencial Oceania, compreendendo a execução de higienização, remoção de sujidades, coleta de resíduos, varrição, lavagem, conservação e manutenção das condições adequadas de salubridade, higiene e apresentação dos ambientes, com fornecimento de mão de obra, materiais, utensílios, equipamentos e insumos necessários à perfeita execução dos serviços, observadas as especificações técnicas do empreendimento.

Os serviços abrangerão, entre outros, a limpeza de pisos, corredores, halls, escadas, áreas de circulação, sanitários, áreas comuns cobertas, passeios, áreas pavimentadas, pátios, acessos e demais espaços integrantes do imóvel, de acordo com a frequência e metodologia definidas pela Administração.

Assim, os serviços a serem prestados poderão compreender, entre outros, as seguintes atividades:

SERVIÇO	DESCRIÇÃO
LIMPEZA DE ÁREAS INTERNAS	Remoção de pó e sujidades, varrição, pano úmido, lavagem quando cabível, higienização de pisos, corredores, halls, escadas, sanitários e superfícies em geral.
LIMPEZA DE SANITÁRIOS E ÁREAS MOLHADAS	Lavagem e desinfecção de bacias, assentos, pias, pisos e superfícies, com uso de saneantes adequados e reposição de insumos, quando previsto.
LIMPEZA DE ÁREAS EXTERNAS	Varrição de áreas pavimentadas, remoção de resíduos, coleta de detritos, limpeza de passeios, acessos, pátios e áreas descobertas.
COLETA E ACONDICIONAMENTO DE RESÍDUOS	Retirada dos resíduos das áreas atendidas, com acondicionamento e destinação ao local indicado pela Administração.
CONSERVAÇÃO GERAL DOS AMBIENTES	Execução de rotinas periódicas voltadas à manutenção da boa aparência, higiene e condições adequadas de uso dos ambientes.

Ademais, recomenda-se que a execução dos serviços observe, no mínimo, as seguintes diretrizes:

- a) utilizar produtos, materiais e equipamentos adequados a cada tipo de superfície, vedado o emprego de insumos que possam causar danos aos revestimentos, metais, esquadrias ou demais componentes do imóvel;
- b) observar técnicas e rotinas compatíveis com a natureza de cada área, distinguindo-se áreas internas, sanitários, áreas molhadas, áreas pavimentadas e áreas externas descobertas;
- c) manter a regularidade da coleta de resíduos e da remoção de sujidades, de modo a evitar acúmulo de lixo, manchas, odores e condições inadequadas de uso;
- d) adotar sinalização e procedimentos de segurança durante a execução dos serviços, especialmente em pisos molhados e áreas de circulação;
- e) observar as normas de segurança do trabalho, higiene ocupacional e demais exigências aplicáveis aos serviços terceirizados.

Manutenção preventiva da limpeza e conservação:

- a) realizar rotinas periódicas de inspeção visual dos ambientes, identificando pontos de acúmulo de sujeira, desgaste, manchas ou necessidade de reforço da limpeza;
- b) manter a limpeza regular de pisos, superfícies, sanitários e áreas externas, conforme a frequência estabelecida pela Administração;
- c) executar serviços de lavagem, varrição, retirada de detritos e revisão geral das áreas, conforme a natureza do espaço e a demanda de uso;
- d) comunicar à Contratante quaisquer inconformidades verificadas durante a prestação do serviço, inclusive necessidade de reparos, riscos à segurança ou condições inadequadas das instalações. Os referenciais federais preveem rotinas diárias, semanais, mensais e anuais, ajustáveis à realidade do órgão contratante.

Detalhamento técnico:

Local / Atividade	Frequência	Área (m²)	Ocorrências/Mês	Área Total no Mês (m²)
Junta A - Apartamentos (1º ao 6º)	1x Mês	593,5	1	3.561,00
Junta A - Hall Completo (1º ao 6º)	1x Semana	18,66	4	447,96

Junta B - Apartamentos (1º ao 6º)	1x Mês	597,53	1	3.585,18
Junta B - Hall Completo (1º ao 6º)	1x Semana	18,66	4	447,96
Escada de Emergência (11 Pav.)	1x Semana	484	4	1.936,00
Pilotis (Áreas Comuns)	1x Semana	920	4	3.680,00
Garagem 2º Subsolo	1x Mês	2.433,40	1	2.433,40
Garagem 1º Subsolo	1x Mês	2.384,20	1	2.384,20
Cobertura	1x Semana	971,71	4	3.886,84
TOTAL GERAL				22.362,54
TOTAL DIÁRIO				1.016,48

6.3. Serviço de Jardinagem

Trata-se da contratação de empresa especializada na prestação de serviços de jardinagem e paisagismo do Empreendimento Residencial Oceania, compreendendo a limpeza das áreas verdes, recolhimento de resíduos, rega das espécies, podas, adubação, controle de pragas, manutenção de gramados e sistemas de irrigação, observadas as especificações técnicas e de uso dos jardins constantes do projeto do Empreendimento.

Os serviços a serem prestados são descritos da seguinte forma:

SERVIÇO	DESCRIÇÃO
LIMPEZA DE JARDINS	Remover folhas, galhos e detritos para manter jardins, canteiros e gramados limpos e organizados.
PODA DE ÁRVORES E ARBUSTOS	Cortar e podar árvores e arbustos para manter saúde, estética e segurança.
MANUTENÇÃO DE GRAMADOS	Cortar, adubar e tratar gramados em áreas externas.
CONTROLE DE PRAGAS E DOENÇAS	Aplicar defensivos agrícolas para controlar pragas e doenças nas plantas.

Ademais, recomenda-se executar os serviços, assim como manter a qualidade das áreas de paisagismo, atendendo, no mínimo, as seguintes recomendações:

- Realizar recolhimento periódico de resíduos vegetais, folhas, galhos de jardins, canteiros, passeios, vasos internos/externos e áreas ajardinadas;
- Efetuar rega periódica das espécies vegetais nas primeiras horas da manhã ou final da tarde (jardins externos; irrigação duas vezes ao dia em caso de alta incidência solar);

c) Efetuar rega semanal dos vasos internos;

d) Realizar corte no gramado 01 vez ao mês, logo após o corte, os resíduos deverão ser varridos e retirados da área. Esta periodicidade pode ser prolongada, dependendo da época do ano, no inverno a grama cresce menos e sua poda pode ser mais espaçada;

e) Manter limpeza e organização constante, evitando acúmulo de matéria orgânica;

f) Observar boas práticas e legislações aplicáveis para manutenção de áreas verdes, paisagismo e gestão regular desses resíduos.

Detalhamento técnico das espécies (consultar planta em anexo):

LEGENDA	DESCRIÇÃO	CARACTERÍSTICA	UNIDADE	QUANTIDADE
1	Ipê Roxo e Ipê Amarelo*	ornamental e pleno sol	UN	01 de cada
2	Plantio de grama esmeralda em placas – <i>Paspalum compressum</i>	–	m ²	845
3	Arbusto <i>Buxus microphylla</i>	ornamental, sombra parcial e pleno sol	UN	41
4	Daniela variegata	–	m ²	55
5	Moreia branca (térreo)	–	m ²	29
6	Liriope	–	m ²	97
7	Alternanthera brasiliana	–	m ²	31
8	Vaso de chão	–	UN	06
9	Moreia branca (cobertura – muda)	muda	UN	28
10	Argila expandida	–	m ²	176

*A CONTRATADA obriga-se a preservar integralmente os dois (02) ipês existentes na área objeto dos serviços de jardinagem, sendo expressamente vedada qualquer intervenção de corte, supressão, transplante ou poda drástica sem prévia e expressa autorização escrita da FISCALIZAÇÃO do contrato e, quando exigível, do órgão ambiental competente.

Manutenção preventiva:

a) Inspecionar semanalmente sistemas de irrigação, luminárias, bancos, plantas, vasos e estruturas complementares;

b) Extirpar imediatamente ervas daninhas; eliminar, ao menor sinal, os cupins com aplicação de cupinicidas e observar a presença de outras pragas como fungos, limo ou cochonilhas e trata-las pontualmente assim que detectado, para evitar que se alastre para outras árvores ou plantas;

c) Realizar podas conforme necessidade para manutenção estética e saúde das plantas;

d) Aplicar adubação específica conforme tipo de vegetação (palmeiras, arbustos, gramados);

- e) Realizar uma adubação química de cobertura com NPK 04 14 08, nas herbáceas ou arbustos com flores e NPK 10 10 10, nas herbáceas ou arbustos sem flores, na ordem de 100 gr/m². Caso necessário, deve-se escarificar o substrato com forçado ou ferramenta semelhante;
- f) Nos vasos internos e nos arbustos/herbáceas, realizar adubação com forth palmeiras ou jardim, ou produto similar, conforme a necessidade;
- g) Comunicar à Contratante quaisquer inconformidades verificadas durante a prestação do serviço.

O Contratado deverá fornecer todos os materiais, produtos químicos, equipamentos, ferramentas e Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) necessários à execução dos serviços, sendo vedada a cobrança adicional pela Administração dos itens, materiais ou ferramentas necessárias à execução do serviço.

6.4. Serviço de Manutenção de Piscina

Trata-se da contratação de empresa especializada na prestação de serviços de limpeza, tratamento e manutenção preventiva de piscina do Empreendimento Residencial Oceania, compreendendo a limpeza física do espelho d'água; remoção de resíduos sólidos; aspiração; controle e correção de parâmetros físico-químicos da água (pH, alcalinidade, desinfecção); bem como a verificação e manutenção básica de bomba, filtro e demais componentes do sistema de circulação, observadas as especificações técnicas e de uso da piscina constantes do projeto do Empreendimento.

Os serviços a serem prestados são descritos da seguinte forma:

SERVIÇO	DESCRIÇÃO
LIMPEZA DA PISCINA	Realiza a limpeza da piscina, removendo folhas, insetos e sujeira, e aplicando produtos químicos para manter a água limpa e saudável.
TESTE E AJUSTE DO PH DA ÁGUA	Realiza testes e ajustes no pH da água da piscina para garantir a segurança dos banhistas e a durabilidade dos equipamentos.
TRATAMENTO QUÍMICO DA ÁGUA	Aplica produtos químicos necessários para eliminar bactérias, fungos e outros micro-organismos, mantendo a água saudável.
VERIFICAÇÃO E REPARO DE VAZAMENTOS	Realiza inspeções periódicas para identificar vazamentos e realiza os reparos necessários para evitar maiores problemas.

Ademais, recomenda-se executar os serviços, assim como manter a qualidade da água, atendendo, no mínimo, as seguintes recomendações:

- a) Nunca utilizar produtos químicos e materiais abrasivos que venham a danificar o revestimento;
- b) Não obstruir os dispositivos de retorno, sucção e equipamentos;
- c) A água deve ser tratada de modo a manter níveis aceitáveis – o PH da água deve ser mantida entre 7,2 à 7,8 e cloro livre 0,8mg/L à 3,0 mg/L, conforme a norma ABNT NBR 10818;
- d) Manter os ambientes e equipamentos sinalizados apresentando advertência, cuidados e materiais de segurança;
- e) Observar demais requisitos para limpeza, conservação e manutenção da piscina contidas na ABNT NBR 10818

Especificações Técnicas da Piscina (consultar planta em anexo):

Especificação	Informação
Capacidade máxima	20 pessoas
Volume	83,28 m ³
Altura do nível d'água	1,06 m
Área de superfície	78,57 m ²
Material do piso	Pedra Hijau Lisa 10x10 cm – Palimanan
Condição de uso	Manutenção preventiva obrigatória

Manutenção preventiva:

- a) Inspecionar se há obstruções nos ralos de fundo, pontos de retorno e sucção a cada 15 dias;

- b) Manter os níveis de pH dentro dos valores aceitáveis em norma (7,2 a 7,8);
- c) Realizar avaliação periódica do estado do rejunte da piscina, escarificando trechos incompletos, realizando limpeza profunda e novo rejuntamento adequado; e
- d) Comunicar à Contratante quaisquer inconformidades verificadas durante a prestação do serviço.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Local e horário da prestação dos serviços

- 7.1. Os serviços serão prestados no seguinte endereço: Projecção K, SQNW 302 - Setor Noroeste - Brasília/DF. ;
- 7.2. Os serviços serão prestados no seguinte horário: a combinar com a contratante. Preferencialmente, de segunda à sexta-feira, das 08 às 16h - ressalvando-se a necessidade de eventual prestação de serviços em horários e dias diferentes do descrito.

Rotinas a serem cumpridas

- 7.3. A execução contratual observará as rotinas definidas entre o Gestor do contrato, em conjunto com a empresa Contratada, com antecedência mínima de 48h, a ser realizado, preferencialmente, de segunda à sexta-feira, das 08 às 16h - ressalvando-se a necessidade de eventual prestação de serviços em horários e dias diferentes do descrito.
- 7.4. A comunicação para início do serviços será realizada por meio de Ordem de Serviço (OS) mensal, ou com a periodicidade necessária, para posterior Empenho.
- 7.5. A Estimativa das Quantidades a serem Contratadas será definida pela empresa contratada de acordo com cada serviço.
- 7.6. Recomenda-se a 01 (um) profissional para o serviço de manutenção da piscina e 01 (um) ou 02 (dois) profissionais para o serviço de Jardinagem. Ambos os profissionais podem ser executados com a periodicidade mínima de 01 (uma) vez por semana. E em casos de extrema necessidade ou por solicitação da contratante, esse número poderá ser maior com a devida justificativa.
- 7.7 Para o serviço de Limpeza é recomendado o dimensionamento adequado visando atender os requisitos da tabela de detalhamento técnico apresentada no item 6.2 deste Estudo Técnico, sendo suficiente para cobrir a área total do empreendimento 22.362,54m² pelo menos 01 (uma) vez por mês.

Materiais a serem disponibilizados

- 7.8. Para a perfeita execução dos serviços, o Contratado deverá disponibilizar os materiais, equipamentos, ferramentas, uniformes e utensílios necessários, nas quantidades estimadas e qualidades a seguir estabelecidas, promovendo sua substituição quando necessário.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 42.039,00

- 8.1. O valor estimado da contratação será definido com base na pesquisa de preços constante do processo administrativo, observando os parâmetros estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021 e pela Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021.
- 8.2. Os quantitativos utilizados para composição dos preços correspondem às necessidades identificadas no Estudo Técnico Preliminar.
- 8.3. O custo estimado total da contratação, que é o máximo aceitável, é de **R\$ 42.039,00** (quarenta e dois mil e trinta e nove reais), conforme custos unitários apostos na tabela contida no item 1.5 do Termo de Referência.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE (meses)	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
	Serviços de limpeza, asseio e conservação de áreas internas e externas do Empreendimento					

1	Residencial Oceania, compreendendo a execução de higienização, remoção de sujidades, coleta de resíduos, varrição, lavagem, conservação e manutenção das condições adequadas de salubridade, higiene e apresentação dos ambientes, em uma área total de 22.362,54m².	25194	UN	03	R\$ 10.013,00	R\$ 30.039,00
2	Serviços de jardinagem e paisagismo do Empreendimento Residencial Oceania, compreendendo a limpeza das áreas verdes, recolhimento de resíduos, rega das espécies, podas, adubação, controle de pragas, manutenção de gramados e sistemas de irrigação.	24325	UN	03	R\$ 2.500,00	R\$ 7.500,00
3	Serviços de limpeza, tratamento e manutenção preventiva de piscina do Empreendimento Residencial Oceania, compreendendo a limpeza física do espelho d'água; remoção de resíduos sólidos; aspiração; controle e correção de parâmetros físico-químicos da água (pH, alcalinidade, desinfecção); bem como a verificação e manutenção básica de bomba, filtro e demais componentes do sistema de circulação, piscina com capacidade para lotação de 20 pessoas com um volume de 83,28 m³.	9962	UN	03	R\$ 1.500,00	R\$ 4.5000,00
TOTAL DA PESQUISA DE PREÇOS						R\$ 42.039,00

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9. A solução será parcela, considerando que os serviços de limpeza, jardinagem e manutenção de piscina, embora executados em mesmo imóvel, possuem características operacionais próprias, rotinas específicas de execução e graus distintos de especialização, o que permite sua contratação em itens autônomos, sem prejuízo da adequada prestação dos serviços.

9.1. A adoção de contratação parcelada tende a ampliar a competitividade do certame, ao possibilitar a participação de empresas especializadas em cada segmento, inclusive prestadores que não atuam de forma integrada em todas as frentes demandadas. Com isso, a Administração aumenta o universo de potenciais licitantes e favorece a obtenção de condições mais vantajosas, desde que preservada a viabilidade técnica da execução e a coordenação mínima das atividades no mesmo local.

9.2. Além disso, o parcelamento permite maior precisão na definição dos quantitativos, na formação de preços e na avaliação de desempenho de cada contratado, facilitando a medição dos serviços efetivamente prestados e a identificação de eventuais falhas na execução. Essa segregação também contribui para a responsabilização individualizada, evitando que problemas em uma frente específica de serviço fiquem diluídos em uma contratação única de objeto mais amplo.

9.3. Sob o aspecto administrativo, embora a contratação parcelada possa exigir maior esforço de gestão, tal ônus se mostra justificável quando compensado pelo ganho de competitividade, pela possibilidade de contratação de empresas com expertise própria e pela maior aderência entre o objeto licitado e a capacidade real de execução dos licitantes. Assim, sendo tecnicamente viável a divisão do objeto e não havendo prejuízo à economia de escala indispensável, o parcelamento revela-se medida adequada ao interesse público.

9.4. Dessa forma, conclui-se que o parcelamento da solução atende aos princípios da economicidade, da eficiência e da competitividade, por permitir a contratação separada de serviços divisíveis e funcionalmente individualizáveis, com potencial ampliação da disputa e melhor ajuste entre a demanda administrativa e a execução contratual.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10. Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes ao objeto desta contratação.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A presente contratação está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) e mostra-se necessária e indispensável ao adequado desempenho das atividades administrativas e funcionais da Caixa de Construções de Casas para o Pessoal da Marinha (CCCPM).

11.2. A contratação encontra-se alinhada aos princípios da eficiência, continuidade do serviço público e interesse da Administração, contribuindo para a otimização da gestão administrativa e logística dos veículos oficiais.

11.3. Dessa forma, a contratação é compatível com os objetivos institucionais da Administração Pública, configurando demanda planejada, devidamente justificada e necessária ao atendimento do interesse público.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12. A contratação dos serviços de limpeza, jardinagem e manutenção de piscina proporcionará benefícios diretos e relevantes à Administração, especialmente no que se refere à conservação do patrimônio público, à melhoria das condições de uso do imóvel e à preservação da salubridade, segurança e funcionalidade dos espaços sob responsabilidade da CCCPM.

12.1. Dentre os principais benefícios esperados, destaca-se a manutenção contínua das condições adequadas de higiene e organização dos ambientes, o que contribui para um espaço mais seguro, saudável e apropriado ao uso dos futuros moradores. No caso das áreas externas, a jardinagem regular permitirá a preservação estética e funcional do imóvel, prevenindo o crescimento desordenado da vegetação, a proliferação de pragas e eventuais prejuízos à circulação e à segurança. Quanto à piscina, sua manutenção adequada assegurará a qualidade da água, o correto funcionamento dos equipamentos e a prevenção de danos estruturais, evitando gastos futuros com recuperações mais onerosas.

12.2. A contratação também trará ganhos de eficiência administrativa, uma vez que a execução integrada dos serviços tende a reduzir retrabalho, falhas de coordenação e dificuldades de fiscalização. A centralização da responsabilidade em um único contratado facilita o acompanhamento da execução, a padronização dos níveis de qualidade e o controle das rotinas de manutenção, conferindo maior racionalidade à gestão contratual.

12.3. Por fim, a prestação regular desses serviços contribui para a preservação do valor patrimonial do imóvel, reduzindo a necessidade de intervenções corretivas decorrentes de falta de conservação. Isso representa vantagem econômica para a Administração, pois a manutenção preventiva é, em regra, mais eficiente e menos onerosa do que a recomposição de danos já instalados.

13. Providências a serem Adotadas

13. A Administração deverá adotar as medidas necessárias à instrução e à conclusão do processo de contratação, incluindo a elaboração e aprovação dos documentos técnicos, a realização do procedimento licitatório, a designação do gestor e dos fiscais do contrato, bem como as demais providências administrativas indispensáveis ao início da execução dos serviços de limpeza, asseio e conservação, jardinagem e paisagismo e manutenção preventiva de piscina, destinados ao Empreendimento Residencial Oceania, localizado na Projção K, SQNW 302, Setor Noroeste, Brasília/DF.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14. A execução dos serviços de limpeza, jardinagem e manutenção de piscina pode gerar impactos ambientais simples e de baixo impacto, desde que observadas as práticas adequadas de conservação e os procedimentos técnicos recomendados. A atividade de limpeza, quando realizada de forma inadequada, pode ocasionar descarte incorreto de resíduos sólidos e líquidos, favorecendo a contaminação do solo e de corpos hídricos, bem como a proliferação de pragas e vetores. A execução correta, com acondicionamento e descarte adequados dos resíduos, conforme a legislação aplicável, minimiza esses riscos e reduz a probabilidade de impactos negativos.

14.1. Os serviços de jardinagem, se executados sem os devidos cuidados, podem acarretar geração excessiva de resíduos vegetais, perda de áreas verdes e, em casos mais graves, supressão não autorizada de vegetação. A adoção de técnicas adequadas de poda, corte e manejo da vegetação, bem como o descarte correto dos resíduos orgânicos, previne esses efeitos e preserva o equilíbrio ambiental do imóvel.

14.2. A manutenção da piscina, por sua vez, envolve uso de produtos químicos para tratamento da água. Se utilizados de forma inadequada ou em desacordo com as normas técnicas, esses produtos podem causar poluição hídrica, contaminação do solo e riscos à saúde humana. A aplicação correta dos produtos, o armazenamento adequado e o descarte previsto em lei, bem como a observância das orientações dos fabricantes, são práticas essenciais para evitar impactos ambientais e garantir a segurança da operação.

14.3. Como a contratação prevê a execução de serviços de conservação ordinária, os impactos ambientais são considerados de baixa magnitude, desde que a contratada observe as normas ambientais vigentes e adote boas práticas de manejo, limpeza e tratamento químico.

14.4. Desse modo, a contratada compromete-se a cumprir todas as normas ambientais aplicáveis, colaborando com eventuais ações de monitoramento e controle ambiental, garantindo a sustentabilidade e a mitigação de quaisquer impactos oriundos da execução do serviço.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Com base nas informações levantadas no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação dos serviços de limpeza, jardinagem e manutenção de piscina mostra-se viável técnica e economicamente, além de adequada para o atendimento da necessidade administrativa identificada. A solução proposta é compatível com as características do imóvel, atende ao interesse público envolvido e se revela suficiente para assegurar a conservação, a salubridade, a funcionalidade e a preservação do patrimônio público, em linha com o posicionamento conclusivo exigido no art. 18, § 1º, XIII, da Lei 14.133/2021. Verifica-se, ainda, que a solução escolhida é pertinente, executável e compatível com a realidade da Administração, mostrando-se mais adequada do que a ausência de contratação ou a fragmentação indevida do objeto. Assim, considera-se recomendável o prosseguimento da contratação, com a elaboração do Termo de Referência e a continuidade da instrução processual, observados os demais requisitos legais aplicáveis à contratação direta.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

JOAO VITOR LOPES LIMA

Equipe de apoio

GILMAR FERNANDES

