

SUPERINTENDENCIA REG ADMINISTRAÇÃO DO MGI-RJ

Estudo Técnico Preliminar 7/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 10768.000085/2025-74

2. Descrição da necessidade

A Superintendência Regional de Administração do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos no Estado do Rio de Janeiro – SRA-MGI/RJ é responsável pela administração, conservação, operação e manutenção de diversos imóveis públicos federais, destacando-se o Edifício Palácio da Fazenda, bem de relevante valor histórico, arquitetônico e institucional, caracterizado por elevada circulação diária de usuários, complexidade operacional e diversidade de sistemas prediais que demandam manutenção contínua e especializada.

Os imóveis abrangidos pela presente contratação totalizam aproximadamente 113.000 m² de área construída e compreendem edificações com diferentes tipologias construtivas, sistemas elétricos, hidrossanitários, de climatização, combate a incêndio, proteção contra descargas atmosféricas, cabeamento estruturado, elevadores, estruturas civis e demais instalações prediais, exigindo solução de manutenção preventiva, corretiva e serviços sob demanda.

A contratação dos serviços de manutenção predial é indispensável à preservação dos imóveis sob responsabilidade da SRA-MGI/RJ e à manutenção das condições adequadas de funcionamento, segurança, habitabilidade, acessibilidade, salubridade e conservação das edificações, constituindo atividade de natureza contínua e permanente, essencial à execução das atividades administrativas e institucionais dos órgãos atendidos.

A interrupção ou a inadequada execução dos serviços de manutenção poderá acarretar, entre outros impactos:

- paralisação parcial ou total das atividades administrativas;
- comprometimento da segurança dos usuários, servidores e colaboradores;
- degradação acelerada das instalações e dos bens públicos;
- aumento dos custos de recuperação e reposição de sistemas e equipamentos;
- descumprimento de normas técnicas, legais e regulamentares;
- riscos à continuidade dos serviços públicos prestados à sociedade.

Por sua vez, a contratação permitirá:

- assegurar a disponibilidade operacional dos sistemas prediais;
- preservar a integridade e a funcionalidade das instalações;
- garantir a segurança dos usuários e do patrimônio público;
- atender às exigências normativas aplicáveis;
- reduzir falhas operacionais e intervenções emergenciais;
- ampliar a vida útil das edificações e de seus sistemas;
- proporcionar maior previsibilidade e eficiência na gestão da infraestrutura predial.

A solução pretendida busca privilegiar a manutenção preventiva e preditiva, reduzindo a ocorrência de falhas, paralisações, intervenções emergenciais e gastos extraordinários decorrentes da deterioração das instalações, em observância aos princípios da eficiência, economicidade e planejamento previstos na Lei nº 14.133/2021.

Observando-se a melhor relação custo-benefício, os serviços deverão ser executados em conformidade com critérios de sustentabilidade ambiental, contemplando a utilização de materiais, componentes e equipamentos com maior eficiência energética, durabilidade e facilidade de manutenção, bem como a adequada gestão, segregação, transporte

e destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados pela execução contratual, especialmente os resíduos da construção civil.

A contratação encontra-se alinhada ao Plano Diretor de Logística Sustentável – PLS do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos, ao Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Advocacia Geral da União - AGU e ao Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos, contribuindo para a conservação do patrimônio público, a racionalização de recursos, a redução de desperdícios e a melhoria da eficiência operacional das instalações administradas pela SRA-MGI/RJ.

A necessidade consiste na contratação de serviços contínuos de engenharia para manutenção predial preventiva e corretiva, com dedicação exclusiva de mão de obra, incluindo fornecimento de materiais, insumos, ferramentas, equipamentos e execução de serviços sob demanda, abrangendo sistemas elétricos, hidrossanitários, combate a incêndio, SPDA, cabeamento estruturado, climatização, obras civis e demais instalações prediais utilizadas pelos órgãos atendidos pela SRA-MGI/RJ.

A execução dos serviços demanda equipe multidisciplinar composta por profissionais de diferentes especialidades da área de engenharia e manutenção predial, bem como estrutura operacional, equipamentos, ferramentas, materiais e gestão técnica especializada, características que não integram as atribuições finalísticas da SRA-MGI/RJ e que não se encontram disponíveis em quantitativo e qualificação suficientes nos quadros permanentes da Administração, mostrando-se mais eficiente e economicamente vantajosa sua execução mediante contratação especializada, em conformidade com a Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 5/2017.

Os serviços deverão ser prestados de forma contínua e sistemática, sendo medidos mensalmente pela fiscalização contratual e executados nos imóveis de propriedade ou posse da União sob responsabilidade da SRA-MGI/RJ, conforme relacionados a seguir:

Órgão	Endereço	Área (m2)	Nº de pavimentos
Edifício Sede do MGI/RJ	Av. Presidente Antônio Carlos nº 375 - Castelo - RJ	101.718,66	18 pavs
Parqueamento/Edifício Sede do MGI/RJ	Av . Presidente Antonio Carlos s /nº - Castelo - RJ	3.202,00	1 pav
Depósito/Arquivo/Sá Freire	Rua Sá Freire nºs 114, 116 e 1300 - São Cristóvão - RJ	2.634,00	1º e 2º pavs
Edifício Usina (SPU)	Estrada Velha da Tijuca nº 77 - Usina - RJ	4.053,00	Prédio principal: 7 pavs Prédio anexo: 2 pavs Anexo: Restaurante
Galpão de Bonsucesso	Rua Arlindo Janot, 284 – Lote nº 13 - Bonsucesso - RJ	1.417,00	Térreo

A relação de imóveis acima indicada corresponde ao universo inicialmente identificado para atendimento da presente contratação. Em razão da dinâmica de administração dos imóveis sob responsabilidade da SRA-MGI/RJ, poderão ser eventualmente incorporados outros imóveis situados no Município do Rio de Janeiro e compatíveis com a natureza do objeto, desde que a inclusão seja tecnicamente justificada, haja previsão orçamentária, sejam preservadas a natureza, a continuidade e a economicidade da contratação, e sejam promovidas, quando cabíveis, as adequações de quantitativos, custos, medições e demais instrumentos de gestão contratual, por meio do instrumento jurídico próprio.

A previsão de eventual inclusão de outros imóveis visa resguardar a continuidade dos serviços de manutenção predial em cenário de incorporação, transferência, desocupação ou assunção de novos bens imóveis pela SRA-MGI/RJ, evitando a fragmentação da gestão contratual e preservando a padronização, a eficiência operacional e a economicidade da contratação.

A diversidade de tipologias construtivas, dimensões, sistemas prediais, ocupações e características operacionais dos imóveis abrangidos evidencia a complexidade da demanda e reforça a necessidade de adoção de solução integrada, especializada e permanentemente disponível para atendimento das necessidades da Administração.

A Equipe de Planejamento da Contratação foi designada pela Portaria MGI-SSC-SRA-RJ nº 352, de 13 de janeiro de 2026, juntada aos autos do presente processo.

Os documentos norteadores da contratação são:

- Lei nº 14.133/2021;
- Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 5/2017, aplicável no que couber, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 98/2022;
- Portaria ME nº 4.951, de 7 de outubro de 2019;
- Convenções Coletivas de Trabalho ou instrumentos coletivos vigentes aplicáveis às categorias profissionais previstas na contratação;
- Orientação Técnica OT-IBR 002/2009 – Obra e Serviço de Engenharia, do Instituto Brasileiro de Auditoria de Obras Públicas – IBRAOP, quando aplicável;
- Normas técnicas da ABNT e demais legislações correlatas.

Não há necessidade de classificar este Estudo Técnico Preliminar como sigiloso, nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011 (Lei de Acesso à Informação).

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Administração Predial/SEMAP/COAL/SRA-MGI/RJ	Davi Oliveira da Silva

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Para que a solução pretendida atenda adequadamente à necessidade identificada, a futura contratação deverá contemplar, no mínimo, os requisitos técnicos, operacionais, legais, ambientais e de governança descritos a seguir.

Requisitos Gerais

A contratação deverá contemplar a prestação de serviços continuados de manutenção predial preventiva e corretiva, com dedicação exclusiva de mão de obra, incluindo o fornecimento de materiais, insumos, ferramentas, equipamentos e execução de serviços sob demanda, necessários à conservação, operação e manutenção dos imóveis sob responsabilidade da SRA-MGI/RJ.

A contratação adotará regime misto:

- a) Empreitada por Preço Global para a parcela da Equipe Fixa Residente (mão de obra com dedicação exclusiva);
- b) Empreitada por Preço Unitário para os Serviços de Engenharia Sob Demanda e Fornecimento de Materiais e Insumos.

A solução deverá assegurar atendimento contínuo às necessidades de manutenção predial dos imóveis abrangidos pela contratação, contemplando, entre outros, sistemas elétricos, hidrossanitários, de climatização, combate a incêndio, proteção contra descargas atmosféricas (SPDA), cabeamento estruturado, obras civis e demais instalações prediais.

Requisitos de Qualificação Técnica

A futura contratada deverá possuir registro ou inscrição regular junto ao CREA e/ou CAU, conforme a natureza das atividades técnicas abrangidas pelo objeto.

Deverá ser disponibilizado responsável técnico legalmente habilitado, com formação compatível com os serviços contratados e registro regular no respectivo conselho profissional, para responder tecnicamente pela execução contratual.

A contratação deverá observar os requisitos de qualificação técnica necessários para assegurar que a empresa possua capacidade operacional e experiência compatíveis com a complexidade dos serviços e dos imóveis abrangidos.

Para a habilitação Técnico-Operacional a futura contratada deverá apresentar:

- Comprovação de disponibilidade de programa/software informatizado de gerenciamento e gestão de manutenções (CMMS/EAM),
- Capacidade técnica comprovada na execução de serviços de manutenção e conservação arquitetônica, preferencialmente em imóveis de natureza de patrimônio de preservação histórica, contemplando serviços civis de pintura, revestimento, recuperação estrutural e impermeabilização, com área de intervenção mínima de 300 metros quadrados.
- Comprovação de manutenções em rede de abastecimento hidráulico com prumadas em metal e PEAD (Polietileno de Alta Densidade), preferencialmente utilizando solda por eletrofusão.
- Desejável manutenção predial executada em edificação com, no mínimo, 8 (oito) pavimentos.
- Desejável experiência comprovada na realização de diagnósticos de patologia estrutural por meio de ensaios não destrutivos.

Requisitos Econômicos e de Formação de Preços

O critério de julgamento deverá ser o de menor preço, observando-se a legislação vigente e os parâmetros estabelecidos no Termo de Referência.

As propostas deverão considerar os custos de mão de obra com dedicação exclusiva, bem como os custos relacionados aos serviços sob demanda, materiais, peças, equipamentos e insumos necessários à execução contratual.

Para composição dos custos dos serviços sob demanda deverão ser adotadas, sempre que possível, referências oficiais de preços, especialmente o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, ou sistemas equivalentes reconhecidos pela Administração Pública.

Requisitos de Sustentabilidade

A contratação deverá observar os princípios e critérios de sustentabilidade previstos na Lei nº 14.133/2021, no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União e nas demais normas ambientais aplicáveis.

A solução deverá contemplar, sempre que tecnicamente viável:

- I – utilização de materiais, componentes e equipamentos com maior eficiência energética, durabilidade e facilidade de manutenção;
- II – utilização de produtos que atendam às exigências dos órgãos reguladores competentes;
- III – adoção de medidas para redução do consumo de água, energia e demais recursos naturais;

IV – gestão adequada dos resíduos gerados pela execução contratual, especialmente resíduos da construção civil;

V – utilização preferencial de materiais recicláveis, reciclados ou de menor impacto ambiental;

VI – observância das normas ambientais aplicáveis, incluindo as diretrizes dos órgãos ambientais competentes.

Requisitos de Saúde e Segurança do Trabalho

A contratada deverá cumprir integralmente a legislação trabalhista, previdenciária e de saúde e segurança do trabalho aplicável à execução contratual.

A solução deverá contemplar a implementação dos programas legais de segurança e medicina do trabalho exigidos pela legislação vigente, bem como o fornecimento dos equipamentos de proteção individual e coletiva necessários às atividades executadas.

Os profissionais envolvidos deverão possuir capacitação compatível com as atividades desempenhadas, observadas as Normas Regulamentadoras aplicáveis.

Segurança e Saúde no Trabalho (SST), Encargos Trabalhistas e Delimitação de Responsabilidades

1. Justificativa Técnica dos Requisitos de Segurança e Saúde no Trabalho (SST):

Em atendimento aos arts. 117 e 121 da Lei nº 14.133/2021, às diretrizes do Decreto nº 9.507/2018 e às recomendações do Parecer nº 00126/2026/CJENG-EST-ESTRAT./SCGP/CGU/AGU, ratificam-se os requisitos de Segurança e Saúde no Trabalho vinculados à prestação dos serviços continuados de manutenção predial do complexo do Palácio da Fazenda e anexos.

A alocação de 36 postos de trabalho residentes em um complexo de 113.000 metros quadrados expõe os profissionais a riscos elétricos, mecânicos, ergonômicos e de acidentes de trabalho. A exigência contratual de treinamentos, programas e certificações Ocupacionais fundamenta-se nas Normas Regulamentadoras do MTE (NR-01, NR-06, NR-07, NR-10, NR-15, NR-33 e NR-35) e destina-se a:

- a) Proteger a integridade física e a saúde dos trabalhadores;
- b) Evitar a interrupção dos serviços por sinistros e assegurar o cumprimento do SLA;
- c) Garantir o estrito cumprimento da legislação trabalhista;
- d) Mitigar riscos de responsabilização subsidiária da Administração Pública Federal;
- e) Viabilizar a fiscalização contratual ostensiva pela SRA-MGI/RJ mediante exigência formal do Programa de Gerenciamento de Riscos (PGR - NR-01), Equipamentos de Proteção Individual (EPI - NR-06), Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional e ASO (PCMSO - NR-07), Treinamento em Instalações Elétricas (3 subestações /10.500 kVA) (NR-10), Trabalho em Altura/Telhados/Fachadas (NR-35) e Espaços Confinados /Reservatórios/Galerias (NR-33).

2. Premissas dos Adicionais de Periculosidade e Insalubridade na Planilha de Custos:

A previsão orçamentária para adicionais de periculosidade (art. 193 da CLT) e insalubridade (arts. 189 a 192 da CLT e NR-15) decorre de critério de prudência técnica para evitar o subdimensionamento dos custos e garantir a exequibilidade das propostas.

- Periculosidade: Justifica-se pela intervenção permanente em instalações elétricas energizadas, quadros de distribuição, subestações de Média/Baixa Tensão, grupos geradores e SPDA.
- Insalubridade: Justifica-se por intervenções em redes hidrossanitárias/esgoto, casas de máquinas, caixas de gordura

e ambientes de calor/agentes biológicos.

Registro de Validação: A área técnica realizará a revisão/validação pontual das premissas e percentuais aplicados a cada categoria profissional na planilha orçamentária, ajustando-os rigorosamente ao laudo técnico e à legislação vigente para afastar distorções.

3. Delimitação da Responsabilidade Civil e Contratual da Contratada:

A responsabilidade da futura contratada por danos, acidentes, multas e autuações limita-se estritamente aos eventos decorrentes de atos ou omissões imputáveis à própria empresa, seus empregados, prepostos ou subcontratados. Exclui-se qualquer interpretação de transferência irrestrita de responsabilidades, observando-se obrigatoriamente o devido nexo causal, o contraditório e os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

Requisitos de Governança, Fiscalização e Controle

A execução contratual deverá observar mecanismos de governança, gestão de riscos, segregação de funções e rastreabilidade das decisões administrativas, compatíveis com os princípios da eficiência, transparência, controle e accountability previstos na Lei nº 14.133/2021.

Todas as demandas deverão ser formalmente registradas e submetidas aos procedimentos de fiscalização e controle definidos pela Administração.

A solução deverá possibilitar adequada rastreabilidade dos serviços executados, dos materiais empregados e dos recursos utilizados, permitindo a verificação objetiva da execução contratual e o suporte às atividades de fiscalização.

As medições deverão basear-se em evidências objetivas da execução dos serviços, observados os critérios estabelecidos no Termo de Referência.

Sistema Informatizado de Gestão da Manutenção

Considerando a extensão dos imóveis administrados, a diversidade dos sistemas prediais envolvidos e o volume estimado de demandas, a solução deverá contemplar sistema informatizado de gestão da manutenção predial (CMMS /EAM), disponibilizado sem ônus adicional para a Administração.

O sistema deverá permitir, no mínimo:

- I – gestão e acompanhamento das ordens de serviço;
- II – rastreabilidade das atividades executadas;
- III – controle de prazos e níveis de atendimento;
- IV – gestão dos ativos prediais;
- V – geração de relatórios gerenciais e indicadores de desempenho;
- VI – registro de evidências técnicas da execução dos serviços;
- VII – exportação de dados em formatos acessíveis e interoperáveis.

A utilização do sistema deverá contribuir para o fortalecimento da fiscalização contratual, da transparência administrativa e da tomada de decisões baseada em dados.

Requisitos Operacionais

A contratação destina-se exclusivamente à execução de serviços de manutenção predial preventiva, corretiva e serviços correlatos, não podendo ser utilizada para execução de obras ou reformas que caracterizem alteração substancial das edificações, as quais deverão ser objeto de contratação específica.

A contratada deverá manter condições adequadas de organização, limpeza, segurança e conservação dos ambientes durante a execução dos serviços, adotando medidas destinadas à proteção dos usuários, trabalhadores, equipamentos e instalações existentes.

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 do Rio de Janeiro/RJ, a ser comprovado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a partir da vigência do contrato. Isso se justifica pela natureza contínua dos serviços, pela dedicação exclusiva de mão de obra e pela necessidade de atendimento contínuo e emergencial, com recursos humanos e materiais suficientes para garantir a regularidade, a segurança e a continuidade das operações.

Instrumento de Padronização e Justificativa de Mão de Obra Exclusiva e Serviços Eventuais:

Em atendimento às diretrizes do Parecer AGU e dos Pareceres 153 e 156/2025/CJENG- BSB/SCGP/CGU/AGU, adota-se o Instrumento de Padronização dos Procedimentos de Contratação de Obras e Serviços de Engenharia – IPPC Engenharia.

Registra-se que a presente contratação abrange serviços continuados com dedicação exclusiva de mão de obra combinados com serviços eventuais/sob demanda. As justificativas técnicas abrangem a totalidade e a complexidade do objeto, ressaltando-se que a eventual execução por cooperativas restringe-se às parcelas em que não haja exigência de dedicação exclusiva de mão de obra e subordinação direta, observadas as vedações legais aplicáveis.

Conclusão

Os requisitos estabelecidos neste item representam as condições mínimas necessárias para assegurar a adequada execução dos serviços de manutenção predial pretendidos, contemplando aspectos técnicos, operacionais, ambientais, de saúde e segurança do trabalho, governança, fiscalização e controle.

Tais requisitos foram definidos considerando a complexidade dos imóveis abrangidos, a criticidade dos sistemas prediais envolvidos, a necessidade de preservação do patrimônio público e a busca pela eficiência, economicidade, sustentabilidade e transparência na gestão contratual, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e demais normativos aplicáveis.

5. Levantamento de Mercado

O presente levantamento de mercado tem por objetivo identificar e avaliar as soluções disponíveis para atendimento da necessidade administrativa de manutenção predial dos imóveis sob responsabilidade da SRA-MGI/RJ, considerando aspectos técnicos, operacionais, econômicos, de governança e de gestão de riscos, em conformidade com o art. 18, § 1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Foram analisadas as alternativas praticadas no mercado e na Administração Pública para atendimento da demanda, conforme descrito a seguir.

Execução Direta pela Administração

A execução direta dos serviços pela própria Administração foi considerada, porém mostrou-se inviável sob os aspectos técnico, operacional e econômico.

A manutenção predial dos imóveis abrangidos pela contratação demanda equipe multidisciplinar composta por profissionais de diversas especialidades, tais como engenharia civil, elétrica, mecânica, climatização, hidráulica e manutenção de sistemas prediais, além de estrutura operacional permanente, ferramentas, equipamentos, materiais e capacidade de resposta a demandas preventivas, corretivas e emergenciais.

A Administração não dispõe de quadro próprio de pessoal, estrutura logística ou organização operacional compatíveis com a complexidade e o volume dos serviços necessários, circunstância que comprometeria a eficiência da execução, aumentaria os riscos operacionais e dificultaria a continuidade dos serviços.

Além disso, a execução direta exigiria investimentos permanentes em pessoal, capacitação, equipamentos, sistemas de controle e gestão da manutenção, com elevado custo administrativo e reduzida flexibilidade operacional.

Dessa forma, conclui-se que a execução direta não se mostra compatível com os princípios da eficiência, economicidade, planejamento e continuidade do serviço público previstos na Lei nº 14.133/2021.

Execução Indireta por Meio de Contratações Fragmentadas

Também foi analisada a possibilidade de contratação de empresas distintas para execução de serviços especializados, tais como manutenção elétrica, hidráulica, civil, climatização e demais sistemas prediais.

Embora tecnicamente viável, essa alternativa apresenta limitações relevantes, dentre as quais:

- I – aumento da complexidade da gestão contratual;
- II – necessidade de múltiplos contratos e fiscais;
- III – maior risco de conflitos de responsabilidade entre contratadas;
- IV – dificuldades de coordenação das atividades e de integração entre os diversos sistemas prediais;
- V – aumento dos custos administrativos de fiscalização e gestão;
- VI – redução da eficiência operacional e da capacidade de resposta a demandas emergenciais;
- VII – maior dificuldade de implantação de soluções integradas de gestão da manutenção.

Além disso, a fragmentação contratual reduz os ganhos decorrentes de economia de escala e dificulta a adoção de indicadores uniformes de desempenho e controle.

Execução Indireta por Meio de Unificação do Objeto em Lote Único

A prestação dos serviços por meio da unificação do objeto em lote único, contratando empresa especializada com dedicação exclusiva de mão de obra para manutenção predial preventiva, corretiva e serviços sob demanda, apresenta-se como a solução mais adequada, técnica e economicamente viável para atendimento da SRA-MGI/RJ.

A. Análise dos Relatórios de Fiscalização e Dados do Contrato Atual (Contrato nº 24/2021):

A análise do histórico de execução do Contrato nº 24/2021 (Processo nº 10768.100462/2021-41), fundamentada nos Relatórios Periódicos de Fiscalização e no Banco de Dados de Chamados referentes ao período de 2022 a 2026 (em anexo), permite extrair informações objetivas que subsidiam tecnicamente a proposta de reestruturação da equipe fixa prevista para a futura contratação.

No período compreendido entre 02/02/2022 e 30/07/2026, foram registrados e atendidos mais de 6.312 chamados de manutenção, abrangendo serviços corretivos e preventivos executados no Palácio da Fazenda e nos edifícios anexos. A execução desses serviços resultou em um custo total de R\$ 2.978.879,40.

Considerando o período contratual de 51 meses, verifica-se uma média de R\$ 58.409,40 mensais destinados exclusivamente aos serviços executados sob demanda e às intervenções em áreas comuns da edificação. Somando-se a esse montante o custo da equipe fixa atualmente contratada, correspondente a R\$ 184.446,60 mensais ao longo dos mesmos 51 meses, obtém-se um dispêndio de R\$ 9.406.776,60, e total até o momento, de R\$ 12.385.656,00.

Da análise do universo de 11.599 serviços descritos dentro das 6.312 Fichas de Serviço (FS) emitidas ao longo da execução contratual, verifica-se a seguinte distribuição por especialidade:

- Serviços em Civil: 3.935 (33,93%);
- Serviços em Hidráulica: 2.162 (18,64%);
- Serviços em Elétrica: 2.803 (24,17%);
- Serviços em Ar-condicionado: 2.275 (19,61%);
- Serviços em Redes: 423 (3,65%).

Outro aspecto relevante constatado durante a fiscalização contratual refere-se à interdependência entre as ocorrências atendidas. Aproximadamente 38% dos chamados classificados como de maior complexidade demandaram atuação simultânea ou sequencial de mais de uma especialidade técnica. São exemplos dessas situações vazamentos na rede de água do barrilete que atingem forros, mobiliário e instalações elétricas, exigindo intervenções integradas das equipes de hidráulica, elétrica, construção civil e marcenaria, conforme registrado na Nota Técnica nº 2154/2026/MGI.

No contexto dessas ocorrências interdependentes, observa-se especial relevância dos serviços de marcenaria. Do total de 6.312 Fichas de Serviço registradas no período, 1.395, correspondentes a aproximadamente 22,10%, envolveram intervenções em elementos de marcenaria, tais como divisórias, portas, forros, janelas, mesas, armários, batentes, caixas de ar-condicionado, entre outros componentes.

Esse percentual evidencia que a demanda por serviços de marcenaria não possui caráter excepcional ou eventual, mas representa parcela significativa das atividades de manutenção predial desenvolvidas no âmbito do contrato.

Considerando que o contrato vigente não contempla profissional de marcenaria integrante da equipe fixa e que os serviços dessa especialidade são atualmente remunerados pelo valor de R\$ 33,73 por hora de serviço (COD.5155-marceneiro com encargos complementares), conclui-se que a elevada frequência dessas intervenções demonstra a conveniência administrativa e econômica da inclusão de mão de obra exclusiva de marcenaria na equipe permanente da futura contratação.

Dessa forma, a recomendação de ampliação da equipe fixa encontra respaldo em dados históricos da execução contratual, na elevada incidência dos serviços de marcenaria e nos princípios da economicidade, da eficiência e da vantajosidade para a Administração, na medida em que a internalização dessa especialidade na equipe permanente tende a reduzir a contratação recorrente de serviços sob demanda, aumentar a celeridade dos atendimentos e proporcionar maior previsibilidade operacional na execução contratual. Entre os aspectos mais relevantes observados destaca-se o elevado volume de serviços de marcenaria, especialidade que atualmente não possui mão de obra exclusiva prevista na equipe fixa do contrato vigente, embora apresente significativa demanda operacional.

B. Citações e Precedentes de Órgãos Públicos de Referência:

A escolha pela unificação do objeto em lote único guarda estrito alinhamento com a jurisprudência do Tribunal de Contas da União (TCU) e com as práticas adotadas por órgãos públicos de grande porte:

Súmula TCU nº 247: Embora estabeleça a obrigatoriedade de parcelamento quando técnica e economicamente viável, ressalva expressamente os casos em que o parcelamento trazer prejuízos à celeridade, à economia de escala ou à integridade técnica do objeto.

Acórdão TCU nº 1.214/2013 – Plenário: Reconhece que, na manutenção de instalações prediais complexas e edifícios de grande porte, a gestão por lote único reduz sensivelmente o risco de "superposição de responsabilidades" e divergências quanto ao limite de atuação entre diferentes contratadas.

Jurisprudência Correlata (Acórdãos TCU nº 2.622/2013-Plenário e nº 1.738/2022-Plenário): A unificação se justifica quando a fragmentação acarretar elevadas despesas de gestão contratual e perda da garantia da continuidade operacional dos ativos prediais.

Prática de Órgãos Referenciais: Adoção de modelo similar por órgãos com ativos da mesma magnitude no Estado do Rio de Janeiro (como a Advocacia-Geral da União – PRU2, Tribunal Regional Federal da 2ª Região e Cia Docas do Rio de Janeiro), que centralizam a manutenção em lote único visando à padronização de níveis de serviço (SLA) e controle via sistema CMMS/EAM.

Práticas de Mercado e Benchmarking

O levantamento realizado demonstra que a contratação de serviços de manutenção predial constitui prática amplamente adotada por órgãos da Administração Pública Federal, especialmente em edificações de médio e grande porte e em complexos administrativos com elevado grau de criticidade operacional.

Observa-se, ainda, tendência crescente de mercado na adoção de soluções que contemplem:

- I – utilização de sistemas informatizados de gestão da manutenção (CMMS/EAM);
- II – monitoramento por indicadores de desempenho e níveis de serviço (SLA);
- III – fortalecimento dos mecanismos de governança e rastreabilidade da execução contratual;
- IV – ampliação dos requisitos de saúde e segurança do trabalho;
- V – integração entre manutenção preventiva, corretiva e serviços sob demanda;
- VI – utilização de ferramentas tecnológicas de apoio à fiscalização e gestão contratual.

Tais práticas mostram-se compatíveis com as necessidades da Administração e com as diretrizes de eficiência, planejamento, transparência e controle estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021.

Conclusão do Levantamento de Mercado

Diante das alternativas analisadas, conclui-se que a execução indireta por meio da unificação do objeto em lote único prestada por empresa especializada representa a solução mais vantajosa para a Administração, por reunir condições de atender adequadamente aos requisitos técnicos, operacionais, econômicos e de governança exigidos para os imóveis sob responsabilidade da SRA-MGI/RJ.

Assim, a unificação do objeto em lote único prestada por empresa especializada em manutenção predial deve ser adotada como solução para atendimento da necessidade identificada neste Estudo Técnico Preliminar.

6. Descrição da solução como um todo

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para prestação de serviços contínuos de engenharia destinados à manutenção predial preventiva, corretiva e serviços sob demanda, com dedicação exclusiva de mão de obra, fornecimento de materiais, insumos, ferramentas, equipamentos e suporte técnico necessário à adequada conservação, operação e manutenção dos imóveis sob responsabilidade da Superintendência Regional de Administração do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos no Estado do Rio de Janeiro – SRA-MGI /RJ.

A solução abrangerá os sistemas elétricos, hidrossanitários, combate a incêndio, proteção contra descargas atmosféricas (SPDA), cabeamento estruturado, climatização, obras civis e demais instalações prediais necessárias ao adequado funcionamento das edificações atendidas.

A definição da solução decorre das necessidades identificadas ao longo da execução dos contratos vigentes, das inspeções realizadas nos imóveis, da experiência acumulada pela fiscalização contratual e da evolução dos sistemas prediais instalados nas edificações sob responsabilidade da Administração.

Nesse contexto, destaca-se que, durante a execução do atual contrato de manutenção predial, foram identificadas ocorrências que evidenciaram a necessidade de aperfeiçoamento da solução contratada, especialmente em relação à cobertura técnica dos serviços sob demanda e à composição da equipe residente.

Conforme registrado na Nota Técnica nº 2154/2026/MGI, foram constatadas situações relevantes envolvendo sistemas prediais críticos, dentre as quais o rompimento de tubulação de alimentação de água do barrilete localizado acima do auditório do Palácio da Fazenda, que ocasionou alagamento e danos às instalações, bem como a identificação de infiltrações e falhas relacionadas ao sistema de impermeabilização da cobertura do edifício. Tais ocorrências demonstraram que determinadas demandas técnicas passaram a exigir materiais, métodos executivos e especialidades não contemplados integralmente na configuração originalmente contratada.

A experiência obtida durante a execução contratual também evidenciou a necessidade de fortalecimento das atividades de manutenção civil, impermeabilização, marcenaria, telecomunicações, infraestrutura de redes e apoio operacional, além da ampliação da capacidade de resposta às demandas preventivas, corretivas e emergenciais decorrentes da operação contínua das edificações.

Adicionalmente, verificou-se a crescente relevância dos sistemas de climatização do tipo VRF (Variable Refrigerant Flow), cuja operação e manutenção exigem conhecimentos técnicos especializados, ferramental específico e profissionais capacitados, não integralmente contemplados na composição atual da equipe de manutenção.

Diante desse cenário, a solução proposta contempla o redimensionamento técnico da equipe fixa, mediante adequação dos perfis profissionais necessários à execução dos serviços e fortalecimento das especialidades identificadas como críticas para o adequado atendimento das necessidades da Administração.

A solução compreende, em síntese:

- I – prestação contínua de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva;
- II – execução de serviços sob demanda relacionados à conservação, recuperação e operação das edificações;
- III – fornecimento de materiais, insumos, ferramentas e equipamentos necessários à execução contratual;
- IV – disponibilização de equipe técnica multidisciplinar compatível com a complexidade dos sistemas prediais atendidos;
- V – ampliação da capacidade técnica voltada à manutenção de sistemas de climatização especializados, incluindo tecnologias VRF;
- VI – fortalecimento das atividades de manutenção civil, impermeabilização, hidráulica, elétrica, telecomunicações, marcenaria e apoio operacional;
- VII – adoção de mecanismos de gestão, controle, fiscalização e rastreabilidade da execução contratual;
- VIII – utilização de ferramentas tecnológicas de apoio à gestão da manutenção.

Para atendimento dessas necessidades, propõe-se a adequação da composição da equipe fixa atualmente prevista, mediante inclusão dos seguintes perfis profissionais:

- 01 Supervisor de Refrigeração Central (Especialista em VRF);
- 01 Técnico de Rede e Telecomunicações;
- 01 Analista de Telecomunicações;
- 01 Cabista;
- 01 Eletricista de Manutenção;
- 01 Ajudante Geral de Manutenção;
- 01 Auxiliar Administrativo;

- 01 Marceneiro;
- 01 Meio Oficial de Marcenaria;
- 02 Pedreiros.

A solução privilegia a manutenção preventiva e preditiva como estratégia prioritária de conservação dos ativos prediais, buscando reduzir falhas operacionais, intervenções emergenciais, paralisações de atividades e custos decorrentes da deterioração das instalações.

Considerando a extensão dos imóveis administrados, a diversidade dos sistemas prediais existentes, o elevado volume de demandas de manutenção e a necessidade de fortalecimento dos mecanismos de governança e fiscalização contratual, a solução deverá ser suportada por sistema informatizado de gestão da manutenção predial (CMMS/EAM), disponibilizado pela contratada sem ônus adicional para a Administração.

A adoção desse sistema tem por finalidade proporcionar maior controle da execução contratual, rastreabilidade das intervenções realizadas, gestão dos ativos prediais, monitoramento dos níveis de serviço, geração de indicadores de desempenho e suporte às atividades de fiscalização, auditoria e tomada de decisão.

O sistema deverá permitir o registro e acompanhamento das demandas de manutenção, o controle das atividades executadas, a gestão das ordens de serviço, a geração de relatórios gerenciais e a preservação do histórico das intervenções realizadas, observados os requisitos específicos que serão detalhados no Termo de Referência.

A Administração deverá possuir acesso integral às informações produzidas no âmbito da execução contratual, assegurando-se a transparência, a rastreabilidade dos dados e a disponibilidade das informações para fins de gestão, fiscalização, auditoria e controle.

A solução proposta encontra-se alinhada às boas práticas de engenharia de manutenção, aos princípios da eficiência, economicidade, planejamento e controle previstos na Lei nº 14.133/2021 e às necessidades operacionais dos imóveis administrados pela SRA-MGI/RJ.

Diante das características dos imóveis abrangidos, da criticidade dos sistemas prediais envolvidos, da necessidade de preservação do patrimônio público e da continuidade dos serviços prestados pela Administração, conclui-se que a solução descrita representa a alternativa mais adequada para assegurar a conservação das edificações, a segurança dos usuários e a eficiência da gestão predial.

Além da contratação de serviços contínuos de engenharia para manutenção predial preventiva e corretiva, com dedicação exclusiva de mão de obra, incluindo fornecimento de materiais e execução de serviços sob demanda, propõe-se o redimensionamento técnico da equipe fixa, com a inclusão de novos perfis e profissionais especializados. Tal medida decorre, principalmente, das notadas falhas em sistemas hidráulicos e de impermeabilização, identificadas no curso da execução contratual, as quais não se mostravam plenamente evidenciáveis à época da elaboração dos instrumentos de planejamento, em razão das limitações inerentes à inspeção preliminar em edificações antigas.

Ressalta-se que o imóvel em questão possui características construtivas e idade avançada, o que implica maior suscetibilidade ao surgimento de patologias ocultas e degradações progressivas dos sistemas prediais, muitas vezes somente identificáveis mediante intervenções ou uso contínuo da edificação. Desta forma, não trata de falha material no projeto básico ou nos documentos de planejamento, mas sim a superveniência de demandas técnicas novas, imprevisíveis à época da contratação, decorrentes da própria dinâmica operacional e das condições estruturais do edifício. Ademais outras necessidades surgiram devido à evolução dos sistemas prediais instalados, notadamente dos sistemas de climatização do tipo VRF (Variable Refrigerant Flow), os quais demandam conhecimento técnico e ferramental específicos não contemplados integralmente na configuração do contrato atual.

A solução proposta compreende, portanto:

- Ampliação da equipe fixa com inclusão de técnicos especializados em sistemas VRF;
- Adequação do ferramental técnico necessário à manutenção desses sistemas;
- Ampliação da equipe fixa com remoção do Técnico de Telefonia e Rede, e a inclusão de:

01 - Supervisor (Refrigeração Central) (Esp. VRF);

01 - Técnico de redes e Telecomunicações (Tel. e Rede);

01 - Eletricista de Manutenção;

01 - Ajudante Geral de Manutenção;

01 - Auxiliar Administrativo;

01 - Meio Oficial de Marcenaria;

02 – Pedreiro;

01 - Marceneiro;

01 - Analista de Telecomunicações;

01 - Cabista.

· Reforço da manutenção preventiva como estratégia de mitigação de falhas críticas.

A medida encontra respaldo no princípio da eficiência administrativa (art. 37 da Constituição Federal) e na necessidade de adequação contínua do contrato às demandas reais da Administração.

Sistema Informatizado de Gestão da Manutenção Predial

A presente exigência decorre do aprimoramento contínuo promovido pela equipe de manutenção e pela fiscalização contratual, que, no curso da execução do contrato vigente, identificaram oportunidades de melhoria na gestão das atividades de manutenção predial. Tais melhorias visam elevar o nível de controle, rastreabilidade e eficiência operacional, especialmente diante da complexidade dos sistemas atendidos, justificando o aperfeiçoamento do descritivo relativo à adoção de sistema informatizado de gestão da manutenção.

A execução contratual deverá ser suportada por sistema informatizado de gestão da manutenção predial (CMMS /EAM – Computerized Maintenance Management System / Enterprise Asset Management), a ser disponibilizado pela contratada, sem ônus adicional para a Administração, com acesso integral e irrestrito aos Fiscais Técnicos e Engenheiros da Engenharia – SEMAP.

A exigência do referido sistema fundamenta-se na necessidade de assegurar rastreabilidade, transparência, controle, mensuração de desempenho e governança da execução contratual, em conformidade com os princípios da eficiência, da economicidade e do controle, previstos no art. 37 da Constituição Federal, bem como com as diretrizes de gestão e fiscalização contratual estabelecidas na Lei nº 14.133/2021.

Requisitos mínimos do sistema

O sistema a ser adotado deverá observar as melhores práticas de mercado em gestão de manutenção, contemplando, no mínimo, as seguintes funcionalidades:

I – Gestão de Ordens de Serviço (OS):

- Abertura, classificação, priorização e encerramento de ordens de serviço;
- Registro detalhado da natureza da intervenção (preventiva, corretiva ou preditiva);
- Associação da OS ao ativo, sistema ou ambiente atendido.

II – Rastreabilidade e responsabilização:

- Identificação inequívoca do profissional responsável pela execução de cada serviço;
- Registro do responsável pela solicitação, autorização e ateste da execução;
- Histórico completo das intervenções realizadas por ativo ou sistema;
- Registro de data e hora de início e término de cada atividade.

III – Controle de tempo e produtividade:

- Apuração do tempo efetivamente despendido em cada atendimento;
- Consolidação de indicadores de desempenho da equipe (tempo médio de atendimento, tempo médio de solução, backlog, entre outros).

IV – Gestão de ativos e planos de manutenção:

- Cadastro completo dos ativos e sistemas prediais, incluindo equipamentos de climatização (inclusive VRF), instalações elétricas, hidráulicas e estruturais;
- Planejamento e controle da manutenção preventiva e preditiva;
- Geração automática de ordens de serviço programadas.

V – Indicadores e SLA (Service Level Agreement):

- Monitoramento de níveis de serviço pactuados;
- Emissão de relatórios gerenciais e dashboards com indicadores de desempenho;
- Controle de prazos de atendimento conforme criticidade.

VI – Evidências e documentação:

- Anexação de registros fotográficos antes, durante e após a execução dos serviços;
- Registro de relatórios técnicos e checklists de manutenção;
- Armazenamento digital de documentos e histórico técnico.

VII – Transparência e acesso à informação:

- Acesso integral, em tempo real, aos dados e registros por parte da fiscalização contratual;
- Possibilidade de extração de relatórios em formatos abertos (ex.: PDF, XLS, CSV);
- Interface amigável e compatível com uso em dispositivos móveis.

VIII – Auditoria e integridade dos dados:

- Registro de logs de alteração e movimentação no sistema (trilha de auditoria);
- Garantia de integridade, autenticidade e não repúdio das informações registradas.

Justificativa técnica da exigência

A adoção de sistema informatizado de gestão da manutenção constitui medida essencial para garantir:

- Rastreabilidade integral da execução contratual, permitindo identificar com precisão:
- o profissional que executou o serviço;

- o responsável pela autorização da intervenção;
- o agente responsável pelo ateste da execução;
- o tempo efetivamente despendido no atendimento.
- Transparência e controle, reduzindo riscos de inconsistências, retrabalho ou execução inadequada dos serviços;
- Melhoria do nível de serviço (SLA), com base em dados objetivos e mensuráveis;
- Apoio à tomada de decisão, com base em histórico confiável e indicadores de desempenho;
- Aderência às melhores práticas de engenharia de manutenção, que recomendam o uso de sistemas estruturados para gestão de ativos e serviços.

Adicionalmente, considerando a complexidade da edificação atendida e a diversidade de sistemas prediais existentes, além da diversidade de órgãos e setores clientes presentes no condomínio do edifício, a utilização de ferramenta tecnológica adequada mostra-se indispensável para a adequada gestão das atividades de manutenção.

Condição de acesso pela Administração

A contratada deverá garantir à Administração:

- Acesso integral ao sistema, sem restrições de funcionalidades;
- Perfis de usuário específicos para Fiscais Técnicos e Engenheiros da SEMAP;
- Disponibilização de treinamento para utilização da ferramenta;
- Suporte técnico durante toda a vigência contratual.

Vedação de controle exclusivo pela contratada

Fica expressamente vedada a utilização de sistema cujo controle ou acesso aos dados seja exclusivo da contratada, devendo ser assegurado à Administração o pleno domínio das informações geradas no âmbito da execução contratual, inclusive para fins de auditoria.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A estimativa das quantidades de serviços, materiais, insumos e recursos humanos necessários à contratação foi elaborada com base em critérios técnicos e metodológicos compatíveis com a complexidade dos imóveis atendidos e com as necessidades operacionais da Administração, em observância ao disposto no art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

A definição dos quantitativos da equipe técnica residente foi realizada com base na experiência acumulada durante a execução do Contrato nº 24/2021 (Processo nº 10768.100462/2021-41), vigente desde 27 de dezembro de 2021, bem como nos registros de fiscalização, ordens de serviço executadas, ocorrências operacionais verificadas, alterações contratuais formalmente realizadas durante a execução, demandas corretivas e preventivas atendidas e necessidades técnicas identificadas ao longo da vigência contratual.

O dimensionamento da demanda teve por finalidade assegurar a adequada cobertura das necessidades de manutenção predial da SRA-MGI/RJ, garantindo a continuidade dos serviços, a preservação dos ativos públicos e a eficiência da futura contratação.

Para definição dos quantitativos foram considerados os seguintes elementos:

- I – histórico de execução do contrato vigente e de contratações anteriores, especialmente quanto ao volume de ordens de serviço executadas, tipos de intervenções realizadas e consumo de materiais;
- II – informações obtidas durante a fiscalização contratual e no acompanhamento da execução dos serviços;
- III – características físicas dos imóveis abrangidos pela contratação, incluindo área construída superior a 100.000 m², quantidade de pavimentos, ocupação, tipologia construtiva e estado de conservação;
- IV – diversidade e complexidade dos sistemas prediais existentes, tais como sistemas elétricos, hidrossanitários, climatização, proteção contra descargas atmosféricas, combate a incêndio, telecomunicações e infraestrutura predial;
- V – frequência, criticidade e natureza das intervenções preventivas, corretivas e emergenciais observadas ao longo da execução contratual;
- VI – necessidades adicionais identificadas pela equipe técnica em decorrência da evolução dos sistemas prediais instalados e das condições operacionais verificadas nos imóveis;
- VII – parâmetros e boas práticas de engenharia de manutenção aplicáveis a edificações de grande porte e elevada complexidade operacional.

a) Equipe fixa de manutenção (mão de obra com dedicação exclusiva)

O contrato vigente foi originalmente estruturado com equipe fixa composta por 26 postos de trabalho. Entretanto, a experiência obtida durante mais de quatro anos de execução demonstrou a necessidade de aperfeiçoamento da composição da equipe residente, especialmente em razão da dimensão dos imóveis atendidos, da diversidade dos sistemas prediais existentes, da evolução tecnológica das instalações e da crescente complexidade operacional do Edifício Palácio da Fazenda.

A necessidade de reforço técnico também decorre do aumento da ocupação presencial dos imóveis, da existência de diversos órgãos instalados no complexo, da necessidade de acompanhamento técnico permanente das instalações e da criticidade dos sistemas elétricos, hidrossanitários, de climatização, telecomunicações, infraestrutura civil e proteção predial.

Além disso, a execução contratual evidenciou ocorrências relevantes envolvendo sistemas hidráulicos e de impermeabilização, incluindo rompimento de tubulações, infiltrações, alagamentos e danos a áreas internas das edificações. Tais ocorrências demonstraram a necessidade de fortalecimento da estrutura operacional responsável pela manutenção preventiva, corretiva e emergencial dos imóveis.

Também foram identificadas demandas crescentes relacionadas à manutenção civil, impermeabilização, marcenaria, telecomunicações e climatização especializada, especialmente em decorrência da evolução dos sistemas prediais instalados e das necessidades efetivamente verificadas ao longo da execução contratual.

No tocante à climatização, verificou-se a ampliação da utilização de sistemas do tipo VRF (Variable Refrigerant Flow), cuja operação e manutenção exigem profissionais com qualificação específica, ferramental adequado e capacidade técnica compatível com a complexidade desses equipamentos.

Diante desse cenário, a composição da equipe residente foi revista e aperfeiçoada, passando a contemplar os seguintes postos de trabalho:

- I – 01 Engenheiro Civil/Arquiteto;
- II – 01 Engenheiro Eletricista;
- III – 01 Encarregado Geral;
- IV – 01 Técnico em Edificações;
- V – 01 Técnico em Refrigeração;

VI – 01 Supervisor de Refrigeração Central (com experiência comprovada em sistemas VRF);

VII – 01 Técnico de Telecomunicações;

VIII – 03 Eletricistas de Manutenção;

IX – 04 Meio Oficiais de Elétrica;

X – 04 Mecânicos de Refrigeração;

XI – 02 Bombeiros Hidrossanitários;

XII – 02 Ajudantes de Refrigeração;

XIII – 03 Ajudantes Gerais de Manutenção;

XIV – 02 Eletricistas Plantonistas Diurnos;

XV – 02 Eletricistas Plantonistas Noturnos;

XVI – 01 Auxiliar Administrativo;

XVII – 01 Meio Oficial de Marcenaria;

XVIII – 02 Pedreiros;

XIX – 01 Marceneiro;

XX – 01 Analista de Telecomunicações;

XXI – 01 Cabista.

O acréscimo em relação à equipe originalmente contratada concentra-se nas áreas que apresentaram maior demanda operacional e maior criticidade durante a execução contratual, destacando-se os serviços de manutenção elétrica, climatização especializada, manutenção civil, marcenaria, telecomunicações, apoio operacional e gestão administrativa das atividades de manutenção.

A composição proposta encontra-se detalhada na Planilha de Custos e Formação de Preços (PCFP), que integra os autos e constitui a memória de cálculo do dimensionamento da equipe fixa.

b) Serviços sob demanda, materiais e insumos

Os quantitativos dos serviços sob demanda, materiais e insumos foram estimados com base no histórico de consumo, nas ocorrências registradas durante a execução contratual, nas necessidades técnicas identificadas ao longo da utilização das edificações e nos levantamentos realizados pela equipe responsável pelo planejamento da contratação.

Para definição dos custos referenciais dos serviços e materiais foram adotadas, sempre que aplicável, referências oficiais de preços, especialmente o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, complementadas por outros referenciais técnicos reconhecidos ou por pesquisa de mercado, quando necessário.

Os quantitativos detalhados encontram-se consolidados nas planilhas que integram o processo de contratação, contemplando:

I – composição da equipe fixa;

II – quantitativos estimados de serviços sob demanda;

III – quantitativos estimados de materiais e insumos;

IV – composições unitárias de custos;

V – referenciais de preços adotados.

Considerando a natureza dinâmica das atividades de manutenção predial, os quantitativos estimados possuem caráter prospectivo e foram definidos para fins de planejamento e dimensionamento da contratação, não representando obrigação de consumo integral por parte da Administração.

A execução dos serviços e a utilização dos materiais ocorrerão exclusivamente de acordo com as necessidades efetivamente verificadas durante a vigência contratual, mediante requisição formal e observância dos procedimentos de fiscalização e controle estabelecidos no Termo de Referência.

A gestão da demanda será apoiada por sistema informatizado de gestão da manutenção predial, permitindo o acompanhamento das ocorrências, das ordens de serviço, dos materiais empregados, dos indicadores de desempenho e da evolução do consumo dos recursos contratados.

A rastreabilidade das quantidades executadas será assegurada mediante formalização das ordens de serviço, registros no sistema informatizado de manutenção, relatórios técnicos de execução, documentação comprobatória dos serviços realizados e indicadores de desempenho e produtividade.

Diante dos elementos analisados, conclui-se que as quantidades estimadas mostram-se compatíveis com as características dos imóveis abrangidos, com o histórico operacional da Administração e com as necessidades de manutenção identificadas, sendo suficientes para garantir a continuidade dos serviços, a adequada conservação dos ativos prediais, a preservação do patrimônio público e a eficiência da futura contratação.

Memória de Cálculo do Dimensionamento da Equipe Fixa (Dedicação Exclusiva)

O dimensionamento da equipe residente foi calculado com base em parâmetros objetivos de engenharia de manutenção, área total construída (113.024,66 m², distribuídos em 18 andares – 15 comuns e 3 técnicos), lista ocupacional de órgãos com percentual de ocupação e histórico de chamados do Contrato nº 24/2021 (em anexo).

Engenheiro Civil/Arquiteto (1 profissional – 30h/semana):

Justificativa/Cálculo: Responsável técnico geral por 113.000 m² de área total construída, acompanhamento de patologias estruturais do Palácio da Fazenda (bem tombado/histórico) e elaboração de relatórios de medição.

Relação aplicada: 1 Engenheiro para cada 100.000 m² em edificações de alta complexidade.

Engenheiro Eletricista (1 profissional – 30h/semana):

Justificativa/Cálculo: Dimensionado devido à presença de 3 Subestações de Média/Baixa Tensão, capacidade instalada de aproximadamente 10.500 kVA, bancos de capacitores, e quadros de distribuição em 18 pavimentos. Exige presença contínua para manutenção preditiva e atendimento às normas NR-10.

Supervisor e Técnico de Refrigeração VRF / Climatização (1 Supervisor VRF + 1 Técnico + 4 Mecânicos + 2 Ajudantes = 8 profissionais):

Justificativa/Cálculo: O dimensionamento da equipe de manutenção de climatização considera, como premissa, o atendimento às exigências do PMOC – Plano de Manutenção, Operação e Controle, nos termos da Lei nº 13.589/2018, bem como a necessidade de garantir a continuidade operacional dos sistemas de climatização e o adequado nível de atendimento às unidades ocupantes do edifício.

Atualmente, a carga térmica instalada é de aproximadamente 317,00 TR, distribuída em cerca de 800 equipamentos, que totalizam aproximadamente 3.802.795 BTUs de capacidade instalada. Entretanto, considerando a possibilidade de ampliação da ocupação do edifício e a consequente necessidade de climatização de um número maior de ambientes, estima-se que a demanda futura possa alcançar aproximadamente 2.400 TR, caso a climatização seja estendida à totalidade ou à maior parte das salas efetivamente ocupadas.

Para o atendimento dessa demanda potencial, estima-se a necessidade de uma estrutura de manutenção composta por 12 técnicos, 24 mecânicos e 12 ajudantes, considerando o parâmetro técnico adotado de 1 profissional técnico, 2 mecânicos e 1 ajudante para cada 200 TR de capacidade em operação contínua, com cobertura dos respectivos turnos de atendimento.

Ressalta-se, ainda, que a infraestrutura de climatização do edifício vem incorporando, de forma crescente, sistemas do tipo VRF (Variable Refrigerant Flow), os quais possuem características técnicas e requisitos de manutenção distintos dos equipamentos convencionais. Atualmente, não há quadro técnico especializado especificamente dimensionado para a manutenção desses sistemas, circunstância que reforça a necessidade de adequação e ampliação da equipe.

Além dos sistemas VRF, a estrutura existente compreende equipamentos dos tipos Self Contained, ACJ e Split, demandando conhecimentos e procedimentos específicos de manutenção preventiva, preditiva e corretiva, de modo a assegurar a disponibilidade e o adequado funcionamento dos equipamentos.

Dessa forma, o aumento do efetivo não se fundamenta exclusivamente na expansão da capacidade instalada, mas também na diversificação tecnológica dos sistemas de climatização, na necessidade de atendimento às rotinas previstas no PMOC, na continuidade operacional dos equipamentos e na redução dos tempos de resposta (SLA) aos chamados das unidades ocupantes. A medida é especialmente relevante nos ambientes destinados ao atendimento ao público, nos quais eventuais indisponibilidades dos sistemas de climatização podem comprometer as condições de conforto, salubridade e continuidade das atividades institucionais de órgão e setores como: CAC - Centro de Atendimento ao Contribuinte da Receita Federal, DECIPEX - Diretoria de Serviços de Aposentados e Pensionistas e de Órgãos Extintos, entre outros que atendem um grande número de cidadãos.

Equipe de Elétrica Residente e Plantão 24/7 (3 Eletricistas + 4 Meios-Oficiais + 2 Plantonistas Diurnos + 2 Plantonistas Noturnos = 11 profissionais):

Justificativa/Cálculo: Operação do Edifício Sede em regime 24/7. Cobertura de mais de 8.000 pontos de iluminação (dezenas destes a 9,5 metros de altura), mais de 4.500 tomadas e centros de distribuição. Assim garantindo atendimento imediato em caso de queda de energia ou falhas nos quadros dos 18 pavimentos e anexos (Usina, Sá Freire, Bonsucesso).

Telecomunicações e Redes (1 Analista + 1 Técnico + 1 Cabista = 3 profissionais):

Justificativa/Cálculo: Manutenção da infraestrutura de cabeamento estruturado (mais de 4.000 pontos de rede lógica cat6/fibra), racks de distribuição por andar, salas de CPD e infraestrutura de telefonia IP. O histórico de manutenção do contrato anterior também demonstrou que houve aumento considerável nos atendimentos e intercorrências em rede lógica e fibra.

Manutenção Civil, Hidráulica e Marcenaria (2 Pedreiros + 2 Bombeiros Hidrossanitários + 1 Marceneiro + 1 Meio Oficial Marceneiro + 3 Ajudantes Gerais = 9 profissionais):

Justificativa/Cálculo: Extensão predial do Palácio da Fazenda com alta demanda em vazamentos, desentupimentos, reparos em esquadrias antigas, portas e janelas de madeiras, divisórias, forros e pisos de madeira. Média histórica de 120 intervenções civis/hidráulicas mensais.

Gestão e Controle (1 Encarregado Geral + 1 Técnico em Edificações + 1 Auxiliar Administrativo = 3 profissionais):

Justificativa/Cálculo: Gestão do sistema informatizado CMMS, controle de ponto, recebimento e triagem de ordens de serviço, fiscalização interna e apoio ao Engenheiro Residente. Um ponto que se mostrou sensível na gestão do contrato atual e foi motivos de inúmeras reuniões, foram as demoras recorrentes nas devolutivas de orçamentos por conta da contratada, ponto que esperamos solucionar com a adição de um Auxiliar Administrativo.

Chegando-se assim no total da Equipe Residente de 36 Postos de Trabalho.

Memória de Cálculo para Materiais, Insumos e Serviços sob Demanda

- **Materiais e Peças de Reposição:**

Metodologia: Estimados com base na média histórica dos últimos 36 meses do Contrato nº 24/2021, usando a quantidade anual média de insumos consumida e o preço unitário obtido no Sistema SINAPI/SCO.

- **Serviços sob Demanda (Medição por SINAPI/UST):**

Estimativa de Quantitativos: Impermeabilização de coberturas/barriletes (1.200 m²/ano); Pintura e recomposição civil (3.500 m²/ano); Substituição de tubulações (450 m/ano).

8. Estimativa do Valor da Contratação

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em critérios técnicos e metodológicos compatíveis com a natureza e a complexidade dos serviços pretendidos, observando as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normativos aplicáveis.

O custo estimado total da contratação é de R\$ 24.102.985,20 (vinte e quatro milhões, cento e dois mil, novecentos e oitenta e cinco reais e vinte centavos).

A metodologia de precificação adotada encontra-se demonstrada na Planilha de Custos e Formação de Preços (PCFP), especialmente na aba "Proposta Resumo", e foi estruturada a partir de três componentes principais:

- I – equipe fixa de manutenção, correspondente à mão de obra residente com dedicação exclusiva, dimensionada de acordo com os postos previstos para atendimento contínuo das demandas de manutenção predial;
- II – parcela estimada destinada ao fornecimento de materiais, peças e insumos necessários à execução dos serviços de manutenção preventiva e corretiva;
- III – parcela estimada destinada à execução dos serviços sob demanda, compreendendo intervenções eventuais necessárias à conservação, recuperação e adequação das instalações prediais.

A metodologia adotada permite separar claramente os custos fixos relacionados à equipe residente dos custos variáveis vinculados à efetiva demanda da Administração, proporcionando maior transparência na formação do orçamento estimado, melhor controle da execução contratual e adequada rastreabilidade entre os quantitativos planejados, os serviços executados, os materiais empregados e os valores efetivamente pagos.

O valor estimado da contratação contempla os custos relacionados à mão de obra com dedicação exclusiva, materiais, peças, insumos, ferramentas, equipamentos, serviços sob demanda, encargos trabalhistas, previdenciários, tributários, custos indiretos e demais componentes necessários à adequada execução do objeto.

A estimativa considerou o reembolso-creche previsto na IN SEGES/MGI nº 147/2026.

Os quantitativos e custos referenciais foram definidos com base em:

- I – utilização de referenciais oficiais de preços, especialmente o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, complementados, quando necessário, por outros sistemas oficiais, composições técnicas ou pesquisas de mercado devidamente justificadas;
- II – aplicação das Convenções Coletivas de Trabalho vigentes e aplicáveis às categorias profissionais previstas na contratação;
- III – composição analítica dos custos dos serviços sob demanda, materiais e insumos necessários à execução contratual;
- IV – consideração dos encargos sociais, benefícios trabalhistas, tributos e demais componentes da formação de preços;
- V – observância das condições reais de execução dos serviços e das características dos imóveis abrangidos pela contratação.

A estimativa também considerou a experiência acumulada durante a execução do Contrato nº 24/2021, as informações produzidas pela fiscalização contratual, os registros de ocorrências operacionais, as necessidades

identificadas pela equipe técnica responsável pelo planejamento e as adequações promovidas na solução proposta para melhor atendimento das demandas da Administração.

Eventual acréscimo do valor estimado em relação às contratações anteriores decorre, principalmente, da atualização dos custos de mercado, da evolução das convenções coletivas aplicáveis, do redimensionamento da equipe técnica residente, da incorporação de especialidades necessárias ao atendimento das demandas efetivamente verificadas durante a execução contratual, da ampliação da capacidade de atendimento dos serviços sob demanda e da adoção de mecanismos mais robustos de controle, rastreabilidade e gestão da manutenção predial.

Dentre os principais fatores que influenciaram a formação da estimativa destacam-se:

- I – a complexidade e a criticidade dos sistemas prediais existentes nos imóveis atendidos;
- II – a necessidade de manutenção especializada dos sistemas de climatização, incluindo equipamentos do tipo VRF (Variable Refrigerant Flow);
- III – o fortalecimento das atividades de manutenção preventiva e preditiva, com vistas à redução de falhas, paralisações e intervenções emergenciais;
- IV – a ampliação da capacidade operacional da equipe residente para atendimento das demandas identificadas durante a execução contratual;
- V – a necessidade de disponibilização de ferramentas, equipamentos e instrumentos compatíveis com as boas práticas de engenharia de manutenção;
- VI – a implementação de mecanismos de controle, rastreabilidade e gestão informatizada da manutenção predial;
- VII – a correta incidência dos encargos trabalhistas, adicionais legais e demais obrigações decorrentes da legislação aplicável.

Importa ressaltar que tais adequações não configuram ampliação indevida do objeto, mas representam o aperfeiçoamento da solução contratual selecionada, decorrente da experiência acumulada durante a execução contratual, do amadurecimento do planejamento e da necessidade de adequação da contratação às condições efetivamente verificadas nos imóveis administrados pela SRA-MGI/RJ.

Os materiais, peças, insumos e serviços sob demanda somente serão fornecidos ou executados mediante necessidade efetivamente verificada, requisição formal da Administração, autorização da fiscalização e comprovação documental da execução, não constituindo obrigação de consumo integral dos quantitativos estimados.

A metodologia adotada assegura a compatibilidade dos preços estimados com os valores praticados no mercado, a observância dos princípios da economicidade, eficiência, planejamento e interesse público, bem como a exequibilidade da futura contratação.

Conclui-se, portanto, que a estimativa de custos elaborada mostra-se adequada, suficiente e compatível com as necessidades da Administração, fornecendo base técnica consistente para a definição do orçamento estimado da contratação.

O valor estimado da contratação foi definido com base em critérios técnicos e metodológicos consistentes, considerando referenciais oficiais de preços, parâmetros de mercado e o histórico de execuções similares, encontrando-se detalhado na Planilha de Custos e Formação de Preços (PCFP) anexa ao processo.

A demonstração da formação do preço contempla:

- utilização de referenciais oficiais, prioritariamente o SINAPI, e, quando necessário, tabelas complementares devidamente justificadas;
- aplicação da Convenção Coletiva de Trabalho (CCT) vigente para composição dos custos de mão de obra;
- composição analítica dos serviços sob demanda, com base em custos unitários compatíveis com o mercado;
- detalhamento dos insumos, equipamentos, encargos e demais componentes da formação de preços.

O eventual incremento no valor global da contratação decorre de adequações técnicas necessárias à plena execução do objeto contratual, especialmente no que se refere ao redimensionamento da equipe fixa e ferramental necessário.

Destacam-se como fatores determinantes:

- a crescente complexidade dos sistemas prediais;
- a necessidade de mão de obra especializada para sistemas VRF;
- a ampliação do escopo de manutenção preventiva;
- a incorporação de equipamentos específicos para diagnóstico e manutenção.

Ressalte-se que tais adequações não configuram mera ampliação discricionária do objeto, mas, sim, necessidade técnica superveniente, compatível com o disposto no art. 124, inciso I, alínea "a", da Lei nº 14.133/2021, no que se refere à adequação quantitativa e qualitativa do contrato.

Por fim, destaca-se que a metodologia adotada assegura a compatibilidade dos valores com o mercado e a exequibilidade da contratação, proporcionando adequada relação custo-benefício para a Administração.

Justificativa Técnica da Conveniência e Vantajosidade do Prazo Contratual Inicial de 60 (Sessenta) Meses

Em atendimento ao disposto no art. 106 da Lei nº 14.133/2021, a Equipe de Planejamento da Contratação justifica a conveniência, a oportunidade e a expressa vantajosidade para a Administração Pública na adoção do prazo de vigência inicial de 60 (sessenta) meses para a contratação dos serviços continuados de engenharia e manutenção predial do Edifício Palácio da Fazenda e seus anexos, com base nos seguintes fundamentos técnicos, operacionais e econômicos:

1. Natureza Continuada e Imprescindibilidade do Objeto:

Os serviços de manutenção predial preventiva e corretiva, abrangendo sistemas elétricos (subestações de média /baixa tensão e geradores), hidráulicos, de combate a incêndio, SPDA e climatização central especializada (incluindo tecnologia VRF), constituem atividade essencial e permanente para o funcionamento das instalações da SRA-MGI/RJ e órgãos ocupantes. A interrupção desses serviços comprometeria diretamente a segurança dos usuários, a habitabilidade do bem público tombado e a continuidade das atividades administrativas.

2. Amortização de Investimentos Iniciais e Custos de Mobilização (Ganhos de Escala):

A execução da solução proposta exige da empresa contratada elevado investimento na fase inicial de implantação, incluindo:

- a) Parametrização, cadastramento de ativos, treinamento e disponibilização do Sistema Informatizado de Gestão da Manutenção (CMMS/EAM);
 - b) Mobilização de ferramentais específicos e instrumentação de alta precisão (notadamente para sistemas VRF e subestações);
 - c) Adequação de rotinas de Saúde e Segurança do Trabalho (SST) para uma equipe fixada em 36 postos residentes.
- A diluição desses custos fixos de mobilização e tecnologia ao longo do período de 5 (cinco) anos reduz significativamente a taxa de administração e a margem de risco embutidas nas propostas comerciais das licitantes, gerando maior número de participantes e propostas orçamentárias mais vantajosas e econômicas para a União em comparação a contratos de prazos mais curtos (ex.: 12 ou 24 meses).

3. Estabilidade Operacional e Aprendizado Curva de Manutenção em Prédio Tombado:

O Edifício Palácio da Fazenda possui mais de 100.000 metros quadrados de área construída, característica monumental e regime de preservação histórica (IPHAN). A curva de aprendizado da equipe técnica residente em uma

edificação de alta complexidade e antiguidade é longa. A permanência do contrato por 60 meses assegura o domínio pleno do histórico de patologias do prédio pela equipe mantenedora, aumentando a eficácia das manutenções preventivas e preditivas e reduzindo substancialmente a incidência de falhas críticas ou emergências dispendiosas.

4. Eficiência Administrativa e Redução de Custos Processuais:

A celebração por 5 (cinco) anos evita o refazimento anual de complexos processos licitatórios de engenharia, reduzindo expressivamente os custos operacionais da máquina pública com instrução processual, análises jurídicas, publicação de editais e alocação de força de trabalho dos servidores da atual subdimensionada equipe da área de licitações e engenharia.

Diante do exposto, a fixação do prazo inicial de 60 (sessenta) meses revela-se a opção que melhor harmoniza a segurança patrimonial do bem público, a eficiência da gestão operacional e a economicidade para os cofres públicos e atratividade para a iniciativa privada participar do certame, estando também em estrita consonância com o art. 106 da Lei nº 14.133/2021.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Justificativa para a Unificação do Objeto em Lote Único (Não Parcelamento)

Em estrito atendimento ao disposto no art. 18, § 1º, inciso VIII, e art. 47, II, da Lei nº 14.133/2021, a Equipe de Planejamento da Contratação realizou estudo aprofundado quanto ao parcelamento do objeto. Com base em análises de viabilidade técnica, operacional, logística e econômica, optou-se fundamentadamente pela unificação do objeto em lote único, afastando-se a divisão por especialidades ou por edifícios/sistemas.

Análise da Inviabilidade do Parcelamento por Lotes/Sistemas Específicos

A equipe avaliou a hipótese de divisão do objeto em 4 (quatro) lotes independentes: Lote 1: Manutenção Elétrica e SPDA; Lote 2: Climatização e Refrigeração; Lote 3: Manutenção Civil, Hidráulica e Marcenaria; Lote 4: Telecomunicações e Cabeamento.

A divisão, contudo, mostrou-se improdutivo, inviável e contrária ao interesse público pelas seguintes razões práticas:

Interdependência Física e Concorrência de Interfaces Técnicas:

Exemplo Prático (Vazamento no Barrilete/Auditório): Em um evento de vazamento hidráulico na rede superior (ocorrido no Palácio da Fazenda), a resolução exige:

- i. interrupção imediata da água (Hidráulica);
- ii. desligamento seguro de quadros energizados no teto rebaixado para evitar curto-circuito (Elétrica);
- iii. remoção e substituição de forros de gesso e marcenaria danificados (Civil/Marcenaria); e
- iv. secagem e religação dos aparelhos e dutos de ar condicionado (Climatização).

Se o objeto fosse parcelado, seriam necessárias 4 contratadas distintas atuando simultaneamente no mesmo espaço físico, gerando conflito de competência, impasse sobre a responsabilidade primária do dano "jogo de empurra" e atraso na contenção de emergências.

Multiplicação Ineficiente da Estrutura Administrativa e Logística:

O parcelamento exigiria que cada uma das empresas mantivesse seu próprio Engenheiro/Encarregado, ferramental individual, estoque de segurança e estrutura de apoio, eliminando os ganhos de compartilhamento de insumos e mão de obra de apoio (ajudantes gerais). Além disso nem dispomos de espaço físico suficiente em nosso subsolo para tantos depósitos e oficinas independentes.

Perda da Centralização do Sistema Informatizado (CMMS):

A gestão de chamados por múltiplos sistemas ou a tentativa de impor um único sistema a 4 empresas distintas fragiliza o controle do SLA global e prejudica o acompanhamento em tempo real da fiscalização contratual. E este é um dos pontos que buscamos melhorar na nova contratação, uma vez que foi verificada na atual contratação pontos de melhoria neste quesito.

Estimativa dos Ganhos Econômicos e Operacionais do Lote Único

A unificação em Lote Único proporciona vantagens mensuráveis à Administração Pública, sintetizadas no quadro a seguir:

Dimensão	Cenário Parcelado (4 Lotes)	Cenário Unificado (Lote Único)	Ganho/Economia Estimada
Encargos e Mão de Obra de Supervisão	Exigência de 4 Encarregados e 4 Responsáveis Técnicos (1 por lote).	1 Engenheiro Residente e 1 Encarregado Geral compartilhados para todo o complexo.	Economia de até 15% a 20% nos custos indiretos e taxa de administração de mão de obra.
Ferramental e Equipamentos de Apoio	Duplicidade de equipamentos universais (andaimes, plataformas elevatórias, detectores, ferramentas elétricas) multiplicados por 4 empresas.	Única estrutura de equipamentos compartilhada entre todas as equipes da contratada.	Redução de custos operacionais e de mobilização na ordem de 12%. Falta de espaço físico necessário para tal.
Gasto Administrativo com Fiscalização	Exigência de 4 equipes de fiscalização (titulares e substitutos), triplicando reuniões, atestes e processos de medição.	Fiscalização centralizada com 1 único processo mensal de medição integrado.	Ganho de 65% na eficiência operacional e na alocação da força de trabalho dos servidores fiscais.
Tempo de Resposta em Emergências (SLA)	Tempo médio de mitigação: 6 a 12 horas (devido a alinhamentos intercontratuais).	Tempo médio de mitigação: inferior a 2 horas (comando técnico unificado).	Melhoria substancial (300%) na capacidade de pronta resposta e preservação do bem público.

Conclusão pela Unificação do Objeto

A opção pela unificação do objeto em lote único assegura a necessária integridade operacional dos edifícios da SRA-MGI/RJ, previne o colapso na gestão de interfaces técnicas, atende integralmente à jurisprudência consolidada do TCU (Súmula nº 247 e Acórdão nº 1.214/2013-Plenário) e garante a melhor relação custo-benefício e economicidade para a Administração Pública Federal.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Foram analisadas as contratações atualmente vigentes e as necessidades institucionais relacionadas ao objeto pretendido, não tendo sido identificada contratação interdependente cuja celebração constitua condição prévia para a viabilidade da presente contratação.

Todavia, a solução apresenta relação de complementaridade com diversos contratos de apoio à operação e manutenção das edificações administradas pela SRA-MGI/RJ, tais como serviços de vigilância patrimonial, limpeza e conservação, manutenção de elevadores, climatização especializada, brigada de incêndio, fornecimento de energia elétrica, abastecimento de água e demais serviços necessários ao funcionamento regular dos imóveis.

Ressalta-se que tais contratações possuem objetos distintos e independentes, sendo executadas de forma autônoma, sem sobreposição de responsabilidades ou necessidade de vinculação contratual direta com a presente contratação.

A contratação de manutenção predial ora proposta constitui instrumento essencial para assegurar a conservação dos imóveis, a disponibilidade dos sistemas prediais e a continuidade das atividades desenvolvidas nos edifícios atendidos, atuando de forma complementar às demais contratações de suporte existentes.

Dessa forma, conclui-se que não há contratações interdependentes que condicionem a execução da solução proposta, existindo apenas contratações correlatas que contribuem conjuntamente para a adequada operação, conservação e funcionamento das instalações sob responsabilidade da SRA-MGI/RJ.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente contratação encontra-se alinhada ao planejamento institucional da Superintendência Regional de Administração do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos no Estado do Rio de Janeiro – SRA-MGI/RJ, estando compatível com as necessidades operacionais relacionadas à administração, conservação, manutenção e funcionamento dos imóveis sob sua responsabilidade.

A solução proposta contribui diretamente para a preservação do patrimônio público, para a continuidade dos serviços prestados pela Administração e para a adequada operação dos sistemas prediais existentes nas edificações atendidas, estando alinhada às competências institucionais da SRA-MGI/RJ.

A contratação encontra-se prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) do exercício correspondente, observadas as atualizações eventualmente promovidas pela Administração ao longo do ciclo de planejamento das contratações.

Verifica-se, ainda, aderência ao Plano Diretor de Logística Sustentável (PLS) do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos, especialmente no que se refere à conservação do patrimônio público, à racionalização do consumo de recursos, à eficiência operacional das instalações prediais e à adoção de práticas de sustentabilidade ambiental durante a execução contratual.

A solução também está alinhada aos princípios do planejamento, eficiência, economicidade, sustentabilidade, gestão de riscos e continuidade dos serviços públicos previstos na Lei nº 14.133/2021.

Adicionalmente, a contratação decorre da necessidade de continuidade e aperfeiçoamento dos serviços atualmente executados nos imóveis administrados pela SRA-MGI/RJ, incorporando melhorias identificadas durante a execução contratual, com vistas ao aumento da eficiência operacional, da qualidade dos serviços prestados e da capacidade de fiscalização e controle da execução contratual.

Dessa forma, conclui-se que a contratação pretendida encontra-se plenamente alinhada aos instrumentos de planejamento da Administração e às necessidades institucionais da SRA-MGI/RJ, constituindo medida necessária

para assegurar a adequada conservação dos imóveis públicos federais sob sua responsabilidade e a continuidade das atividades neles desenvolvidas.

12. Resultados Pretendidos

A presente contratação tem por objetivo assegurar a adequada conservação, operação e manutenção dos imóveis sob responsabilidade da Superintendência Regional de Administração do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos no Estado do Rio de Janeiro – SRA-MGI/RJ, garantindo a preservação do patrimônio público, a segurança dos usuários das edificações e a continuidade das atividades institucionais nelas desenvolvidas.

Com a implementação da solução proposta, espera-se alcançar os seguintes resultados:

- I – aumento da disponibilidade e da confiabilidade dos sistemas prediais;
- II – melhoria da qualidade dos serviços de manutenção prestados;
- III – redução dos tempos de resposta e de solução das demandas de manutenção;
- IV – redução da ocorrência de falhas críticas e de intervenções emergenciais;
- V – fortalecimento da manutenção preventiva e preditiva, reduzindo a dependência de ações corretivas;
- VI – ampliação da vida útil dos ativos, equipamentos e instalações prediais;
- VII – melhoria dos mecanismos de controle, fiscalização e rastreabilidade da execução contratual;
- VIII – aumento da eficiência operacional e da capacidade de atendimento das demandas dos usuários;
- IX – maior previsibilidade da execução dos serviços e dos custos de manutenção;
- X – redução dos riscos associados à deterioração das edificações e à interrupção dos serviços públicos.

Os resultados pretendidos estão diretamente relacionados ao adequado dimensionamento da equipe técnica, à ampliação da capacidade operacional da manutenção predial e à incorporação de especialidades compatíveis com as necessidades identificadas durante a execução dos contratos vigentes.

A solução proposta busca superar limitações verificadas ao longo da execução contratual, especialmente aquelas relacionadas à capacidade de atendimento de demandas simultâneas, à necessidade de especialização técnica em determinados sistemas prediais e ao fortalecimento das rotinas de manutenção preventiva.

Especificamente em relação aos sistemas de climatização, a contratação permitirá atendimento mais eficiente das demandas envolvendo equipamentos do tipo VRF (Variable Refrigerant Flow), cuja operação e manutenção exigem conhecimentos técnicos especializados e recursos compatíveis com a complexidade desses sistemas.

Espera-se, ainda, que a adoção de sistema informatizado de gestão da manutenção predial proporcione ganhos significativos em governança, transparência, controle e monitoramento da execução contratual, permitindo maior rastreabilidade das intervenções realizadas, geração de indicadores de desempenho e suporte à tomada de decisões pela Administração.

Destaca-se que o Edifício Palácio da Fazenda, principal imóvel abrangido pela contratação, possui aproximadamente 101.718,66 m² de área construída distribuídos em 18 pavimentos, além de relevante valor histórico, arquitetônico e institucional. A adequada manutenção desse patrimônio contribui para sua preservação, conservação e utilização segura, observadas as restrições técnicas e legais aplicáveis aos bens protegidos pelos órgãos de preservação patrimonial.

A intensificação das atividades de manutenção preventiva e preditiva permitirá reduzir, ao longo do tempo, a ocorrência de falhas estruturais e operacionais que normalmente resultam em intervenções corretivas mais complexas e onerosas, contribuindo para a racionalização dos gastos públicos e para a melhoria contínua das condições das edificações.

A solução encontra-se alinhada às melhores práticas de engenharia de manutenção e gestão de ativos, privilegiando ações planejadas de conservação, monitoramento e prevenção de falhas, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade, planejamento, continuidade do serviço público e preservação do patrimônio público previstos na Lei nº 14.133/2021.

Diante do exposto, conclui-se que a contratação pretendida proporcionará ganhos operacionais, técnicos e gerenciais relevantes, contribuindo para a adequada conservação dos imóveis administrados pela SRA-MGI/RJ, para a melhoria dos níveis de serviço prestados e para a preservação do patrimônio público sob sua responsabilidade.

A contratação visa não apenas a manutenção do patrimônio público, mas também:

- A melhoria dos níveis de serviço (Service Level Agreement “SLA”);
- A redução dos tempos de resposta e solução;
- A elevação da confiabilidade dos sistemas prediais;
- A diminuição de ocorrências emergenciais;
- A otimização do ciclo de vida dos ativos.

Tais resultados estão diretamente relacionados ao adequado dimensionamento da equipe técnica e à especialização dos profissionais envolvidos.

Justificativa Técnica para Ampliação da Equipe Fixa

A ampliação da equipe fixa encontra fundamento em evidências técnicas verificadas ao longo da execução contratual. Registros operacionais demonstram a ocorrência de falhas relevantes, como rompimentos hidráulicos e falhas de impermeabilização, evidenciando a necessidade de maior capacidade de resposta técnica e diminuição dos prazos de atendimento atuais.

Adicionalmente, a introdução de sistemas VRF elevou o grau de complexidade da manutenção, no que tange os sistemas de refrigeração do prédio, exigindo profissionais com qualificação e ferramental específicos.

A manutenção da atual equipe subdimensionada implica riscos operacionais, tais como:

- Aumento do tempo de resposta;
- Elevação de custos indiretos;
- Maior incidência de intervenções emergenciais;
- Com o passar do tempo, esta condição implica em degradação do prédio tombado.

Dessa forma, a ampliação da equipe fixa mostra-se medida necessária e proporcional, alinhada aos princípios da eficiência, economicidade e continuidade do serviço público. Importante destacar que a vantajosidade da medida não se restringe ao aspecto financeiro imediato, mas se evidencia sobretudo na melhoria do nível de serviço prestado e na manutenção a longo prazo do edifício.

Especificidades do Edifício Palácio da Fazenda

O Edifício Palácio da Fazenda possui aproximadamente 101.718,66 m² distribuídos em 18 pavimentos, caracterizando-se como edificação de grande porte. Trata-se de imóvel de valor histórico e arquitetônico relevante, submetido a regime de proteção patrimonial, o que impõe restrições técnicas às intervenções de manutenção.

Dentre as implicações destacam-se:

- Necessidade de preservação das características originais;

- Restrição ao uso de determinados materiais e técnicas;
- Maior complexidade na execução dos serviços;
- Necessidade de mão de obra qualificada;
- Acompanhamento contínuo das intervenções pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.

Tais fatores elevam o grau de complexidade da manutenção predial, justificando a adoção de solução técnica robusta e adequadamente dimensionada.

Correlação entre Manutenção Preventiva e Redução de Custos

A intensificação da manutenção preventiva, viabilizada pela ampliação da equipe fixa, contribui para a redução de custos no médio e longo prazo.

A experiência operacional demonstra que falhas não tratadas preventivamente tendem a evoluir para intervenções corretivas mais onerosas, casos que já se têm apresentado no atual contrato.

Assim, a estratégia proposta está alinhada às melhores práticas de engenharia de manutenção, privilegiando ações preventivas e preditivas em detrimento de ações corretivas emergenciais.

Conclui-se, portanto, que o redimensionamento da equipe fixa e a adequação técnica da contratação são medidas indispensáveis à garantia da adequada prestação dos serviços de manutenção predial.

A solução proposta encontra respaldo técnico, operacional e jurídico, estando em conformidade com a legislação vigente e com os princípios que regem a Administração Pública.

13. Providências a serem Adotadas

Para viabilizar a adequada implementação da solução proposta e assegurar a efetiva gestão e fiscalização da futura contratação, deverão ser adotadas, previamente ao início da execução contratual, as seguintes providências pela Administração:

I – designação formal dos agentes responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 e dos normativos internos aplicáveis;

II – definição e estruturação dos fluxos administrativos relacionados à solicitação, autorização, acompanhamento, medição e ateste dos serviços executados;

III – adequação dos procedimentos de controle interno e fiscalização contratual às características da nova solução adotada;

IV – cadastramento e parametrização inicial dos imóveis, sistemas prediais, ativos e demais informações necessárias à operação da solução contratada;

V – preparação da equipe de fiscalização para utilização do sistema informatizado de gestão da manutenção predial (CMMS/EAM), incluindo eventual capacitação necessária à adequada utilização da ferramenta;

VI – organização das rotinas de acompanhamento da execução contratual, incluindo procedimentos relacionados à abertura, acompanhamento e encerramento das ordens de serviço;

VII – definição dos mecanismos de monitoramento dos níveis de serviço, indicadores de desempenho e demais instrumentos de controle previstos na contratação;

VIII – disponibilização das informações, documentos técnicos, cadastros e demais elementos necessários à adequada transição entre o contrato vigente e a nova contratação.

Registra-se que não foram identificadas necessidades de realização de obras, reformas, aquisições prévias ou adaptações estruturais relevantes nos imóveis para viabilizar a execução da solução proposta.

Conclui-se, portanto, que as providências necessárias à implantação da contratação são de natureza predominantemente administrativa e operacional, encontrando-se plenamente ao alcance da Administração e compatíveis com sua estrutura organizacional.

Em razão de o Edifício Palácio da Fazenda constituir bem submetido a regime de proteção patrimonial, a Administração deverá observar as exigências aplicáveis do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), promovendo, quando cabível, a comunicação, consulta, anuência, autorização ou outra providência exigida pelo referido órgão antes da execução de intervenções de manutenção predial que possam afetar elementos protegidos do imóvel, bem como durante sua execução, conforme a natureza e o alcance da intervenção.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A contratação pretendida não se caracteriza como atividade potencialmente causadora de impactos ambientais significativos, tratando-se de prestação de serviços contínuos de manutenção predial preventiva e corretiva. Entretanto, a execução dos serviços poderá gerar impactos ambientais pontuais, localizados e passíveis de controle e mitigação, os quais deverão ser adequadamente gerenciados durante toda a vigência contratual.

Os principais impactos ambientais potencialmente associados à execução dos serviços são:

I – geração de resíduos provenientes das atividades de manutenção, incluindo resíduos da construção civil, materiais substituídos, embalagens, componentes eletromecânicos, resíduos metálicos, madeiras, cabos, lâmpadas e demais insumos utilizados nos serviços;

II – utilização de tintas, solventes, lubrificantes, produtos de limpeza e outros materiais potencialmente capazes de causar impactos ambientais quando manuseados ou descartados inadequadamente;

III – consumo de água e energia elétrica durante a execução das atividades de manutenção;

IV – eventual geração de ruídos, poeira e resíduos decorrentes de intervenções corretivas ou serviços de pequeno porte;

V – risco de descarte inadequado de resíduos e materiais resultantes das atividades executadas.

Com vistas à prevenção, mitigação e controle desses impactos, a futura contratação deverá contemplar, sempre que tecnicamente viável e economicamente justificável, a adoção das seguintes medidas:

I – segregação, acondicionamento, transporte e destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados, em conformidade com a Lei nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos), normas ambientais aplicáveis e regulamentações municipais vigentes;

II – utilização preferencial de materiais recicláveis, reciclados, atóxicos ou de menor impacto ambiental;

III – adoção de práticas destinadas à redução do consumo de água, energia elétrica e demais recursos naturais;

IV – observância das normas técnicas da ABNT relacionadas à gestão de resíduos, sustentabilidade e manutenção predial;

V – cumprimento das diretrizes e exigências estabelecidas pelos órgãos ambientais competentes, incluindo, quando aplicável, as normas do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA;

VI – adequada destinação de materiais potencialmente contaminantes ou sujeitos a logística reversa, nos termos da legislação vigente.

A contratação deverá observar os princípios e diretrizes de sustentabilidade previstos na Lei nº 14.133/2021, bem como as orientações constantes do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União, buscando conciliar a adequada manutenção dos imóveis públicos com a minimização dos impactos ambientais decorrentes da execução contratual.

Embora os aspectos ambientais representem os principais impactos associados à contratação, a execução dos serviços também demandará observância rigorosa das normas de saúde e segurança do trabalho aplicáveis às atividades de manutenção predial, especialmente aquelas relacionadas a trabalhos em altura, instalações elétricas, operação de equipamentos, manuseio de produtos químicos e demais atividades de risco inerentes ao objeto.

Dessa forma, conclui-se que os impactos ambientais decorrentes da contratação são compatíveis com a natureza dos serviços pretendidos, possuem baixa magnitude e podem ser adequadamente mitigados mediante a adoção das medidas preventivas e corretivas previstas na legislação e nos instrumentos da contratação.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Com fundamento nos estudos realizados pela Equipe de Planejamento da Contratação, conclui-se que a solução proposta mostra-se técnica, operacional, econômica e ambientalmente viável para atendimento da necessidade administrativa identificada.

O presente Estudo Técnico Preliminar demonstrou a existência da necessidade de contratação de serviços contínuos de manutenção predial preventiva e corretiva para os imóveis sob responsabilidade da Superintendência Regional de Administração do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos no Estado do Rio de Janeiro – SRA-MGI /RJ, bem como a adequação da solução escolhida para assegurar a conservação do patrimônio público, a continuidade das atividades institucionais e a segurança dos usuários das edificações.

O levantamento de mercado realizado indicou que a contratação de empresa especializada constitui a solução mais adequada para atendimento da demanda, apresentando vantagens operacionais, econômicas e gerenciais em relação às demais alternativas avaliadas.

As quantidades estimadas e os custos referenciais foram definidos com base em critérios técnicos, histórico de execução contratual, características dos imóveis atendidos, necessidades operacionais identificadas pela fiscalização e parâmetros oficiais de preços, demonstrando-se compatíveis com a realidade da contratação pretendida.

A solução proposta contempla mecanismos adequados de governança, fiscalização, controle, rastreabilidade e gestão da manutenção predial, incluindo a utilização de sistema informatizado de gestão da manutenção (CMMS/EAM), em consonância com as boas práticas de engenharia de manutenção e com os princípios da eficiência, economicidade, planejamento e transparência previstos na Lei nº 14.133/2021.

Os possíveis impactos ambientais decorrentes da contratação foram avaliados e considerados compatíveis com a natureza dos serviços, sendo plenamente mitigáveis mediante a adoção das medidas de controle previstas na legislação ambiental aplicável e nos instrumentos da contratação.

Conclui-se, portanto, que a contratação pretendida é viável e necessária ao atendimento do interesse público, reunindo condições para prosseguimento das etapas subsequentes do planejamento da contratação, mediante elaboração e aprovação do Termo de Referência e demais documentos exigidos pela legislação vigente.

Diante do exposto, a Equipe de Planejamento manifesta-se favoravelmente à continuidade do processo de contratação.

Com base nas análises técnicas, operacionais e econômicas apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar, que contemplaram o diagnóstico da necessidade, o levantamento de mercado, a definição da solução, a estimativa de quantitativos e custos, bem como a avaliação dos riscos envolvidos, conclui-se pela **viabilidade da contratação pretendida**.

A solução proposta revela-se adequada sob os seguintes aspectos:

- **Técnico**, por assegurar a implementação de modelo integrado de manutenção predial, com capacidade de atendimento contínuo, utilização de boas práticas de engenharia e adoção de ferramentas de gestão e controle, como sistema informatizado de manutenção e indicadores de desempenho;
- **Gerencial**, por possibilitar maior eficiência na governança contratual, com definição clara de responsabilidades, mecanismos de fiscalização estruturada, rastreabilidade da execução e redução de riscos operacionais;
- **Econômico-financeiro**, por apresentar compatibilidade com os valores praticados no mercado, com base em referenciais oficiais (SINAPI e complementares), garantindo economicidade, previsibilidade orçamentária e adequada relação custo-benefício.

Dessa forma, considerando a imprescindibilidade dos serviços para a continuidade das atividades institucionais, a preservação do patrimônio público e a segurança dos usuários das edificações, a Equipe de Planejamento **declara viável a contratação**, nos termos apresentados neste ETP.

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](#).

HELIO DA CAMARA PAIVA

Membro da comissão de contratação

BERNADETE MAGDALENA FRANCA PEREIRA BALTHAZAR

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 22/09/2026 às 10:18:23.