**CENTRO DE SERVIÇOS COMPARTILHADOS**

# Estudo Técnico Preliminar 23/2026

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 12600.002677/2025-69

## 2. Descrição da necessidade

**Objeto: Registro de Preços para eventual contratação de execução de serviços de manutenção predial sob demanda para atendimento aos imóveis geridos pelas SRA/AC, SRA/AP, SRA/BA, SRA/PE, SRA/PI, SRA/PR, SRA/RJ, SRA/RN, SRA/RR e SRA /SC, conforme condições e exigências estabelecidas no edital e seus anexos.**

2.1. A Coordenação-Geral de Gestão de Infraestrutura Predial Descentralizada (CGGIP), vinculada à Diretoria de Contratações e Unidades Descentralizadas (DCD) da Secretaria de Serviços Compartilhados (SSC), faz parte da estrutura do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos (MGI) e é responsável por coordenar e monitorar a gestão da infraestrutura predial nas 25 Superintendências Regionais de Administração (SRAs). Essas superintendências estão distribuídas em todos os estados brasileiros, com exceção do Distrito Federal, cuja gestão é realizada pela Diretoria de Apoio e Logística (DAL). Já os estados de Goiás e Tocantins são atendidos por uma única SRA

2.2. Entre suas principais atribuições, a CGGIP atua na proposição de ações e diretrizes voltadas à eficiência, conservação, manutenção e modernização dos imóveis públicos, com foco no aprimoramento da gestão da infraestrutura predial descentralizada. Conforme estabelece a Portaria MGI nº 7.660, de 24 de outubro de 2024, sua atuação envolve o acompanhamento de indicadores prediais, o apoio à estruturação de soluções técnicas e a promoção de ações de engenharia necessárias à melhoria das instalações. Além disso, a CGGIP busca fortalecer a padronização de procedimentos, a integração técnica entre as SRAs e a adoção de práticas que assegurem maior eficiência, segurança, sustentabilidade e continuidade operacional dos imóveis públicos.

2.3. Atualmente, o MGI, por meio das SRAs, administra diretamente 49 imóveis em todo o país, excetuando o Distrito Federal, e apoia diversos órgãos clientes na gestão de seus próprios imóveis por meio do programa ColaboraGov, definido pelo Decreto nº 11.837/2023. Em razão dessa estrutura, observa-se uma demanda elevada e contínua por serviços de arquitetura e engenharia, que supera a capacidade de atendimento do quadro técnico disponível nas unidades descentralizadas.

2.4. No âmbito da manutenção predial, verifica-se a existência de demandas recorrentes relacionadas à conservação, correção, adequação e preservação dos sistemas, instalações, equipamentos e elementos construtivos dos imóveis geridos pelas SRAs e por seus órgãos clientes. Essas demandas envolvem edificações com diferentes idades, padrões construtivos e estados de conservação, o que exige solução técnica tempestiva, padronizada e compatível com as necessidades locais.

2.5. Essas demandas são tratadas por cada unidade, com diferentes níveis de capacidade técnica, administrativa e operacional. Esse cenário pode gerar retrabalho na instrução de processos semelhantes, variação de escopos e critérios técnicos, perda de escala e maior exposição a falhas processuais referentes ao planejamento da contratação.

2.6. Diante desse contexto, evidencia-se a necessidade de centralizar o planejamento da contratação e a seleção do fornecedor, de modo a consolidar necessidades comuns, reduzir esforços repetitivos e estabelecer uma referência técnica padronizada para as SRAs participantes. A centralização, nesse caso, busca qualificar a fase preparatória e a solução contratual, preservando a atuação descentralizada das unidades na gestão de suas demandas locais.

2.7. Os imóveis previstos para receberem os serviços objeto desta contratação estão relacionados no Anexo - Relação e Características dos Imóveis (Doc SEI Nº 62418764), deste ETP. A contratação deverá assegurar a continuidade dos serviços de manutenção predial nos imóveis sob gestão, ocupação ou atendimento das SRAs e de seus órgãos clientes, no âmbito territorial de cada item contratado.

2.8. A relação de imóveis elaborada na fase de planejamento representa o cenário identificado no momento da instrução processual e subsidia a estimativa da contratação. Contudo, essa relação possui natureza dinâmica, em razão das alterações recorrentes na carteira de atendimento das SRAs, tais como ingresso ou desligamento de órgãos clientes, mudanças de sede, celebração ou encerramento de contratos de locação, devolução de imóveis, transferência de responsabilidade de gestão e inclusão de imóveis temporariamente administrados pela Secretaria do Patrimônio da União.

2.9. Nesse contexto, a solução contratada deverá permitir a atualização controlada da relação de imóveis atendidos durante a vigência contratual, sem alteração do objeto, desde que observados o âmbito territorial da contratação, a natureza dos serviços previstos, os limites quantitativos e financeiros contratados e a comprovação da legitimidade da SRA ou do órgão cliente para demandar a manutenção do imóvel.

2.10. Relação de processos SEI onde se localizam os documentos de cada SRA:

SRA/AC: 11382.000101/2025-16

SRA/AP: 17167.000197/2025-43

SRA/BA: 12600.004051/2025-97

SRA/PE: 10480.000568/2025-95

SRA/PI: 10384.000067/2025-05

SRA/PR: 10980.000732/2025-23

SRA/RJ: 10768.000187/2026-71

SRA/RN: 10469.000457/2025-37

SRA/RR: 17166.000157/2025-10

SRA/SC: 10983.000135/2026-50

# 3. Área requisitante

| Área Requisitante | Responsável |
|---|---|
| SRA/AC | Sender Sil Melo Saturnilho |
| SRA/AP | André Luiz Alves de Lima |
| SRA/BA | João Cláudio Araújo Soares |
| SRA/PR | Regina Maria Lovato de Oliveira |
| SRA/RR | Cesar Storch Rodrigues |
| SRA/PE | Walmir Maximino Pessoa |
| SRA/PI | Shaianna Costa Araújo |
| SRA/RJ | Maria Angela Moreira Carnaval |
| SRA/RN | Vandermir Alves de Oliveira |
| SRA/SC | Ronaldo Pinto da Silva |

# 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

**4.1 Sustentabilidade e Logística Reversa:**

4.1.1. Em observância às diretrizes aplicáveis às contratações públicas sustentáveis, que abrangem as dimensões ambiental, social e econômica, buscando a racionalização do consumo, a redução de impactos ambientais e a destinação adequada de resíduos, a CONTRATADA deverá atender às especificações a seguir e à legislação pertinente de logística reversa.

> 4.1.1.1 Para tanto, deve-se seguir, no que couber, o Plano Diretor de Logística Sustentável do MGI (biênio 2024-2026 ou seu substituto), divulgado por meio do link: <https://www.gov.br/gestao/pt-br/central-de-conteudo/publicacoes/planos/plano-de-logistica-sustentavel-do-ministerio-da-gestao-e-inovacao-em-servicos-publicos-pls-mgi-2024-2026/planodelogisticasustentavel>.

4.1.2 Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis:

> 4.1.2.1. A CONTRATADA deverá cumprir os critérios e práticas de sustentabilidade previstos nas leis e normativos que tratam sobre o tema, em especial as leis: Lei nº 12.305/2010, Lei nº 9.605/1998, Lei 13.146/2015. Os decretos: Decreto nº 7.746/2012, o Decreto nº 9.178 /2017, o Decreto nº 6.949/2009, Resolução nº 307, de 05/07/2002, do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA e a Instrução Normativa nº 01, de 19 de janeiro de 2010.
>
> 4.1.2.2. São considerados critérios e práticas sustentáveis, entre outras:
>
> 1. Racionalizar o uso de substâncias potencialmente tóxicas ou poluentes, informando, se for o caso, o tratamento adotado para o recolhimento dos resíduos;
> 2. Substituir as substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxicidade;

3. Separar e acondicionar em recipientes adequados para destinação específica as lâmpadas fluorescentes, baterias, pilhas, óleos e frascos de aerossóis em geral, demonstrando os procedimentos utilizados para o recolhimento adequado dos materiais;

4. Manter critérios especiais e privilegiados para aquisição de produtos e equipamentos que apresentem eficiência energética e redução de consumo de energia, classificados pelo Selo Procel de Economia de Energia (um instrumento promocional do Procel – Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica coordenado pelo Ministério das Minas e Energia), que comprova a eficiência energética;

5. Utilizar substituições ou novas aquisições exclusivamente lâmpadas, painéis leds e luminárias eficientes, realizando a avaliação e implementação de intervenções energeticamente mais eficientes, como a automação da iluminação com uso de sensores de presença;

6. Priorizar o emprego de mão de obra, materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local na execução dos serviços; Providenciar o recolhimento dos materiais inservíveis e dos recipientes de tintas, vernizes, óleos e solventes originários dos serviços executados, para posterior repasse às indústrias, responsáveis pela reciclagem ou reaproveitamento dos mesmos, ou destinação final ambientalmente adequada, demonstrando os procedimentos utilizados para o recolhimento adequado dos materiais;

7. Promover a Eficiência Energética por meio de ações que contemplem a redução do desperdício de energia elétrica advindo da ineficiência dos processos e ou equipamentos nas instalações dos imóveis objetos desta contratação. Essas ações devem contemplar quando da substituição de equipamentos, por outros com melhor rendimento nos sistemas de iluminação, força motriz, dentre outros. Em suma, qualquer sistema, contanto que comprovada a Eficiência Energética gerada de acordo com as premissas da Agência Nacional de Energia Elétrica - ANEEL;

4.1.5. Quando a ordem de serviço envolver substituição de materiais, peças, componentes ou equipamentos, a CONTRATADA deverá observar, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso, alternativas que contribuam para a eficiência energética ou hidráulica da instalação, desde que compatíveis com os sistemas existentes, com o escopo da contratação e com a solução aprovada pela Administração.

4.1.6. Os materiais empregados pela CONTRATADA deverão atender a melhor relação entre custos e benefícios, considerando-se os impactos ambientais, positivos e negativos, associados ao produto.

4.1.7. A qualquer tempo a CONTRATANTE poderá solicitar à CONTRATADA a apresentação de relação com as marcas e fabricantes dos produtos e materiais utilizados, que devem ser instalados nos imóveis objeto da contratação.

4.1.8. A CONTRATANTE poderá intervir, no âmbito de cada ordem de serviço, a substituição de materiais, componentes ou equipamentos por outros de mesma finalidade e desempenho equivalente ou superior, considerados mais adequados sob o ponto de vista ambiental, desde que preservadas a compatibilidade com os sistemas existentes, a funcionalidade da solução, o escopo contratado e a vantajosidade técnica e econômica. Para isso, serão priorizados:

1. baixo impacto sobre recursos naturais como flora, fauna, ar, solo e água (Redação dada pelo Decreto nº 9.178, de 2017); preferência para materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local;

2. maior eficiência na utilização de recursos naturais como água e energia;

3. maior geração e empregos, preferencialmente com mão de obra local;

4. maior vida útil e menor custo de manutenção do bem e da obra;

5. uso de inovações que reduzam a pressão sobre recursos naturais (Redação dada pelo Decreto nº 9.178);

6. origem sustentável dos recursos naturais utilizados nos bens, nos serviços e nas obras; e (Redação dada pelo Decreto nº 9.178, de 2017) sistema de reuso de água e de tratamento de efluentes gerados;

7. aproveitamento da água da chuva, agregando ao sistema hidráulico elementos que possibilitem a captação, transporte, armazenamento e seu aproveitamento;

4.1.9. Nas intervenções que incidirem sobre elementos, rotas ou instalações relacionadas à acessibilidade, a CONTRATADA deverá observar os requisitos aplicáveis da ABNT NBR 9050 e das demais normas pertinentes, respeitados o escopo da ordem de serviço, as condições técnicas do imóvel e a solução aprovada pela Administração.

4.1.10. A CONTRATADA deverá observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Lei nº 12.305, de 2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos, Resolução nº 307, de 05/07/2002, do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA, e Instrução Normativa SLTI/MPOG n° 1, de 19/01/2010, nos seguintes termos: O gerenciamento dos resíduos originários da contratação deverá obedecer às diretrizes técnicas e procedimentos do Plano Municipal de Gestão de Resíduos da Construção Civil, ou do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil apresentado ao órgão competente, conforme o caso;

4.1.11. Nos termos dos artigos 3° e 10° da Resolução CONAMA n° 307, de 05/07/2002, a CONTRATADA deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:

1. resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados ou encaminhados a aterro de resíduos Classe A de preservação de material para usos futuros;

2. resíduos Classe B (recicláveis para outras destinações): deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura;

3. resíduos Classe C (para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas;

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

4.1.12. Em nenhuma hipótese a CONTRATADA poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos domiciliares, áreas de “bota fora”, encostas, corpos d´água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas.

4.1.13. Para fins de fiscalização do fiel cumprimento do Plano Municipal de Gestão de Resíduos da Construção Civil, ou do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, conforme o caso, a contratada comprovará, sob pena de multa, que todos os resíduos removidos estão acompanhados de Controle de Transporte de Resíduos, em conformidade com as normas da Agência Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ABNT NBR nºs 15.112, 15.113, 15.114, 15.115 e 15.116, de 2004 e outras que se fizerem necessárias.

4.1.14. Conforme Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002, em seu art. 3º, § 2º, A CONTRATADA também deverá providenciar o cumprimento do sistema de logística reversa nas embalagens de tintas usadas na construção civil, conforme requisitos da Lei nº 12.305 /2010, contemplando a destinação ambientalmente adequada dos resíduos de tintas presentes nas embalagens.

4.1.15. As embalagens vazias de tintas imobiliárias são consideradas resíduos de Classe B.

4.1.16. O §1º do art. 3º da Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002 conceitua embalagens vazias de tintas imobiliárias, como aquelas cujo recipiente apresenta apenas filme seco de tinta em seu revestimento interno, sem acúmulo de resíduo de tinta líquida. Sendo assim, orienta-se que esse tipo de recipiente seja direcionado para os canais tradicionais de reciclagem já disponíveis ao público em geral. Tais embalagens, constituídas em geral de aço, possuem um valor de revenda significativo, sendo reaproveitadas no processo produtivo de setores como o siderúrgico.

4.1.17. O destinador final dos resíduos da construção civil deve estar registrado e regular no CTF-Ibama, de sorte que as disposições específicas deste Guia sobre CTF/APP também devem ser seguidas.

4.1.18. Como outros exemplos de políticas públicas que podem ser aplicadas em conjunto com a Sustentabilidade nas contratações públicas (sustentabilidade como política transversal): a Coleta Seletiva Cidadã na Administração Pública Federal (Decreto n. 10.936, de 2022); a Política de Incentivo às Micro e Pequenas Empresas (Lei Complementar n. 123, de 2006 e Decreto n. 8.538, de 2015); e a Política Nacional para Integração das Pessoas com Deficiência (Decreto n. 3.298, de 1999, e Decreto n. 6.949, de2009).

4.1.19. Serão incluídos no Termo de Referência e no edital os critérios e práticas de sustentabilidade pertinentes ao objeto e compatíveis com o escopo da contratação, observadas as orientações do Guia Nacional de Contratações Sustentáveis da Advocacia-Geral da União, do Manual Jurídico da Consultoria-Geral da União e das demais normas incidentes sobre a matéria.

**4.2 Indicação de marcas ou modelos (41, inciso I, da Lei nº 14.133, de 2021)**

4.2.1. Na presente contratação, como regra, não haverá indicação prévia de marca ou modelo específico para os materiais, peças, componentes ou equipamentos eventualmente fornecidos durante a execução contratual, devendo ser observadas as normas técnicas aplicáveis, os requisitos de qualidade, desempenho, segurança, durabilidade e, quando cabível, a certificação ou aprovação por órgãos reguladores, como o INMETRO.

4.2.2. Excepcionalmente, no âmbito de ordens de serviço a serem emitidas, poderá ser admitida a indicação de marca, modelo, linha, componente ou característica técnica determinada, desde que formalmente justificada pela unidade demandante ou pela fiscalização técnica, nas hipóteses previstas no art. 41, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, especialmente quando necessária à padronização do objeto, à compatibilidade com sistemas, equipamentos, plataformas ou padrões já existentes, à preservação de garantias, ao atendimento de especificações técnicas do fabricante ou à adequada integração com instalações prediais previamente implantadas.

4.2.3. Quando a indicação for utilizada apenas como referência técnica ou parâmetro de qualidade, deverão ser admitidos materiais, peças, componentes ou equipamentos equivalentes, similares ou de melhor qualidade, desde que comprovadamente compatíveis com a finalidade pretendida e aprovados pela fiscalização técnica.

4.2.4. A indicação excepcional de marca ou modelo não poderá ser utilizada para restringir indevidamente a competitividade, devendo constar da respectiva ordem de serviço, memória técnica, justificativa ou documento equivalente, com a demonstração da necessidade concreta, da compatibilidade exigida e da vantajosidade técnica para a Administração.

**4.3. Da vedação de utilização de material ou produto inadequado na execução do serviço**

4.3.1. É vedada a utilização de materiais, peças, componentes, equipamentos ou produtos que não atendam às normas técnicas aplicáveis, às exigências de qualidade, desempenho, segurança e durabilidade previstas no Termo de Referência e seus anexos, bem como às aprovações, certificações ou registros exigidos por órgãos competentes, quando cabíveis.

4.3.2. Os materiais e produtos empregados na execução dos serviços deverão ser compatíveis com os sistemas, instalações e equipamentos existentes, de modo a preservar o adequado funcionamento dos imóveis, a segurança dos usuários e a integridade das soluções prediais implantadas.

**4.4. Das parcelas de maior relevância ou valor significativo**

4.4.1. Para fins desta contratação, considera-se parcela de maior relevância técnica a execução de serviços de manutenção predial integrada, compreendendo intervenções compatíveis em sistemas, instalações e componentes prediais necessários à conservação e à recuperação da capacidade funcional dos imóveis.

4.4.2. A definição foi realizada com base na análise da representatividade econômica dos grupos de serviços constantes das cestas estimativas elaboradas para cada item e consolidadas na Planilha Orçamentária Sintética – Cesta de Serviços (Doc. SEI nº 62418916). A planilha apresenta a distribuição dos valores estimados entre os macrogrupos que integram o objeto, permitindo identificar sua participação econômica em cada item da contratação. A análise considerou grupos como acabamentos civis; adequações civis gerais; instalações hidrossanitárias; instalações elétricas; instalações mecânicas e refrigeração; impermeabilização; esquadrias; e marcenaria.

4.4.3. Embora esses grupos possuam pesos econômicos distintos entre os itens, as demandas de manutenção predial normalmente exigem atuação articulada entre diferentes sistemas, instalações e componentes. Por essa razão, a adoção de disciplina ou sistema isolado como parcela relevante não representaria adequadamente a complexidade técnica do objeto.

4.4.4. Foram considerados, para essa definição, o peso econômico dos grupos de serviços em cada item, a diversidade técnica das intervenções abrangidas, a necessidade de compatibilização entre serviços de naturezas distintas e a capacidade de atendimento a imóveis de porte compatível com aqueles previstos na contratação. Com base nesses parâmetros, a manutenção predial integrada foi adotada como a parcela de maior relevância técnica para a definição dos requisitos de qualificação.

**4.5 Da Subcontratação:**

4.5.1. Será admitida a subcontratação parcial de serviços especializados, acessórios ou complementares à manutenção predial, desde que previamente autorizada pela Administração e vinculada à respectiva ordem de serviço.

4.5.2. A previsão considera a amplitude do objeto, que abrange sistemas, instalações, equipamentos e componentes prediais de diferentes naturezas, alguns dos quais exigem conhecimento específico, equipamentos próprios, certificações, credenciamentos ou mobilização técnica especializada.

4.5.3. Não será admitida a subcontratação total do objeto, nem a transferência integral ou preponderante da parcela de maior relevância técnica, correspondente à execução e à gestão integrada da manutenção predial. A contratada permanecerá integralmente responsável pela coordenação, qualidade, prazos, garantia, medição e resultado dos serviços executados.

4.5.4. A subcontratação dependerá da comprovação de que a subcontratada possui capacidade técnica e habilitação compatíveis com a atividade a ser executada, quando aplicável, sem afastar a responsabilidade da contratada perante a Administração.

4.5.5. Poderão ser subcontratados, mediante autorização prévia, entre outros serviços especializados:

I. manutenção de sistemas de climatização, ventilação e exaustão;

II. manutenção de grupos motor-gerador, nobreaks, estabilizadores e equipamentos correlatos;

III. manutenção de sistemas de geração de energia fotovoltaica;

IV. manutenção de cabines primárias, subestações e demais instalações de média tensão;

V. manutenção de sistemas de prevenção e combate a incêndio, quando envolver equipamentos, testes, ensaios ou certificações específicas;

VI. manutenção de sistemas de automação, controle, supervisão predial e equipamentos especializados.

4.5.6. A justificativa dessa definição está detalhada no Termo de Justificativas Técnicas Relevantes (TJTR).

**4.6. Garantia da contratação**

4.6.1.Será exigida garantia da contratação, nos termos dos arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, conforme percentual, condições e regras estabelecidas no Termo de Referência e na minuta contratual.

4.6.2. A justificativa dessa definição está detalhada no Termo de Justificativas Técnicas Relevantes (TJTR).

**4.7 Vistoria**

4.7.1. O pleno conhecimento das condições e peculiaridades da demanda é de responsabilidade da licitante, podendo ser obtido por meio de vistoria técnica presencial ou pela análise dos elementos técnicos disponibilizados no edital.

4.7.2. A vistoria técnica será facultativa, sendo assegurado às licitantes o direito de inspecionar previamente os locais de execução dos serviços, mediante agendamento junto às Superintendências indicadas no item 4.33 do Termo de Referência, e no arquivo Relação de Endereços e Pontos Focais -Agendamento Vistoria (Doc SEI Nº 62430346) que conterá a relação de endereços dos imóveis.

4.7.3. Caso a licitante opte por não realizar a vistoria, deverá apresentar declaração formal, assinada pelo responsável técnico, atestando o pleno conhecimento das condições e especificidades da contratação. Deve-se constar na declaração que a licitante assume integralmente todo e qualquer ônus inerente a elementos que poderiam ter sido esclarecidos por meio da visita técnica prevista na disputa licitatória, atribuindo assim, ao contratado toda a responsabilidade por falhas decorrentes de desconhecimento das condições locais, eximindo a administração de pactuar aditivos com base nesta alegação.

4.7.4. As demais regras seguirão o padrão estabelecido na minuta de Termo de Referência da AGU.

4.7.5. A justificativa dessas definições está detalhada no Termo de Justificativas Técnicas Relevantes (TJTR).

**4.8 Qualificação Técnica**

4.8.1. O licitante deverá apresentar declaração formal atestando que tomou conhecimento de todas as informações e das condições necessárias para o cumprimento das obrigações previstas no objeto da licitação, nos termos definidos no Termo de Referência.

4.8.2. A empresa licitante deverá comprovar registro ou inscrição em plena validade no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou no Conselho Regional dos Técnicos Industriais (CRT), conforme as atividades técnicas abrangidas pelo objeto e as atribuições profissionais aplicáveis ao caso.

4.8.3. Caso a empresa ou seus responsáveis técnicos não possuam registro no conselho profissional competente do Estado onde os serviços serão executados, deverão apresentar declaração comprometendo-se a providenciar, no momento da assinatura do contrato ou quando exigível nos termos da regulamentação aplicável, os respectivos vistos, registros ou documentos equivalentes perante o órgão regional competente.

4.8.4. No caso de sociedades empresárias estrangeiras, o atendimento à exigência de registro profissional ocorrerá mediante apresentação da solicitação de registro perante a entidade profissional competente no Brasil, a ser entregue no momento da assinatura do contrato ou do instrumento equivalente.

4.8.5. A justificativa dessas definições está detalhada no Termo de Justificativas Técnicas Relevantes (TJTR).

**4.9 Qualificação Técnico-Operacional**

4.9.1. A qualificação técnico-operacional será comprovada por meio da apresentação de certidões ou atestados emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, ou pelo conselho profissional competente, quando for o caso, que demonstrem aptidão da empresa para execução de serviços similares, de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior à do objeto da contratação ou do item pertinente.

4.9.2. A comprovação será realizada mediante apresentação de atestados ou certidões emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, acompanhados da respectiva ART/RRT/TRT do profissional responsável aplicável ao caso, ou da Certidão de Acervo Operacional (CAO), ou documento equivalente, em nome da empresa, emitido pelo conselho profissional competente.

4.9.3. Para fins da comprovação de que trata este subitem, os atestados deverão dizer respeito a contrato(s) executado(s) com as seguintes características mínimas:

4.9.3.1. Serão aceitos atestados relativos à execução de serviços de manutenção predial preventiva, corretiva ou preditiva em edificações administrativas, comerciais, institucionais, educacionais, de atendimento ao público, entre outras de natureza equivalente, desde que envolvam conjunto integrado de sistemas, instalações e componentes prediais compatíveis com o escopo desta contratação.

4.9.3.2. Atestados referentes apenas a sistema específico, equipamento individual ou disciplina técnica isolada não serão suficientes, salvo se apresentados em conjunto com outros atestados que demonstrem experiência compatível com manutenção predial integrada.

4.9.3.3. Deverá ser comprovada a experiência na execução de serviços de manutenção predial em imóvel ou conjunto de imóveis com área construída mínima equivalente a 50% da área construída do maior imóvel previsto para atendimento no respectivo item, conforme tabela a seguir:

| **Comprovação Técnico-Operacional** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **ITEM** | **ÓRGÃO** | **UNIDADE** | **MAIOR ÁREA** | **COMPROVAÇÃO (50%)** |
| I | SRA/AC | m² | 1.226,73 | 613,37 |
| II | SRA/AP | m² | 1.135,76 | 567,88 |
| III | SRA/BA | m² | 6.610,30 | 3.305,15 |
| IV | SRA/PE | m² | 8.586,85 | 4.293,43 |
| V | SRA/PI | m² | 600,96 | 300,48 |
| VI | SRA/PR | m² | 952,86 | 476,43 |
| VII | SRA/RJ | m² | 30.437,00 | 15.218,50 |
| VIII | SRA/RN | m² | 3.280,77 | 1.640,39 |
| IX | SRA/RR | m² | 1.803,00 | 901,50 |
| X | SRA/SC | m² | 20.112,59 | 10.056,29 |

4.9.4. Serão admitidos, para fins de comprovação de quantitativo mínimo de serviço, a apresentação e o somatório de diferentes atestados de serviços de manutenção predial integrada.

4.9.5. As demais regras seguirão o padrão estabelecido na minuta de Termo de Referência da AGU.

4.9.6. A justificativa dessas definições está detalhada no Termo de Justificativas Técnicas Relevantes (TJTR).

**4.10 Qualificação Técnico-Profissional:**

4.10.1. Apresentação de, no mínimo, 02 (dois) profissionais habilitados, devidamente registrados no conselho profissional competente, detentores de certidões ou atestados por execução de serviços de características semelhantes, conforme indicado a seguir:

4.10.1.1. 01 (um) profissional habilitado na área civil: serviços de manutenção predial preventiva, corretiva ou preditiva em edificações administrativas, comerciais, institucionais, educacionais, de atendimento ao público, entre outras de natureza equivalente.

4.10.1.2. 01 (um) profissional habilitado em área complementar distinta: serviços de manutenção predial preventiva, corretiva ou preditiva em edificações em áreas como instalações elétricas, sistemas de prevenção e combate a incêndio, climatização, exaustão, transporte vertical, automação predial, sistemas lógicos, equipamentos prediais ou outras disciplinas técnicas correlatas.

4.10.1.3. Deverá ser comprovada a experiência na execução dos serviços listados para os profissionais indicados nos itens 4.10.1.1 e 4.10.1.2, em imóvel ou conjunto de imóveis com área construída mínima equivalente a 50% da área construída do maior imóvel previsto para atendimento no respectivo item, conforme tabela a seguir:

| **Comprovação Técnico-Profissional** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **ITEM** | **ÓRGÃO** | **UNIDADE** | **MAIOR ÁREA** | **COMPROVAÇÃO (50%)** |
| I | SRA/AC | m² | 1.226,73 | 613,37 |
| II | SRA/AP | m² | 1.135,76 | 567,88 |
| III | SRA/BA | m² | 6.610,30 | 3.305,15 |
| IV | SRA/PE | m² | 8.586,85 | 4.293,43 |
| V | SRA/PI | m² | 600,96 | 300,48 |
| VI | SRA/PR | m² | 952,86 | 476,43 |
| VII | SRA/RJ | m² | 30.437,00 | 15.218,50 |
| VIII | SRA/RN | m² | 3.280,77 | 1.640,39 |
| IX | SRA/RR | m² | 1.803,00 | 901,50 |
| X | SRA/SC | m² | 20.112,59 | 10.056,29 |

4.10.2. A comprovação será realizada mediante apresentação de atestados ou certidões emitidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, acompanhados da respectiva ART/RRT/TRT do profissional responsável aplicável ao caso, ou da Certidão de Acervo Técnico (CAT), ou documento equivalente, emitido pelo conselho profissional competente em nome do profissional.

4.10.3. A exigência de equipe técnica mínima para fins de habilitação não afasta a obrigação da contratada de mobilizar, durante a execução contratual, profissionais legalmente habilitados para cada ordem de serviço, conforme a natureza da intervenção, a complexidade dos sistemas envolvidos e as exigências normativas aplicáveis.

4.10.4. Serão admitidos, para fins de comprovação de quantitativo mínimo de serviço, a apresentação e o somatório de diferentes atestados de serviços executados de forma concomitante, pois essa situação equivale, para fins de comprovação de capacidade técnico-profissional, a uma única contratação.

4.10.5. As demais regras seguirão o padrão estabelecido na minuta de Termo de Referência da AGU.

4.10.6. A justificativa dessas definições está detalhada no Termo de Justificativas Técnicas Relevantes (TJTR).

**4.11. Check-list resumo dos requisitos de qualificação técnica**

4.11.1. Em resumo, a comprovação da qualificação técnica será realizada conforme os seguintes critérios:

| Categoria | O que deve ser apresentado | Síntese da comprovação exigida |
|---|---|---|
| Qualificação Técnica | Declaração de pleno conhecimento | Declaração de que a licitante tomou conhecimento de todas as informações e condições necessárias para o cumprimento das obrigações previstas no objeto. |
| | Registro ou inscrição válida da empresa no conselho profissional competente | Comprovação de registro ou inscrição válida, conforme as atividades técnicas abrangidas pelo objeto e as atribuições profissionais aplicáveis. |
| | Declaração de compromisso de obtenção de visto, registro ou documento equivalente no conselho profissional competente do local de execução dos serviços, quando aplicável | Quando a empresa ou seus responsáveis técnicos não possuírem registro no Estado de execução dos serviços, deverá ser apresentada declaração de compromisso para obtenção dos vistos, registros ou documentos equivalentes perante o conselho profissional competente. |
| | Solicitação de registro perante o conselho profissional competente no Brasil, no caso de sociedade empresária estrangeira | No caso de sociedade empresária estrangeira, deverá ser apresentada solicitação de registro perante o conselho profissional competente no Brasil, no momento definido no Termo de Referência. |
| Qualificação Técnico-Operacional | Certidões ou atestados da empresa | Comprovação de aptidão da empresa para execução de serviços similares de manutenção predial integrada, de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior à do objeto ou do item pertinente, em imóvel ou conjunto de imóveis com área construída mínima equivalente a 50% da área construída do maior imóvel previsto para atendimento no respectivo item, admitido o somatório de diferentes atestados de serviços de manutenção predial integrada. |
| | Documento de responsabilidade técnica aplicável, Certidão de Acervo Operacional ou documento equivalente, quando couber | Documento vinculado aos atestados ou certidões da empresa, emitido em nome da empresa pelo conselho profissional competente, quando aplicável. |
| Qualificação Técnico-Profissional | Certidões ou atestados de 01 profissional habilitado na área civil | Comprovação de experiência em serviços de manutenção predial preventiva, corretiva ou preditiva em edificações administrativas, comerciais, institucionais, educacionais, de atendimento ao público ou outras de natureza equivalente, com área construída mínima equivalente a 50% da área construída do maior imóvel previsto para atendimento no respectivo item, admitido o somatório de atestados compatíveis com a atuação do profissional indicado. |
| | Certidões ou atestados de 01 profissional habilitado em área complementar distinta | Comprovação de experiência em serviços de manutenção predial preventiva, corretiva ou preditiva em áreas como instalações elétricas, sistemas de prevenção e combate a incêndio, climatização, exaustão, transporte vertical, automação predial, sistemas lógicos, equipamentos prediais ou outras disciplinas técnicas correlatas, com área construída mínima equivalente a 50% da área construída do maior imóvel previsto para atendimento no respectivo item, admitido o somatório de atestados compatíveis com a atuação dos profissionais indicados. |
| | | |

| | | |
|---|---|---|
| | Documento de responsabilidade técnica aplicável, Certidão de Acervo Técnico ou documento equivalente | Documento vinculado aos atestados ou certidões dos profissionais indicados, emitido pelo conselho profissional competente em nome do profissional. |

**4.12 Principais normativos que disciplinam os serviços a serem contratados**

4.12.1. Normativos gerais:

- Instrução Normativa SEGES/MP nº 05/2017 - Diretrizes do procedimento de contratação de serviços da Administração Pública Federal;
- Decreto nº 7.983/ 2013 - Estabelece regras e critérios para elaboração do orçamento de referência de obras e serviços de engenharia, contratados e executados com recursos dos orçamentos da União, e dá outras providências;
- Decreto nº 9.507/2018 - Dispõe sobre a execução indireta, mediante contratação, de serviços da administração pública federal direta, autárquica e fundacional e das empresas públicas e das sociedades de economia mista controladas pela União;
- Guia Nacional de Contratações Sustentáveis na sua edição vigente;
- Normativos referentes à manutenção predial.

4.12.2. Os materiais empregados e os serviços executados, contínuos ou eventuais, deverão obedecer a todas as normas atinentes ao objeto do contrato, existentes ou que venham a ser editadas, mais especificamente às seguintes:

- À Lei nº 12.187/2009 – Institui a Política Nacional sobre Mudança do Clima – PNMC;
- À Lei nº 10.295/2001 – Dispõe sobre a Política Nacional de Conservação e Uso Racional de Energia;
- Ao Decreto nº 10.779/2021 – Estabelece medidas para a redução do consumo de energia elétrica no âmbito da Administração Pública Federal;
- Às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- Às normas do Instituto Nacional de Metrologia – INMETRO e suas regulamentações;
- Às prescrições e recomendações dos fabricantes relativamente ao emprego, uso, transporte e armazenagem dos produtos;
- Às normas internacionais consagradas, na falta das normas ABNT ou para melhor complementar os temas previstos pelas já citadas;
- À Portaria 2.296/1997 e atualizações – Estabelece as Práticas de Projetos e Construção e Manutenção de edifícios Públicos Federais, a cargo dos órgãos e entidades integrantes do SISG.

4.12.3. Às Leis e Resoluções relativas ao Meio Ambiente e critérios de sustentabilidade:

- Resolução CONAMA nº 307, de 5 de Julho de 2002 - Estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil;
- Instrução Normativa SLTI/MPOG nº 01/2010: Dispõe sobre os critérios de sustentabilidade ambiental na aquisição de bens, contratação de serviços ou obras pela Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional e dá outras providências; Plano Diretor de Logística Sustentável do MGI (biênio 2024-2026 ou seu substituto).

4.12.4. Aos seguintes normativos técnicos específicos e suas atualizações:

- Norma EIA/TIA/ANSI 569-A Infraestrutura, encaminhamento para Telecomunicações e Espaços;
- Norma EIA/TIA/ANSI 568-B.1 Cabeamento de Prédios Comerciais;
- Norma EIA/TIA/ANSI 568-B.2 Padrões mínimos de performance dos componentes de cabeamento;
- Norma EIA/TIA/ANSI 606 Identificação e Administração do Cabeamento e da Instalação; Elaboração de Projetos de Cabeamento de Telecomunicações para Rede Interna Estruturada;
- NBR 14.039 - Instalações elétricas de média tensão 1,0kV a 36,0kV;

- NBR 13.726 Redes telefônicas internas em prédios - Tubulação de entrada telefônica – Projeto;
- NBR 13.300, 13.301 - Redes telefônicas internas em prédios (Terminologia; Simbologia);
- NBR 14.306 - Proteção elétrica e compatibilidade eletromagnética em redes internas de telecomunicações em edificações – Projeto;
- NBR 14.565 - Cabeamento estruturado para edifícios comerciais;
- NBR 5.410 - Instalações elétricas de baixa tensão;
- NBR 5.419 - Proteção de estruturas contra descargas atmosféricas;
- NR 10 - Segurança em Instalações e Serviços em Eletricidade;
- Lei nº 6.437 – Infrações e sanções relativas à Legislação Sanitária Federal;
- NBR 16.401 - Instalações de ar condicionado – Sistemas centrais e Unitários;
- NBR 7.256 - Tratamento de ar na saúde;
- NBR 5.674 - Manutenção de edificações — Requisitos para o sistema de gestão de manutenção;
- NBR 16.747 - Inspeção predial - Diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento;
- IBAPE NACIONAL: NORMA DE INSPEÇÃO PREDIAL NACIONAL.
- Portaria GM/MS nº 3.523/98 – Procedimentos relacionados a ambientes climatizados e qualidade do ar interior;
- Resolução nº 176, de 24 de outubro de 2000 e atualizações – ANVISA – Padrões referenciais de qualidade do ar interior, em ambientes climatizados artificialmente de uso público e coletivo.

**4.13. Participação de Consórcios**

4.13.1. Não será admitida a participação de empresas reunidas em consórcio na presente contratação.

4.13.2. As demais regras seguirão o padrão estabelecido na minuta de Termo de Referência da AGU.

4.13.3. A justificativa dessa definição está detalhada no Termo de Justificativas Técnicas Relevantes (TJTR).

**4.14. Participação de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte**

4.14.1. Considerando a natureza técnica especializada do objeto, os quantitativos envolvidos e os valores estimados para os itens da presente contratação, não se aplica a realização de licitação exclusiva para microempresas e empresas de pequeno porte, nos termos dos arts. 47 e 48 da Lei Complementar nº 123/2006. A contratação encontra-se estruturada em itens cujos valores estimados superam significativamente o limite legal de R$ 80.000,00 (oitenta mil reais), não havendo itens passíveis de destinação exclusiva sem comprometimento da modelagem técnica e operacional da contratação.

4.14.2. Adicionalmente, a execução dos serviços demanda capacidade operacional compatível com atendimento sob demanda, mobilização de mão de obra, materiais e equipamentos, além de atuação integrada entre diferentes sistemas prediais, como sistemas civis, hidrossanitários, elétricos, lógicos, de prevenção e combate a incêndio, climatização, exaustão e demais componentes correlatos. A modelagem adotada busca preservar a padronização técnica, a eficiência contratual, a economicidade administrativa e a adequada execução dos serviços pelas unidades participantes.

4.14.3. Permanecem aplicáveis às microempresas e empresas de pequeno porte os demais benefícios previstos na legislação, quando cabíveis.

**4.15. Subcontratação de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte**

4.15.1. Foi analisada a possibilidade de aplicação do art. 48, inciso II, da Lei Complementar nº 123/2006. Contudo, considerando a natureza técnica especializada do objeto, a necessidade de coordenação entre diferentes sistemas prediais e a responsabilidade direta da contratada pela execução das ordens de serviço, concluiu-se que a imposição de subcontratação compulsória de microempresas e empresas de pequeno porte poderia comprometer a padronização técnica, a rastreabilidade das responsabilidades e a eficiência da gestão contratual.

4.15.2. Dessa forma, optou-se pela não adoção da subcontratação compulsória prevista no referido dispositivo legal, sem prejuízo da possibilidade de subcontratação parcial facultativa, especialmente para serviços especializados, conforme condições e limites definidos no Termo de Referência.

**4.16. Participação de Cooperativas e Entidades sem Fins Lucrativos**

***4.16.1. Participação de cooperativas***

4.16.1.1. Não será admitida a participação de cooperativas na presente contratação.

4.16.1.2. A vedação decorre da natureza do objeto, que envolve a execução de serviços de manutenção predial sob demanda, com necessidade de mobilização de profissionais habilitados, fornecimento de materiais, peças e equipamentos, responsabilidade técnica, atendimento a ordens de serviço e assunção direta das obrigações contratuais pela empresa contratada.

4.16.1.3. A justificativa dessa definição está detalhada no Termo de Justificativas Técnicas Relevantes (TJTR).

***4.16.2. Participação de entidades sem fins lucrativos***

4.16.2.1. Entidades sem fins lucrativos poderão participar da licitação, desde que atendam às condições de participação e habilitação estabelecidas no edital. Sua natureza jurídica, por si só, não impede a participação.

4.16.2.2. Não será admitida a participação de Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público (OSCIP) atuando nessa condição, conforme a orientação dos itens 214 a 216 do Parecer nº 00202/2026/CJENG-BSB/SCGP/CGU/AGU (SEI nº 63694691).

**4.17. Natureza continuada dos serviços**

4.17.1. Os serviços de manutenção predial possuem natureza continuada, considerando que se destinam à manutenção da atividade administrativa, decorrem de necessidade permanente ou prolongada da Administração e contribuem para a preservação da integridade do patrimônio público.

4.17.2. A continuidade da solução é necessária para assegurar o funcionamento adequado dos imóveis, a segurança e a usabilidade dos ambientes, bem como a continuidade das atividades administrativas e dos serviços prestados à população.

4.17.3. A eventual interrupção da capacidade de atendimento das demandas de manutenção predial pode comprometer sistemas, instalações e equipamentos essenciais ao funcionamento dos imóveis, com impacto sobre a prestação dos serviços públicos e o cumprimento das atribuições institucionais das unidades atendidas.

**4.18. Sistema de Registro de Preços e adesão à ata**

4.18.1. A contratação será processada por meio do Sistema de Registro de Preços, nos termos dos arts. 82 a 86 da Lei nº 14.133/2021, considerando que os serviços de manutenção predial possuem natureza recorrente, mas com quantitativos, locais e momentos de execução variáveis. A Lei nº 14.133/2021 admite o uso do Sistema de Registro de Preços para bens e serviços, inclusive obras e serviços de engenharia, desde que observadas as condições legais aplicáveis.

4.18.2. No caso de obras e serviços de engenharia, o art. 85 da Lei nº 14.133/2021 admite a utilização do Sistema de Registro de Preços quando houver projeto padronizado, sem complexidade técnica e operacional, e necessidade permanente ou frequente do serviço. Para fins desta contratação, o projeto padronizado é constituído pelo conjunto de elementos técnicos que disciplinam uniformemente a execução dos serviços de manutenção predial sob demanda, incluindo a delimitação de escopo e não escopo, as referências de custos admitidas, a cesta estimativa de serviços representativos, a metodologia de orçamentação, o fluxo de análise e aprovação das demandas, os requisitos técnicos mínimos das ordens de serviço, os critérios de medição e as regras de fiscalização. Essa estrutura padroniza as condições técnicas e operacionais aplicáveis às intervenções recorrentes ou similares, cabendo às ordens de serviço apenas detalhar os elementos específicos de cada demanda, observados os limites, parâmetros e critérios previamente definidos para a solução contratada.

4.18.3. O Sistema de Registro de Preços permite registrar preços e condições para atendimento futuro das SRAs participantes, sem obrigar a Administração à contratação de quantitativos mínimos, conforme art. 83 da Lei nº 14.133/2021. Com isso, preserva-se o acionamento dos serviços conforme as necessidades efetivamente identificadas em cada unidade, com padronização da solução contratual, racionalização da fase preparatória e consolidação de demandas semelhantes.

4.18.4. Não será admitida adesão à ata de registro de preços por órgãos ou entidades não participantes. Embora o art. 86 da Lei nº 14.133/2021 preveja a possibilidade de adesão, trata-se de faculdade sujeita a requisitos próprios. No presente caso, a vedação decorre das particularidades da modelagem sob demanda em pacote aberto, da caracterização dos imóveis abrangidos, da cesta estimativa de serviços representativos e das premissas técnicas para dimensionamento da demanda utilizadas na fase preparatória.

4.18.5. A adesão por não participantes poderia ampliar o uso da ata para realidades não avaliadas no planejamento, com imóveis, sistemas prediais, quantitativos, condições de execução e perfis de demanda distintos dos considerados na instrução do processo. Assim, a vedação busca preservar a aderência da contratação às necessidades analisadas, evitar distorções na utilização dos quantitativos registrados e manter a coerência entre o objeto planejado e a execução efetiva.

**4.19. Demais definições técnicas justificadas no TJTR**

4.19.1. As definições técnicas relevantes da contratação encontram-se apresentadas neste ETP ou serão disciplinadas no Termo de Referência, conforme o caso, incluindo o regime de execução, a garantia contratual, a qualificação técnica, a qualificação econômico-financeira, a vistoria, a subcontratação, a participação de cooperativas, consórcios e entidades sem fins lucrativos, a sustentabilidade, o orçamento de referência, a composição de BDI e os demais elementos técnicos aplicáveis.

4.19.2. A justificativa técnica dessas definições será detalhada no Termo de Justificativas Técnicas Relevantes (Doc SEI nº 62432911), de modo a manter o ETP objetivo e preservar o detalhamento técnico necessário em documento próprio.

**4.20. Metodologia de apresentação, julgamento e aplicação do desconto**

4.20.1. Para cada item que desejar disputar, a licitante informará o percentual de desconto oferecido sobre o valor de referência da Administração, conforme o modelo de proposta (Doc SEI nº 65152766) anexo ao Termo de Referência.

4.20.2. O modelo de proposta tomará como base a quantidade cadastrada multiplicada pelo valor unitário de R$ 1,00, conforme explicado no item 7.4, e calculará o valor ofertado pela palicação direta do desconto informado pela licitante.

4.20.3. Cada licitante considerará sua estrutura de custos, encargos sociais, tributos, regime previdenciário e BDI para definir o desconto que pode oferecer. Esses dados serão informados nos demonstrativos do modelo de proposta para registro e eventual análise durante a execução contratual.

4.20.4. Os demonstrativos próprios da licitante não substituirão os parâmetros de referência da Administração nem alterarão o cálculo utilizado para comparar as propostas. Assim, todas as ofertas de um mesmo item/SRA serão avaliadas sobre a mesma base, variando o desconto apresentado.

4.20.5. Essa forma de comparação está alinhada, quanto à utilização do BDI de refeerência da Administração, à orientação dos itens 274 a 303 do Parecer nº 00022/2026/SJENG-EST-ESTRAT./SCGP/SGU/AGU. A adoção de uma base comum permite comparar diretamente os valores finais oferecidos pelas licitantes, sem recalcular o orçamento de referência segundo o BDI ou o regime previdenciário de cada empresa.

4.20.6. O percentual oferecido para cada item/SRA será informado no sistema de licitação e utilizado diretamente no julgamento pelo critério de maior desconto.

# 5. Levantamento de Mercado

**5.1. Contexto da análise**

5.1.1. Para atendimento da necessidade de manutenção predial dos imóveis abrangidos pela contratação, foram analisadas soluções usualmente adotadas pela Administração Pública, considerando a natureza dos serviços, a distribuição territorial das unidades, a diversidade dos sistemas prediais e as demandas das SRAs participantes e de seus órgãos clientes.

5.1.2. A análise considerou a necessidade de compatibilizar a modelagem contratual com as regras aplicáveis a obras e serviços de engenharia, especialmente quanto à caracterização do objeto, à estimativa de custos e à forma de remuneração dos serviços. Foram avaliadas as seguintes alternativas:

- execução direta por equipe própria,
- contratação com dedicação exclusiva de mão de obra,
- modelo híbrido,
- contratações descentralizadas ou pulverizadas,
- modelo sob demanda com pacote fechado e
- modelo sob demanda com pacote aberto.

**5.2. Análise das soluções disponíveis**

**5.2.1. Execução direta por equipe própria**

5.2.1.1. A execução direta por equipe própria consiste no atendimento das demandas de manutenção predial por profissionais integrantes do quadro da Administração, responsáveis pela execução direta dos serviços de conservação, reparo, correção e adequação dos sistemas e componentes prediais.

5.2.1.2. Essa solução pode favorecer maior controle interno sobre a execução dos serviços e maior proximidade com as demandas cotidianas. Como limitação, observa-se que as SRAs participantes não dispõem de estrutura própria suficiente para atendimento contínuo, especializado e multidisciplinar, especialmente diante da redução de cargos operacionais na Administração Pública Federal.

5.2.1.3. Conclusão: a execução direta por equipe própria é mais adequada a contextos em que a Administração dispõe de estrutura interna suficiente, multidisciplinar e permanente para atender às demandas de manutenção predial. Quando essa estrutura não está disponível, a solução perde viabilidade operacional, especialmente em cenários com diferentes imóveis, localidades e sistemas prediais.

**5.2.2. Contratação com dedicação exclusiva de mão de obra**

5.2.2.1. A contratação com dedicação exclusiva de mão de obra consiste na alocação de postos fixos para execução contínua de atividades de manutenção predial, como oficial de manutenção, eletricista, bombeiro hidráulico ou funções equivalentes.

5.2.2.2. Essa solução pode ser adequada para imóveis de grande porte, com demanda permanente por serviços rotineiros de manutenção. Como limitação, apresenta custo fixo contínuo e risco de ociosidade em unidades com menor volume de demandas, além de não abranger, de forma suficiente, todas as especialidades técnicas eventualmente necessárias.

5.2.2.3. No caso das SRAs participantes, os imóveis possuem diferentes áreas, localidades, padrões de ocupação e níveis de demanda. A adoção de postos fixos exigiria estrutura permanente para unidades que, em regra, não apresentam demanda contínua suficiente para justificar esse modelo.

5.2.2.4. Conclusão: a contratação com dedicação exclusiva de mão de obra é mais adequada a imóveis ou complexos administrativos com demanda contínua, previsível e suficiente para justificar a manutenção de equipe residente. Em contextos com demandas variáveis, imóveis de menor porte ou necessidade eventual de especialidades diversas, o modelo tende a gerar custo fixo elevado, risco de ociosidade e menor flexibilidade operacional.

**5.2.3. Modelo sob demanda**

5.2.3.1. O modelo sob demanda consiste na contratação de serviços acionados conforme a necessidade da Administração, mediante ordens de serviço, sem dedicação exclusiva de mão de obra. Nesse formato, a execução pode abranger ações preventivas e preditivas planejadas, bem como ações corretivas identificadas ao longo da vigência contratual, observados o escopo contratado, os critérios de orçamento, a forma de medição e as regras de pagamento.

5.2.3.2. Em termos gerais, essa solução tem como principais benefícios a flexibilidade operacional, o pagamento vinculado aos serviços efetivamente executados e a possibilidade de atendimento a demandas de diferentes naturezas, portes e níveis de complexidade. Também permite tratar, com maior facilidade, a manutenção predial de forma integrada, considerando os diversos sistemas, instalações e componentes existentes nos imóveis, além de reduzir custos fixos com equipes residentes e possibilitar a mobilização de profissionais, materiais e equipamentos conforme cada intervenção.

5.2.3.3. Como limitações, o modelo sob demanda exige maior rigor na fase preparatória e na gestão contratual. A Administração deve delimitar o escopo, definir as referências de preços, estabelecer metodologia de orçamento, disciplinar as ordens de serviço e assegurar controle técnico sobre a aprovação, execução e medição dos serviços. Sem esses elementos, o modelo pode gerar indefinição de objeto, fragilidade na estimativa de custos e risco de contratação de serviços não submetidos à etapa competitiva.

5.2.3.4. Esse modelo pode assumir os formatos convencionais de pacote fechado, quando a Administração define previamente todos os serviços e quantitativos em planilha orçamentária, ou de pacote aberto, quando delimita o escopo geral da manutenção predial, as tabelas referenciais admitidas e os critérios de orçamento e remuneração das ordens de serviço futuras. No pacote aberto, pode ser adotada cesta estimativa de serviços representativos, sem que essa cesta limite integralmente a execução contratual, desde que os demais serviços estejam vinculados ao escopo contratado e às tabelas referenciais previamente definidas.

5.2.3.5. No pacote fechado, o principal benefício é a maior previsibilidade inicial do objeto, pois os serviços e quantitativos são definidos exaustivamente na fase preparatória. Esse formato facilita o controle contratual, reduz incertezas quanto aos itens que poderão ser executados e pode favorecer a obtenção de melhores preços para os serviços previamente quantificados, já que as licitantes conhecem com maior precisão o escopo submetido à disputa.

5.2.3.6. Como limitação, o pacote fechado reduz a flexibilidade da execução. As ordens de serviço ficam vinculadas aos itens e quantitativos previamente definidos de forma exaustiva, o que pode dificultar o atendimento de demandas subestimadas, ou aquelas decorrentes de alterações no uso, na ocupação, no estado de conservação ou na relação de imóveis atendidos. Nesse modelo, a tolerância a erros na estimativa inicial e a fatos supervenientes é reduzida, pois a execução depende da correspondência entre a demanda concreta e a planilha contratada.

5.2.3.6.1. Assim, falhas de estimativa ou ocorrências não previstas podem gerar ausência de cobertura contratual para serviços essenciais ao funcionamento do prédio, bem como necessidade de aditivos ou novas contratações. Esses efeitos aumentam o risco de interrupção de sistemas prediais, prejuízo à usabilidade dos imóveis e comprometimento da continuidade das atividades administrativas e dos serviços prestados à população.

5.2.3.7. No pacote aberto, o principal benefício é a maior aderência à dinâmica da manutenção predial sob demanda, pois os serviços são definidos em cada ordem de serviço, conforme a necessidade concreta do imóvel, dentro do escopo e das referências de preços previamente estabelecidos. Esse formato permite atender demandas preventivas, preditivas e corretivas de diferentes naturezas, favorecendo a continuidade das atividades administrativas, a usabilidade dos imóveis e a adequada prestação dos serviços públicos.

5.2.3.7.1. O pacote aberto também permite ganho de escala, ainda que por lógica distinta do pacote fechado. Nesse modelo, a economicidade decorre da consolidação da demanda em uma contratação comum, da padronização dos critérios de orçamento e pagamento, da aplicação, nas ordens de serviço, dos parâmetros econômicos informados pela licitante vencedora para o respectivo item e da redução de custos administrativos decorrentes de múltiplos processos licitatórios.

5.2.3.8. Como limitação, o pacote aberto exige maior rigor técnico e jurídico na fase preparatória e na execução contratual. O modelo não pode representar autorização genérica para executar qualquer serviço. Por isso, o Termo de Referência deve delimitar o escopo, indicar previamente a metodologia orçamentária empregada, definir cesta estimativa de serviços representativos, estabelecer BDI de referência da Administração, disciplinar a aplicação dos parâmetros econômicos da proposta vencedora na formação das ordens de serviço e definir os critérios de emissão, aprovação, execução, medição e pagamento das ordens de serviço.

5.2.3.9. Conclusão: o modelo sob demanda, em formato de pacote aberto, mostra-se adequado a contextos que exigem maior dinamicidade operacional, flexibilidade de atendimento e capacidade de resposta a demandas variáveis de manutenção predial, desde que estruturado com escopo delimitado, referências de preços previamente definidas, cesta estimativa de serviços representativos, BDI de referência da Administração, parâmetros econômicos da proposta vencedora e critérios objetivos para emissão, orçamento, aprovação, execução e medição das ordens de serviço.

**5.2.4. Modelo híbrido**

5.2.4.1. O modelo híbrido combina equipe residente (com dedicação exclusiva de mão de obra) e serviços complementares sob demanda, acionados conforme a necessidade da Administração.

5.2.4.2. Entre os pontos positivos dessa solução, destacam-se a disponibilidade permanente de equipe para demandas rotineiras, a maior previsibilidade de atendimento para serviços recorrentes e a possibilidade de acionar serviços especializados quando necessário. Esse modelo pode proporcionar boa eficiência operacional quando há volume contínuo de manutenção, pois permite separar atividades de rotina, executadas pela equipe residente, de intervenções específicas, tratadas por ordem de serviço.

5.2.4.3. Como limitação, esse modelo mantém custos fixos com equipe residente e exige controle adicional sobre os acionamentos sob demanda. Também requer maior atenção no planejamento, para evitar sobreposição entre atividades rotineiras e intervenções eventuais, bem como para delimitar com clareza o que será executado pela equipe residente e o que será contratado por ordem de serviço.

5.2.4.4. Em regra, o modelo híbrido é adequado a imóveis de grande porte, complexos administrativos ou unidades com demanda permanente de manutenção rotineira, associada à necessidade eventual de serviços especializados. Nesses casos, a Administração consegue dimensionar com maior segurança a equipe residente, estimar os custos fixos do contrato e definir as especialidades complementares que serão acionadas sob demanda.

5.2.4.5. Conclusão: o modelo híbrido mostra-se adequado a contextos em que há demanda contínua suficiente para justificar equipe residente e, ao mesmo tempo, necessidade complementar de serviços especializados sob demanda. Em cenários com demandas variáveis, imóveis de menor porte ou baixa previsibilidade de acionamento contínuo, sua adoção exige cautela, pois pode gerar custo fixo elevado, risco de ociosidade e maior complexidade de gestão contratual.

**5.2.5. Contratações pontuais por demanda específica**

5.2.5.1. As contratações pontuais por demanda específica consistem na abertura de processos independentes para atender necessidades determinadas de manutenção predial, como pintura, reparos civis, instalações elétricas, climatização ou outros sistemas prediais. Também podem decorrer de plano de manutenção previamente definido, com escopo fechado para determinado imóvel, sistema ou intervenção.

5.2.5.2. Entre os pontos positivos dessa solução, destacam-se a maior precisão na definição do objeto, a possibilidade de contratar fornecedores especializados para cada tipo de serviço e a melhor aderência a demandas isoladas, específicas ou de baixa recorrência.

5.2.5.3. Como limitação, essa alternativa multiplica os processos de planejamento, seleção de fornecedores, gestão e fiscalização contratual. Também aumenta o tempo de resposta, pois cada intervenção depende de nova instrução processual ou de planejamento prévio detalhado. Por isso, apresenta baixa tolerância a situações supervenientes ou imprevisíveis, podendo comprometer a usabilidade dos imóveis, o funcionamento dos sistemas prediais e a continuidade das atividades administrativas e dos serviços prestados à população.

5.2.5.4. Conclusão: as contratações pontuais são adequadas para demandas isoladas, específicas, tecnicamente independentes, de baixa recorrência ou vinculadas a imóveis de pequeno porte. Em contextos com necessidades frequentes e variadas de manutenção predial, essa solução tende a aumentar o esforço administrativo, reduzir a padronização técnica, alongar o tempo de resposta e limitar os ganhos de escala.

**5.3. Solução adotada**

5.3.1. Diante das alternativas analisadas, conclui-se que a solução mais adequada é a contratação de serviços de manutenção predial sob demanda, sem dedicação exclusiva de mão de obra, em formato de pacote aberto.

5.3.1.1. Essa solução permite compatibilizar a variabilidade das demandas de manutenção predial com a necessidade de planejamento, padronização e controle da Administração. O modelo amplia significativamente a flexibilidade para atendimento de diferentes imóveis e sistemas prediais, evita a manutenção de postos fixos potencialmente ociosos e permite o pagamento apenas pelos serviços efetivamente demandados, orçados, aprovados e executados. A solução favorece a eficiência, pela racionalização dos recursos e dos esforços processuais, e a efetividade do atendimento, pela maior aderência às necessidades concretas dos imóveis e pela redução do tempo de resposta às demandas de manutenção.

5.3.1.2. A adoção do pacote aberto mostra-se aderente à realidade dos imóveis geridos pelas SRAs e dos órgãos clientes atendidos. A Secretaria de Serviços Compartilhados presta apoio administrativo a diferentes órgãos clientes, com imóveis de perfis diversos, alterações na ocupação dos espaços e demandas que podem variar ao longo da vigência contratual. Nesse contexto, o pacote aberto permite maior capacidade de resposta às necessidades concretas, desde que estruturado com escopo delimitado, referências previamente indicadas e critérios objetivos de controle.

5.3.1.3. Vale esclarecer que a estruturação de um modelo fechado exigiria a definição prévia e exaustiva dos serviços e quantitativos, o que, embora tecnicamente possível, demandaria esforço técnico-operacional elevado, com vistorias detalhadas, deslocamento de equipes técnicas e diagnósticos individualizados em cada unidade atendida, sem garantir precisão suficiente para antecipar todas as necessidades que poderão surgir ao longo da vigência contratual.

5.3.1.4. Essa limitação decorre da própria natureza da manutenção predial, sujeita a demandas supervenientes relacionadas ao uso cotidiano dos imóveis, ao estado de conservação das edificações, à idade dos sistemas prediais, a alterações na ocupação dos espaços e à interação entre diferentes instalações e componentes, de modo que uma modelagem baseada em planilha exaustiva poderia gerar perda de tempo de resposta, necessidade frequente de aditivos contratuais ou abertura de novas contratações, com prejuízo ao funcionamento dos imóveis e à continuidade das atividades administrativas e dos serviços prestados à população.

5.3.1.5. Para mitigar os riscos próprios desse modelo, a contratação deverá prever, no Termo de Referência e em seus anexos, o escopo dos serviços admitidos, as tabelas referenciais aplicáveis, a cesta estimativa de serviços mais representativos, os critérios de emissão e aprovação das ordens de serviço, a metodologia de orçamento, o BDI de referência da Administração, os parâmetros econômicos da proposta vencedora aplicáveis às ordens de serviço e as hipóteses em que será necessária a formalização de termo aditivo. O detalhamento desses elementos será apresentado na descrição da solução e no Termo de Referência.

5.3.2. Nesse contexto, além da escolha pelo modelo sob demanda em formato de pacote aberto, a centralização do planejamento da contratação e da seleção do fornecedor também se mostra adequada a necessidade da Administração. Essa abordagem reduz a repetição de processos semelhantes, qualifica a fase preparatória e estabelece referência técnica comum para as SRAs participantes, preservadas as particularidades locais na execução contratual.

5.3.3. Ao mesmo tempo, a gestão contratual permanecerá descentralizada, permitindo que cada SRA acione os serviços conforme suas necessidades locais e acompanhe a execução nos imóveis sob sua responsabilidade e nos órgãos clientes atendidos.

5.3.4. Com isso, essa modelagem busca equilibrar padronização, ganho de escala, flexibilidade operacional, respeito às particularidades locais e controle técnico da execução, sem transformar o pacote aberto em autorização genérica para execução de serviços não delimitados na fase preparatória.

5.3.5. Além da escolha do modelo sob demanda e da delimitação dos serviços, a definição da solução exige avaliar se as diferentes especialidades de manutenção podem compor o mesmo objeto ou se devem ser contratadas separadamente. Essa questão foi examinada nos itens 91 a 102 do Parecer nº 00202/2026/CJENG-BSB/SCGP/CGU/AGU (SEI nº 63694691), que recomenda atenção à reunião de serviços de maior especialização, como a manutenção de elevadores e de sistemas de climatização.

5.3.5.1. Os precedentes relacionados ao tema mostram que não há proibição geral à reunião dessas especialidades, mas que a organização do objeto deve considerar as condições de cada contratação. No Acórdão nº 929/2017 – Plenário, o TCU considerou improcedente a representação contra a reunião de serviços de manutenção predial, climatização e transporte vertical, em modelo que permitia a subcontratação de empresas especializadas. No Acórdão nº 9.750/2016 – Segunda Câmara, o Tribunal determinou que a manutenção de elevadores formasse item próprio, devido às características do serviço e do mercado analisado, mas permitiu sua subcontratação caso a mesma empresa vencesse os demais itens. Os casos confirmam que a decisão depende da análise técnica e de mercado e das medidas adotadas para preservar a competitividade e a adequada execução dos serviços.

5.3.5.2. Nesse ETP foi identificado tanto contratações que reuniram diferentes especialidades de manutenção predial no mesmo objeto quanto contratações que separaram esses serviços. Também foram encontrados modelos que permitem a subcontratação de empresas especializadas. Assim, o mercado comporta diferentes formas de organização do objeto, e não há uma solução única aplicável a todas as contratações.

**5.4. Contratações similares analisadas**

5.4.1. Para apoiar a definição da solução, foram analisadas contratações realizadas por órgãos e entidades públicas. A pesquisa considerou a forma de contratação, o regime de execução, o critério de julgamento, o uso de tabelas referenciais e a organização dos serviços.

5.4.2. Foram identificadas contratações com e sem dedicação exclusiva de mão de obra, além de modelos híbridos e serviços executados sob demanda. Entre as referências mais próximas da solução adotada, encontram-se contratações executadas por ordem de serviço, com preços baseados no SINAPI, regime de empreitada por preço unitário e critério de julgamento por maior desconto.

5.4.3. A pesquisa também identificou fornecedores de serviços de manutenção predial e itens disponíveis em sistemas públicos de referência de preços, utilizados como parâmetros para a elaboração do orçamento e o julgamento das propostas.

5.4.4. Em atenção aos itens 91 a 102 do Parecer nº 00202/2026/CJENG-BSB/SCGP/CGU/AGU (SEI nº 63694691), que recomendam avaliação da reunião de serviços de maior especialização, a pesquisa examinou contratações que incluíram essas especialidades no mesmo objeto da manutenção predial. Foram identificados o Pregão Eletrônico nº 31/2023 do Tribunal de Contas do Estado de Rondônia, o Pregão Eletrônico nº 004/7071-2017 da Caixa Econômica Federal e o Pregão Eletrônico nº 90002/2024 do Ministério da Cultura, que abrangeram serviços de climatização e de transporte vertical. Também foi identificado o Pregão Eletrônico nº 4/2022, conduzido pela Central de Compras do então Ministério da Economia, que reuniu serviços de manutenção predial e de sistemas de climatização.

5.4.5. Os documentos das contratações consultadas em fontes públicas estão relacionados na tabela a seguir.

| **Órgão / Processo licitatório** | **Síntese do conteúdo analisado** |
|---|---|
| Tribunal Regional do Trabalho da 21ª Região (Rio Grande do Norte), Pregão Eletrônico nº 05 /2021 | Este Pregão, sob tipo de menor preço global para "contratação de empresa especializada, no ramo de engenharia para a prestação de serviços técnicos continuados de manutenção predial preventiva e corretiva nos imóveis, edificações e instalações sob a administração do Tribunal Regional do Trabalho da 21ª Região (TRT/RN), compreendendo a supervisão e o gerenciamento dos serviços, o fornecimento de mão de obra residente, materiais, equipamentos e demais insumos necessários e adequados à sua realização". O objeto de tal Pregão é bastante similar ao que está sendo elaborado para esta contratação. |
| Banco Central do Brasil/MG, Edital do Pregão Eletrônico ADBHO nº 108 /2022 | Este Pregão, sob tipo de menor preço para "prestação de serviços contínuos técnicos e especializados de manutenção preditiva, preventiva e corretiva das instalações prediais do edifício do Banco Central do Brasil, sediado em Belo Horizonte (MG), incluindo o fornecimento de materiais e peças, conforme Termo de Referência constante do Anexo I". O objeto de tal Pregão é bastante similar ao que está sendo elaborado para esta contratação. |
| Controladoria-Geral da União, Edital nº 25 /2022, Pregão Eletrônico nº 06 /2022 | Pregão também sob tipo de menor preço para "escolha da proposta mais vantajosa para contratação de empresa especializada, no ramo de engenharia, para prestação de serviços contínuos de manutenção predial preventiva e corretiva, com fornecimento de peças, materiais de consumo e insumos e mão de obra, bem como para a realização de serviços eventuais diversos, nos sistemas, equipamentos e instalações prediais utilizados na Controladoria-Geral da União - CGU, localizada no SAS Quadra 01 Bloco “A”, e qualquer outro endereço que a CGU-Sede venha a ocupar em Brasília – DF, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento". O objeto de tal Pregão é bastante similar ao que está sendo elaborado para esta contratação. |
| Comando da Aeronáutica, Edital de Pregão Eletrônico nº 51 /GAP-DF/2022 | Pregão Eletrônico com critério de julgamento de maior desconto por item para "escolha da proposta mais vantajosa para a prestação de serviços de manutenção predial SEM dedicação exclusiva de mão de obra, com fornecimento de materiais de primeira linha e mão-de-obra especializada, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Edital e seus anexos". Apesar do objeto deste contrato se tratar de serviços correlatos, a formatação é bastante diversa da que se formou como ideal, pois o edital contempla mais de 2.000 imóveis. |
| | |

| | |
|---|---|
| Prefeitura Municipal de Descanso/SC, Processo Licitatório nº 78 /2022, Edital Pregão Presencial nº 19 /2022 | Este pregão trata de registro de preços por maior desconto sobre tabela, para "contratação de empresa para, sob demanda, prestar serviços de manutenção, melhorias e adequações prediais com fornecimento de peças, materiais e mão de obra, na forma estabelecida nas planilhas de serviços e insumos diversos descritos no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, doravante denominada SINAPI, para os diversos setores da administração municipal do Município de Descanso, de acordo com o Anexo I – termo de referência do edital". A metodologia deste edital foi analogamente utilizada na aplicação de descontos sobre os valores estimados de despesas com materiais e com serviços por demanda na presente contratação. |
| Superintendência Regional da Polícia Federal em Pernambuco, Pregão Eletrônico nº 01 /2021 | Pregão Eletrônico do tipo menor preço por grupo para "escolha da proposta mais vantajosa para a contratação de serviços de manutenção predial com mão de obra exclusiva e fornecimento de material, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Edital e seus anexos". O objeto de tal Pregão é bastante similar ao que está sendo elaborado para esta contratação, embora com dimensionamento de diferenciado equipe. |
| Tribunal de Justiça do Estado do Acre, Pregão Eletrônico, Edital nº 84/2022 | Pregão Eletrônico com critério de julgamento de maior percentual de desconto por grupo para "contratação de empresa de engenharia, para, sob demanda, prestar serviço de manutenção predial corretiva e/ou fornecimento de materiais, com ou sem mão de obra inclusa, sempre que necessários, sob regime de empreitada por preço unitário, para atender às demandas existentes ou que venham a ocorrer nos imóveis do Tribunal de Justiça nas Comarcas da Capital e interior do Estado: Rio Branco, Bujari, Porto Acre, Senador Guiomard, Acrelândia, Plácido de Castro, Vila Campinas, Capixaba, Xapuri, Epitaciolândia, Brasiléia, Assis Brasil, Sena Madureira, Santa Rosa do Purus e Manoel Urbano, na forma estabelecida nas planilhas de serviços e insumos diversos descritos no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, conforme as condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Edital e seus anexos". A metodologia deste edital foi analogamente utilizada na aplicação de descontos sobre os valores estimados de despesas com materiais e com serviços por demanda na presente contratação. |
| Polícia Militar do Distrito Federal, Edital do Pregão Eletrônico nº 04 /2022 | Pregão Eletrônico tipo menor preço para "Contratação de empresa especializada em serviços contínuos de engenharia de operação, manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, com fornecimento de peças, materiais de consumo, insumos e mão de obra, bem como para a realização de serviços eventuais diversos e serviços de recomposição de jardinagem, nos sistemas, equipamentos e instalações prediais utilizados pela PMDF, conforme especificações e condições estabelecidas no termo de referência constante do Anexo I deste Edital". O objeto de tal Pregão é bastante similar ao que está sendo elaborado. |
| Delegacia da Receita Federal em Sorocaba/SP, Pregão nº 02 /2018 | Pregão Eletrônico, dividido em 3 itens, para "Contratação de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva, com disponibilização de equipe residente e fornecimento de materiais na forma estabelecida nas planilhas de serviços e insumos descritos no Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, para atender as necessidades da Delegacia da Receita Federal do Brasil em Sorocaba e Agências jurisdicionadas nos municípios de Itapetininga, Itapeva, Itu, São Roque e Tatuí, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento". Os 3 itens licitados tratam de manutenção: 1 - predial; 2 - do sistema de ar-condicionado central; e 3 -do grupo gerador de emergência a diesel. O objeto do item 1 deste Pregão é bastante similar ao que está sendo elaborado, inclusive pelas características de imóveis envolvidos. Os documentos técnicos e especificações foram bastante utilizados na composição da presente contratação. |
| Tribunal de Contas da União no Estado de Alagoas, Edital do Pregão Eletrônico nº 73 /2019 | Pregão Eletrônico para "contratação de serviços de manutenção predial do imóvel ocupado pela Secretaria do Tribunal de Contas da União no Estado de Alagoas - SEC-AL, em regime de empreitada por preço unitário, conforme especificações constantes do Anexo II deste Edital". Embora estejam previstos serviços diversos da necessidade, este edital possui modelo de contratação onde já estão determinadas as manutenções preventivas previstas e execução por demanda das corretivas, que está sendo adaptada para a presente contratação. |

| | | |
|---|---|---|
| | Tribunal Regional Federal da 3ª Região, Pregão Eletrônico nº 003/2022, Edital de Licitação nº 8612924/2022 | Pregão Eletrônico com critério de julgamento de menor valor total do item (único) para "contratação de empresa especializada para a prestação de serviços continuados de Manutenção Predial e de Utilidades, com postos fixos e por demanda, em imóveis utilizados pelo Tribunal Regional Federal da 3ª Região, e fornecimento de materiais e equipamentos necessários à manutenção pelo período de 30 (trinta) meses, podendo ser prorrogado na forma da lei e a critério da Administração, conforme condições, quantidades e especificações, estabelecidas neste Edital e seus anexos". Este pregão possui objeto similar ao que está sendo contratado. |
| Tribunal de Contas do Estado de Rondônia, Pregão Eletrônico nº 31/2023/TCE-RO | Pregão Eletrônico, com critério de julgamento de menor preço, para contratação de serviços de manutenção preventiva, preditiva e corretiva no Complexo de Edifícios do TCE/RO. O objeto abrange instalações civis, mecânicas e elétricas, sistemas de climatização, elevadores, grupos geradores, sistemas de prevenção e combate a incêndio, sistemas de controle de acesso, pintura e outros serviços de manutenção predial. | |
| Caixa Econômica Federal, Pregão Eletrônico nº 004/7071-2017-GILOG/GO | Pregão Eletrônico para contratação de serviços de conservação e manutenção da infraestrutura predial dos Edifícios Sede I e II da Caixa, em Porto Velho. O objeto abrange instalações civis, elétricas e hidráulicas, sistemas de combate a incêndio, cabeamento estruturado, climatização e ventilação e equipamentos de transporte vertical, com fornecimento dos insumos, materiais e peças necessários. O edital admite a subcontratação de empresas especializadas para a manutenção de equipamentos específicos.x | |
| Ministério da Economia – Central de Compras, Pregão Eletrônico nº 04/2022 | Pregão Eletrônico para contratação de serviços de gestão de serviços prediais no Bloco B da Esplanada dos Ministérios. O objeto compreende a disponibilização de mão de obra e insumos, a elaboração de planos de trabalho e manutenção, a execução de serviços sob demanda, inclusive de manutenção predial e de sistemas de climatização, e a disponibilização de solução tecnológica para gestão e fiscalização contratual. | |
| Ministério da Cultura, Pregão Eletrônico nº 90002/2024, UASG 540036 | Pregão Eletrônico para prestação de serviços relacionados à ocupação de imóveis públicos. O certame reuniu, em um único grupo, serviços de gerenciamento, manutenção predial, manutenção de sistemas de climatização, manutenção de elevadores, limpeza, copeiragem, apoio operacional, manutenção de grupos geradores, controle de pragas, brigada civil, monitoramento e chaveiro. | |
| Defensoria Pública do Estado de São Paulo, Pregão Eletrônico nº 90002/2026 | Pregão Eletrônico para prestação de serviços relacionados à ocupação de imóveis públicos. O certame reuniu, em um único grupo, serviços de gerenciamento, manutenção predial, manutenção de sistemas de climatização, manutenção de elevadores, limpeza, copeiragem, apoio operacional, manutenção de grupos geradores, controle de pragas, brigada civil, monitoramento e chaveiro. | |

# 6. Descrição da solução como um todo

**6.1. Síntese da solução adotada**

6.1.1. A solução adotada consiste no Registro de Preços para eventual contratação de empresa especializada para execução de serviços de manutenção predial sob demanda, sem dedicação exclusiva de mão de obra, com fornecimento de materiais, peças, componentes e equipamentos necessários à execução das intervenções demandadas.

6.1.2. A contratação atenderá aos imóveis geridos pelas SRA/AC, SRA/AP, SRA/BA, SRA/PE, SRA/PI, SRA/PR, SRA/RJ, SRA/RN, SRA/RR e SRA/SC, conforme relação de imóveis, condições, quantidades estimadas, regras de execução e exigências estabelecidas no Termo de Referência.

6.1.3. A solução será estruturada em formato sob demanda, com acionamento mediante ordem de serviço, conforme as necessidades identificadas pelas unidades participantes ao longo da vigência contratual.

6.1.4. A licitação será conduzida de forma centralizada, com o objetivo de padronizar a modelagem da contratação, reduzir a repetição de processos semelhantes, ampliar a escala da demanda e estabelecer referência técnica comum para as SRAs participantes. A execução contratual, contudo, observará as necessidades locais de cada unidade, preservando a atuação da gestão e da fiscalização responsáveis pelo acompanhamento das demandas em seus respectivos imóveis.

6.1.5. Assim, o objeto fica definido como "Registro de Preços para eventual contratação de execução de serviços de manutenção predial sob demanda para atendimento aos imóveis geridos pelas SRA/AC, SRA/AP, SRA/BA, SRA/PE, SRA/PI, SRA/PR, SRA/RJ, SRA/RN, SRA/RR e SRA/SC, conforme condições e exigências estabelecidas no edital e seus anexos."

**6.2. Delimitação de escopo e não escopo**

6.2.1. A delimitação detalhada do escopo e não escopo dos serviços consta no Anexo - Delimitação do Escopo e Não Escopo (Doc SEI Nº 62418775), elaborado para orientar a análise, aprovação, execução e fiscalização das ordens de serviço.

6.2.1.1. O referido anexo estabelece os conceitos adotados para manutenção predial, diferencia as intervenções admitidas daquelas que devem ser tratadas como obra, reforma, ampliação, recuperação ou alteração substancial ou serviço especial de engenharia, as quais não poderão ser executadas no âmbito da presente contratação, e apresenta exemplos práticos para apoiar o enquadramento das demandas na fase de execução contratual.

6.2.1.2. Em síntese, o escopo desta contratação abrange intervenções de manutenção predial voltadas à conservação e à recuperação da capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes, incluindo, conforme o caso, sistemas, instalações, equipamentos, elementos e componentes prediais. Estão compreendidos, em linhas gerais exemplificativas, serviços relacionados a sistemas civis, elementos construtivos e acabamentos; instalações hidrossanitárias; instalações elétricas; redes lógicas, telefônicas e de comunicação; sistemas de prevenção e combate a incêndio e pânico; sistema de proteção contra descargas atmosféricas; sistemas de exaustão; grupos geradores; bombas de água e esgoto; serralheria; soldagem; esquadrias; vidraçaria; gesso; marcenaria; persianas; pintura; alvenaria; divisórias e demais componentes vinculados ao funcionamento predial.

6.2.1.3. As demandas poderão envolver manutenção rotineira, corretiva ou preventiva, conforme os tipos de manutenção adotados pela ABNT NBR 5674 e detalhados no anexo de escopo e não escopo. A contratação também poderá abranger estratégias complementares de programação, diagnóstico, monitoramento e verificação das condições dos sistemas, instalações, equipamentos, elementos e componentes prediais, incluindo, quando aplicável, manutenção programada, manutenção não programada e ações apoiadas por técnicas preditivas.

6.2.1.4. Para esta contratação, não integram o escopo os serviços de manutenção de elevadores, plataformas elevatórias e outros equipamentos de transporte vertical, nem de sistemas centrais de climatização e de equipamentos com capacidade superior a 5 TR, equivalentes a 60.000 BTU /h. Permanecem abrangidos os equipamentos individuais de climatização com capacidade de até 5 TR, observadas as condições estabelecidas no Anexo – Delimitação do Escopo e Não Escopo (SEI nº 62418775).

6.2.1.4.1. Essa delimitação considera as peculiaridades desta licitação e as informações disponíveis, que não permitiram consolidar, para todas as SRAs, as características dos equipamentos especializados, a demanda estimada e as condições do mercado fornecedor.

6.2.2. A fiscalização do contrato deverá observar essa delimitação antes da aprovação de cada ordem de serviço, garantindo que a demanda se enquadra como manutenção predial e que sua execução é compatível com a natureza do objeto contratado.

**6.3. Modelo de execução da solução**

***6.3.1. Regime de execução, critério de julgamento e aplicação do desconto***

6.3.1.1. A contratação adotará regime de empreitada por preço unitário, compatível com a execução de serviços sob demanda, uma vez que a remuneração deverá ocorrer conforme os quantitativos efetivamente demandados, aprovados, executados, medidos e recebidos pela Administração.

6.3.1.2. O critério de julgamento será o de maior desconto sobre o valor de referência de cada item da licitação, correspondente a uma SRA. A licitante avaliará sua estrutura de custos para definir o percentual que pode ofertar.

6.3.1.3. O desconto ofertado será utilizado diretamente na comparação e no ljulgamento das propostas. Na execução contratual, a planilha de cada ordem de serviço seguirá a metodologia e os parâmetros de referência da Administratação, inclusive os encargos sociais, o regime previdenciário adotado no orçamento e o BDI normal ou diferenciado, quando cabível.

6.3.1.3.1. Esses parâmetros não serão substituídos pelos demonstrativos da contratada. As bases de custos serão atualizadas conforme as regras de reajuste, ressalvadas as alterações contratualmente formalizadas.

6.3.1.4. O desconto contratado par o item/SRA será aplicado linearmente ao preço unitário de referência de cada serviço, preservando nas ordens de serviço a condição obtida na licitação.

6.3.1.5. Essa modelagem é compatível com o pacote aberto sob demanda, pois permite que a Administração mantenha controle sobre os custos unitários, aproveite o desconto obtido na licitação e pague apenas pelos serviços efetivamente demandados, orçados, aprovados, executados, medidos e recebidos, sem transformar os quantitativos estimados em obrigação de consumo.

6.3.1.6. A aplicação linear do desconto aos serviços de cada item/SRA considera a forma de execução sob demanda. A cesta estimativa reúne serviços de diferentes especialidades e dimensiona a demanda provável, mas não determina quais serviços serão executados nem seus quantitativos. Se fossem admitidos descontos distintos para cada serviço, a classificação das propostas dependeria do peso estimado de cada parcela, que poderá ser diferente na execução, e os maiores descontos poderiam ficar concentrados em serviços pouco demandados. Isso não significa que os serviços tenham custos ou margens iguais: cada licitante deverá avaliar a cesta, sua estrutura de custos e os riscos da contratação ao definir o desconto que pode oferecer. Na execução, cada demanda terá seus serviços, quantitativos e preços unitários detalhados em planilha e submetidos à aprovação da fiscalização antes da emissão da ordem de serviço.

6.3.1.7. O desconto ofertado para cada item/SRA será estendido aos eventuais termos aditivos relativos ao respectivo item, nos termos do art. 34, § 2º, da Lei nº 14.133, de 2021.

***6.3.2. Execução sob demanda por ordem de serviço***

6.3.2.1. A execução da solução será realizada sob demanda, mediante emissão de ordens de serviço, considerando que as necessidades de manutenção predial dos imóveis abrangidos pela contratação são variáveis, distribuídas em diferentes localidades e influenciadas pelo estado de conservação, uso, idade, sistemas prediais existentes e ocorrência de demandas supervenientes.

6.3.2.2. A ordem de serviço será o instrumento de autorização da execução da demanda, devendo delimitar o imóvel atendido, o escopo da intervenção, os serviços aprovados, os quantitativos, os materiais, o prazo, o valor, o cronograma, quando aplicável, e os critérios de acompanhamento, medição e recebimento.

6.3.2.3. Para evitar que o modelo de pacote aberto resulte em acionamento genérico ou sem controle, a execução observará a delimitação expressa de escopo e não escopo prevista no Anexo - Delimitação do Escopo e Não Escopo (Doc SEI Nº 62418775), o fluxo formal de análise e aprovação das demandas, a elaboração de planilha orçamentária, a validação pela fiscalização competente e a emissão de ordem de serviço antes da execução, ressalvadas as situações emergenciais devidamente justificadas e registradas.

6.3.2.4. O fluxo de solicitação, análise, aprovação, execução, acompanhamento, recebimento, medição e encerramento das demandas consta no Anexo - Fluxo de Demandas e Fiscalização (Doc SEI Nº 62418818), com a finalidade de assegurar rastreabilidade, controle técnico, compatibilidade com o escopo contratado e adequada instrução da execução contratual.

6.3.2.5. Nesse fluxo, a gestão e a fiscalização atuarão como instâncias de controle da execução sob demanda, cabendo-lhes verificar o enquadramento das solicitações, a compatibilidade com o escopo, a adequação da solução proposta, a consistência da planilha orçamentária, a regularidade da ordem de serviço, o acompanhamento da execução, a medição e o recebimento dos serviços.

***6.3.3. Demandas programadas, preditivas e não programadas***

6.3.3.1. A solução distinguirá, para fins operacionais, as demandas programadas e preditivas e as demandas não programadas, conforme detalhamento constante no Anexo - Fluxo de Demandas e Fiscalização (Doc SEI Nº 62418818).

6.3.3.2. Essa distinção é necessária porque parte das ações de manutenção predial pode ser organizada previamente, com base em programa de manutenção, cronogramas, inspeções, diagnósticos ou monitoramento dos sistemas prediais, enquanto outras demandas decorrem de falhas, danos, perda de funcionalidade ou situações supervenientes identificadas durante o uso dos imóveis.

6.3.3.3. A organização das demandas programadas e preditivas busca fortalecer o planejamento da manutenção, em alinhamento à ABNT NBR 5674, favorecendo a conservação dos imóveis, a redução de acionamentos corretivos, a priorização dos recursos disponíveis e a continuidade do funcionamento dos ambientes.

6.3.3.4. Considerando que as unidades participantes possuem diferentes níveis de maturidade na gestão predial, disponibilidade orçamentária, capacidade de acompanhamento e informações sobre seus imóveis, o modelo admite que a organização programada seja estruturada de forma progressiva, sem prejuízo da observância do escopo contratual e da aprovação prévia das respectivas ordens de serviço.

6.3.3.5. O programa de manutenção poderá ser elaborado diretamente pela Administração, por contratação específica ou, quando compatível com o escopo e a metodologia desta contratação, mediante ordem de serviço própria no âmbito deste contrato. As intervenções decorrentes do programa deverão ser formalizadas em ordens de serviço específicas, com orçamento, aprovação, execução, medição e recebimento próprios.

***6.3.4. Prazos, acompanhamento e retificação da ordem de serviço***

6.3.4.1. Os prazos de atendimento, elaboração de planilha orçamentária, análise pela fiscalização, início da execução, medições e encerramento das demandas serão disciplinados considerando a natureza da demanda, a criticidade da situação, a complexidade da intervenção, a localização do imóvel e a necessidade de avaliação técnica.

6.3.4.2. A previsão de prazos diferenciados é necessária porque as demandas podem variar desde ocorrências simples e localizadas até situações de maior complexidade técnica, com necessidade de vistoria, mobilização específica, aquisição de materiais, compatibilização de informações ou interferência em sistemas prediais relevantes.

6.3.4.3. A ordem de serviço poderá ser retificada durante a execução quando houver fato superveniente, constatação técnica em campo, divergência de quantitativos, necessidade de adequação da solução ou outra situação que recomende a revisão da demanda aprovada.

6.3.4.4. Essa possibilidade é necessária porque intervenções de manutenção predial podem revelar condições não identificadas na solicitação inicial ou na vistoria preliminar. A retificação preserva a flexibilidade necessária à execução, sem afastar a exigência de justificativa, atualização da planilha orçamentária, registro no processo e aprovação pela fiscalização competente.

**6.3.5. Elementos técnicos e orçamentários**

***6.3.5.1. Elementos técnicos na fase de planejamento da contratação***

6.3.5.1.1. Em razão do modelo sob demanda, não há, na fase de planejamento da contratação, anteprojeto, projeto básico ou projeto executivo para as intervenções que poderão ser executadas ao longo da vigência contratual. Essa definição prévia não seria compatível com a natureza da solução adotada, pois as demandas específicas, seus locais de ocorrência, quantitativos e soluções aplicáveis somente serão conhecidos no momento da solicitação, análise e aprovação de cada ordem de serviço.

6.3.5.1.2. A ausência de projeto individualizado para cada demanda na fase de licitação não afasta a necessidade de que cada ordem de serviço seja instruída com elementos técnicos suficientes para caracterizar a intervenção, orientar sua execução, permitir a fiscalização e subsidiar a medição. Assim, a contratação contará com delimitação de escopo, metodologia de execução, critérios de orçamentação, fluxo de aprovação e regras de controle previamente definidos, cabendo o detalhamento técnico de cada intervenção no momento da emissão da respectiva ordem de serviço.

***6.3.5.2. Elementos técnicos na fase de execução contratual***

6.3.5.2.1. Na fase de execução contratual, os elementos técnicos que instruírem cada ordem de serviço deverão ser compatíveis com a natureza e a complexidade da demanda, observando, no que couber, os conceitos de anteprojeto, projeto básico e projeto executivo previstos no art. 6º, incisos XXIV, XXV e XXVI, da Lei nº 14.133/2021, transcrito abaixo, bem como as demais normas técnicas aplicáveis.

> XXIV - **anteprojeto**: peça técnica com todos os subsídios necessários à elaboração do projeto básico, que deve conter, no mínimo, os seguintes elementos:
> a) demonstração e justificativa do programa de necessidades, avaliação de demanda do público-alvo, motivação técnico-econômico-social do empreendimento, visão global dos investimentos e definições relacionadas ao nível de serviço desejado;
> b) condições de solidez, de segurança e de durabilidade;
> c) prazo de entrega;
> d) estética do projeto arquitetônico, traçado geométrico e/ou projeto da área de influência, quando cabível;
> e) parâmetros de adequação ao interesse público, de economia na utilização, de facilidade na execução, de impacto ambiental e de acessibilidade;
> f) proposta de concepção da obra ou do serviço de engenharia;
> g) projetos anteriores ou estudos preliminares que embasaram a concepção proposta;
> h) levantamento topográfico e cadastral;
> i) pareceres de sondagem;
> j) memorial descritivo dos elementos da edificação, dos componentes construtivos e dos materiais de construção, de forma a estabelecer padrões mínimos para a contratação;
> XXV - **projeto básico**: conjunto de elementos necessários e suficientes, com nível de precisão adequado para definir e dimensionar a obra ou o serviço, ou o complexo de obras ou de serviços objeto da licitação, elaborado com base nas indicações dos estudos técnicos preliminares, que assegure a viabilidade técnica e o adequado tratamento do impacto ambiental do empreendimento e que possibilite a avaliação do custo da obra e a definição dos métodos e do prazo de execução, devendo conter os seguintes elementos:
> a) levantamentos topográficos e cadastrais, sondagens e ensaios geotécnicos, ensaios e análises laboratoriais, estudos socioambientais e demais dados e levantamentos necessários para execução da solução escolhida;
> b) soluções técnicas globais e localizadas, suficientemente detalhadas, de forma a evitar, por ocasião da elaboração do projeto executivo e da realização das obras e montagem, a necessidade de reformulações ou variantes quanto à qualidade, ao preço e ao prazo inicialmente definidos;

c) identificação dos tipos de serviços a executar e dos materiais e equipamentos a incorporar à obra, bem como das suas especificações, de modo a assegurar os melhores resultados para o empreendimento e a segurança executiva na utilização do objeto, para os fins a que se destina, considerados os riscos e os perigos identificáveis, sem frustrar o caráter competitivo para a sua execução;
d) informações que possibilitem o estudo e a definição de métodos construtivos, de instalações provisórias e de condições organizacionais para a obra, sem frustrar o caráter competitivo para a sua execução;
e) subsídios para montagem do plano de licitação e gestão da obra, compreendidos a sua programação, a estratégia de suprimentos, as normas de fiscalização e outros dados necessários em cada caso;
f) orçamento detalhado do custo global da obra, fundamentado em quantitativos de serviços e fornecimentos propriamente avaliados, obrigatório exclusivamente para os regimes de execução previstos nos incisos I, II, III, IV e VII do caput do art. 46 desta Lei;
XXVI - **projeto executivo**: conjunto de elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, com o detalhamento das soluções previstas no projeto básico, a identificação de serviços, de materiais e de equipamentos a serem incorporados à obra, bem como suas especificações técnicas, de acordo com as normas técnicas pertinentes;

6.3.5.2.2. Antes da execução, a ordem de serviço deverá reunir os elementos necessários à definição técnica da demanda, podendo incluir, conforme o caso, descrição da situação identificada, registros fotográficos, croquis, plantas, levantamentos, memória de cálculo, especificações técnicas, solução proposta, planilha orçamentária, cronograma, critérios de medição, testes, verificações e registros exigidos para recebimento.

6.3.5.2.3. Os documentos que instruírem a ordem de serviço deverão apresentar nível de detalhamento suficiente para a execução completa da intervenção aprovada, com identificação dos serviços, materiais e equipamentos a serem empregados, suas especificações técnicas, quantitativos, método de execução, critérios de controle e demais elementos necessários à execução, fiscalização, medição e recebimento da demanda, conforme a complexidade do serviço.

6.3.5.2.4. Quando a demanda exigir projeto, estudo ou peça técnica de maior complexidade, autônoma ou não acessória à manutenção predial, esses elementos deverão ser previamente disponibilizados pela Administração ou providenciados por instrumento próprio, não se confundindo com a execução ordinária da manutenção predial sob demanda.

6.3.5.2.5. Desse modo, no âmbito desta contratação, a definição técnica da execução ocorrerá por ordem de serviço, e não por projetos individualizados previamente elaborados para todas as hipóteses possíveis. Essa dinâmica preserva a exigência de instrução técnica suficiente antes da execução, sem descaracterizar o modelo sob demanda nem transformar a contratação em objeto de elaboração autônoma de projetos.

#### *6.3.5.3. Limites para projetos, estudos técnicos, laudos e diagnósticos*

6.3.5.3.1. A contratação não tem por objeto principal a elaboração de projetos, estudos técnicos, pareceres ou demais peças técnicas autônomas de engenharia consultiva.

6.3.5.3.2. Essa delimitação é necessária para preservar a natureza da contratação como manutenção predial sob demanda, evitando que o contrato seja utilizado para objetos autônomos de planejamento, concepção ou dimensionamento de soluções de engenharia.

6.3.5.3.3. Permanecem, no entanto, admitidos os diagnósticos, laudos técnicos, verificações, ensaios, testes, registros e relatórios técnicos diretamente vinculados à apuração da causa, à definição da intervenção, à execução ou à comprovação de demanda de manutenção predial, desde que tenham caráter instrumental, eventual e acessório em relação ao objeto principal e sejam necessários à conservação ou à recuperação da capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes.

6.3.5.3.4. Quando a demanda exigir peça técnica autônoma voltada à concepção, dimensionamento ou definição de solução de engenharia para obra, reforma, ampliação, recuperação substancial, alteração substancial do imóvel ou serviço especial de engenharia, a execução deverá ser tratada fora do escopo desta contratação.

#### *6.3.5.4. Elementos orçamentários na fase de planejamento da contratação*

6.3.5.4.1. Pela mesma razão indicada em relação aos projetos, não há, na fase de planejamento da contratação, planilha orçamentária completa e definitiva para cada intervenção que poderá ser executada durante a vigência contratual, nos moldes usualmente aplicáveis a obras e serviços de engenharia com escopo previamente definido.

6.3.5.4.2. Essa definição prévia não seria compatível com a natureza da solução adotada, pois os serviços efetivamente necessários, os locais de execução, os quantitativos, os materiais, as soluções aplicáveis e as condições de execução somente serão conhecidos no momento da análise e aprovação de cada ordem de serviço.

6.3.5.4.3. Na fase preparatória, a contratação contará com orçamento estimativo da solução, elaborado com base em macro serviços representativos, referências de preços admitidas, metodologia de orçamentação, BDI referencial, encargos sociais referenciais, critérios de composição de custos, análise da representatividade econômica dos grupos de serviços e demais elementos necessários à formação do preço de referência e à análise das propostas, observando a Nota Técnica SEI nº 13870/2025/MGI que define procedimentos para orçamentação de obras e serviços de engenharia no âmbito das SRAs.

6.3.5.4.3.1. Para esse fim, foi elaborada planilha sintética estimativa, organizada por sistemas, instalações ou grupos de serviços representativos do objeto, como sistemas elétricos, hidrossanitários, civis, preventivos, corretivos e demais grupos pertinentes à manutenção predial. Essa planilha tem por finalidade dimensionar economicamente a contratação e demonstrar a estimativa elaborada pela Administração, bem como orientar a formulação das propostas pelas licitantes.

6.3.5.4.3.2. A Planilha Orçamentária Sintética – Cesta de Serviços (Doc. SEI nº 62418916) apresenta a distribuição econômica dos grupos de serviços estimados em cada item da contratação, permitindo identificar as parcelas de maior representatividade econômica do objeto. Essa análise subsidia a avaliação crítica da estimativa, a definição dos requisitos de qualificação técnica, a gestão de riscos e a transparência da modelagem adotada.

6.3.5.4.3.3. O BDI e os encargos sociais referenciais também foram previamente definidos pela Administração com base em parâmetros técnicos aplicáveis, especialmente as referências do Tribunal de Contas da União, as tabelas oficiais vigentes do SINAPI e a metodologia prevista na Nota Técnica SEI nº 13870/2025/MGI, de modo a assegurar coerência, isonomia e controle na formação do preço de referência.

6.3.5.4.4. Assim, a fase de planejamento da contratação conterá os elementos orçamentários necessários à definição do valor estimativo global e à seleção da proposta mais vantajosa, enquanto a planilha orçamentária completa de cada intervenção será elaborada na fase de execução contratual, no momento da análise da respectiva ordem de serviço, conforme o fluxo definido no Anexo - Fluxo de Demandas e Fiscalização (Doc SEI Nº 62418818).

6.3.5.4.5. A definição dos quantitativos estimados e do valor estimativo da contratação constam nos itens 7 e 8 deste Estudo Técnico Preliminar.

***6.3.5.5. Data-base das referências de custos e reajuste***

6.3.5.5.1. A elaboração das planilhas orçamentárias das ordens de serviço utilizará como referência inicial a edição do **SINAPI de abril de 2026**, correspondente à data-base do orçamento estimado da contratação, conforme o Anexo – Procedimento para Definição do Valor de Referência (SEI nº 62288253).

6.3.5.5.2. Em atenção à consulta formulada no Despacho SEI nº 63167721 à AGU e à orientação dos itens 116 e 241 do Parecer nº 00202/2026/CJENG-BSB/SCGP/CGU/AGU (SEI nº 63694691), os preços serão reajustados mediante a atualização anual das referências do SINAPI, observado o intervalo mínimo de um ano contado da data-base do orçamento estimado, considerando as planilhas referenciais elaboradas com base no **SINAPI do mês de abril do ano de 2026.**.

6.3.5.5.3. As planilhas das ordens de serviço utilizarão a edição anual aplicável do SINAPI para a Unidade da Federação onde o serviço será executado, na versão com ou sem desoneração correspondente ao regime informado na proposta vencedora. Não será aplicado sobre esses preços o índice utilizado para reajustar o valor anual do contrato.

6.3.5.5.4. O valor anual do contrato será reajustado pela variação acumulada em doze meses do índice SINAPI divulgado pelo IBGE para a Unidade da Federação correspondente, na série com ou sem desoneração compatível com o regime informado na proposta vencedora. No primeiro reajuste, será utilizado o acumulado referente a abril de 2027; nos seguintes, o acumulado referente a abril de cada nova anualidade.

6.3.5.2.5. As demais regras seguirão o padrão estabelecido na minuta de Termo de Referência da AGU.

***6.3.5.6. Elementos orçamentários da ordem de serviç***o

6.3.5.6.1. A orçamentação das ordens de serviço será realizada caso a caso, após análise da demanda e definição da solução aplicável, observada a metodologia estabelecida na Nota Técnica SEI nº 13870/2025/MGI e a data-base em vigor no contrato, na legislação aplicável e nas boas práticas de orçamentação de obras e serviços de engenharia.

6.3.5.6.2. A elaboração da planilha orçamentária pela Contratada será admitida como etapa operacional da ordem de serviço, sem afastar a competência da Administração para analisar, aprovar, ajustar ou rejeitar a proposta apresentada, especialmente quanto ao enquadramento da demanda, à pertinência dos itens propostos, à compatibilidade dos quantitativos, à adequação dos preços, à correta aplicação dos parâmetros econômicos da proposta vencedora e à observância das regras contratuais.

6.3.5.6.3. A definição dos custos deverá observar a ordem de prioridade prevista no art. 23, § 2º, da Lei nº 14.133/2021, os procedimentos do Decreto nº 7.983/2013 e da IN SEGES/ME nº 91/2022, conforme diretrizes da Nota Técnica SEI nº 13870/2025/MGI.

6.3.5.6.4. A ordem de prioridade das fontes deverá ser observada de forma sequencial, de modo que a fonte seguinte somente seja utilizada quando a anterior não for suficiente para representar adequadamente o serviço, insumo, peça, componente, equipamento ou condição concreta de execução. Essa metodologia, além de prevista para obras e serviços de engenharia, é especialmente relevante na manutenção predial sob demanda, pois nem todos os itens necessários à execução encontram correspondência direta e suficiente nas bases referenciais oficiais. Nesses casos, a utilização de fontes complementares é essencial para representar de forma mais fiel a realidade técnica e econômica da demanda.

6.3.5.6.5. Não será admitida a inversão imotivada da ordem de prioridade das fontes de preços. Sempre que não forem utilizadas as bases referenciais, deverá ser apresentada justificativa técnica compatível com a metodologia da Nota Técnica SEI nº 13870/2025/MGI, especialmente quanto à inexistência, insuficiência, incompatibilidade ou inadequação da fonte anterior para representar o item orçado.

6.3.5.6.6. A metodologia de definição dos custos deverá ser consolidada em documento técnico unificado, conforme modelo constante no Anexo da Nota Técnica - Procedimentos para Definição do Valor de Referência (SEI nº 49722156), contendo os critérios adotados, parâmetros de cálculo, justificativas técnicas, identificação das fontes utilizadas e demais elementos necessários à validação dos valores.

6.3.5.6.7. Todas as informações utilizadas na composição dos custos, sejam provenientes de bases referenciais, sistemas eletrônicos, contratações similares, notas fiscais, cotações de mercado ou outros meios admitidos, deverão ser acompanhadas de elementos que permitam sua conferência, assegurando padronização, rastreabilidade, transparência e possibilidade de verificação pela fiscalização.

6.3.5.6.8. A Nota Técnica SEI nº 13870/2025/MGI deverá ser integralmente observada na orçamentação das ordens de serviço, com especial atenção aos procedimentos específicos previstos para cada fonte de preço admitida. Com isso, busca -se assegurar que a utilização de fontes complementares ocorra apenas quando tecnicamente necessária, devidamente justificada e documentada.

6.3.5.6.9. Desse modo, a metodologia de orçamentação das ordens de serviço busca preservar os principais benefícios do modelo sob demanda em formato de pacote aberto, especialmente a flexibilidade de atendimento e a maior rapidez na resposta às necessidades concretas dos imóveis. Para que essa flexibilidade seja exercida com segurança, as regras de formação, análise e aprovação dos custos são definidas desde o planejamento da contratação, cabendo à Contratada observar a metodologia estabelecida e à Administração validar os quantitativos, as fontes de preço, as justificativas técnicas e a correta aplicação do regime de contribuição previdenciária, dos encargos sociais, do BDI próprio e do desconto informado para o respectivo item. Com isso, a estrutura proposta permite conciliar agilidade operacional, controle técnico, rastreabilidade dos valores e adequada gestão contratual.

#### *6.3.6. Gestão das informações e dos ativos prediais*

6.3.6.1. A solução prevê o registro e o acompanhamento das demandas por ferramenta definida pela Administração, como planilha online, formulário eletrônico, sistema próprio ou outra solução adequada ao controle do fluxo.

6.3.6.2. Essa definição é necessária para garantir rastreabilidade das solicitações, ordens de serviço, aprovações, medições, recebimentos, pendências e encerramentos, reduzindo a perda de informação entre unidades, fiscais, gestores e Contratada.

6.3.6.3. Os registros produzidos durante a execução deverão compor o histórico técnico dos imóveis, sistemas, equipamentos, elementos e componentes prediais atendidos, funcionando como base de apoio à gestão dos ativos prediais, à identificação de falhas recorrentes, à priorização de intervenções, à programação de serviços e ao planejamento de futuras contratações.

#### *6.3.7. Atualização da relação de imóveis atendidos*

6.3.7.1. A relação de imóveis constante do Anexo – Relação e Características dos Imóveis (Doc SEI nº 62418764) representa o cenário de referência utilizado no planejamento da contratação, servindo de base para a definição da abrangência inicial, das estimativas e da modelagem da solução.

6.3.7.2. Considerando a dinâmica da carteira de imóveis e dos órgãos clientes atendidos pelas SRAs, a relação poderá ser atualizada durante a vigência contratual, com a inclusão ou exclusão de imóveis em decorrência, entre outras situações, da entrada ou saída de órgãos clientes, de mudanças de ocupação ou de sede, da celebração ou do encerramento de locações, da devolução ou destinação de imóveis e da transferência de responsabilidade pela gestão do imóvel.

6.3.7.3. A atualização da relação de imóveis deverá ser formalizada pela SRA responsável, mediante ato de gestão contratual, contendo a comprovação de sua responsabilidade, ou da responsabilidade do órgão cliente, pela gestão, ocupação ou manutenção do imóvel. Os imóveis poderão ser incluídos ou excluídos da relação conforme a necessidade da Administração.

6.3.7.4. A inclusão ou exclusão de imóveis deverá observar a abrangência territorial do respectivo item, o escopo e os limites quantitativos e financeiros da contratação. A atualização da relação não configura, por si só, alteração do objeto contratual, permanecendo a execução condicionada à emissão e à aprovação das respectivas ordens de serviço. Eventual necessidade que extrapole os limites ou o escopo contratados deverá observar os procedimentos administrativos e contratuais aplicáveis.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. O levantamento técnico da demanda foi realizado por item da licitação, correspondente a cada SRA participante e aos órgãos atendidos no respectivo contrato, a partir de cesta estimativa de serviços representativos de manutenção predial, conforme memorial de cálculo constante no Anexo Procedimento para definição de valor de referência (Doc SEI Nº 62288253).

7.2. Esse levantamento considerou, conforme as informações disponíveis para cada SRA, a relação e a área dos imóveis atendidos, as características dos sistemas prediais, a demanda provável de manutenção, a experiência administrativa, os registros existentes, a disponibilidade orçamentária e as condições locais de execução.

7.2.1. Os registros históricos disponíveis foram usados na estimativa. Como esses registros variam entre as SRAs e não formam uma base consolidada, a estimativa não se apoiou apenas nas demandas anteriores. Assim, foi elaborada uma cesta de serviços representativos da demanda provável de cada SRA, conforme a metodologia definida no Anexo – Procedimento para Definição do Valor de Referência (SEI nº 62288253).

7.2.2. Durante a execução do contrato, as demandas e as ordens de serviço serão registradas em ferramenta definida pela Administração para acompanhar todo o fluxo da contratação, conforme previsto no item 6.3.6, que define a gestão das informações e dos ativos prediais. Esses registros reunirão dados sobre os imóveis atendidos, os serviços executados, os quantitativos, os custos, os prazos e os resultados. Essas informações formarão o histórico técnico dos imóveis, permitirão identificar demandas recorrentes e contribuirão para o planejamento da manutenção e de futuras contratações.

7.3. A cesta estimativa foi utilizada para dimensionar o porte prová vel da contratação em cada item/SRA, sem constituir lista exaustiva de serviços, obrigação de consumo integral ou autorização automática de execução. A execução ocorrerá apenas mediante ordem de serviço, conforme regras do Termo de Referência e de seus anexos.

7.4. Para o registro dos itens da licitação, adota-se a unidade de medida “UNIDADE” e o valor unitário de referência de R$ 1,00. A quantidade indicada para cada item expressa, em unidades de R$ 1,00, o limite financeiro máximo anual estimado para a respectiva SRA e os órgãos atendidos.

7.4.1. Em atenção aos itens 167 a 173 do Parecer nº 00202/2026/CJENG-BSB/SCGP/CGU/AGU (SEI nº 63694691), essa forma de registro foi reavaliada e optou-se por mantê-la, pois as demandas de manutenção predial envolvem serviços medidos em diferentes unidades físicas, que não podem ser representados por uma única unidade na tabela da licitação. De forma complementar, foi identificado que contratações semelhantes do Instituto Federal Catarinense Pregão Eletrônico nº 90530/2024) e do Coren-MA (Pregão Eletrônico nº 90021/2024) também utilizaram o valor de R$ 1,00 e metodologias semelhantes.

7.4.2. A Súmula nº 258 do TCU exige o detalhamento dos custos unitários, dos encargos sociais e do BDI, sem o uso de unidade genérica para precificar serviços de engenharia. Nesta contratação, o valor de R$ 1,00 serve apenas para registrar o limite financeiro do item: não será utilizado para orçar, medir ou pagar serviços. A estimativa consta das planilhas orçamentárias anexas a este ETP, inclusive da Planilha Memória de Cálculo (SEI nº 62429995), que discrimina os serviços representativos por código, descrição, unidade física, quantidade e preço unitário.

7.4.3. Cada ordem de serviço terá planilha própria, elaborada antes da execução conforme as regras de orçamentação da contratação, com a identificação dos serviços, das unidades físicas, dos quantitativos e dos preços unitários aplicáveis. Dessa forma, entende-se atendida a Súmula nº 258 do TCU, pois o valor cadastral de R$ 1,00 não substitui o detalhamento dos custos dos serviços.

7.5. A tabela a seguir apresenta as quantidades anuais estimadas para cada item da licitação:

| **ORÇAMENTO REFERENCIAL POR ITEM** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ITEM | ESPECIFICAÇÃO | CATSER | UNIDADE DE MEDIDA | QUANT. ANUAL |
| I | Registro de Preços para eventual contratação de execução de serviços de manutenção predial sob demanda para atendimento aos imóveis geridos pelas **SRA/AC**, conforme condições e exigências estabelecidas no edital e seus anexos. | 1627 | UNIDADE | 590.754,00 |
| II | Registro de Preços para eventual contratação de execução de serviços de manutenção predial sob demanda para atendimento aos imóveis geridos pelas **SRA/AP**, conforme condições e exigências estabelecidas no edital e seus anexos. | 1627 | UNIDADE | 988.559,00 |
| III | Registro de Preços para eventual contratação de execução de serviços de manutenção predial sob demanda para atendimento aos imóveis geridos pelas **SRA/BA**, conforme condições e exigências estabelecidas no edital e seus anexos. | 1627 | UNIDADE | 4.091.624,00 |
| IV | Registro de Preços para eventual contratação de execução de serviços de manutenção predial sob demanda para atendimento aos imóveis geridos pelas **SRA/PE**, conforme condições e exigências estabelecidas no edital e seus anexos. | 1627 | UNIDADE | 815.254,00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| V | Registro de Preços para eventual contratação de execução de serviços de manutenção predial sob demanda para atendimento aos imóveis geridos pelas **SRA/PI**, conforme condições e exigências estabelecidas no edital e seus anexos. | 1627 | UNIDADE | 1.711.998,00 |
| VI | Registro de Preços para eventual contratação de execução de serviços de manutenção predial sob demanda para atendimento aos imóveis geridos pelas **SRA/PR**, conforme condições e exigências estabelecidas no edital e seus anexos. | 1627 | UNIDADE | 796.655,00 |
| VII | Registro de Preços para eventual contratação de execução de serviços de manutenção predial sob demanda para atendimento aos imóveis geridos pelas **SRA/RJ**, conforme condições e exigências estabelecidas no edital e seus anexos. | 1627 | UNIDADE | 2.146.553,00 |
| VIII | Registro de Preços para eventual contratação de execução de serviços de manutenção predial sob demanda para atendimento aos imóveis geridos pelas **SRA/RN**, conforme condições e exigências estabelecidas no edital e seus anexos. | 1627 | UNIDADE | 564.756,00 |
| IX | Registro de Preços para eventual contratação de execução de serviços de manutenção predial sob demanda para atendimento aos imóveis geridos pelas **SRA/RR**, conforme condições e exigências estabelecidas no edital e seus anexos. | 1627 | UNIDADE | 1.175.238,00 |
| X | Registro de Preços para eventual contratação de execução de serviços de manutenção predial sob demanda para atendimento aos imóveis geridos pelas **SRA/SC**, conforme condições e exigências estabelecidas no edital e seus anexos. | 1627 | UNIDADE | 1.270.784,00 |

7.6. A execução dos serviços permanecerá condicionada à emissão, à aprovação e ao acompanhamento das respectivas ordens de serviço, observados o escopo contratado, a metodologia de orçamentação, os parâmetros econômicos da proposta vencedora e o limite financeiro registrado para cada item.

7.7. O valor máximo anual estimado de cada item não constitui obrigação de contratação ou consumo integral pela Administração, correspondendo ao limite de execução que poderá ser acionado durante o período de 12 meses, conforme as necessidades efetivamente identificadas.

7.8. Durante a execução contratual, as demandas serão acionadas mediante ordem de serviço, conforme o fluxo previsto no Anexo - Fluxo de Demandas e Fiscalização (Doc SEI Nº 62418818). A execução ficará limitada à quantidade registrada para cada item/SRA, não havendo obrigação de utilização integral da quantidade estimada.

7.9. O pagamento ocorrerá apenas pelos serviços efetivamente demandados, aprovados, executados, medidos e recebidos pela Administração, observadas as regras previstas no Termo de Referência e em seus anexos.

7.10. Será admitida a prorrogação da vigência da Ata de Registro de Preços por igual período. Nessa hipótese, admite-se a renovação dos quantitativos originalmente registrados de cada item, mediante decisão motivada da Administração, comprovação da vantajosidade dos preços e formalização no termo aditivo de prorrogação, ainda durante a vigência da ata. A renovação não gera obrigação de contratação.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R$):** 14.152.175,00

8.1. **O valor estimado da contratação é de R$ 14.152.175,00 (catorze milhões, cento e cinquenta e dois mil, cento e setenta e cinco reais)**, referente ao valor máximo anual estimado para os itens da licitação.

8.2. A estimativa foi elaborada por item da licitação, correspondente a cada SRA participante, com base na cesta estimativa de serviços representativos de manutenção predial e nos parâmetros definidos no Anexo Procedimento para definição de valor de referência (Doc SEI Nº 62288253). A definição do valor estimado observou a ordem de priorização prevista no art. 23, § 2º, da Lei nº 14.133/2021, bem como as diretrizes da Nota Técnica SEI nº 13870 /2025/MGI, que trata da padronização de procedimentos para orçamentação de obras e serviços de engenharia no âmbito das SRAs.

8.3. O orçamento estimativo da contratação é composto pelos seguintes elementos:

- Planilha Resumo do Orçamento (Doc SEI Nº 62418905):
- Planilha Orçamentária Sintética - Cesta de Serviços (Doc SEI Nº 62418916);
- Planilha Demonstrativo de Encargos Sociais (Doc SEI Nº 62418935);
- Planilha Demonstrativo de BDI (Doc SEI Nº 62419040);

- Anexo Procedimento para definição de valor de referência (Doc SEI Nº 62288253).

8.4. Os documentos relacionados no item anterior têm a finalidade exclusiva de dimensionar economicamente a contratação, demonstrar a composição do valor estimado e formar o valor de referência de cada item/SRA.

8.5. Em razão do modelo sob demanda em formato de pacote aberto, não serão apresentados, na fase de planejamento da contratação, planilha analítica completa, Curva ABC de insumos ou Curva ABC detalhada das futuras intervenções que poderão ser demandadas durante a vigência contratual.

8.5.1. Apesar disso, a Planilha Orçamentária Sintética – Cesta de Serviços (Doc. SEI nº 62418916) apresenta a distribuição econômica dos grupos de serviços representativos utilizados para dimensionar a contratação e subsidiar a análise de sua relevância econômica. Contudo, os serviços detalhados, os insumos, os quantitativos e as composições de custos de cada intervenção somente serão definidos no âmbito das respectivas ordens de serviço.

8.6. Esses documentos serão elaborados na fase de execução contratual, no momento da análise de cada ordem de serviço, conforme a demanda efetivamente identificada, a solução aprovada, os quantitativos levantados, a metodologia de orçamentação definida e o fluxo previsto no Termo de Referência e em seus anexos.

8.7. O resumo do valor de referência por item da licitação encontra-se na tabela abaixo:

| ITEM | ESPECIFICAÇÃO | VALOR MÁXIMO DA DESPESA ANUAL (R$) |
|---|---|---|
| I | Registro de Preços para eventual contratação de execução de serviços de manutenção predial sob demanda para atendimento aos imóveis geridos pelas **SRA/AC**, conforme condições e exigências estabelecidas no edital e seus anexos. | 590.754,00 |
| II | Registro de Preços para eventual contratação de execução de serviços de manutenção predial sob demanda para atendimento aos imóveis geridos pelas **SRA/AP**, conforme condições e exigências estabelecidas no edital e seus anexos. | 988.559,00 |
| III | Registro de Preços para eventual contratação de execução de serviços de manutenção predial sob demanda para atendimento aos imóveis geridos pelas **SRA/BA**, conforme condições e exigências estabelecidas no edital e seus anexos. | 4.091.624,00 |
| IV | Registro de Preços para eventual contratação de execução de serviços de manutenção predial sob demanda para atendimento aos imóveis geridos pelas **SRA/PE**, conforme condições e exigências estabelecidas no edital e seus anexos. | 815.254,00 |
| | Registro de Preços para eventual contratação de execução de serviços de manutenção predial sob | |

| | | |
|---|---|---|
| V | demanda para atendimento aos imóveis geridos pelas **SRA/PI**, conforme condições e exigências estabelecidas no edital e seus anexos. | 1.711.998,00 |
| VI | Registro de Preços para eventual contratação de execução de serviços de manutenção predial sob demanda para atendimento aos imóveis geridos pelas **SRA/PR**, conforme condições e exigências estabelecidas no edital e seus anexos. | 796.655,00 |
| VII | Registro de Preços para eventual contratação de execução de serviços de manutenção predial sob demanda para atendimento aos imóveis geridos pelas **SRA/RJ**, conforme condições e exigências estabelecidas no edital e seus anexos. | 2.146.553,00 |
| VIII | Registro de Preços para eventual contratação de execução de serviços de manutenção predial sob demanda para atendimento aos imóveis geridos pelas **SRA/RN**, conforme condições e exigências estabelecidas no edital e seus anexos. | 564.756,00 |
| IX | Registro de Preços para eventual contratação de execução de serviços de manutenção predial sob demanda para atendimento aos imóveis geridos pelas **SRA/RR**, conforme condições e exigências estabelecidas no edital e seus anexos. | 1.175.238,00 |
| X | Registro de Preços para eventual contratação de execução de serviços de manutenção predial sob demanda para atendimento aos imóveis geridos pelas **SRA/SC**, conforme condições e exigências estabelecidas no edital e seus anexos. | 1.270.784,00 |
| | **TOTAL GERAL (R$)** | **14.152.175,00** |

## 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. A licitação será parcelada em itens, correspondendo cada item a uma SRA participante e ao conjunto de imóveis sob sua gestão ou atendimento, inclusive os imóveis dos órgãos clientes abrangidos no respectivo âmbito territorial. Essa forma de parcelamento considera a organização territorial da execução, a gestão e a fiscalização local das demandas, a logística de atendimento e a necessidade de atribuição clara de responsabilidades pela execução das ordens de serviço em cada unidade participante.

9.2. Não será adotado parcelamento interno por disciplinas, sistemas, especialidades, imóveis, regiões ou fornecimento isolado de materiais. As demandas de manutenção predial são variáveis e podem exigir, em uma mesma ordem de serviço, atuação articulada entre serviços civis, hidrossanitários, elétricos, mecânicos e demais sistemas e componentes prediais. A subdivisão por especialidades ou por imóveis multiplicaria contratos, interfaces e responsabilidades, aumentaria o esforço de gestão e fiscalização, elevaria o risco de sobreposição ou lacuna entre escopos e reduziria a agilidade necessária ao atendimento das demandas. A contratação integrada por item/SRA permite que a contratada responda pela coordenação e pela execução completa das intervenções aprovadas, preservando a eficiência operacional e a adequada responsabilização pelos resultados.

9.3. As justificativas técnicas complementares relativas ao parcelamento constam no Termo de Justificativas Técnicas Relevantes (TJTR).

9.4. A licitação será conduzida de forma centralizada pelo Centro de Serviços Compartilhados, na UASG 170607, com dez itens correspondentes às SRAs participantes. As UASGs indicadas a seguir identificam as SRAs responsáveis pela gestão dos contratos decorrentes de cada item, inclusive quando os serviços se destinarem a órgãos clientes:

- Item 1: Contratação de serviços para atendimento à SRA/AC e órgãos clientes (UASG 170344);
- Item 2: Contratação de serviços para atendimento à SRA/AP e órgãos clientes (UASG 170345);
- Item 3: Contratação de serviços para atendimento à SRA/BA e órgãos clientes (UASG 170075);
- Item 4: Contratação de serviços para atendimento à SRA/PE e órgãos clientes (UASG 170055);
- Item 5: Contratação de serviços para atendimento à SRA/PI e órgãos clientes (UASG 170032);
- Item 6: Contratação de serviços para atendimento à SRA/PR e órgãos clientes (UASG 170153);
- Item 7: Contratação de serviços para atendimento à SRA/RJ e órgãos clientes (UASG 170114);
- Item 8: Contratação de serviços para atendimento à SRA/RN e órgãos clientes (UASG 170045);
- Item 9: Contratação de serviços para atendimento à SRA/RR e órgãos clientes (UASG 170347);
- Item 10: Contratação de serviços para atendimento à SRA/SC e órgãos clientes (UASG 170166).

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Para a execução da presente solução, não se identifica contratação interdependente indispensável à celebração do contrato, uma vez que o objeto poderá ser executado mediante ordens de serviço, conforme o fluxo, o escopo e a metodologia de orçamentação definidos no Termo de Referência e em seus anexos.

10.2. As demandas que não se enquadrarem no escopo desta contratação, como obra, reforma, ampliação, recuperação substancial, alteração substancial do imóvel, serviço especial de engenharia ou objeto específico não abrangido pelo contrato, deverão ser tratadas por instrumento próprio, conforme a natureza da necessidade identificada.

10.3. A eventual elaboração de programa de manutenção, adoção de sistema de gestão de manutenção predial, contratação específica de projetos, estudos técnicos, laudos ou outros instrumentos de apoio poderá ser realizada pela Administração, quando necessário, sem constituir condição prévia indispensável para a presente contratação.

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A presente contratação está alinhada ao planejamento institucional da Administração, especialmente quanto à necessidade de assegurar a conservação, o funcionamento e a continuidade operacional dos imóveis utilizados pelas SRAs e pelos órgãos atendidos.

11.2. A demanda consta no Plano de Contratações Anual, sob o item nº 88/2026 (Doc SEI Nº 59392611), referente à contratação de serviços de manutenção predial para atendimento das unidades participantes.

## 12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A manutenção e conservação do patrimônio público é essencial para assegurar condições adequadas de funcionamento, segurança, bem-estar e continuidade das atividades desenvolvidas nos imóveis utilizados pelas SRAs e pelos órgãos atendidos. A ausência de cobertura contratual adequada para manutenção predial pode gerar transtornos ao desenvolvimento dos trabalhos, comprometer a preservação dos imóveis e afetar a segurança, a saúde e o atendimento aos usuários dos serviços públicos.

12.2 Entre os principais benefícios a serem alcançados, destacam-se:

- **Efetividade na Preservação das Instalações**: A execução regular e preventiva dos serviços de manutenção visa garantir a longe vidade e a segurança das instalações prediais, evitando falhas estruturais e o surgimento de problemas que possam comprometer a operação das edificações e afetar a continuidade das atividades dos órgãos públicos. A manutenção preventiva contribui para a diminuição de custos com reparos emergenciais, promovendo um uso mais eficiente dos recursos públicos;
- **Economicidade e Eficiência no Uso de Recursos**: A contratação busca alcançar economia de escala por meio da consolidação das demandas, da padronização dos critérios de orçamentação e da utilização dos parâmetros econômicos e das condições de contratação registrados no Sistema de Registro de Preços. O modelo permite o acionamento dos serviços conforme as necessidades efetivamente identificadas, evitando a manutenção de recursos ociosos e reduzindo a necessidade de múltiplas contratações autônomas. Além disso, a prevenção de falhas e a redução de reparos emergenciais contribuem para o uso mais eficiente dos recursos públicos.
- **Aproveitamento Eficiente de Recursos Humanos e Materiais**: A contratação permitirá que os serviços de manutenção sejam executados com a devida especialização, utilizando mão de obra qualificada e insumos adequados, assegurando que os recursos humanos e materiais sejam aplicados de maneira eficiente. O processo de contratação, com a previsão dos serviços em SRP, possibilita a contratação conforme a demanda real, evitando desperdício de materiais e a utilização inadequada de mão de obra;
- **Melhoria na Qualidade dos Serviços Públicos**: A correta manutenção das instalações prediais contribui para um ambiente de tra balho mais seguro e adequado para os servidores públicos, além de garantir melhor atendimento à população, uma vez que as inst alações estarão sempre operando de forma plena e segura. Isso resulta em maior eficiência administrativa e qualidade nos serviços públicos prestados à sociedade;
- **Aumento da Segurança e Confiabilidade das Instalações**: A realização da manutenção preventiva e corretiva reduz os riscos de falhas e acidentes, garantindo a segurança tanto dos servidores quanto dos usuários das instalações públicas. A manutenção c ontínua assegura a operação adequada dos sistemas de segurança, elétricos, hidráulicos e de climatização, proporcionando ambientes mais seguros e confortáveis.

12.3. A contratação atende ao princípio da economicidade, tendo em vista a frequência da necessidade de serviços preventivos e corretiv os, tanto na edificação, quanto nos sistemas elétricos, hidráulicos, etc. Assim, optar por contratações distintas seria mais oneroso para a Administração, além da contratação anual permitir maior controle e planejamento dos gastos.

12.4. A execução indireta dos serviços mostra-se adequada diante da natureza especializada das atividades de manutenção predial, que exigem equipe técnica, insumos, ferramentas, materiais e mobilização compatíveis com diferentes sistemas e componentes prediais. A contratação permitirá que essas demandas sejam atendidas por empresa especializada, sob acompanhamento da gestão e fiscalização contratual.

12.5. A manutenção adequada dos sistemas prediais também pode gerar impactos positivos sob a ótica ambiental e de sustentabilidade, ao favorecer a identificação e correção de falhas em instalações elétricas, hidrossanitárias, civis e demais sistemas, reduzindo desperdícios, perdas, retrabalhos e riscos de degradação prematura dos imóveis.

## 13. Providências a serem Adotadas

13.1. Os serviços serão executados nos imóveis abrangidos pela contratação, cabendo à unidade responsável pelo imóvel viabilizar o acesso da Contratada aos locais de intervenção, indicar os pontos de contato locais e disponibilizar as informações necessárias à execução das ordens de serviço.

13.2. Antes do início da execução contratual, a Administração deverá adotar as providências necessárias à organização da gestão e fiscalização do contrato, especialmente a designação dos agentes responsáveis, a definição da ferramenta de acompanhamento das demandas, a orientação das unidades demandantes quanto ao fluxo de solicitação e a disponibilização dos documentos de referência da contratação.

13.2.1. Capacitação de Servidores para Fiscalização e Gestão Contratual

- Gestão contratual: Capacitação para a administração de contratos públicos, focando no acompanhamento da execução das obrigações contratuais e no cumprimento de prazos e custos.
- Fiscalização técnica: Treinamento para a fiscalização das atividades de manutenção predial, incluindo a verificação de qualidade, controle de prazos e conformidade com os termos do contrato.
- Gestão de riscos: Capacitação para identificar e lidar com riscos durante a execução do contrato, como atrasos, problemas técnicos ou questões relacionadas à qualidade do serviço prestado.

13.2.2. Adequação do Ambiente Organizacional

- Estrutura de fiscalização: Verificar a existência de uma equipe de fiscalização qualificada e suficiente para monitorar a execução do contrato, incluindo infraestrutura como sistemas de gestão e controle.
- Recursos necessários: Garantir que os servidores responsáveis pela fiscalização tenham acesso a recursos materiais e tecnológicos necessários para realizar o acompanhamento adequado da execução, como ferramenta definida pela Administração para registro e acompanhamento das demandas, que poderá ser planilha online, formulário eletrônico, sistema próprio ou outra solução indicada, além dos documentos de referência necessários à execução contratual.
- Fluxo de comunicação: Estabelecer um processo claro de comunicação entre a Administração e a empresa contratada, com prazos para relatórios periódicos e reuniões de acompanhamento. Isso garantirá que qualquer problema seja identificado e resolvido rapidamente.

13.2.3. Estabelecimento de Procedimentos de Fiscalização

- Acompanhamento de cronograma e prazos: Monitoramento contínuo do cumprimento do cronograma de execução dos serviços de manutenção, garantindo que o serviço seja prestado dentro dos prazos estabelecidos.
- Avaliação de conformidade técnica: Realização de vistorias técnicas regulares para verificar se a manutenção está sendo executada conforme os requisitos especificados no contrato.
- Ações corretivas: Estabelecimento de um protocolo para ações corretivas, caso a contratada não cumpra os termos do contrato ou se identifique falhas na execução dos serviços. Isso incluirá a adoção de medidas para corrigir problemas de forma ágil e eficiente.

13.2.4. Definição de Indicadores de Desempenho

- Os indicadores de desempenho e os critérios de avaliação da execução deverão observar o Instrumento de Medição de Resultado (IMR) e as demais regras previstas no Termo de Referência e em seus anexos.

13.2.5. Preparação para Acompanhamento de Pagamentos e Faturas

- Verificação de medições: o acompanhamento das medições, notas fiscais, glosas, pagamentos e eventuais penalidades deverá observar as regras do Termo de Referência, do contrato, do IMR e dos demais anexos da contratação.

13.3. Não se identificou necessidade de classificação do presente Estudo Técnico Preliminar como informação sigilosa, nos termos da Lei nº 12.527 /2011, ressalvadas eventuais informações que, por sua natureza, devam ter acesso restrito em documentos anexos ou complementares.

## 14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Não se identificam impactos ambientais significativos que impeçam a contratação, desde que observadas as medidas de sustentabilidade, gestão de resíduos, logística reversa e destinação ambientalmente adequada previstas no Termo de Referência, neste Estudo Técnico Preliminar e nos demais documentos da contratação.

14.2. As intervenções de manutenção predial poderão gerar resíduos, embalagens, materiais substituídos e componentes descartados, razão pela qual a Contratada deverá observar as regras ambientais aplicáveis, especialmente quanto à segregação, acondicionamento, transporte, destinação e comprovação documental, quando cabível.

14.3. Também são esperados impactos ambientais positivos decorrentes da manutenção adequada dos sistemas prediais, especialmente pela correção de falhas em instalações elétricas, hidrossanitárias, civis e demais sistemas, com potencial redução de desperdícios, perdas, retrabalhos e degradação prematura dos imóveis.

## 15. Lista de Anexos

1. Anexo - Relação e Características dos Imóveis (Doc SEI Nº 62418764)
2. Anexo - Delimitação do Escopo e Não Escopo (Doc SEI Nº 62418775)
3. Anexo - Fluxo de Demandas e Fiscalização (Doc SEI Nº 62418818)
4. Anexo - Procedimento para definição de valor de referência (Doc SEI Nº 62288253)

5. Planilha Resumo do Orçamento (Doc SEI Nº 62418905)
6. Planilha Orçamentária Sintética - Cesta de Serviços (Doc SEI Nº 62418916)
7. Planilha Demonstrativo de Encargos Sociais (Doc SEI Nº 62418935)
8. Planilha Demonstrativo de BDI (Doc SEI Nº 62419040)
9. Planilha Memória de Cálculo (Doc SEI Nº 62429995)
10. Planilha Orçamentária Editável (Doc SEI Nº 62430180)
11. Termo de Justificativas Técnicas Relevantes (Doc SEI Nº 62432911)
12. Anotação de Responsabilidade Técnica (Doc SEI Nº 62430198)

## 16. Declaração de Viabilidade

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

### 16.1. Justificativa da Viabilidade

16.1.1. Com base nos elementos apresentados neste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela viabilidade técnica, operacional e econômica da contratação, considerando a necessidade identificada, a solução adotada, o levantamento de mercado, a estimativa de quantidades, a estimativa de valor, o parcelamento por item/SRA e as regras de controle da execução por ordem de serviço.

16.1.2. A solução proposta mostra-se adequada ao atendimento das demandas de manutenção predial sob demanda das SRAs participantes e dos órgãos atendidos, observadas as condições, limites, fluxos, metodologia de orçamentação e demais regras estabelecidas no Termo de Referência e em seus anexos.

## 17. Responsáveis

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

**JOACIL CARLOS VIANA BEZERRA**

Integrante Administrativo

*Assinou eletronicamente em 19/10/2026 às 09:28:30.*

**ARTUR KOHLER DE ARAUJO**

Integrante Técnico

*Assinou eletronicamente em 19/10/2026 às 09:29:15.*

**WALDISSON FIGUEREDO MACHADO**

Integrante Técnico

*Assinou eletronicamente em 19/10/2026 às 10:35:22.*

**CLAUDIA DE OLIVEIRA BARBOSA ROCHA**

Requisitante

*Assinou eletronicamente em 19/10/2026 às 10:29:11.*