

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

				Número do Processo - SISLOG 117539
				Número do Processo - SEI 202500005037987

Em conformidade com a Lei federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e com o Decreto estadual nº 10.207, de 27 de janeiro de 2023, o Estudo Técnico Preliminar - ETP é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação a fim de atender a uma necessidade administrativa, e tem por objetivo subsidiar a elaboração do Anteprojeto, Termo de Referência ou Projeto Básico, bem como do edital de licitação e da minuta contratual, quando aplicável.

Em cumprimento ao princípio da segregação de funções, insculpido no caput do art. 5º da Lei federal nº 14.133/2021, as atividades inerentes ao planejamento desta contratação foram executadas e/ou acompanhadas pelos integrantes dos setores requisitante, técnico e administrativo, os quais preenchem os requisitos do art. 6º do Decreto estadual nº 10.216/2023, e estão relacionados na Portaria de Contratação e neste Estudo Técnico Preliminar. Tais documentos estão assinados pelo Subsecretário de Logística e Patrimônio da Secretaria de Estado da Administração (Portaria Sead nº 1.368, de 27 de junho de 2024).

Para a elaboração deste Estudo Técnico Preliminar, foi utilizado o modelo-padrão trazido pelo Sistema de Logística de Goiás - Sislog.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar apresenta os estudos técnicos realizados visando identificar e analisar as soluções disponíveis no mercado, em termos de requisitos, alternativas e justificativas para escolha da melhor solução para alcançar os resultados pretendidos.

1.2. Assim, a delimitação da solução nos termos e condições estipulados não é decisão de livre arbítrio desta equipe. Aqui estão pautados elementos que, fundamentadamente, têm a capacidade e potencial para, em tese, considerando o caso concreto, melhor atender ao interesse público.

Alinhamento Estratégico:

1.3. A presente demanda teve sua inclusão solicitada no Plano de Contratações Anual da Secretaria de Estado da Administração (PCA/SEAD 2026), conforme consta do Processo SEI nº 202600005021712.

Justificativa da Contratação:

1.4. A presente contratação justifica-se pela necessidade de execução de serviços de manutenção e conservação predial, definidos como serviços continuados, de natureza auxiliar, indispensáveis à Administração para o pleno desempenho de suas atribuições. A interrupção desses serviços poderia comprometer a continuidade e a eficiência das atividades administrativas.

1.4.1. É de conhecimento geral que, no âmbito da gestão contratual, a unidade responsável despende considerável parcela de seu tempo e de seus recursos humanos na execução dessas atividades, em razão da elevada carga de trabalho e do grau de responsabilidade atribuído aos gestores. Tal circunstância demanda significativa dedicação e esforço por parte dos gestores e fiscais de contrato, uma vez que, além da condução das obrigações principais, há a necessidade de tratar de atividades acessórias inerentes à gestão contratual, tais como solicitações de prorrogação, celebração de aditivos, repactuações, bem como o planejamento e a realização de estudos voltados a novas contratações.

1.4.2. Esbarra-se no excesso de burocracia e processos interdependentes, o que ocasiona morosidade da solução de problemas. Nos diversos contratos, a fiscalização não é padronizada ou uniforme pois lida-se com contratos e gestores diferentes. Especialmente na execução contratual de manutenção predial, é trivial constatar o conflito de competência entre equipes de diferentes contratos atuando no mesmo ambiente. Os serviços guardam interdependência entre si, ou seja, muitas vezes a execução de um serviço depende da execução de outro.

1.4.3. A fim de facilitar os processos do dia a dia da organização, assim como minimizar ou evitar os transtornos e dificuldades causados ao gestor, à unidade responsável e à própria contratada, vem sendo desenvolvido um modelo de gerenciamento de contratos unificando os diversos serviços numa única ferramenta de gestão com a aplicação de mão-de-obra especializada e dedicada à serviços dentro da Organização. É o conhecido modelo de facilidades ou Facilities.

1.4.4. Esse termo surgiu nos Estados Unidos, em meados de 1960, e pode ser compreendido como serviços prestados de maneira terceirizada, tendo como objetivo a otimização do trabalho dos contratantes, focando-se na coordenação de espaços, infraestruturas, pessoas e a organização. A ISO – International Organization for Standardization (Organização Internacional de Normalização) define o que é facilities como uma “função organizacional que integra pessoas, lugares e processos com o propósito de melhorar a qualidade de vida das pessoas e a produtividade do core business”.

1.4.5. Esse modelo de contrato já é bastante utilizado no setor privado, todavia em ganhando espaço no setor público como medida estratégica de gestão contratual para serviços terceirizados, com expectativa de ganhos de produtividade, otimização dos serviços, transparência dos contratos e redução custos.

1.4.6. São diversas as vantagens da contratação com o modelo de Facilities. Com a alteração do modelo de gestão pretende-se:

1.4.6.1. Expectativa de redução dos custos atuais, dada a possibilidade de sobreposição de tarefas hoje desenvolvidas separadamente por cada contrato, associada à redução dos postos de gestão (que passará a ser unificada com o Facilities) e à otimização da estrutura administrativa terceirizada (substituição de várias empresas com várias Sedes separadas por uma empresa cuja Sede coordenará o contrato).

1.4.6.2. Evitar a perda de sinergia referentes a contratações diversas, eliminando a necessidade de dimensionamento de estruturas redundantes, como administração central, deslocamento, profissionais etc, o que resulta no aumento de economicidade, permitindo a potencialização de ganhos de escala.

1.4.6.3. Gestão de contrato e fiscalização tornam-se padronizadas e transparentes.

1.5. Como evidência do potencial de ganhos decorrentes da racionalização e centralização da prestação dos serviços, destaca-se o [Contrato nº 46/2023/SEAD](#), cujo objeto consiste na contratação de empresa especializada para a prestação de serviços continuados de limpeza, conservação, copeiragem, jardinagem e encarregado, com fornecimento de mão de obra, materiais, insumos, uniformes, equipamentos de proteção individual (EPIs) e equipamentos de proteção coletiva (EPCs), destinados ao atendimento de diversas unidades administrativas do Estado de Goiás.

1.5.1. Conforme informações constantes no documento SEI nº [90924066](#), referente à fatura do mês de abril de 2026, verificou-se que apenas as unidades METAGO e Universitário, que futuramente serão transferidas para o novo Centro Administrativo, representaram uma despesa mensal de R\$ 138.647,27 (cento e trinta e oito mil, seiscentos e quarenta e sete reais e vinte e sete centavos) para a execução dos serviços de limpeza, jardinagem e copeiragem.

1.5.2. Por sua vez, o orçamento estimado para a presente contratação prevê o montante mensal de R\$ 205.599,61 (duzentos e cinco mil e quinhentos e noventa e nove reais e sessenta e um centavos) para atendimento de toda a estrutura do novo Centro Administrativo, o qual abrigará não apenas as unidades anteriormente mencionadas, mas também outros órgãos e entidades, incluindo a Secretaria de Estado da Saúde e o PROCON, além de contemplar uma área física substancialmente superior e maior fluxo de usuários.

1.5.3. Nesse contexto, observa-se que o crescimento do custo estimado ocorre em proporção significativamente inferior à ampliação da estrutura atendida, evidenciando a existência de ganhos de escala decorrentes da concentração das atividades em uma única edificação. Tal cenário tende a proporcionar maior eficiência na alocação dos recursos públicos, melhor aproveitamento da mão de obra, redução de custos indiretos de gestão e fiscalização contratual e otimização dos insumos necessários à execução dos serviços.

1.5.4. Dessa forma, a concentração dos serviços em um único contrato apresenta-se como medida alinhada aos princípios da economicidade e da eficiência administrativa, uma vez que possibilita a obtenção de ganhos de escala, maior poder de negociação junto ao mercado e redução de custos operacionais, refletindo em economia para os cofres públicos ao longo da execução contratual. Ademais, a unificação da contratação reduz a necessidade de múltiplos instrumentos contratuais para serviços correlatos, diminuindo a quantidade de servidores demandados para as atividades de gestão e fiscalização contratual, o que contribui para a otimização da força de trabalho da Administração e permite o direcionamento desses recursos humanos para atividades finalísticas e estratégicas dos órgãos envolvidos.

1.6. A presente contratação deverá atender ao que determina a Lei nº 14.133/2021, o Decreto estadual nº 10.207/2023, o Decreto estadual nº 10.212/2023, o Decreto estadual nº 10.247/2023, bem como, subsidiariamente e supletivamente, no que cabível e compatível, o Código Civil Brasileiro, sobretudo a Teoria Geral dos Contratos, e deverá, em caso de lacunas, integrar-se pela analogia e pelos princípios gerais do direito.

Tópico 2 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

Identificação de soluções:

2.1. Por meio dos estudos realizados, foram analisadas diferentes soluções, em que foi avaliada sua capacidade de solucionar o problema descrito no Tópico 1 deste ETP, e ainda a relação custo-benefício entre as soluções.

2.2. Assim, foram identificadas as seguintes possíveis soluções:

2.2.1. Solução 1: A primeira alternativa analisada consiste na manutenção dos contratos sob o modelo de gestão atualmente adotado, com a celebração de um contrato individual para cada serviço. Nesse formato, cada contrato possui um gestor e um fiscal específicos, além da atuação simultânea de diversas empresas em uma mesma edificação.

2.2.2. Solução 2: A segunda alternativa analisada consiste na adoção de uma contratação única, estruturada sob o modelo de gerenciamento integrado de serviços, em que uma única empresa contratada assume a responsabilidade pela totalidade da gestão dos serviços nas edificações.

Análise comparativa das soluções

2.3. Para escolher o melhor tipo de solução a contratar, realizou-se uma análise comparativa entre as soluções disponíveis no mercado, levando em consideração os aspectos técnicos e econômicos, mensurados a partir dos critérios elencados no art. 15 do Decreto estadual nº 10.207, de 27 de janeiro de 2023.

2.4. A seguir é apresentado quadro comparativo, com prós e contras de cada solução identificada:

Solução 1 - prós: Permite controle individualizado de cada serviço, com acompanhamento específico por gestor e fiscal próprios. Possibilita substituição ou ajustes pontuais em um contrato sem afetar os demais serviços. Cada contrato pode ser firmado com empresas especializadas em áreas distintas, garantindo foco técnico específico. Mantém o modelo já conhecido pelos gestores, sem necessidade de reestruturação administrativa imediata.

Solução 1 - contras: Exige elevado esforço de gestão, com múltiplos contratos, gestores e fiscais atuando simultaneamente. Dificulta a coordenação entre diferentes empresas prestadoras, podendo gerar sobreposição ou lacunas na execução dos serviços. Implica

aumento de trâmites administrativos, multiplicidade de processos licitatórios e fragmentação de controles internos.

Solução 2 - prós: Centraliza a gestão contratual, simplificando o acompanhamento e reduzindo a sobrecarga administrativa. Proporciona maior integração entre as atividades e sinergia operacional entre os serviços executados. Reduz o número de processos licitatórios, de contratos e de demandas burocráticas internas.

Solução 2 - contras: Pode limitar a autonomia para ajustes específicos em determinados serviços, exigindo tratativas globais para pequenas alterações. Requer estrutura administrativa e técnica preparada para fiscalizar a gestão integrada e os múltiplos serviços sob um único contrato. A avaliação de desempenho integrado pode mascarar eventuais falhas pontuais em serviços específicos.

Contratações similares realizadas por outros órgãos e entidades da Administração Pública:

2.5. Foi realizada pesquisa perante outros órgãos e entidades com o objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias e inovações que melhor atendam às necessidades da administração, na qual foram levantadas as seguintes contratações:

Órgão	Objeto da aquisição	Nº do contrato	Nº do processo	Valor do Contrato	Vigência
Seinfra	Prestação de serviços de facilities, no ambito das dependências da Secretaria de Estado da Infraestrutura.	056/2025	SEI: 202500005028283	R\$ 979.887,36	07/11/2025 a 06/11/2026
TRT	Prestação de serviços de facilities compreendendo as seguintes atividades: limpeza e conservação, jardinagem, copeiragem, garçonaria, carregadores, recepcionista e assistente administrativo (secretária/o) caracterizados como serviços comuns e de natureza contínua, para atenderem às necessidades do Tribunal Regional do Trabalho da Décima Oitava Região.	38/2025	PNCP: 00509968000148-1-002044/2025	R\$ 21.046.524,85	08/10/2025 a 08/04/2028
ANEEL	CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS DE GESTÃO INTEGRADA DE SERVIÇOS PREDIAIS (MODELAGEM FACILITIES MANAGEMENT), A SEREM REALIZADOS NO COMPLEXO PREDIAL ANEEL/ANP, LOCALIZADO EM BRASÍLIA – DF, POR 36 (TRINTA E SEIS) MESES, PRORROGÁVEIS ATÉ O LIMITE DE 10 (DEZ) ANOS.	005/2026	48500.903910/2024-15	R\$ 24.040.754,93	14/03/2026 a 14/03/2029

Consulta Pública

2.6. Não foi realizada Consulta Pública.

Tópico 3 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

Justificativa da escolha da solução:

3.1. A análise comparativa das opções oferecidas pelo mercado, conforme detalhado ao longo deste Estudo Técnico Preliminar (ETP), demonstra de forma inequívoca que a Solução 2, caracterizada pela contratação integrada sob o modelo de *Facilities* em lote único, é a alternativa que atende à finalidade pública com a máxima excelência. Essa escolha afasta a modelagem tradicional de contratos fragmentados e se sustenta em sólidos fundamentos técnicos, operacionais e econômicos, detalhados a seguir:

3.1.1. Do ponto de vista da governança e da gestão pública, a prestação terceirizada de serviços em um modelo unificado otimiza drasticamente os processos de trabalho internos. A contratação de uma única empresa integradora elimina o sobreamento de escopos e a diluição de responsabilidades inerentes à gestão de múltiplos contratos pulverizados. Essa centralização se traduz em uma fiscalização muito mais viável, assertiva e eficiente, permitindo que a Administração Pública concentre seus esforços na medição do desempenho e na cobrança por resultados, em vez de desperdiçar recursos humanos e tempo gerenciando diferentes fornecedores que atuariam de forma isolada no mesmo espaço físico.

3.1.2. Sob a ótica da economicidade, a expectativa de redução direta e indireta de custos é substancial e potencializada pela ocupação compartilhada do edifício. O atendimento simultâneo a SEAD, SES e PROCON por meio de uma solução única gera um ganho de escala exponencial. Esse agrupamento de demandas permite a supressão de redundâncias estruturais, viabilizando a redução de postos de coordenação que, no modelo tradicional, seriam duplicados ou triplicados para atender a cada órgão individualmente. Ademais, a otimização da estrutura administrativa da contratada, diluindo os encargos de sede, recursos humanos e aparato logístico em um único grande contrato compartilhado, projeta um cenário de extrema racionalização dos recursos do erário e maximização da vantagem econômica.

3.1.3. A integração sistêmica dos serviços aprimora de maneira expressiva a fluidez da comunicação entre a contratante e a contratada, estabelecendo um ponto focal único e definitivo de responsabilização. Esse arranjo elimina gargalos, reduz falhas de alinhamento e assegura respostas consideravelmente mais ágeis e coordenadas às rotinas institucionais e a eventuais ocorrências prediais. Além disso, o modelo integrado proporciona uma padronização superior no controle de qualidade dos serviços entregues, confere maior segurança e previsibilidade orçamentária para a Administração e consolida o fortalecimento da governança contratual. Desse modo, garante-se, em caráter permanente, a continuidade, a excelência e a plena funcionalidade das atividades de suporte administrativo e manutenção predial do novo complexo.

Definição da solução escolhida:

3.2. Abaixo segue a descrição resumida do objeto a ser contratado, definido após a realização de estudo técnico preliminar: Prestação de Serviços - Contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de facilities, visando atender ao novo Centro

Administrativo, compreendendo a manutenção predial preventiva e corretiva, com fornecimento de materiais, peças e equipamentos; a implantação, operação e manutenção de sistemas de controle de acesso e videomonitoramento (CFTV); a execução de serviços de limpeza, higienização e desinfecção de reservatórios de água; bem como a realização de serviços contínuos com dedicação exclusiva de mão de obra, incluindo limpeza e conservação, jardinagem e paisagismo, brigada de incêndio, controle de pragas, copa, portaria e recepção.

Característica do objeto:

3.3. O objeto a ser contratado é Comum, assim considerado por possuir padrão de desempenho e qualidade que possam ser objetivamente definidos no Termo de Referência, por meio de especificações usuais no mercado, na forma do inciso XIII do art. 6º da Lei federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

3.4. A solução adotada trata-se de objeto comum, pois:

3.4.1. é encontrado e praticado no mercado sem maiores dificuldades;

3.4.2. é ordinário, sem peculiaridades ou características especiais;

3.4.3. é apresentado com identidade e características padronizadas, com perfil qualitativo passível de ser descrito objetivamente; e

3.4.4. sua caracterização é garantida tendo por base as exigências detalhadas do Termo de Referência, compatível com o rito procedimental de seleção do fornecedor a ser adotado.

3.5. Para satisfação do interesse público, essa contratação será processada mediante modalidade pregão, visto que é a modalidade licitatória obrigatória para contratação de bens e serviços comuns, de acordo com o conceito insculpido no inciso XLI, art. 6º da Lei Federal nº 14.133/2021.

Definição da natureza de execução do objeto:

3.6. A execução do objeto contratado pode ser considerado de natureza continuada com regime de dedicação exclusiva de mão de obra, nos termos do inciso XV do art. 6º da Lei federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, já que são serviços de fornecimentos contínuos aqueles contratados pela Administração Pública para a manutenção da atividade administrativa, decorrentes de necessidades permanentes ou prolongadas.

Regime de fornecimento:

3.7. Tendo em vista a necessidade de fornecimento dos serviços contratados, a entrega será prestada de forma parcelada, nos termos do Termo de Referência.

Vigência do contrato:

3.7.1. O contrato terá vigência de 36 (trinta e seis) meses, com início na data de sua divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e contagem do prazo a partir do dia subsequente, em conformidade com o disposto nos arts. 94 e 183 da Lei federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

3.7.2. Considerando que o objeto contratado é de natureza continuada com regime de dedicação exclusiva de mão de obra, a vigência do contrato é prorrogável nos termos da Lei federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

3.7.3. Justifica-se a vigência contratual superior a 12 meses, considerando o disposto no art. 106, inciso I, em razão da maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual, considerando tratar-se de serviços de natureza continuada essenciais ao funcionamento das atividades institucionais, cuja interrupção acarretaria prejuízos à continuidade administrativa e operacional do órgão.

3.7.3.1. A extensão da vigência permite, ainda, ganhos de escala, estabilidade na prestação dos serviços, melhor planejamento orçamentário e redução de custos administrativos decorrentes de renovações frequentes de contratos. Além disso, a contratação plurianual proporciona maior atratividade ao mercado, favorecendo a competição e a obtenção de propostas mais vantajosas.

3.7.3.2. Dessa forma, a vigência superior a 12 meses revela-se tecnicamente adequada e economicamente justificável, alinhando-se aos princípios da eficiência, da economicidade e da continuidade do serviço público.

Tópico 4 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Os requisitos necessários à contratação, com vistas ao atendimento da demanda, são os seguintes:

Requisitos mínimos de qualidade:

4.1.1. A presente contratação deverá atender, incluindo os requisitos mínimos do Termo de Referência, a proposta mais vantajosa mediante competição, zelando-se sempre pela contratação da melhor qualidade possível com o menor preço. A descrição dos requisitos no Termo de Referência deve se limitar àqueles requisitos indispensáveis ao atendimento da necessidade, garantindo-se a competitividade da contratação e a maior eficiência possível.

Requisitos normativos e legais:

4.1.2. A presente contratação deverá atender ao que determina a Lei nº 14.133/2021, o Decreto estadual nº 10.207/2023, o Decreto estadual nº 10.212/2023, o Decreto estadual nº 10.247/2023, bem como, subsidiariamente e supletivamente, no que cabível e compatível, o Código Civil Brasileiro, sobretudo a Teoria Geral dos Contratos, e deverá, em caso de lacunas, integrar-se pela analogia e pelos princípios gerais do direito.

4.1.2.1. Acórdãos TCU N°s 1.214/2013- Plenário, 929/2017 - Plenário, 10.264/2018 – Segunda Câmara.

Requisitos tecnológicos:

4.1.3. Sistema informatizado de gestão integrada: O contratado deverá dispor de sistema informatizado para a gestão das atividades de facilities. Alternativamente, caso a Administração opte pela utilização de sistema próprio para a gestão dessas atividades, a contratada deverá obrigatoriamente utilizar o sistema disponibilizado pela Administração, contemplando o registro, acompanhamento e encerramento de ordens de serviço, controle de equipes, cronogramas de execução, histórico de manutenções e geração de relatórios gerenciais.

4.1.3.1. Acesso remoto e ambiente web: O sistema deverá operar em ambiente web responsivo, permitindo acesso remoto por parte dos representantes da Administração, com autenticação segura e registro de logs de acesso, garantindo a atualização contínua e a integridade das informações.

4.1.3.2. Rastreabilidade das atividades: Todas as ações executadas deverão ser registradas eletronicamente, com identificação do responsável, data e hora, garantindo a rastreabilidade integral das informações e o atendimento aos princípios da publicidade, eficiência e controle.

Requisitos de segurança:

4.1.4. Segurança física e patrimonial: Deverá ser assegurada a execução das atividades de forma a preservar a integridade física dos servidores, colaboradores e usuários, bem como a proteção da instalação e bens da Administração. As operações deverão atender às normas regulamentadoras de segurança do trabalho e às políticas internas da instituição.

4.1.4.1. Controle de acesso e identificação: Deverá ser implementado controle rigoroso de acesso às dependências da contratante, garantindo a identificação adequada dos colaboradores e visitantes, por meio de crachás, registros de entrada e saída e autorização prévia, conforme normas internas de segurança institucional.

4.1.4.2. Plano de emergência e contingência: A contratada deverá manter e aplicar, sempre que necessário, plano de emergência e contingência, contemplando medidas para prevenção e resposta a situações de risco, incidentes operacionais, acidentes de trabalho, incêndios e interrupções de serviços.

Premissas e restrições:

4.1.5. É premissa para a presente contratação que a execução dos serviços de *facilities* ocorra de forma integrada, contínua e padronizada, assegurando a otimização dos recursos humanos, materiais e tecnológicos, a manutenção da qualidade e da funcionalidade da instalação, bem como a observância das normas de segurança, saúde ocupacional, acessibilidade e sustentabilidade ambiental aplicáveis. Ainda, a presente contratação encontra restrição no que se refere à realização de modificações estruturais permanentes na edificação e instalação da contratante, à subcontratação de serviços sem a devida autorização, ao uso de materiais, equipamentos ou tecnologias não homologados, e à alteração da natureza ou do escopo dos serviços contratados que possa descaracterizar o objeto originalmente definido.

Requisitos de capacitação e transferência de conhecimento:

4.1.6. Promover treinamentos iniciais e periódicos destinados aos servidores designados pela contratante, abordando o uso de sistemas informatizados, procedimentos operacionais, protocolos de segurança e manutenção preventiva.

4.1.6.1. Disponibilizar materiais técnicos e manuais de operação referentes aos serviços prestados, contendo instruções detalhadas sobre rotinas, prazos, fluxos de trabalho e responsabilidades.

4.1.6.2. Realizar ações de transferência de conhecimento ao longo da execução contratual, por meio de reuniões técnicas, apresentações e oficinas práticas, visando à internalização dos processos e à consolidação do conhecimento institucional.

4.1.6.3. Garantir, ao término da vigência contratual, a entrega de toda a documentação técnica, banco de dados, relatórios de desempenho, planos de manutenção e histórico das atividades, assegurando a continuidade administrativa e a preservação do conhecimento acumulado.

Requisitos de sustentabilidade:

4.1.7. Utilizar produtos e materiais de baixo impacto ambiental, preferencialmente certificados por rótulos ecológicos reconhecidos, que não contenham substâncias tóxicas, voláteis ou prejudiciais à saúde humana e ao meio ambiente.

4.1.7.1. Adotar práticas de uso racional de recursos naturais, priorizando a economia de água, energia elétrica e insumos, além da redução da geração de resíduos sólidos e do consumo de descartáveis.

4.1.7.2. Implementar ações de gestão e destinação ambientalmente adequada de resíduos, incluindo a separação e encaminhamento para reciclagem, reutilização ou descarte conforme normas ambientais vigentes.

Requisitos da qualificação técnica e econômica financeira

4.1.8. Considerando a natureza do objeto, que compreende a prestação integrada de serviços de Facilities, envolvendo atividades continuadas de limpeza e conservação predial, jardinagem, recepção, portaria, copeiragem, brigada de incêndio, manutenção predial e gestão operacional de equipes terceirizadas, mostra-se necessária a exigência de qualificação técnica compatível com a complexidade operacional da contratação.

4.1.9. A execução do objeto demanda não apenas capacidade para realização das atividades-fim, mas também experiência comprovada na gestão simultânea de equipes multidisciplinares, controle de frequência, administração de escalas, substituição de empregados, supervisão operacional, atendimento de níveis de serviço e cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias e fundiárias inerentes aos contratos com dedicação exclusiva de mão de obra.

4.1.10. Nesse contexto, a exigência de atestados de capacidade técnica visa demonstrar que a licitante possui experiência anterior em serviços de complexidade tecnológica e operacional equivalente ao objeto pretendido, reduzindo os riscos de descontinuidade dos

serviços, falhas operacionais, inadimplemento trabalhista e comprometimento das atividades administrativas da CONTRATANTE.

4.1.11. A exigência de comprovação de experiência na gestão operacional de quantitativo mínimo de postos de trabalho, bem como de experiência mínima acumulada ao longo de 15 (quinze) meses, revela-se proporcional e compatível com o porte da contratação, não possuindo caráter restritivo, mas sim preventivo, buscando assegurar que a futura contratada detenha estrutura administrativa, operacional e gerencial suficiente para assumir as responsabilidades decorrentes da execução contratual.

4.1.12. Além disso, para as parcelas relacionadas aos serviços de engenharia e manutenção predial, exige-se a comprovação de capacidade técnico-operacional mediante apresentação de registros e acervos técnicos emitidos pelos respectivos conselhos profissionais, garantindo que a licitante possua experiência prévia na execução de serviços correlatos à manutenção de sistemas prediais e infraestrutura edificada.

4.1.13 A presente exigência encontra fundamento nos arts. 67 e 18, inciso IX, da Lei nº 14.133/2021, observando o entendimento de que os requisitos de habilitação devem ser suficientes para avaliar a capacidade do particular de executar adequadamente o objeto contratado, sem criar restrições indevidas à competitividade e sem expor a Administração a riscos desnecessários.

4.1.14. A exigência de qualificação econômico-financeira decorre da necessidade de verificar a capacidade da futura contratada de suportar financeiramente a execução de contrato de elevada relevância operacional, caracterizado por serviços continuados, utilização intensiva de mão de obra e obrigação permanente de fornecimento de materiais, equipamentos, uniformes e demais insumos necessários à execução contratual.

4.1.15. Em contratos de Facilities, a contratada assume mensalmente obrigações financeiras expressivas relacionadas ao pagamento de salários, encargos trabalhistas, benefícios previstos em convenções coletivas, aquisição de materiais de consumo, manutenção de equipamentos e reposição de insumos, muitas vezes antes mesmo do recebimento das respectivas faturas pela Administração.

4.1.16. Dessa forma, a comprovação de boa situação financeira mediante índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), bem como a exigência de patrimônio líquido mínimo correspondente a 10% do valor estimado da contratação, possui a finalidade de mitigar riscos de interrupção dos serviços, inadimplemento trabalhista, incapacidade operacional e eventual abandono contratual.

4.1.17. A medida busca assegurar que a empresa possua capacidade econômico-financeira compatível com os compromissos assumidos, especialmente diante da necessidade de manutenção contínua dos serviços essenciais à operação da Administração Pública.

4.1.18. A exigência encontra amparo no art. 69 da Lei nº 14.133/2021, que prevê a utilização de indicadores contábeis e patrimoniais como instrumentos de aferição da saúde financeira dos licitantes, devendo tais requisitos ser devidamente justificados e proporcionais aos riscos e à complexidade da contratação.

4.1.19. Por fim, a adoção dos requisitos econômico-financeiros propostos observa os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e competitividade, buscando selecionar empresas com capacidade efetiva de executar o objeto sem impor exigências excessivas ou desnecessárias à participação dos potenciais interessados.

Da exigência de garantia contratual

4.1.20. Considerando a elevada relevância operacional da presente contratação, a complexidade dos serviços de Facilities, a necessidade de manutenção ininterrupta das atividades essenciais do Centro Administrativo e os riscos decorrentes da eventual inadimplência contratual, entende-se necessária a exigência de garantia contratual, nos termos do art. 96 da Lei nº 14.133/2021.

4.1.21. A contratação contempla a prestação continuada e simultânea de diversos serviços essenciais ao funcionamento da edificação, incluindo limpeza e conservação, jardinagem, recepção, copeiragem, brigada de incêndio, manutenção predial, videomonitoramento, controle de acesso, controle de pragas urbanas e limpeza de reservatórios, cuja interrupção ou execução inadequada pode comprometer diretamente a continuidade das atividades administrativas, a segurança patrimonial, a segurança dos ocupantes e a conservação dos bens públicos.

4.1.22. Além disso, a contratação envolve significativa mobilização de recursos humanos, materiais, equipamentos, insumos e sistemas tecnológicos, exigindo capacidade financeira compatível para suportar os custos iniciais de implantação, operação e eventual substituição de empregados, equipamentos ou fornecedores.

4.1.23. Nesse contexto, a garantia contratual possui função preventiva e mitigadora de riscos, destinando-se a assegurar o adimplemento das obrigações assumidas pela contratada, bem como a cobertura de eventuais prejuízos decorrentes de inexecução total ou parcial do contrato, aplicação de multas, ressarcimento de danos ao patrimônio público e demais obrigações contratuais.

4.1.24. A medida encontra respaldo nos princípios da eficiência, da continuidade do serviço público, da segurança jurídica, da proteção ao interesse público e da boa governança contratual, revelando-se proporcional à complexidade, ao vulto financeiro e aos riscos inerentes à contratação.

4.1.25. Dessa forma, mostra-se adequada e necessária a exigência de garantia contratual correspondente ao percentual de 4,5% do valor anual do contrato, observados os limites e condições previstos no art. 96 da Lei nº 14.133/2021.

Da não aplicação dos benefícios para ME/EPP

4.1.26. A presente contratação não comporta a aplicação dos benefícios previstos nos arts. 47 e 48 da Lei Complementar nº 123/2006, especialmente aqueles relacionados à realização de licitação exclusiva, reserva de cotas ou subcontratação compulsória de microempresas e empresas de pequeno porte.

4.1.27. O objeto caracteriza-se como solução de Facilities, composta por múltiplos serviços interdependentes executados sob gestão centralizada, envolvendo dedicação exclusiva de mão de obra, fornecimento de materiais, equipamentos, sistemas tecnológicos e atividades operacionais de natureza contínua e essencial.

4.1.28. A segregação do objeto ou a imposição de mecanismos destinados à participação exclusiva de microempresas e empresas de

pequeno porte comprometeria a necessária integração operacional entre os diversos serviços contratados, elevando significativamente os riscos de descontinuidade, conflitos de responsabilidade, aumento dos custos de fiscalização e perda de eficiência administrativa.

4.1.29. Adicionalmente, a execução contratual exige estrutura operacional robusta, capacidade financeira compatível, disponibilidade de equipes multidisciplinares, gestão simultânea de diversos postos de trabalho, capacidade de reposição imediata de mão de obra e condições de suportar os investimentos necessários à implantação e manutenção dos serviços durante toda a vigência contratual.

4.1.30. A própria exigência de qualificação técnico-operacional demonstra que a contratação demanda experiência prévia na gestão de quantitativo relevante de postos de trabalho e na coordenação de serviços continuados de elevada complexidade operacional.

4.1.31. Nesse sentido, a aplicação dos benefícios previstos na Lei Complementar nº 123/2006 mostra-se incompatível com as características específicas da contratação, enquadrando-se na exceção prevista no art. 49, inciso III, da referida lei complementar, segundo o qual os tratamentos favorecidos não serão aplicados quando não se revelarem vantajosos para a Administração Pública ou representarem prejuízo ao conjunto do objeto a ser contratado.

4.1.31. Tal entendimento encontra respaldo na jurisprudência do Tribunal de Contas da União, que admite a não aplicação dos benefícios da LC nº 123/2006 quando demonstrada tecnicamente a incompatibilidade da medida com a natureza do objeto, a necessidade de integração operacional dos serviços ou o risco de comprometimento da execução contratual.

4.1.32. Por essas razões, conclui-se que a não aplicação dos benefícios previstos nos arts. 47 e 48 da Lei Complementar nº 123/2006 constitui medida necessária para preservar a competitividade efetiva do certame, assegurar a adequada execução contratual e garantir a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

Tópico 5 - ESTIMATIVA DA QUANTIDADE A SER CONTRATADA

5.1. Identificação dos itens, quantidades e unidades:

#	Lote	Cod	Descrição	Qtde
001	Lote Único	3550	prestação de serviços, contratação de empresa especializada em serviços de infraestrutura predial e sistemas edificadas, com fornecimento de peças, materiais e equipamentos.	1
002	Lote Único	5580	sistema de controle de acesso, composto por leitor facial, leitor biometrico, catraca e demais dispositivos para gerenciamento de controle de acesso.	1
003	Lote Único	4999	prestação de serviços, instalação e manutenção de sistema de videomonitoramento com fornecimento de materiais.	1
004	Lote Único	5752	terceirização de serviços de limpeza, asseio e conservação de ambientes.	20
005	Lote Único	3550	prestação de serviços, jardinagem e paisagismo.	2
006	Lote Único	343	terceirização de mão de obra, brigadista - bombeiro civil, 12 x 36 horas semanais, diurno.	1
007	Lote Único	149	serviço de manejo e controle de pragas, dedetização, desinsetização, desratização e descupinização.	19370
008	Lote Único	343	terceirização de mão de obra, copeira, diurno, 44 horas semanais.	9
009	Lote Único	343	terceirização de mão de obra, porteiro, noturno, jornada 12 x 36 h.	2
010	Lote Único	343	terceirização de mão de obra, porteiro, diurno, jornada 12 x 36 h.	2
011	Lote Único	343	terceirização de mão de obra, recepcionista, nível médio, 44 horas semanais.	2
012	Lote Único	171	serviços de manutenção e conservação predial, limpeza e desinfecção de caixas d'água.	230
013	Lote Único	343	terceirização de mão de obra, supervisor de equipe, diurno, 44 horas semanais.	1

Justificativa de quantitativo:

5.1. A justificativa dos quantitativos da presente contratação foi desenvolvida com fundamento em critérios técnicos de engenharia de manutenção, gestão de ativos e planejamento da contratação pública, em conformidade com os princípios estabelecidos pela Lei Federal nº 14.133/2021. Considerando a natureza continuada dos serviços de operação, manutenção predial, facilities e fornecimento de materiais, o dimensionamento das quantidades necessárias exigiu metodologia específica, compatível com as características operacionais da edificação e com as incertezas inerentes às atividades de manutenção ao longo da vigência contratual. A edificação possui aproximadamente trinta anos de utilização, abriga sistemas prediais de elevada complexidade tecnológica, apresenta equipamentos instalados em diferentes períodos de modernização e passou por diversas intervenções ao longo de sua vida útil, circunstâncias que naturalmente ampliam as incertezas inerentes ao planejamento das atividades futuras de manutenção.

5.2. Diferentemente das contratações de obras, nas quais os quantitativos podem ser obtidos predominantemente mediante levantamento físico dos elementos construtivos, os serviços de manutenção dependem de fatores dinâmicos relacionados ao comportamento dos sistemas prediais, ao desgaste natural dos equipamentos, às condições reais de operação, à intensidade de

utilização da edificação e à ocorrência de falhas que somente se manifestam durante sua utilização. Em razão dessas características, a definição dos quantitativos foi fundamentada em estimativas técnicas elaboradas a partir da integração de levantamentos de campo, inspeções presenciais, avaliações de engenharia, histórico de contratos similares, pesquisas de mercado e experiência institucional acumulada pela Secretaria de Estado da Saúde na gestão de serviços dessa natureza.

5.3. Os quantitativos apresentados nos itens seguintes não representam obrigação de execução integral durante a vigência contratual, constituindo parâmetros técnicos destinados ao adequado planejamento físico-financeiro da contratação e à formação da estimativa de custos. Sua efetiva utilização ocorrerá exclusivamente conforme a necessidade identificada pela fiscalização contratual, mediante emissão das respectivas ordens de serviço e comprovação da demanda técnica, observando-se o regime de medição pelos serviços efetivamente executados e pelos materiais efetivamente empregados, em consonância com os princípios da eficiência, da economicidade, do planejamento, da gestão de riscos e da adequada conservação do patrimônio público.

5.4. A composição global dos custos foi desenvolvida considerando o ciclo completo de manutenção da edificação durante toda a vigência contratual, as ações preventivas são capazes de reduzir a incidência de falhas, prolongar a vida útil dos ativos, minimizar paralisações operacionais e reduzir intervenções emergenciais de maior custo. A previsão orçamentária destinada aos serviços sob demanda e ao fornecimento de materiais não representa obrigação de execução integral dos quantitativos estimados, constituindo-se apenas em referência máxima para atendimento das necessidades da Administração, cuja utilização dependerá exclusivamente da emissão de ordens de serviço pela fiscalização contratual e da efetiva comprovação da necessidade técnica. Essa sistemática confere maior flexibilidade à gestão contratual, preserva o equilíbrio econômico-financeiro do contrato e assegura que os pagamentos sejam realizados estritamente em função dos serviços efetivamente executados e dos materiais efetivamente aplicados, observando os princípios da eficiência, da economicidade e da vantajosidade para a Administração Pública. A composição dos custos da presente contratação foi estruturada a partir de metodologia de engenharia destinada a representar, com elevado grau de aderência, as necessidades operacionais da futura sede administrativa durante toda a vigência contratual a partir de levantamento técnico da edificação, inspeções presenciais, identificação dos ativos instalados, análise das condições de conservação dos sistemas prediais, pesquisa mercadológica e experiência acumulada pela Secretaria de Estado da Saúde na gestão de contratos de manutenção predial de características similares.

5.5. Para subsidiar a definição do escopo e dos quantitativos, foram utilizados levantamentos técnicos multidisciplinares elaborados por profissionais das áreas de engenharia civil, engenharia elétrica, engenharia mecânica e arquitetura, complementados por inspeções e diagnósticos realizados pela Gerência de Manutenção da Secretaria de Estado da Saúde, visitas técnicas promovidas por empresas especializadas, análise do histórico de contratos administrativos similares em execução, recomendações constantes nos manuais e especificações técnicas dos fabricantes dos equipamentos instalados, bem como pesquisa mercadológica realizada na forma estabelecida pelo Decreto Estadual nº 9.900/2021. A adoção simultânea dessas diversas fontes de informação permitiu reduzir eventuais distorções decorrentes da utilização isolada de parâmetros técnicos ou comerciais, conferindo maior consistência, fidedignidade e segurança à estimativa orçamentária. A composição dos custos da presente contratação foi estruturada observando a segregação entre custos fixos e custos variáveis, de forma a refletir com maior precisão a dinâmica operacional dos serviços de manutenção predial. Os custos fixos compreendem, principalmente, os postos de trabalho com dedicação exclusiva, o software de gestão da manutenção, as Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs) e os serviços preventivos com periodicidade previamente estabelecida. Já os custos variáveis referem-se aos serviços executados sob demanda, ao fornecimento de materiais e peças de reposição e às intervenções corretivas, cuja execução dependerá exclusivamente da efetiva necessidade identificada pela fiscalização contratual e o pleno funcionamento da edificação. Essa metodologia proporciona maior eficiência na aplicação dos recursos públicos, evitando tanto o superdimensionamento da contratação quanto a indisponibilidade financeira para atendimento das demandas futuras, em consonância com os princípios da economicidade, eficiência e planejamento previstos na Lei Federal nº 14.133/2021. O dimensionamento dos custos foi fundamentado em levantamentos técnicos, pesquisas de mercado, inspeções presenciais e histórico de contratos similares da Secretaria de Estado da Saúde.

5.6. As inspeções técnicas realizadas pela Gerência de Manutenção da Secretaria de Estado da Saúde ocorreram no período de janeiro de 2026 a julho de 2026 abrangendo diversas visitas técnicas destinadas ao levantamento das condições físicas, operacionais e funcionais da edificação, bem como à identificação das necessidades de manutenção e à definição dos quantitativos que subsidiaram o planejamento da futura contratação, e contaram com a participação da equipe técnica composta por Noemy Rodrigues da Silva de Araújo (Engenheira Civil), Eduardo de Melo Ferreira (Engenheiro Civil), Deisielly Ribeiro Mendes (Engenheira Eletricista), Teddy Henrique Borges (Engenheiro Eletricista), Clay Luiz Santos Araújo (Engenheiro Mecânico) e Welson Alves de Sousa (Técnico em Eletrotécnica), profissionais responsáveis pela avaliação das condições operacionais da edificação, identificação das necessidades de manutenção, análise da vida útil dos ativos, levantamento das condições de funcionamento dos sistemas prediais e definição dos requisitos técnicos necessários à adequada prestação dos serviços. Na composição da estimativa de custos foram consideradas, ainda, as características arquitetônicas e construtivas da edificação, a quantidade de pavimentos, a diversidade tecnológica dos ativos instalados, a idade dos equipamentos, os níveis de criticidade operacional e os requisitos de disponibilidade dos sistemas essenciais ao funcionamento da futura sede administrativa das Secretarias de Estado da Saúde e da Administração. Dentre esses sistemas destacam-se a subestação de energia elétrica, os grupos geradores, sistemas de alimentação ininterrupta (UPS/Nobreaks), climatização central, automação predial, sistemas de detecção, alarme e combate a incêndio, instalações hidrossanitárias, elevadores, sistemas de iluminação, infraestrutura elétrica de baixa tensão e demais equipamentos indispensáveis à continuidade das atividades administrativas.

5.7. A utilização simultânea desses elementos permitiu reduzir distorções decorrentes da adoção de uma única referência técnica ou comercial, conferindo maior confiabilidade à estimativa orçamentária. Foram consideradas, ainda, as características construtivas da edificação, a diversidade tecnológica dos ativos instalados e a criticidade operacional dos sistemas elétricos, climatização central, automação predial, combate a incêndio, grupos geradores, nobreaks, subestação, sistemas hidrossanitários e demais equipamentos estratégicos para funcionamento contínuo da futura sede administrativa. Dessa forma, a composição dos custos não decorre apenas da quantidade de serviços prevista, mas também do nível de especialização exigido para sua execução, dos riscos inerentes às intervenções e da necessidade de manutenção dos padrões de desempenho, confiabilidade, segurança operacional e disponibilidade dos sistemas prediais.

5.8. No que se refere aos quantitativos de materiais e peças de reposição, ressalta-se que sua definição não decorreu da simples soma individualizada de componentes, mas da avaliação integrada do parque tecnológico instalado, da diversidade dos sistemas existentes, da quantidade de equipamentos, das características construtivas da edificação, da futura ocupação integral do imóvel e da expectativa de consumo decorrente do desgaste natural dos ativos durante a vigência contratual. Trata-se, portanto, de estimativa global fundamentada em critérios técnicos de engenharia de manutenção, experiência operacional da Administração e comportamento histórico dos sistemas prediais.

5.9. Para a definição da previsão de 05 (cinco) Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) anuais, foi considerada a necessidade de acompanhamento técnico permanente dos principais serviços especializados de engenharia a serem executados na edificação durante a vigência contratual. O dimensionamento levou em consideração que a contratação contempla serviços contínuos de manutenção predial em sistemas de elevada complexidade técnica, cuja execução demanda responsabilidade técnica junto ao CREA, nos termos da Lei Federal nº 6.496/1977 e das Resoluções CONFEA nº 1.025/2009 e nº 1.137/2023. A estimativa contempla ARTs destinadas, principalmente, às seguintes frentes de atuação: Manutenção de sistemas elétricos, manutenção dos sistemas de climatização central, manutenção dos sistemas hidrossanitários e estruturais quando envolverem serviços técnicos especializados, emissão de laudos, projetos complementares e demais intervenções técnicas que exijam responsável legal. A quantidade prevista não representa obrigatoriamente cinco profissionais distintos, mas sim uma estimativa de registros técnicos necessários ao longo da execução contratual, considerando a diversidade dos sistemas existentes na edificação e a possibilidade de execução simultânea de serviços especializados.

5.10. A definição dos postos de trabalho destinados à execução dos serviços continuados de manutenção e infraestrutura predial foi realizada com base em critérios técnicos e operacionais, considerando as características construtivas da edificação, a quantidade de pavimentos, a complexidade e diversidade dos sistemas prediais instalados (elétricos, hidrossanitários, climatização, alvenaria e demais sistemas de apoio), a criticidade operacional da futura sede administrativa da Secretaria de Estado da Saúde e da Secretaria de Estado da Administração, bem como a necessidade de atendimento imediato às ocorrências de manutenção corretiva, de forma a assegurar a continuidade das atividades institucionais e a adequada conservação do patrimônio público. Nesse contexto, optou-se pela disponibilização de equipe residente, com dedicação exclusiva de mão de obra, composta por 01 (um) Encarregado de Manutenção, 01 (um) Eletrotécnico, 01 (um) Ajudante de Eletricista, 01 (um) Pedreiro e 01 (um) Mecânico de Refrigeração, profissionais que atuarão na execução das rotinas de manutenção preventiva, preditiva e corretiva, promovendo o restabelecimento das condições adequadas de funcionamento da edificação, mitigando indisponibilidades dos sistemas prediais, reduzindo o tempo de resposta às demandas operacionais e contribuindo para o aumento da confiabilidade da infraestrutura.

5.11. A composição da equipe foi igualmente fundamentada na análise da atual estrutura de manutenção existente na edificação, cuja experiência demonstrou capacidade satisfatória para absorver a maior parte das ocorrências rotineiras, preservando a economicidade sem comprometer a eficiência dos serviços. Para a estimativa dos custos dos postos de trabalho foi adotada como referência a Tabela SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, competência março de 2026, Relatório de Preços e Insumos sem Desoneração e sem Encargos Sociais, utilizando-se os valores correspondentes ao salário-base e ao auxílio-alimentação constantes da referida base oficial. Sobre o salário-base foram acrescidas as parcelas remuneratórias legalmente obrigatórias, incluindo o adicional de periculosidade de 30% para os profissionais sujeitos às atividades perigosas, conforme previsto nos arts. 193, caput e § 1º, e 195 da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT (Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943), regulamentado pela Norma Regulamentadora nº 16 do Ministério do Trabalho e Emprego, observando-se sua incidência exclusivamente sobre os cargos cujas atribuições efetivamente se enquadram nas hipóteses legais. O benefício de vale-transporte foi calculado sendo apropriados apenas os valores líquidos positivos decorrentes da diferença entre o custo do transporte e a participação do trabalhador. O auxílio-refeição foi estimado considerando-se 22 (vinte e dois) dias úteis mensais e o valor diário de referência constante do SINAPI, e acrescido a composição do custo o seguro individual por empregado. Também foram contemplados na composição orçamentária os custos relativos aos insumos necessários à execução dos serviços, incluindo equipamentos de proteção individual (EPIs), equipamentos e ferramentas básicas de uso contínuo, utensílios indispensáveis às atividades de manutenção e uniformes, de modo a garantir o atendimento às normas de segurança do trabalho, às exigências de desempenho contratual e à adequada prestação dos serviços durante toda a vigência da contratação.

5.12. A equipe será composta de forma que o encarregado de manutenção será responsável pelo planejamento diário das atividades, distribuição das ordens de serviço, fiscalização dos serviços executados, interface com a fiscalização contratual e acompanhamento das ordens de serviço. O eletrotécnico será responsável pelas intervenções de manutenção nos sistemas elétricos, quadros elétricos, iluminação, comandos, circuitos de força, tomadas, dispositivos de proteção, SPDA, manutenção na subestação e acompanhamento dos sistemas elétricos prediais. O ajudante de eletricista prestará apoio operacional ao eletrotécnico, permitindo maior produtividade das equipes e execução segura das atividades, especialmente em intervenções que demandem isolamento de circuitos, transporte de materiais, organização dos serviços e apoio às manutenções elétricas. O pedreiro será o responsável pelas manutenções civis decorrentes da operação do edifício, incluindo pequenos reparos em alvenaria, pisos, revestimentos, forros, impermeabilizações localizadas, recuperação de paredes, assentamentos e demais serviços de natureza civil. E o mecânico de refrigeração será responsável pelas intervenções de manutenção nos sistemas de climatização, especialmente no sistema central de água gelada (Chiller), bombas hidráulicas, fancoils, condensadoras e demais componentes do sistema de ar-condicionado.

5.13. Para o dimensionamento dos serviços executados sob demanda foi realizado mediante análise de diferentes critérios técnicos, buscando representar, da forma mais próxima possível, a necessidade real de manutenção da edificação durante a vigência contratual. Foram considerados o levantamento técnico da edificação, inspeções presenciais realizadas por engenheiros e técnicos da Gerência de Manutenção da Secretaria de Estado de Saúde, visitas técnicas realizadas por empresas especializadas em cada disciplina técnica, histórico de manutenção de edificações administradas pela Secretaria de Estado da Saúde, pesquisa de mercado realizada conforme o Decreto Estadual nº 9.900/2021, cujos orçamentos integram os autos do processo, avaliação do estado atual dos sistemas prediais e análise da criticidade operacional de cada sistema.

5.14. Para o dimensionamento dos serviços relativos às instalações elétricas foram consideradas as características da infraestrutura elétrica da edificação, composta por subestação de energia, quadros elétricos, sistemas de iluminação, circuitos de força, sistemas de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA), grupos geradores, sistemas de alimentação ininterrupta (nobreaks) e demais equipamentos e instalações associadas. A definição dos quantitativos foi fundamentada em inspeções técnicas realizadas na edificação, avaliação do estado de conservação dos sistemas, diagnósticos elaborados por empresas especializadas, histórico de manutenção da edificação. Os quantitativos das unidades de rotina de manutenção preventiva foram estabelecidos considerando a periodicidade técnica de execução prevista para cada atividade, em observância às recomendações dos fabricantes dos equipamentos, às normas técnicas aplicáveis e às boas práticas de engenharia de manutenção. Dessa forma, para fins de estimativa anual da contratação, as rotinas com periodicidade mensal foram quantificadas em 12 (doze) unidades por ano; as rotinas trimestrais, em 4 (quatro) unidades por ano; as semestrais, em 2 (duas) unidades por ano; e as anuais, em 1 (uma) unidade por ano. Tal metodologia proporciona compatibilidade entre a frequência de execução dos serviços e a estimativa de consumo contratual, conferindo maior precisão ao planejamento físico-financeiro da contratação. Além das rotinas periódicas, foram considerados os quantitativos necessários à execução das manutenções preventivas especializadas da subestação de energia elétrica, dos grupos geradores e dos sistemas de alimentação ininterrupta (nobreaks), bem como à elaboração anual do projeto e à emissão do laudo técnico de inspeção do Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), documentos indispensáveis para comprovação da conformidade das instalações perante o Corpo

de Bombeiros Militar do Estado de Goiás e para a manutenção das condições de segurança, confiabilidade e disponibilidade da infraestrutura elétrica da edificação.

5.15. Os quantitativos relativos às instalações prediais foram definidos considerando a área construída da edificação, a diversidade de ambientes existentes, os diferentes tipos de revestimentos, pisos, forros, esquadrias, instalações hidrossanitárias e acabamentos existentes em todos os pavimentos. Também foram consideradas as inspeções técnicas realizadas por engenheiros e técnicos, que identificaram as necessidades de manutenção decorrentes do estado atual da edificação e das futuras condições de ocupação do prédio.

5.16. O dimensionamento dos serviços destinados aos equipamentos contemplou os sistemas considerados críticos para continuidade das atividades administrativas da edificação, incluindo chiller, fancoils, torres de resfriamento, bombas hidráulicas, sistema de detecção e alarme de incêndio, entre diversos outros equipamentos instalados na edificação. Os quantitativos foram definidos com base na rotina de manutenção atualmente adotada, na avaliação técnica realizada por empresas especializadas durante visitas ao edifício e no histórico de manutenção dos contratos vigentes da Secretaria de Estado da Saúde, considerando inclusive substituições preventivas de componentes sujeitos ao desgaste natural.

5.17. O quantitativo destinado ao software de gestão da manutenção foi definido considerando a necessidade de utilização contínua de ferramenta informatizada para controle das ordens de serviço, cadastro dos ativos, programação das manutenções preventivas, rastreabilidade das intervenções, emissão de indicadores de desempenho e apoio à fiscalização contratual. A definição do valor foi baseada em pesquisa de mercado realizada junto a empresas especializadas, precedida de reuniões técnicas destinadas à verificação do atendimento dos requisitos mínimos necessários para gestão da manutenção predial da edificação. Em razão da natureza do serviço, foi prevista contratação mensal durante toda a vigência contratual.

5.18. Os quantitativos estimados para fornecimento de materiais foram definidos mediante critérios técnicos que buscaram representar o consumo esperado durante a execução dos serviços de manutenção corretiva e preventiva da edificação. Foram considerados, de forma integrada diversas visitas técnicas realizadas por engenheiros e técnicos da Secretaria de Estado da Saúde, inspeções presenciais realizadas por empresas especializadas durante elaboração dos orçamentos, pesquisa de mercado realizada conforme o Decreto Estadual nº 9.900/2021, experiência obtida em contratos de manutenção predial atualmente executados pela Secretaria de Estado da Saúde, especialmente aqueles destinados à manutenção de sistemas elétricos, climatização, grupos geradores, nobreaks e demais equipamentos prediais, levantamento das características construtivas e dos sistemas existentes na edificação.

5.19. A estimativa dos quantitativos não foi realizada individualmente por item, mas considerando o universo de componentes existentes na edificação, incluindo diferentes modelos de luminárias, disjuntores, cabos elétricos, quadros elétricos, dispositivos hidráulicos, metais sanitários, fechaduras, revestimentos, sistemas de automação, equipamentos de climatização, tubulações, componentes do sistema de incêndio e demais materiais normalmente utilizados na manutenção predial. Também foi considerada a futura ocupação integral do edifício, fator que influencia diretamente a frequência das manutenções e o consumo de materiais decorrente do desgaste natural dos sistemas prediais.

5.20. E visando assegurar a continuidade dos serviços e evitar paralisações decorrentes da indisponibilidade de peças de reposição, foi prevista reserva orçamentária destinada à aquisição de componentes eventualmente necessários durante a execução contratual, observando-se que sua utilização ocorrerá exclusivamente mediante demanda efetiva da fiscalização e com referência em tabela oficial de preços adotada pela Administração.

5.21. Para dimensionamento do quantitativo necessários dos pontos de limpeza (item 4 da contratação), o dimensionamento do efetivo foi realizado com base nos índices de produtividade estabelecidos na Instrução Normativa SEGES/MP nº 5/2017, observando-se a tipologia dos ambientes, bem como a frequência e a periodicidade das rotinas de limpeza previstas para a execução contratual. Para a estimativa quantitativa dos insumos, utensílios e equipamentos, buscou-se assegurar que o provisionamento dos materiais fosse compatível e proporcional à carga operacional decorrente dos serviços a serem executados nas instalações que serão ocupadas pela Secretaria de Estado da Administração (SEAD), pela Secretaria de Estado da Saúde (SES) e pelo Programa de Proteção e Defesa do Consumidor (PROCON) no novo Centro Administrativo. Adicionalmente, considerando a inexistência de histórico de consumo e fornecimento de materiais na unidade onde será executado o futuro contrato, adotou-se como referência o histórico de fornecimento do Contrato nº 46/2023/SEAD, que possui objeto similar e apresenta características operacionais compatíveis com a presente contratação, servindo como parâmetro técnico para a definição das quantidades inicialmente estimadas, sem prejuízo dos ajustes que venham a se mostrar necessários durante a execução contratual. (Evidência I).

5.22. A mesma metodologia foi adotada para a estimativa do quantitativo de postos necessários à execução dos serviços de jardinagem (item 5 da contratação), considerando as características das áreas verdes, os diferentes tipos de cobertura vegetal existentes, a complexidade das atividades de manutenção e a periodicidade dos serviços previstos. Para tanto, utilizou-se como referência técnica o Caderno Técnico de Serviços Terceirizados do Estado de São Paulo – Jardins e Áreas Verdes, que estabelece parâmetros de produtividade para atividades de conservação, manutenção e tratamento paisagístico, adequando-os às características do novo Centro Administrativo. A partir desses parâmetros, foi possível dimensionar a força de trabalho necessária para assegurar a adequada execução dos serviços, observando critérios de eficiência operacional, qualidade dos serviços e economicidade da contratação. (Evidência II)

5.23. No que se refere aos postos de portaria (itens 9 e 10), foi considerada a necessidade de disponibilização de um posto para o controle de acesso principal ao edifício e outro para o controle de acesso às garagens. Ademais, considerando a expectativa de funcionamento ininterrupto do Centro Administrativo, durante 24 (vinte e quatro) horas por dia, foi prevista a disponibilização de postos nos períodos diurno e noturno, de forma a garantir a continuidade das atividades de controle e monitoramento de acesso.

5.24. O quantitativo de brigadistas civis (item 6) foi definido com base nos critérios de dimensionamento estabelecidos pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Goiás (CBMGO), considerando as características da edificação, a ocupação prevista e os riscos inerentes às atividades desenvolvidas no novo Centro Administrativo. A contratação mostra-se necessária para assegurar a pronta resposta a situações de emergência, incluindo princípios de incêndio, evacuação da edificação, primeiros socorros e ações iniciais de salvamento, especialmente em razão da estimativa de ocupação média de aproximadamente 2.000 (dois mil) servidores, além do fluxo diário de visitantes e prestadores de serviços. A medida visa garantir a proteção da vida, a preservação do patrimônio público e o atendimento às exigências de segurança contra incêndio e pânico aplicáveis à edificação.

5.25. A contratação dos serviços de recepção (item 11) justifica-se pela necessidade de assegurar o adequado atendimento ao público interno e externo, o controle ordenado do fluxo de pessoas nas dependências do Centro Administrativo e o suporte às atividades administrativas desenvolvidas pelos órgãos instalados na edificação. O serviço constitui importante mecanismo de apoio à gestão

predial, atuando como primeiro ponto de contato entre a Administração e os usuários dos serviços públicos, contribuindo para a orientação de visitantes, identificação de demandas, controle de acessos autorizados e encaminhamento de pessoas aos respectivos setores de destino. Considerando a estimativa de ocupação da edificação por aproximadamente 2.000 (dois mil) servidores, além do fluxo diário de visitantes, fornecedores, prestadores de serviços e autoridades, a manutenção de postos de recepção mostra-se indispensável para garantir a organização dos acessos, a segurança institucional, a melhoria da experiência dos usuários e a adequada prestação dos serviços públicos. Ademais, os postos de recepção terá horários diferenciados para que entre o período de 7h até 18h não fique sem cobertura na recepção do edifício.

5.26. A contratação de Supervisor Operacional (item 13) justifica-se pela necessidade de coordenação permanente das atividades executadas pelas equipes terceirizadas vinculadas ao contrato de Facilities, garantindo a integração dos diversos serviços contratados, o cumprimento das rotinas operacionais, dos níveis de serviço estabelecidos e das determinações da fiscalização contratual. Compete ao Supervisor Operacional realizar o acompanhamento diário das equipes, verificar a execução dos serviços, promover a distribuição e o remanejamento de atividades, apoiar a solução de ocorrências operacionais, monitorar indicadores de desempenho, acompanhar a utilização de materiais e equipamentos e atuar como elo permanente entre a fiscalização e os empregados alocados na execução contratual. Ressalta-se que a função de Supervisor Operacional não se confunde com a figura do preposto prevista no art. 118 da Lei nº 14.133/2021. Enquanto o preposto representa formalmente a CONTRATADA perante a Administração e responde institucionalmente pela execução do contrato, o Supervisor Operacional constitui posto de trabalho residente e permanente, destinado exclusivamente à coordenação operacional das equipes e ao acompanhamento cotidiano da execução dos serviços nas dependências da CONTRATANTE. A adoção de posto específico de supervisão mostra-se especialmente necessária em razão da dimensão da edificação, da multiplicidade de serviços contratados, da elevada quantidade de empregados alocados e da necessidade de pronta resposta às demandas operacionais, contribuindo para maior eficiência na gestão contratual, melhoria da qualidade dos serviços e redução dos riscos de descontinuidade operacional.

5.27. A estimativa quantitativa dos equipamentos que compõem o Sistema de Circuito Fechado de Televisão (CFTV) (item 3) foi elaborada a partir de estudo técnico de cobertura, considerando a configuração arquitetônica da edificação, os fluxos de circulação de pessoas, os acessos principais e secundários, as áreas sensíveis, os ambientes de uso comum e os pontos estratégicos para monitoramento. O dimensionamento observou o alcance operacional, o campo de visão, a resolução necessária para identificação de indivíduos e eventos, bem como os requisitos mínimos de segurança patrimonial e rastreabilidade das ocorrências, conforme detalhamento constante na Evidência IV deste documento. A solução proposta busca assegurar cobertura integral das áreas críticas, eliminar pontos cegos e garantir a adequada capacidade de monitoramento, gravação, recuperação de imagens e apoio às atividades de segurança institucional.

5.28. Em relação ao Sistema de Controle de Acesso (item 2), o dimensionamento dos equipamentos foi realizado com base na capacidade de atendimento dos fluxos estimados de usuários, visitantes e prestadores de serviço que utilizarão as dependências do Centro Administrativo. Para definição do quantitativo de catracas, leitores biométricos, leitores faciais e demais dispositivos de autenticação, foram considerados os acessos existentes, os horários de pico, os critérios de segurança institucional e a necessidade de controle individualizado de entrada e saída dos usuários. Embora a edificação já disponha de equipamentos de controle de acesso instalados, verificou-se, durante os levantamentos técnicos preliminares, que parte significativa desses dispositivos apresenta elevado grau de obsolescência tecnológica, limitações de integração com sistemas modernos de gestão de acesso, indisponibilidade de peças de reposição, recorrência de falhas operacionais e redução da confiabilidade operacional. Tais fatores comprometem a segurança, a continuidade dos serviços e a eficiência do controle de circulação de pessoas, justificando sua substituição por equipamentos tecnologicamente atualizados, compatíveis com soluções contemporâneas de identificação biométrica e reconhecimento facial, capazes de proporcionar maior nível de segurança, disponibilidade operacional, rastreabilidade dos acessos e integração com os demais sistemas de segurança eletrônica previstos para o empreendimento. A modernização dos sistemas de controle de acesso e videomonitoramento também visa adequar a infraestrutura tecnológica do novo Centro Administrativo ao volume estimado de usuários da edificação, contribuindo para o fortalecimento dos mecanismos de segurança patrimonial, proteção de ativos, gestão de riscos, controle de acesso às áreas restritas e apoio às ações de resposta a incidentes, em conformidade com as melhores práticas de segurança corporativa e gestão predial.

5.29. A estimativa quantitativa dos serviços de limpeza, higienização e desinfecção de reservatórios de água (item 12) foi elaborada com base no levantamento da quantidade, tipologia, capacidade volumétrica e características construtivas dos reservatórios existentes na edificação, considerando, ainda, a periodicidade mínima recomendada pelas normas sanitárias e pelas boas práticas de manutenção dos sistemas de armazenamento de água potável. O dimensionamento adotado busca assegurar a preservação da qualidade da água distribuída aos usuários da edificação, a prevenção de contaminações microbiológicas, a mitigação de riscos à saúde pública e a conformidade com as diretrizes estabelecidas pelos órgãos de vigilância sanitária, contemplando a realização periódica dos serviços de limpeza, desinfecção, inspeção estrutural e emissão da documentação técnica correspondente. Destaca-se, ainda, que a futura ocupação do Centro Administrativo está estimada em aproximadamente 2.000 (dois mil) servidores, circunstância que eleva significativamente a demanda pelos sistemas de abastecimento de água e reforça a necessidade de manutenção preventiva periódica dos reservatórios, de modo a garantir condições adequadas de potabilidade, segurança sanitária e continuidade operacional das atividades institucionais.

5.30. Quanto aos serviços de controle integrado de vetores e pragas urbanas (item 7), a estimativa foi definida a partir da área total construída e das áreas externas sujeitas à infestação, considerando as características operacionais do empreendimento, a circulação diária estimada de aproximadamente 2.000 (dois mil) servidores, além do fluxo de visitantes, prestadores de serviços e demais usuários da edificação. Também foram considerados ambientes potencialmente atrativos para proliferação de pragas, tais como áreas de alimentação, copas, jardins, depósitos, sistemas de drenagem, reservatórios e áreas técnicas. O dimensionamento observou a periodicidade necessária para manutenção do controle preventivo e corretivo de insetos, aracnídeos, roedores e demais vetores de interesse sanitário, visando assegurar condições adequadas de higiene, salubridade, segurança ocupacional e preservação do patrimônio público, minimizando riscos de contaminação, disseminação de doenças, danos às instalações e impactos à continuidade dos serviços prestados pela Administração Pública.

Histórico de Consumo:

5.31. Não foi possível utilizar o histórico de consumo como parâmetro para o dimensionamento dos quantitativos e estimativas de custos desta contratação, em razão da inexistência de registros consolidados ou da insuficiência de informações que possibilitassem uma análise comparativa adequada com contratações anteriores.

Histórico Contratual:

5.32. Não foi possível utilizar histórico contratual como referência para esta contratação, em virtude da indisponibilidade de informações consolidadas ou suficientes que permitissem uma análise comparativa adequada quanto a escopos, valores e desempenhos de contratações similares.

Tópico 6 - ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. Os valores referenciais estimados da contratação abaixo discriminados, unitários e totais, aferidos conforme ampla pesquisa de mercado, serão custeados com recursos oriundos do orçamento geral do Poder Executivo estadual. Além disso, a pesquisa de preços ora apresentada foi realizada pela Equipe de Planejamento da Contratação - EPC, cujos membros estão identificados neste ETP, e o assinam, confirmando seu inteiro teor, em respeito ao princípio da segregação de funções, insculpido no caput do Art. 5º da Lei federal nº 14.133/2021:

Lote Único	
Descrição do item 001 Código 3550 - Prestação de Serviços, contratação de empresa especializada em serviços de infraestrutura predial e sistemas edificados, com fornecimento de peças, materiais e equipamentos.	
Período (Meses)	36
Quantidade	1
Unidade	servico (s)
Participação	Ampla Participação
Local de Entrega	Secretaria de Estado da Administração
Diferença Mínima	1.000,00
Valor Unitário	R\$ 834.598,07
Valor Total	R\$ 30.045.530,52

Lote Único	
Descrição do item 002 Código 5580 - Sistema de Controle de Acesso, composto por leitor facial, leitor biometrico, catraca e demais dispositivos para gerenciamento de controle de acesso.	
Informações Adicionais Contratação de solução integrada de controle de acesso, composta por catracas e dispositivos de identificação biométrica e facial, incluindo os softwares e demais componentes necessários para cadastro, autenticação, registro e gerenciamento de acessos de pessoas, com instalação, configuração, manutenção e suporte técnico, com fornecimento dos equipamentos em regime de comodato, pelo período de vigência contratual.	
Período (Meses)	36
Quantidade	1
Unidade	servico (s)
Participação	Ampla Participação
Local de Entrega	Secretaria de Estado da Administração
Diferença Mínima	1.000,00
Valor Unitário	R\$ 2.187,36
Valor Total	R\$ 78.744,96

Lote Único	
Descrição do item 003 Código 4999 - Prestação de serviços, instalação e manutenção de sistema de videomonitoramento com fornecimento de materiais.	
Informações Adicionais Serviços de Monitoramento Eletrônico (Alarme eletrônico), circuito fechado de Televisão (monitoramento de CFTV) e serviços de monitoramento de sistema de alarme 24 horas, sete dias por semana, com instalação, manutenção e assistência técnica preventiva e corretiva dos equipamentos instalados em regime de comodato, com atendimento por equipe motorizada de ocorrências, identificadas através do alarme contra intrusão (violações noturnas e diurnas).	
Período (Meses)	36
Quantidade	1
Unidade	servico (s)
Participação	Ampla Participação
Local de Entrega	Secretaria de Estado da Administração
Diferença Mínima	1.000,00
Valor Unitário	R\$ 1.163,91
Valor Total	R\$ 41.900,76

Lote Único	

Descrição do item 004	
Código 5752 - Terceirização de Serviços de Limpeza, asseio e conservação de ambientes.	
Informações Adicionais	
Prestação contínua, por terceirização com dedicação exclusiva de mão de obra, de serviços de limpeza, asseio e conservação de ambientes internos e externos, incluindo organização, higienização, coleta e segregação de resíduos e reposição de insumos essenciais, fornecimento de materias, equipamentos e utensilios, conforme rotinas, níveis de serviço e padrões de qualidade definidos pela CONTRATANTE.	
Período (Meses)	36
Quantidade	20
Unidade	servico (s)
Participação	Ampla Participação
Local de Entrega	Secretaria de Estado da Administração
Diferença Mínima	1.000,00
Valor Unitário	R\$ 7.580,82
Valor Total	R\$ 5.458.190,40

Lote Único	
Descrição do item 005	
Código 3550 - Prestação de Serviços, jardinagem e paisagismo.	
Informações Adicionais	
Prestação contínua de serviços de jardinagem e paisagismo, com fornecimento de materiais, insumos, ferramentas e equipamentos necessários, abrangendo manutenção e conservação de jardins e áreas verdes (poda, roçagem/capina, corte de grama, adubação, replantio e limpeza), conforme rotinas, padrões de qualidade e orientações da CONTRATANTE.	
Período (Meses)	36
Quantidade	2
Unidade	servico (s)
Participação	Ampla Participação
Local de Entrega	Secretaria de Estado da Administração
Diferença Mínima	1.000,00
Valor Unitário	R\$ 6.207,95
Valor Total	R\$ 446.972,40

Lote Único	
Descrição do item 006	
Código 343 - Terceirização de Mão de Obra, brigadista - bombeiro civil, 12 x 36 horas semanais, diurno.	
Informações Adicionais	
Prestação contínua de serviços de brigada de incêndio e bombeiro civil, com fornecimento de uniformes, Equipamentos de Proteção Individual (EPIs), ferramentas e materiais necessários, abrangendo prevenção e combate a princípios de incêndio, inspeção de equipamentos de segurança, planos de evacuação e abandono de área, pronto atendimento em primeiros socorros e controle de riscos ambientais, conforme rotinas, normas técnicas aplicáveis, padrões de qualidade e orientações da CONTRATANTE.	
Período (Meses)	36
Quantidade	1
Unidade	servico (s)
Participação	Ampla Participação
Local de Entrega	Secretaria de Estado da Administração
Diferença Mínima	1.000,00
Valor Unitário	R\$ 16.480,48
Valor Total	R\$ 593.297,28

Lote Único	
Descrição do item 007	
Código 149 - Serviço de Manejo e Controle de Pragas, dedetização, desinsetização, desratização e descupinização.	
Informações Adicionais	
Prestação de serviços especializados de manejo integrado e controle de pragas, compreendendo dedetização, desinsetização, desratização e descupinização, com aplicação de produtos adequados, medidas preventivas e corretivas, monitoramento e emissão de relatórios/certificados, conforme normas sanitárias e orientações da CONTRATANTE.	
Quantidade de aplicação	12
Quantidade p/ aplicação	19370 m²
Unidade	metro quadrado
Participação	Ampla Participação

Local de Entrega	Secretaria de Estado da Administração
Diferença Mínima	1.000,00
Valor Unitário	R\$ 0,49
Valor Total	R\$ 113.895,60

Lote Único	
Descrição do item 008 Código 343 - Terceirização de Mão de Obra, copeira, diurno, 44 horas semanais.	
Informações Adicionais Prestação contínua, por terceirização com dedicação exclusiva de mão de obra, de serviços de copa (copeira) em jornada diurna de 44 (quarenta e quatro) horas semanais, abrangendo preparo e disponibilização de café, água e itens correlatos, higienização e organização de utensílios, equipamentos e áreas de copa, reposição de insumos e apoio às rotinas de atendimento interno, conforme padrões de higiene, rotinas e orientações da CONTRATANTE.	
Período (Meses)	36
Quantidade	9
Unidade	servico (s)
Participação	Ampla Participação
Local de Entrega	Secretaria de Estado da Administração
Diferença Mínima	1.000,00
Valor Unitário	R\$ 4.618,59
Valor Total	R\$ 1.496.423,16

Lote Único	
Descrição do item 009 Código 343 - Terceirização de Mão de Obra, porteiro, noturno, jornada 12 x 36 h.	
Informações Adicionais Prestação contínua, por terceirização com dedicação exclusiva de mão de obra, de serviços de portaria em turno NOTURNO, em regime de plantão 12x36, abrangendo controle de acesso de pessoas e veículos, orientação e encaminhamento de visitantes, recebimento e controle de correspondências/encomendas, rondas e inspeções em áreas comuns, operação de dispositivos de acesso (quando existentes) e registro de ocorrências, conforme normas internas, rotinas e padrões de segurança definidos pela CONTRATANTE.	
Período (Meses)	36
Quantidade	2
Unidade	servico (s)
Participação	Ampla Participação
Local de Entrega	Secretaria de Estado da Administração
Diferença Mínima	1.000,00
Valor Unitário	R\$ 11.204,52
Valor Total	R\$ 806.725,44

Lote Único	
Descrição do item 010 Código 343 - Terceirização de Mão de Obra, porteiro, diurno, jornada 12 x 36 h.	
Informações Adicionais Prestação contínua, por terceirização com dedicação exclusiva de mão de obra, de serviços de portaria em turno DIURNO, em regime de plantão 12x36, abrangendo controle de acesso de pessoas e veículos, orientação e encaminhamento de visitantes, recebimento e controle de correspondências/encomendas, rondas e inspeções em áreas comuns, operação de dispositivos de acesso (quando existentes) e registro de ocorrências, conforme normas internas, rotinas e padrões de segurança definidos pela CONTRATANTE.	
Período (Meses)	36
Quantidade	2
Unidade	servico (s)
Participação	Ampla Participação
Local de Entrega	Secretaria de Estado da Administração
Diferença Mínima	1.000,00
Valor Unitário	R\$ 10.287,20
Valor Total	R\$ 740.678,40

Lote Único	
Descrição do item 011 Código 343 - Terceirização de Mão de Obra, recepcionista, nível médio, 44 horas semanais.	
Informações Adicionais	

Prestação contínua, por terceirização com dedicação exclusiva de mão de obra, de serviços de recepção, com profissional de nível médio e jornada de 44 (quarenta e quatro) horas semanais, abrangendo atendimento ao público interno e externo, triagem e encaminhamento de visitantes e usuários, registro e controle de acessos quando aplicável, apoio administrativo básico, organização do posto e registro de ocorrências, conforme rotinas, padrões de atendimento e orientações da CONTRATANTE.	
Período (Meses)	36
Quantidade	2
Unidade	servico (s)
Participação	Ampla Participação
Local de Entrega	Secretaria de Estado da Administração
Diferença Mínima	1.000,00
Valor Unitário	R\$ 4.722,62
Valor Total	R\$ 340.028,64

Lote Único	
Descrição do item 012 Código 171 - Serviços de Manutenção e Conservação Predial, limpeza e desinfecção de caixas d'água.	
Informações Adicionais Prestação de serviços de limpeza, higienização e desinfecção de reservatórios de água, com emissão de laudos e relatório técnico da execução.	
Quantidade de Limpeza	6
Capacidade total	230 m³
Unidade	metro cubico
Participação	Ampla Participação
Local de Entrega	Secretaria de Estado da Administração
Diferença Mínima	1.000,00
Valor Unitário	R\$ 14,88
Valor Total	R\$ 20.534,40

Lote Único	
Descrição do item 013 Código 343 - Terceirização de Mão de Obra, supervisor de equipe, diurno, 44 horas semanais.	
Informações Adicionais Prestação contínua, por terceirização com dedicação exclusiva de mão de obra, de serviços de supervisão de equipe e gestão predial, com profissional qualificado e jornada de 44 (quarenta e quatro) horas semanais, abrangendo a coordenação, orientação e fiscalização das equipes operacionais alocadas, a administração integral do sistema de gerenciamento de tarefas e do software de controle de acesso, o acompanhamento das rotinas de manutenção, limpeza e conservação e o controle de estoque de insumos, conforme rotinas, padrões de qualidade e orientações da CONTRATANTE.	
Período (Meses)	36
Quantidade	1
Unidade	servico (s)
Participação	Ampla Participação
Local de Entrega	Secretaria de Estado da Administração
Diferença Mínima	1.000,00
Valor Unitário	R\$ 5.799,16
Valor Total	R\$ 208.769,76

6.2. O preço total estimado da contratação é **R\$ R\$ 40.391.691,72 (Quarenta Milhões e Trezentos e Noventa e Um Mil e Seiscentos e Noventa e Um Reais e Setenta e Dois Centavos)**, conforme pesquisa de preços realizada.

6.3. O orçamento estimado da presente contratação foi elaborado com base em metodologia analítica de formação de custos, tendo como instrumento principal a Planilha de Custos e Formação de Preços (PCFP), em razão da natureza do objeto, caracterizado como serviço contínuo com dedicação exclusiva de mão de obra.

6.3.1. De forma subsidiária, foram observadas as disposições do Decreto estadual nº 9.900/2021, especialmente no que se refere aos parâmetros gerais de pesquisa de preços, os quais serviram como referência complementar para precificação dos equipamentos, indumos e uniformes, não sendo, contudo, o método predominante de formação do preço estimado.

6.3.2. A adoção da PCFP como metodologia principal justifica-se pelo fato de que, nesse tipo de contratação, os custos com mão de obra e encargos trabalhistas, previdenciários e sociais constituem os elementos mais relevantes na composição do preço, exigindo análise detalhada e individualizada, com base nas Convenções Coletivas de Trabalho aplicáveis e nas especificidades de cada localidade de execução.

6.3.3. Nesse contexto, a planilha foi estruturada de forma a refletir os custos efetivos da execução contratual, contemplando variáveis

como remuneração, benefícios, encargos legais, insumos, custos indiretos e margem de lucro, permitindo a adequada apuração do custo mínimo necessário à prestação dos serviços.

6.3.4. A pesquisa de mercado, realizada nos termos do Decreto estadual nº 9.900/2021, foi utilizada como mecanismo de validação dos parâmetros adotados na planilha, especialmente para itens como insumos, equipamentos e demais componentes não diretamente vinculados à mão de obra, por meio da aplicação da metodologia da cesta de preços aceitáveis.

6.3.5. Dessa forma, o valor estimado da contratação resulta da conjugação entre a modelagem analítica da PCFP, como instrumento central, e a pesquisa de mercado, como elemento subsidiário de validação, assegurando aderência aos preços praticados no mercado e a exequibilidade da futura contratação, em observância ao art. 59, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

6.3.6. Ademais, em razão da responsabilidade subsidiária da Administração quanto aos encargos trabalhistas, nos termos do art. 121, § 2º, da Lei nº 14.133/2021, a planilha de custos também será utilizada como instrumento de controle na fase de execução contratual, sendo previstos mecanismos mitigadores de risco, como conta vinculada ou pagamento pelo fato gerador.

Tópico 7 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

7.1. Para a contratação pretendida, foram consideradas as características técnicas do objeto e as condições usuais de sua prestação no mercado, avaliando-se a conveniência e a viabilidade de parcelamento, em observância ao princípio do parcelamento previsto no art. 40, §§ 2º e 3º, da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

7.2. A presente contratação será realizada com adjudicação do objeto por lote único, em razão da necessidade de gestão integrada e da elevada interdependência entre as parcelas que compõem o escopo de facilities.

7.3. A seguir, apresentam-se as evidências e informações que subsidiaram a decisão de reunião dos itens em lote, nos termos do item 7.2:

7.3.1. A reunião dos serviços em lote único fundamenta-se na natureza integrada das atividades de facilities, caracterizadas por interdependência operacional e pela necessidade de coordenação centralizada para assegurar eficiência, padronização, continuidade e responsabilização unificada na execução.

7.3.2. Os serviços a serem contratados, tais como manutenção predial preventiva e corretiva, limpeza e conservação, jardinagem e paisagismo, brigadista/bombeiro civil, controle de pragas, limpeza de reservatório, copa, portaria, recepção, bem como a implantação/operação/manutenção de sistemas de controle de acesso e videomonitoramento, possuem interfaces diretas, concorrentes ou complementares, demandando gestão conjunta para garantir o pleno funcionamento da edificação, a adequada alocação de recursos e a observância dos níveis de serviço.

7.3.3. A fragmentação do objeto em múltiplos contratos tenderia a ampliar interfaces de coordenação, diluir responsabilidades, elevar o risco de descontinuidade e de conflitos de atribuições entre fornecedores, além de aumentar de forma relevante a complexidade e o custo de fiscalização, em prejuízo da governança e do desempenho global do contrato.

7.3.4. Diante das evidências levantadas e da análise técnica das interdependências, conclui-se que a adjudicação por lote único é a alternativa mais adequada para promover qualidade, eficiência operacional, controle unificado, mitigação de riscos e economicidade, preservando a coerência entre planejamento, execução, medição de resultados e responsabilização.

7.4. Considerando a complexidade do objeto e a necessidade de assegurar eficiência operacional, padronização e adequada governança contratual, estabelecem-se os seguintes parâmetros para o não parcelamento e para a gestão de subcontratações:

7.4.1. Opta-se pela contratação integrada, sem parcelamento do objeto, em razão da inviabilidade técnica e gerencial de segregação de serviços que exigem unicidade de comando, coordenação permanente e sinergia operacional, nos termos do art. 47, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, sendo que a fragmentação do objeto tende a reduzir ganhos de escala, dificultar a responsabilização por falhas, ampliar interfaces entre contratadas e elevar, de forma desproporcional, os custos e a complexidade da fiscalização.

7.4.2. A presente modelagem observa o entendimento consolidado pelo Tribunal de Contas da União no Acórdão nº 10.264/2018 – Segunda Câmara, segundo o qual, em contratações de serviços integrados de Facilities Management (Facilities Full), a possibilidade de formação de consórcios e a admissão de subcontratação de parcelas específicas do objeto constituem mecanismos aptos a mitigar eventuais restrições à competitividade decorrentes da reunião de múltiplos serviços em um único contrato.

7.4.3. Em observância ao referido entendimento, o presente instrumento admite a participação de empresas reunidas em consórcio, nos termos previstos no edital, bem como a subcontratação de parcelas acessórias e especializadas do objeto, observados os limites, condições e vedações estabelecidos, de modo a ampliar a competitividade do certame sem comprometer a governança, a responsabilidade contratual e a eficiência da execução.

7.4.4. Com fundamento no art. 122, § 1º, da Lei nº 14.133/2021, fixa-se o limite máximo de 35% (trinta e cinco por cento) do valor total do contrato para subcontratações, com a finalidade de evitar atuação meramente intermediadora e assegurar que a contratada principal detenha capacidade executiva efetiva, assumindo direção técnica, planejamento, coordenação e controle da execução.

7.4.5. É vedada a subcontratação das parcelas consideradas principais e essenciais do objeto, especialmente aquelas que envolvem mão de obra residente e execução contínua sob rotinas padronizadas, tais como limpeza e conservação, jardinagem e paisagismo, copa, portaria e recepção, por serem indispensáveis para garantir uniformidade de procedimentos, cumprimento dos níveis de serviço (SLA/IMR), cadeia única de comando, estabilidade operacional e adequada responsabilização contratual e trabalhista.

7.4.6. A subcontratação poderá ser admitida, de forma excepcional e restrita, para atividades acessórias ou de alta especialidade técnica que não justifiquem equipe residente própria, como, exemplificativamente, manutenção especializada de elevadores, sistemas centrais de climatização, grupos geradores, serviços técnicos específicos com emissão de laudos/relatórios de engenharia, controle de pragas, controle de acesso, sistema CFTV e limpeza de reservatório desde que previamente autorizada pela fiscalização e condicionada à comprovação de habilitação e qualificação da subcontratada para a parcela a ser executada.

7.4.7. As restrições estabelecidas visam, ainda, mitigar riscos de segurança das instalações, reduzindo a rotatividade e o ingresso de

múltiplos terceiros sem controle centralizado, assegurando execução sob regras uniformes de conduta, credenciamento, rastreabilidade e gestão de acessos, de modo a preservar a governança, a integridade operacional e a proteção do ambiente institucional.

Tópico 8 - RESULTADOS PRETENDIDOS

8.1. Considerando que as contratações públicas devem buscar resultados positivos para a Administração, são apontados os resultados pretendidos, em termos de eficiência, eficácia, efetividade e economicidade, em busca do melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, bem como de desenvolvimento nacional sustentável.

8.2. A presente contratação pretende alcançar resultados voltados à elevação da eficiência operacional, à padronização dos procedimentos e à melhoria contínua da infraestrutura administrativa, por meio da adoção do modelo de *Facilities Management*. Espera-se, com a implementação desse modelo, a integração dos serviços de apoio predial sob uma gestão coordenada, permitindo melhor utilização dos recursos disponíveis e redução de redundâncias operacionais.

Entre os resultados esperados destacam-se:

8.2.1. Melhoria da qualidade dos serviços, com execução contínua, planejamento integrado e monitoramento por indicadores de desempenho;

8.2.2. Racionalização de custos, decorrente da otimização de recursos humanos, materiais e tecnológicos, bem como da eliminação de sobreposições contratuais;

8.2.3. Maior eficiência administrativa, com simplificação de processos, redução de retrabalho e melhor fluxo de comunicação entre contratante e contratadas;

8.2.4. Padronização de rotinas e procedimentos, assegurando uniformidade na prestação dos serviços e previsibilidade na gestão predial;

8.2.5. Aprimoramento da governança contratual, com foco em resultados mensuráveis, transparência e controle efetivo de desempenho;

8.2.6. Aumento da satisfação dos usuários, refletido em ambientes mais organizados, seguros, limpos e funcionais;

8.2.7. Sustentabilidade operacional, mediante adoção de práticas sustentáveis, uso racional de insumos e destinação ambientalmente adequada de resíduos;

8.2.8. Estabilidade e continuidade dos serviços, garantindo que as atividades institucionais sejam mantidas sem interrupções.

Tópico 9 - POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

9.1. Tendo em vista a natureza do objeto que se pretende contratar, é necessário que o Fornecedor, no âmbito de suas atividades, atenda aos critérios e políticas de sustentabilidade ambiental, sem prejuízo da observância das boas práticas e das normas pertinentes.

9.2. Considerando as características do objeto a ser contratado e a natureza dos serviços que integram o modelo de *Facilities*, verifica-se que não há previsão de impactos ambientais significativos decorrentes diretamente da execução contratual, desde que observadas as boas práticas operacionais e as normas ambientais vigentes.

9.2.1. Entretanto, reconhece-se que alguns serviços integrantes do escopo, como limpeza e conservação, manutenção predial, jardinagem e gestão de resíduos, podem gerar impactos indiretos, relacionados principalmente ao consumo de água e energia elétrica, ao uso de produtos químicos e à geração de resíduos sólidos.

9.3. As medidas mitigadoras dos referidos impactos são:

9.3.1. Adotar produtos biodegradáveis e certificados, sempre que possível, especialmente para limpeza e higienização.

9.3.2. Garantir o uso racional de recursos naturais, promovendo ações de economia de água e energia.

9.3.3. Implementar práticas de segregação, acondicionamento e destinação ambientalmente adequada de resíduos.

9.3.4. Cumprir as normas de segurança e saúde ocupacional aplicáveis, prevenindo contaminações e danos ambientais.

9.4. Dessa forma, conclui-se que, embora a contratação possa envolver atividades potencialmente geradoras de impactos ambientais indiretos, estes são plenamente mitigáveis por meio da adoção de critérios de sustentabilidade e gestão responsável, o que se alinha às diretrizes da Administração Pública para contratações sustentáveis.

Tópico 10 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

10.1. Dentro do processo administrativo de contratação, algumas providências precisam ser tomadas para que o curso do processo seja otimizado e para que a etapa de contrato seja iniciada com todas os recursos disponíveis para o bom andamento. As providências identificadas são:

- a. Compor equipe de apoio para julgamento das propostas técnicas em fase licitatória, dando ciência sobre o escopo dos serviços e suas condicionantes para evitar falhas nas análises;
- b. Realizar designação de servidores para atuar na fiscalização e gestão do contrato administrativo a ser firmado;
- c. Dar ciência da legislação relativa às atribuições decorrentes da designação de gestor e fiscal de contratos aos profissionais designados para tais atividades.
- d. No que tange a necessidade de serem tomadas providências para adequação do ambiente da instituição, frisa-se que não há

necessidade de adequação da organização para que a contratação surta seus efeitos.

10.2. A Administração Pública deverá tomar todas as providências previamente à formalização da contratação, visando à disponibilização da solução contratada em sua plenitude e ao alcance das finalidades da contratação.

Tópico 11 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

11.1. Não existem contratações correlatas e/ou interdependentes com o objeto da presente contratação.

Tópico 12 - Evidência do ETP

12.1. Evidência I – Áreas do edifício e metodologia de cálculo dos postos de trabalho e dos insumos para a prestação dos serviços de limpeza.

12.2. Evidência II – Áreas externas e metodologia de cálculo dos postos de trabalho e dos insumos para a prestação dos serviços de jardinagem.

12.3. Evidência III – Metodologia de cálculo dos insumos para a prestação dos serviços de brigada de incêndio.

12.4. Evidência IV – Dimensionamento dos serviços de CFTV e de controle de acesso.

AVALIAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Em virtude de todo o exposto, o presente Estudo Técnico Preliminar evidencia que a contratação da solução: Prestação de Serviços - Facilities informada neste Estudo Técnico Preliminar, mostra-se necessária e viável tecnicamente, tendo em vista a imprescindibilidade da contratação e o adequado atendimento às demandas apresentadas. Além do mais, os custos previstos são compatíveis e atendem à economicidade; os riscos envolvidos são administráveis; e a área requisitante priorizará o fornecimento de todos os elementos aqui relacionados necessários à consecução dos benefícios pretendidos.

Assim sendo, a Equipe de Planejamento declara a viabilidade desta contratação para o atendimento da necessidade a que se destina, consoante disposto na Lei federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e no Decreto estadual nº 10.207, de 27 de janeiro de 2023.

EQUIPE DE PLANEJAMENTO RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ETP:

Responsável	Função	Telefone	Email
ESDRAS DE FREITAS ROCHA JUNIOR	Integrante Administrativo	(62) 3201-8763	esdras.rocha@goias.gov.br
NOEMY RODRIGUES DA SILVA DE ARAUJO	Integrante Técnico	(62) 3201-4286	noemy.araujo@goias.gov.br
ROGERIO BERNARDES CARNEIRO	Integrante Requisitante	(62) 3201-5332	rogerio.carneiro@goias.gov.br
ATHIRSON VIANA SILVA	Integrante Técnico	(62) 3201-8763	athirson.silva@goias.gov.br
SUELLEN FRANCINE PIVETTA MENDONCA	Integrante Administrativo	(62) 3201-8765	suellen.mendonca@goias.gov.br
TEDDY HENRIQUE BORGES	Integrante Técnico	(62) 3201-7542	henrique.borges@goias.gov.br
ROMARIO JUNIO DOS SANTOS	Integrante Técnico	(62) 3201-8763	romario.santos@goias.gov.br