

HOSPITAL DAS FORÇAS ARMADAS

Estudo Técnico Preliminar 241/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo: 60550.001732/2026-60

2. Descrição da necessidade

2.1 A presente contratação busca viabilizar, junto à Administração, a efetiva conservação, manutenção e condições de segurança das instalações prediais dos Próprios Nacionais Residenciais (PNR) do Hospital das Forças Armadas (HFA), mantendo-os em perfeitas condições de uso, a fim de garantir um eficiente atendimento aos permissionários do HFA, permitir uma segura circulação de usuários e servidores nos PNR, principalmente facilitando o acesso de pessoas com deficiência (PCD) ou mobilidade reduzida, bem como, franqueando uma condizente e salubre habitabilidade aos moradores dos citados PNR. Tudo isso com estreita observância de critérios e mecanismos geradores de maior eficiência e economicidade.

2.2 A gestão de imóveis públicos exige de seus gestores conhecimentos de ordem técnica, legal e administrativa. Portanto, a manutenção predial, acima de tudo, deve ser entendida como um dos preceitos da garantia da segurança, saúde e bem estar dos permissionários que utilizam as instalações prediais residenciais.

2.3 É notório que, todo imóvel está sujeito ao desgaste ao longo da sua vida útil, bem como à depreciação de seus materiais e equipamentos. Entretanto, quando as instalações prediais não são adequadamente conservadas, a degradação é acelerada até o completo sucateamento do bem, podendo gerar custos elevados de correção a longo prazo.

2.4 Por esse motivo, o serviço de manutenção predial funciona como um prolongador da vida útil do imóvel, que por sua vez é definida pela ABNT NBR 5674 e por outras normas aplicáveis à realidade dos PNR do HFA, no sentido de mantê-los em boas condições de funcionamento, habitabilidade e, ainda, proporcionando a preservação do patrimônio público contra deterioração precoce.

2.5 Sendo assim, pretende-se, com a nova contratação, dar continuidade aos serviços de manutenção predial adequando-os à atual realidade dos PNR do HFA, de forma a padronizar a excelência dos serviços prestados, otimizar a fiscalização e gestão do contrato e atender às recomendações do Tribunal de Contas da União (TCU), a fim de mitigar as oportunidades de melhorias verificadas no contrato de manutenção predial anterior.

2.6 Vale ressaltar que, em função da extinção de cargos, no âmbito da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, prevista na Lei nº 9.632, de 7 de maio de 1998, surgiu a necessidade de satisfazer a demanda dos serviços de manutenção corretiva dos diversos PNR.

2.7 Esclarece-se, ainda, que a lei de terceirização contempla esses serviços de manutenção predial que, por sua natureza, são necessários aos PNR do HFA. Notadamente, a paralisação dos sobreditos serviços poderá ocasionar transtornos ao bom andamento das atividades no HFA, uma vez que afetará diretamente às famílias dos colaboradores deste nosocômio. Tais serviços se enquadram perfeitamente nessa essência, por serem de natureza necessária, indispensáveis e, portanto, devem ser executados de forma contínua para que não venham comprometer a ordem e causar sérios prejuízos para a Administração.

2.8 Concomitantemente, deve-se levar em consideração que o objeto da contratação será executado, precipuamente, em ambiente domiciliar, cuja atividade-fim é a prestação do serviço de assistência à família dos militares e dos servidores civis que são permissionários. Fato este que requer um padrão de excelência e necessidade premente na sua execução, a fim de garantir a qualidade no atendimento aos permissionários com segurança e efetividade.

2.9. Deve-se levar em consideração, ainda, que as edificações estão sujeitas ao aparecimento de problemas decorrentes de seu desgaste natural devido ao longo tempo de construção das estruturas (cerca de 54 anos), bem como ao uso de máquinas acionadas, sistemas existentes e de outros componentes das edificações. Os serviços retrocitados geram custos adicionais e imprevistos. Porém, independentemente dessas circunstâncias, procedimentos regulares e programados de manutenção são essenciais para a conservação e eficácia da destinação das edificações. As rotinas de manutenção evitam o surgimento da maioria dos problemas graves nas instalações e as deteriorações inesperadas, permitindo previsão segura de gastos periódicos e garantindo a disponibilidade e habitabilidade dos imóveis.

2.10 Cumpre informar que, conforme citado anteriormente, os PNR do Hospital das Forças Armadas HFA destinam-se à moradia e habitação de militares e servidores civis, bem como os seus familiares, que apoiam a atividade-fim do Hospital, fato que exige a presença constante de mão de obra especializada de pedreiro, eletricista, marceneiro, pintura e bombeiro hidráulico, entre outros, de forma a mantê-los em perfeito funcionamento. Para tanto, se faz necessária a contratação de mão de obra com dedicação exclusiva (MO Ded Excl) para estarem em condições de "pronto atendimento" à panes e vícios nestas unidades habitacionais.

2.11 O quantitativo da equipe em regime de dedicação exclusiva foi definido com base em estudo técnico de dimensionamento, fundamentado no levantamento das Ordens de Serviço abertas e concluídas no exercício de 2025, na memória de cálculo elaborada a partir dos coeficientes de produtividade das composições do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI) e na análise da simultaneidade das demandas de manutenção. O estudo evidenciou que a manutenção de equipe permanente é técnica e economicamente mais vantajosa do que a contratação individualizada de cada intervenção, assegurando maior agilidade no atendimento, redução do tempo de indisponibilidade dos imóveis e preservação do patrimônio público.

2.12 A manutenção das instalações prediais elétricas, hidráulicas, sanitárias, de águas pluviais, estruturais e outras do mesmo nível de complexidade como a manutenção de piscinas, devem ser inspecionadas periodicamente de modo a garantir um padrão regular de funcionamento.

2.13 A falta de manutenção predial e corretiva, principalmente por tratar-se de instalações mais antigas, pode levar à interdição do imóvel, impossibilitando a ocupação e em casos mais severos trazendo riscos aos moradores, afetando sobremaneira no desempenho funcional dos profissionais que colaboram com a atividade fim deste nosocômio.

2.14. Existe, ainda, a necessidade de contratação de serviços eventuais junto aos PNR e respectivos sistemas prediais, executados sob demanda e destinados ao atendimento de intervenções de manutenção de baixa recorrência, complementares às atividades da equipe fixa, desde que inseridas no objeto contratual e não caracterizadas como obra ou reforma.

2.15. Os serviços contínuos e rotineiros, indispensáveis à conservação e ao funcionamento das edificações, serão executados pela equipe em regime de dedicação exclusiva de mão de obra, enquanto as intervenções de baixa recorrência ou que demandem reforço temporário da capacidade operacional serão executadas sob demanda, mediante Ordem de Serviço, sempre dentro dos limites da manutenção predial e sem caracterização de obra ou reforma.

2.16 Considerando o elevado volume de demandas por manutenções, adequações localizadas e remanejamentos de pequena monta compatíveis com a manutenção dos sistemas e características existentes, esta EPC justifica a presente contratação para garantir a continuidade e a segurança das edificações. A modelagem licitatória proposta agrupa de forma estratégica as demandas do Setor Residencial Interno (SRI/1 e SRI/2) e dos Próprios Nacionais Residenciais (PNR) localizados na Asa Norte, Asa Sul e Cruzeiro Novo, visando maior economia de escala e celeridade nos atendimentos.

2.17 O dimensionamento considera, ainda, as características do parque imobiliário administrado pelo HFA, constituído predominantemente por PNR edificados na década de 1970, cuja antiguidade, associada às sucessivas intervenções de manutenção e à maior rotatividade dos ocupantes, repercute na recorrência, imprevisibilidade e possibilidade de sobreposição das demandas. A experiência operacional registra, inclusive, intercorrências em que intervenções civis realizadas em determinada unidade repercutem nas instalações de unidades vizinhas, circunstância especialmente relevante para o dimensionamento da capacidade de atendimento hidráulico.

2.18 Para a demanda licitatória, a contratação prevê manutenção predial com dedicação exclusiva de mão de obra, mediante equipe composta por 33 (trinta e três) profissionais, dos quais 30 (trinta) integram a equipe operacional, sendo 28 (vinte e oito) destinados à execução direta dos serviços de manutenção, distribuídos entre as especialidades Civil, Elétrica, Pintura, Hidráulica e Marcenaria, e 2 (dois) Encarregados de Manutenção destinados à supervisão operacional das diferentes frentes de serviço. Os 3 (três) profissionais restantes compõem a estrutura técnico-administrativa de apoio à execução contratual, constituída por Engenheiro Civil – Responsável Técnico/Preposto, Assistente de Engenharia (Construção Civil) e Auxiliar Administrativo. O quantitativo da equipe operacional decorre da metodologia de dimensionamento constante do Apêndice L, elaborada a partir da análise numérica das Ordens de Serviço registradas no SGP no ano anterior ao planejamento da contratação, consideradas a recorrência das demandas, o aumento das transferências de militares, a rotatividade dos ocupantes dos PNR, as horas-homem estimadas, os índices de produtividade adotados, a disponibilidade anual considerada para cada função e os critérios complementares de capacidade operacional ali estabelecidos. A estrutura técnico-administrativa, por sua vez, decorre das necessidades de responsabilidade técnica, coordenação e apoio administrativo à execução contratual, conforme atribuições e requisitos estabelecidos no Apêndice F.

2.19 Finalmente, visualiza-se, neste tipo de contratação segmentada, uma economia de ganho de escala, uma vez que, as despesas administrativas podem ser concentradas em um único processo licitatório. Do lado da Administração Pública, por sua vez, há um ganho evidente pela simplificação da fiscalização contratual, por meio da redução do número de contratos a serem fiscalizados, se fossem feitas várias contratações para os variados tipos de serviços que são demandados na atual estrutura residencial do HFA. Além disso, esse tipo de contratação proposto permite a diminuição de trabalho gerado com suas renovações periódicas de processos licitatórios, podendo esse tempo economizado ser revertido para outras atividades meio da Administração, proporcionando uma melhor resposta de atendimento ao público.

2.20 A solução adotada busca o equilíbrio entre eficiência operacional e economicidade, mantendo equipe fixa apenas para as atividades de caráter permanente e recorrente e destinando aos serviços sob demanda as intervenções excepcionais ou sazonais. Tal modelagem evita tanto o subdimensionamento da equipe, que comprometeria a continuidade dos serviços, quanto o superdimensionamento da mão de obra, assegurando que os recursos públicos sejam empregados de forma proporcional à demanda efetivamente identificada.

2.21 A adoção do regime de dedicação exclusiva de mão de obra decorre das características concretas da demanda dos PNR administrados pelo HFA e não apenas da natureza continuada do objeto. O histórico de ocorrências, a quantidade de 477 unidades residenciais, sua dispersão geográfica, a simultaneidade das Ordens de Serviço, a recorrência das intervenções de manutenção e a necessidade de capacidade permanente de resposta demonstram a existência de carga operacional contínua suficiente para justificar a manutenção de equipe fixa durante a jornada contratada, conforme dimensionamento constante do Apêndice L.

2.22 A alternativa de execução integralmente sob demanda, mediante mobilização de profissionais somente após o surgimento de cada ocorrência, foi considerada inadequada, por não assegurar disponibilidade permanente da capacidade operacional necessária ao atendimento simultâneo e tempestivo das demandas ordinárias e emergenciais dos PNR. A modelagem adotada preserva a economicidade ao limitar a equipe dedicada às atividades permanentes e recorrentes dimensionadas no Apêndice L, reservando ao Item 3 apenas as intervenções de baixa recorrência, especializadas ou que

demandem reforço temporário da capacidade operacional, vedada a remuneração, como serviço eventual, de atividade já abrangida pela capacidade ordinária da equipe dedicada.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Divisão de Infraestrutura do Hospital das Forças Armadas	EDNALDO CÂNDIDO DA SILVA

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1 O Hospital das Forças Armadas (HFA), órgão de estudo, assistência e de apoio dentro da estrutura organizacional do Ministério da Defesa, foi criado pelo Decreto nº 1.310, de 8 de agosto de 1962, com a missão de prestar assistência médico-hospitalar, sob a forma ambulatorial ou hospitalar, aos militares da ativa, da reserva e reformados; aos servidores da administração central do Ministério da Defesa, aos servidores e empregados públicos do próprio HFA e da Escola Superior de Defesa (ESD), além de seus dependentes e pensionistas; aos usuários dos Fundos de Saúde das Forças Armadas; e a outras instituições autorizadas por convênios, contratos ou outros instrumentos legais, com a finalidade de cooperar com as autoridades civis e militares no que disser respeito à saúde pública, realizar atividades de pesquisa médica, executar programas de ensino médico, de enfermagem, e programa de intercâmbio científico com associações médicas e entidades afins, no Brasil ou no exterior, e realizar atos de gestão orçamentária e financeira das dotações sob sua responsabilidade.

4.2 Constituindo o patrimônio do HFA e destinado a atender os Servidores Públicos do Ministério da Defesa e os Militares das Forças Armadas que neste nosocômio exercem suas atribuições funcionais em prol da atividade fim de preservação à saúde, bem como seus familiares, pode-se verificar pelas Certidões Imobiliárias anexas que as edificações que constituem o conjunto habitacional dos Próprios Nacionais Residenciais (PNR) contam com um pouco mais de 54 (cinquenta e quatro) anos de uso. A longevidade da estrutura resulta em desgaste natural acentuado de seus componentes construtivos, sistemas elétricos, mecânicos, hidráulicos e hidrossanitários, elevando o risco de falhas estruturais e funcionais, o que justifica a necessidade urgente de intervenção e monitoramento.

4.2.1 Considerando a possibilidade de existência de imóveis submetidos a regime especial de proteção do patrimônio histórico e artístico nacional ou distrital, a execução dos serviços objeto da presente contratação observará, quando aplicável, o disposto no art. 17 do Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, permanecendo condicionada à prévia obtenção das autorizações legalmente exigidas perante os órgãos competentes sempre que a natureza da intervenção assim o exigir.

4.2.2 A fiscalização contratual deverá verificar, previamente à autorização para execução de serviços que ultrapassem a manutenção predial ordinária ou que possam implicar alteração das características arquitetônicas, históricas, artísticas ou culturais das edificações, a necessidade de manifestação do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN ou do órgão distrital competente.

4.3 A demanda licitatória abrange uma área constituída do somatório total de 53.692,56m² de área construída a ser mantida, de acordo com as características e especificidades mostradas no Apêndice “A” deste ETP.

4.4 As atividades a serem contratadas para a demanda licitatória, consistirão em:

4.4.1 Mobilizar 33 (trinta e três) profissionais em regime de dedicação exclusiva de mão de obra, compreendendo 30 (trinta) profissionais integrantes da equipe operacional de manutenção e supervisão e 3 (três) profissionais integrantes da estrutura técnico-administrativa — Engenheiro Civil – Responsável Técnico/Preposto, Assistente de Engenharia (Construção Civil) e Auxiliar Administrativo —, observadas as categorias, quantitativos, especificações técnicas, atribuições, pré-requisitos e justificativas constantes dos Apêndices F e L deste ETP.

4.4.2 Fornecer equipamentos, ferramentas, peças e materiais para as rotinas de manutenção predial a ser realizada pela equipe elencada no item 4.4.1 e 4.4.7 deste ETP, e conforme discriminação de itens constantes no Apêndice "H" (Planilha de Composição de Custos), anexo a este ETP.

4.4.3 Executar, por meio da equipe em regime de dedicação exclusiva de mão de obra, os serviços continuados de manutenção predial corretiva dos imóveis administrados pelo Hospital das Forças Armadas, compreendendo as localidades do SRI 1, SRI 2, Asa Sul, Asa Norte e Cruzeiro. Os serviços eventuais de manutenção serão executados sob demanda, mediante prévia autorização e emissão de Ordem de Serviço, observados os critérios de enquadramento estabelecidos no Apêndice “I” e as especificações e composições constantes do Apêndice “H”.

4.4.4 A execução contratual deverá compreender todas as etapas necessárias ao adequado atendimento das demandas de manutenção, incluindo, conforme a natureza de cada Item da contratação, levantamento técnico, elaboração de planilhas orçamentárias, disponibilização da mão de obra, fornecimento de materiais e insumos e utilização dos equipamentos e ferramentas necessários, observadas a segregação dos componentes de custo estabelecida neste ETP e a vedação à remuneração em duplicidade.

4.4.5 A execução ocorrerá mediante demanda da Administração, formalizada por meio de Ordem de Serviço (OS), condicionada à prévia análise, acompanhamento e aprovação pela equipe de gestão e fiscalização contratual, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

4.4.6 Os custos apresentados deverão contemplar todos os encargos diretos e indiretos necessários à perfeita execução do objeto, vedada a cobrança posterior de valores não previstos, em conformidade com os princípios da economicidade, eficiência e planejamento da contratação.

4.4.7 Executar, na modalidade de serviços eventuais, mediante prévia autorização da Administração, os serviços constantes do Apêndice “H” (Planilha de Composição de Custos) que, consideradas as circunstâncias concretas da demanda, atendam aos critérios de utilização do Item 3 estabelecidos no Apêndice “I”, observada a vedação à remuneração como serviço eventual de atividade que possa ser regularmente executada pela equipe com dedicação exclusiva de mão de obra remunerada pelo Item 1.

4.4.8. Elaborar Relatório de Registro e Entrega dos Serviços de Manutenção – RRESM para os serviços executados, com registros escritos e fotográficos de acompanhamento do estado anterior, da execução e do resultado final, devidamente datado e assinado por profissional legalmente habilitado.

4.4.9 Manter, durante toda a vigência contratual, estrutura administrativa e operacional instalada no Distrito Federal, compatível com a natureza, a complexidade e a abrangência dos serviços contratados, dotada de recursos humanos, materiais, tecnológicos e de comunicação suficientes para assegurar o gerenciamento das equipes, o atendimento às demandas da fiscalização, o processamento das ordens de serviço, o acompanhamento da execução contratual e o suporte administrativo necessário ao fiel cumprimento do objeto.

4.4.9.1. A estrutura administrativa e operacional deverá estar disponível a partir do início da execução contratual, não constituindo requisito de habilitação, condição de participação no certame ou exigência de prévia instalação de sede, filial ou escritório no Distrito Federal.

4.4.9.2. A critério da Administração, observadas a conveniência administrativa, a disponibilidade de espaço físico e as normas internas de segurança e controle de acesso às instalações militares, poderá ser disponibilizado ambiente institucional de apoio para atuação do preposto da contratada, exclusivamente para atividades relacionadas à interlocução com a fiscalização e à gestão da execução contratual.

4.4.9.3. A eventual disponibilização do ambiente institucional de apoio previsto no subitem anterior não caracteriza cessão de uso de bem público, instalação de sede, filial ou escritório da contratada nas dependências do Hospital das Forças Armadas, permanecendo sob responsabilidade exclusiva da contratada a manutenção da estrutura administrativa e operacional necessária à execução do contrato.

4.5 O serviço a ser contratado enquadra-se na classificação de serviço comum de engenharia, nos termos da alínea "a", do inciso XXI, do artigo 6º, da Lei nº 14.133/21, estabelecendo, ainda, tal normativo os serviços que serão preferencialmente objeto de execução indireta.

4.6 O serviço a ser contratado compreenderá mão de obra com dedicação exclusiva para a execução dos serviços de manutenção predial, bem como serviços eventuais sob demanda, incluindo mão de obra especializada, ferramentas, peças, materiais de reposição, transporte e equipamentos necessários e adequados à execução do objeto. A vigência contratual será de 1 (um) ano, podendo ser prorrogada, limitada à vigência máxima decenal, desde que as condições e os preços permaneçam vantajosos para a Administração, admitida a negociação com a Contratada ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

4.6.1 Considerando que a presente contratação envolve prestação de serviços com dedicação exclusiva de mão de obra e prevê quantitativo superior a 25 (vinte e cinco) trabalhadores, a modelagem da contratação observará a política pública de promoção da empregabilidade de mulheres vítimas de violência doméstica, nos termos do art. 25, § 9º, da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto nº 11.430/2023, mediante previsão específica no Termo de Referência e no instrumento contratual.

4.7 Os serviços previstos nesta contratação são de natureza continuada, deverão ser executados com mão de obra exclusiva, especializada, devidamente habilitada e treinada para prestação de serviços de manutenção predial em todas as áreas (comuns e internas) dos PNR vinculados ao HFA, haja vista suas especificidades e essencialidades, visando assegurar a integridade do patrimônio público de maneira rotineira e permanente, bem como garantir a infraestrutura adequada para os serviços aos permissionários do HFA, assim, mantendo o bom funcionamento das instalações residenciais e administrativas, de modo que a sua interrupção pode comprometer a prestação do serviço aos permissionários do HFA. O quantitativo dos postos de trabalho foi definido mediante estudo técnico de dimensionamento, elaborado a partir do levantamento das Ordens de Serviço executadas em 2025, da memória de cálculo baseada nos coeficientes de produtividade do SINAPI e da análise da simultaneidade das demandas, demonstrando que a manutenção de equipe permanente constitui a solução técnica e economicamente mais vantajosa para assegurar a continuidade dos serviços e a preservação do patrimônio público.

4.8. Para o tratamento dos riscos relacionados ao cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias e relativas ao FGTS decorrentes da presente contratação, será adotada, quando aplicável, a sistemática da Conta-Depósito Vinculada – bloqueada para movimentação, observadas a legislação e a regulamentação pertinentes.

4.8.1 Em observância aos limites de aplicação da sistemática da Conta-Depósito Vinculada – bloqueada para movimentação, previstos na legislação e na regulamentação pertinentes, os valores correspondentes às provisões trabalhistas dos empregados vinculados à execução continuada dos serviços com dedicação exclusiva de mão de obra serão segregados dos pagamentos ordinários devidos à contratada e depositados em conta específica, aberta em nome desta e bloqueada para movimentação, cuja utilização dependerá de prévia autorização da Administração.

4.8.2 Os procedimentos relativos à abertura, ao provisionamento, aos depósitos, à movimentação, à liberação e à comprovação da aplicação dos recursos da Conta-Depósito Vinculada serão detalhados no Termo de Referência e nos demais instrumentos da contratação.

4.9 A presente contratação será processada mediante Pregão Eletrônico, adotando-se o critério de julgamento pelo menor preço para o Item 1 – serviços continuados com dedicação exclusiva de mão de obra – e pelo maior desconto para os Itens 2 e 3, relativos, respectivamente, ao fornecimento de materiais e insumos sob demanda e aos serviços eventuais de manutenção predial sob demanda. Para os Itens 2 e 3, o percentual de desconto ofertado incidirá sobre os preços unitários constantes da planilha orçamentária elaborada pela Administração, integrante do Apêndice H – Planilha de Composição de Custos, cujas referências de preços encontram-se expressamente identificadas no referido documento, inclusive SINAPI/DF e, quando aplicável, outras bases referenciais e composições próprias do HFA. Dessa forma, o desconto ofertado pelos licitantes incidirá sobre esses valores de referência, preservando a objetividade do julgamento, a competitividade do certame e a economicidade da contratação, nos termos do art. 34, § 2º, da Lei nº 14.133/2021.

4.10 A CONTRATADA deverá garantir a qualidade dos serviços e cumprimento das metas e prazos de manutenção, bem como, as condições de segurança das instalações prediais, conforto ambiental, higiene, entre outros para continuidade da normalidade habitacional, buscando a maior economicidade e menor impacto ambiental possível, obedecendo rigorosamente as portarias institucionais, normas técnicas e legislação vigentes.

4.11 As manutenções corretivas serão executadas de acordo com os procedimentos, critérios, especificações, responsabilidades e prazos estabelecidos no Termo de Referência e respectivos Apêndices, observados, quando aplicáveis, os insumos e serviços eventuais constantes do Apêndice “H” – Planilha de Composição de Custos.

4.12 A CONTRATADA deverá apresentar toda a documentação solicitada no Termo de Referência e no Edital referente a sua habilitação.

4.13 As empresas licitantes poderão realizar vistoria, facultativa, nas instalações do local de execução dos serviços, acompanhado por servidor/militar designado para este objetivo, mediante prévio agendamento junto à Seção de Próprios Nacionais Residenciais do HFA pelo Telefone: (61) 3966-2208 ou pelo WhatsApp (61) 9521-0123.

4.14 A CONTRATADA deverá executar os serviços conforme especificações do Termo de Referência, seus anexos e apêndices, bem como de sua proposta, com a alocação dos empregados necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas contratuais, além de fornecer os materiais, transporte e equipamentos, peças, ferramentas e utensílios necessários, na qualidade e quantidade especificadas no instrumento e em sua proposta.

4.15 A CONTRATADA deverá reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado no edital e seus anexos, os serviços efetuados em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados.

4.16 A CONTRATADA deverá manter a execução dos serviços nos horários fixados pela Administração, incluindo os casos emergenciais aos sábados, domingos e feriados, informando previamente os serviços autorizados pela CONTRATANTE.

4.17 A CONTRATADA deverá responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado à União ou à entidade Federal, de acordo com os artigos 14 e do 17 ao 27, todos do Código de Defesa do Consumidor (Lei Nº 8.078/90) devendo ressarcir imediatamente a Administração em sua integralidade, ficando a Contratante autorizada a descontar da garantia, exigida no edital ou dos pagamentos devidos à Contratada, o valor correspondente aos danos sofridos.

4.18 A CONTRATADA deverá utilizar profissionais devidamente habilitados e com conhecimentos técnicos compatíveis com os serviços a serem executados, observadas a legislação trabalhista e previdenciária, as normas de segurança aplicáveis e, quando cabível, as condições de subcontratação estabelecidas no item 16 deste ETP.

4.19 A CONTRATADA deverá disponibilizar à CONTRATANTE os empregados devidamente uniformizados e identificados por meio de crachá, além de provê-los com os Equipamentos de Proteção Individual - EPI e Equipamento de Proteção Coletiva - EPC, quando for o caso, seguindo as normas descritas nos Apêndices "D" e "I".

4.20 Em caso da CONTRATADA possuir contratos paralelos, junto ao HFA, será exigido que o uniforme da mão de obra com dedicação exclusiva (MO Ded Excl) possua alguma peça do vestuário (camisa ou calça) de formato e/ou coloração distinta, a fim de se diferenciar visualmente, a média distância, e facilitar as ações de fiscalização, e ainda, inibir qualquer indício de desvio de função ou "mistura" de mão de obra junto aos demais contratos dentro do HFA. Verificar ainda recomendações atinentes a este assunto nos Apêndices "D" e "I".

4.21 A CONTRATADA deverá apresentar à CONTRATANTE a relação nominal dos empregados que fazem parte da mão de obra de dedicação exclusiva, bem como, aqueles que adentrarão ao HFA, por ocasião de serviços eventuais, para a execução dos serviços de manutenção predial, com a finalidade de controle e colaboração com as medidas de segurança orgânica.

4.22 A CONTRATADA possibilitará a fiscalização pela CONTRATANTE quanto à distribuição, controle e supervisão dos recursos alocados aos seus contratos e apresentação de documentação a qualquer tempo.

4.23 A CONTRATADA deve adotar práticas de gestão que garantam os direitos trabalhistas e o atendimento às normas internas de saúde ocupacional e de segurança e medicina do trabalho para seus empregados. Especial atenção para outras prescrições sobre esse assunto nos Apêndices "D e I".

4.24 É obrigação da CONTRATADA seguir os prazos estabelecidos no Apêndice "K".

4.25 É obrigação da CONTRATADA a prevenção e controle de risco aos trabalhadores, bem como sobre práticas socioambientais para economia de energia, de água, e responsabilidade no descarte de resíduos sólidos, na forma da Lei, no ambiente onde se prestará o serviço. Especial atenção deve ser dada à agilidade no atendimento dos possíveis acidentados, lembrando que o HFA não realiza atendimentos médico-hospitalar pelo Sistema Único de Saúde (SUS).

4.26 É obrigação da CONTRATADA a resolução de situações emergenciais de acidentes com eficácia, mitigando os impactos aos empregados, colaboradores, usuários e ao meio ambiente para a redução de riscos inerentes à atividade, ressaltando que o HFA não realiza atendimentos médico-hospitalar pelo Sistema Único de Saúde (SUS).

4.27 A CONTRATADA deverá efetuar a contratação dos profissionais de forma regular, obedecendo à legislação trabalhista e previdenciária vigente, bem como os acordos, convenções e dissídios coletivos das categorias profissionais para a execução dos serviços de manutenção predial.

4.28 A CONTRATADA deverá oferecer treinamento anual para seus empregados para a realização dos serviços de manutenção predial, para atendimento às normas técnicas, normas regulamentadoras de segurança e legislação vigente. Especial atenção para outras prescrições sobre esse assunto nos Apêndices "D" e "I".

4.29 A CONTRATADA deverá instruir seus empregados quanto à necessidade de acatar as normas internas da Administração.

4.30 A CONTRATADA deverá instruir seus empregados a respeito das atividades a serem desempenhadas, alertando-os a não executar atividades não abrangidas pelo contrato, devendo relatar à CONTRATANTE toda e qualquer ocorrência neste sentido, a fim de evitar desvio de função.

4.31 A CONTRATADA deverá relatar à CONTRATANTE toda e qualquer irregularidade verificada no decorrer da prestação dos serviços.

4.32 A CONTRATADA não permitirá a utilização de qualquer trabalho de menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, na forma da Lei nº 10.097/2000, bem como envidará esforços a fim de não permitir a utilização do trabalho de menor de dezoito anos em trabalhos diurno ou noturno que sejam perigosos ou insalubres, conforme dispõem o Inciso XXXIII, do Art. 7º, da Constituição Federal de 1988.

4.33 A CONTRATADA deverá manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

4.34 A CONTRATADA deverá guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato.

4.35 Conforme já citado anteriormente, as planilhas de quantitativos de insumos/serviços, custos diversos e formação de preços estão encartadas neste ETP, nomeadas nos seguintes termos: Apêndice "H" (Planilha de Composição de Custos).

4.36 Como primeira prioridade, nos casos excepcionais em que houver necessidade de utilização de item de serviço eventual ou insumo de manutenção predial não previsto no Apêndice "H" – Planilha de Composição de Custos, será adotada, para formação do preço de referência, a tabela SINAPI/DF, sem desoneração, correspondente à data-base do orçamento da contratação, aplicando-se ao preço obtido o mesmo percentual de desconto incidente sobre o respectivo item da contratação.

4.37 Nos casos excepcionais em que houver a necessidade de contratação de itens (insumos ou serviços eventuais) não previstos no Apêndice "H" (Planilha de Composição de Custos), a definição do preço de referência observará, obrigatoriamente, a ordem de prioridade estabelecida no art. 23, § 2º, da Lei nº 14.133/2021:

I - Composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente do SINAPI (para itens de construção civil) ou SICRO (para itens de infraestrutura);

II. Utilização de dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenham a data e a hora de acesso;

III. Contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;

IV. Pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, na forma de regulamento.

4.38 Apenas em caráter subsidiário, e caso a pesquisa nos parâmetros acima reste infrutífera, será realizada pesquisa direta de mercado com, no mínimo, 03 (três) fornecedores. Sobre todos os preços de referência obtidos, incidirá o mesmo percentual de desconto ofertado pela CONTRATADA na licitação. A execução desses itens não previstos na planilha original deverá ser excepcional, motivada e possuir caráter eventual e acessório, utilizando-se sempre a tabela referencial do mês da licitação, a qual só poderá ser atualizada após o transcurso de 12 (doze) meses.

5. Definição dos critérios de julgamento

5.1 A definição dos critérios de julgamento decorreu da análise das características econômicas e operacionais dos diferentes componentes que integram a solução administrativa concebida para atendimento da necessidade institucional do Hospital das Forças Armadas.

5.2 Embora os três itens que compõem a contratação integrem uma única solução voltada à gestão da manutenção dos Próprios Nacionais Residenciais, verificou-se que apresentam naturezas econômicas distintas, circunstância que recomenda a adoção de critérios de julgamento específicos para cada grupo de despesas, de modo a assegurar maior competitividade, julgamento objetivo e obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

5.3 O Item 1 corresponde à prestação continuada de serviços com dedicação exclusiva de mão de obra, cuja composição de custos é predominantemente formada por despesas trabalhistas, previdenciárias, tributárias e administrativas disciplinadas pela legislação vigente e pela planilha de custos e formação de preços.

5.4 Nessas condições, a disputa entre os licitantes ocorre sobre o valor global da prestação dos serviços, sendo o critério de julgamento pelo **menor preço** o mecanismo mais adequado para identificar a proposta economicamente mais vantajosa, preservando-se a exequibilidade da contratação e a observância dos custos mínimos decorrentes da legislação trabalhista.

5.5 Diversamente, os Itens 2 e 3 destinam-se ao fornecimento de materiais e à execução de serviços eventuais sob demanda, cujos pagamentos ocorrerão apenas quando efetivamente autorizados pela Administração durante a execução contratual.

5.6 A contratação será executada sob o regime de empreitada por preço unitário, observadas as distintas unidades e sistemáticas de medição aplicáveis às parcelas que compõem a solução. No Item 1, a unidade de medição corresponde à prestação mensal da equipe com dedicação exclusiva de mão de obra, observados os postos e quantitativos profissionais estabelecidos, a efetiva disponibilização da equipe, o cumprimento das obrigações contratuais e o resultado do Instrumento de Medição de Resultados – IMR. Nos Itens 2 e 3, considerando a imprecisão intrínseca dos quantitativos e a natureza sob demanda das intervenções nos 477 PNR, a remuneração será estabelecida com base nos quantitativos efetivamente autorizados, fornecidos ou executados, medidos e aceitos, mediante aplicação do desconto ofertado sobre os preços unitários das tabelas referenciais adotadas pela Administração.

5.7 Nessas hipóteses, a adoção do critério de julgamento pelo **maior desconto** revela-se tecnicamente mais adequada do que a disputa por preços unitários, pois preserva a integridade das tabelas referenciais utilizadas para formação do orçamento, reduz o risco de desequilíbrio entre os diversos insumos que compõem a contratação, facilita a fiscalização contratual, assegura tratamento uniforme aos serviços eventualmente executados durante a vigência contratual e atende ao disposto no art. 34, §2º, da Lei nº 14.133/2021, segundo o qual o desconto incidirá sobre o preço global fixado pela Administração e será igualmente aplicado aos eventuais termos aditivos.

5.8 Além disso, a utilização do maior desconto harmoniza-se com as orientações constantes do Manual **Licitações e Contratos – Orientações e Jurisprudência do TCU**, que recomenda sua utilização quando a Administração adota tabelas referenciais previamente definidas e pretende preservar a proporcionalidade entre os preços dos diversos insumos e serviços que integram a contratação.

5.9 Conclui a Equipe de Planejamento que a combinação dos critérios de julgamento pelo **menor preço**, para o Item 1, e pelo **maior desconto**, para os Itens 2 e 3, representa a solução mais adequada às características econômicas de cada parcela da contratação, assegurando julgamento objetivo, competitividade, eficiência da execução contratual e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

6. Levantamento de Mercado

6.1 A Equipe de Planejamento da Contratação (EPC) realizou o levantamento de mercado analisando contratações similares em outros órgãos públicos, constatando que o modelo de manutenção predial com mão de obra de dedicação exclusiva associada ao fornecimento de materiais e serviços eventuais é a prática mais comum e eficiente para complexos habitacionais de grande escala e obsolescência acentuada

6.2 Análise das Alternativas Consideradas (art. 18, §1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021): Para o atendimento da necessidade de conservação dos 477 PNR vinculados ao HFA, foram avaliados os seguintes cenários:

- **Alternativa 1 (Execução Direta):** Inviável juridicamente devido à extinção de cargos operacionais pela Lei nº 9.632/1998 e por ser atividade acessória que deve ser preferencialmente objeto de execução indireta, nos termos do art. 48 da Lei nº 14.133/2021.
- **Alternativa 2 (Contratação exclusivamente sob demanda - sem equipe residente):** Descartada pela idade das edificações (54 anos) e pelo alto risco de interdição dos imóveis por panes urgentes. Conforme detalhado no **Apêndice F**, a dispersão geográfica das unidades (Asa Norte, Asa Sul e Cruzeiro) geraria custos elevados de deslocamento individualizado, tornando o modelo antieconômico e ineficiente para o "pronto atendimento" exigido.
- **Alternativa 3 (Modelo Híbrido - Equipe Residente + Insumos + Serviços Eventuais):** Solução eleita por permitir a execução contínua das rotinas de manutenção corretivas com uma equipe de 33 (trinta e três) profissionais, garantindo a preservação sistêmica do patrimônio e a habitabilidade ininterrupta.

6.3 Justificativa Técnica e Econômica da Escolha:

- **Justificativa Técnica:** A solução unifica a responsabilidade sob um Engenheiro Civil, evitando o risco de "responsabilidade compartilhada" entre empresas distintas e assegurando metas de disponibilidade habitacional $\geq 98\%$.
- **Justificativa Econômica:** O agrupamento de demandas em lote único sob o regime de **Empreitada por Preço Unitário** gera economia de escala e simplifica a fiscalização. Este regime é o mais adequado à imprecisão de quantitativos em edificações antigas, garantindo que a Administração pague apenas pelo que for efetivamente executado e mensurado.

6.4 O levantamento de mercado demonstrou que diversas empresas atuam com soluções que atendem a este modelo, o qual já foi validado pelo TCU e pela CONJUR/MD por ocasião do contrato anterior de mesma natureza no HFA.

6.5 Padronização e Catálogo de Serviços (CATSER):

6.5.1 O código no CATSER enquadrado para o objeto é o **1627 - Manutenção Predial**.

6.5.2 Os serviços respeitam as especificações técnicas e requisitos de desempenho do catálogo, prevalecendo as descrições deste instrumento em caso de divergência.

6.6 O modelo proposto consiste no refinamento do atual planejamento, otimizando os prazos de resposta e elevando a eficácia da gestão de riscos identificada nos estudos preliminares, assegurando a melhor relação custo-benefício para a Administração Pública.

7. Descrição da solução como um todo

7.1. A solução proposta consiste na contratação de serviços comuns de engenharia destinados à manutenção predial corretiva e eventual dos 477 (quatrocentos e setenta e sete) Próprios Nacionais Residenciais – PNR administrados pelo Hospital das Forças Armadas, situados no Setor Residencial Interno 1 e 2 (SRI/1 e SRI/2), Asa Norte, Asa Sul e Cruzeiro Novo, no Distrito Federal, abrangendo área construída total de 53.692,56 m².

7.1.1. A presente contratação restringe-se às atividades de manutenção e conservação necessárias à preservação das condições existentes de habitabilidade, segurança, funcionalidade e uso dos imóveis, não abrangendo obras, reformas, ampliações ou intervenções que impliquem alteração substancial das características originais, aumento de área, modificação da funcionalidade dos sistemas ou inovação relevante do espaço físico, hipóteses que, quando caracterizadas, deverão ser objeto de contratação específica.

7.1.2. Caso, durante a execução contratual, seja identificada demanda cuja natureza possa caracterizar obra ou reforma, a respectiva intervenção não será autorizada no âmbito deste contrato, devendo ser submetida previamente à avaliação de profissional técnico competente e ao procedimento administrativo adequado.

7.2. A solução encontra-se estruturada em três componentes operacionais interdependentes:

I – Item 1 – Serviços continuados com dedicação exclusiva de mão de obra: alocação permanente de equipe multidisciplinar composta por 33 (trinta e três) profissionais, compreendendo Engenheiro Civil responsável técnico/preposto, encarregado e profissionais das áreas administrativa, elétrica, hidráulica, alvenaria, pintura, marcenaria e demais categorias previstas na Planilha de Composição de Custos e nos apêndices da contratação. A equipe executará as atividades ordinárias e recorrentes de manutenção predial, inclusive inspeções, diagnósticos, reparos, substituições, recomposições e demais intervenções de conservação compatíveis com as respectivas categorias profissionais.

II – Item 2 – Fornecimento de materiais e insumos sob demanda: disponibilização dos materiais, peças, componentes e insumos necessários à execução dos serviços de manutenção, conforme itens, especificações, quantitativos estimados e preços referenciais constantes do Apêndice H – Planilha de Composição de Custos, mediante aplicação do desconto obtido no certame e observância dos critérios de medição e pagamento estabelecidos na contratação.

III – Item 3 – Serviços eventuais de manutenção predial sob demanda: execução excepcional e previamente autorizada de atividades de manutenção de baixa recorrência ou decorrentes de aumento sazonal da demanda, destinadas a complementar a capacidade operacional da equipe fixa, sempre vinculadas ao objeto contratual e sem caracterização de obra ou reforma.

7.3. Os serviços eventuais previstos no Item 3 poderão compreender, observados os limites estabelecidos no item 7.1.1, as seguintes atividades:

7.3.1. Alvenaria, revestimentos e acabamentos: remoção localizada e recomposição de alvenarias não estruturais, chapiscos, emboços, rebocos, contrapisos, revestimentos cerâmicos, pisos, rodapés, soleiras, forros, divisórias e demais componentes de acabamento necessários à manutenção do imóvel.

7.3.2. Impermeabilização e cobertura: reparo e manutenção de sistemas de impermeabilização, calhas, rufos e demais componentes de cobertura, inclusive substituição localizada de peças ou elementos deteriorados de telhados existentes, vedada a implantação de nova cobertura ou alteração substancial de sua configuração ou sistema construtivo.

7.3.3. Instalações hidrossanitárias: instalação, substituição, manutenção e reparo de tubulações de água e esgoto, registros, válvulas, torneiras, sifões, ralos, caixas sifonadas, caixas de gordura, louças, metais sanitários, duchas, chuveiros, tanques, lavatórios, cubas, vasos sanitários e acessórios, bem como desobstrução de redes, identificação de vazamentos, hidrojateamento e demais intervenções compatíveis com a manutenção dos sistemas existentes.

7.3.4. Instalações elétricas: instalação, substituição, manutenção e reparo de eletrodutos, cabos, quadros de distribuição, disjuntores, interruptores, tomadas, luminárias, luminárias de emergência, campainhas, caixas de passagem e pontos elétricos, inclusive remoção e reinstalação de circuitos e adequações localizadas de baixa tensão, desde que não impliquem alteração substancial da concepção ou funcionalidade do sistema existente.

7.3.5. Pintura e tratamento de superfícies: preparação de superfícies mediante limpeza, raspagem, lixamento, aplicação de seladores, fundos preparadores e massas niveladoras, seguida de pintura de paredes, tetos, pisos, estruturas metálicas, madeiras e demais superfícies, com utilização dos materiais adequados à respectiva aplicação.

7.3.6. Marcenaria e carpintaria: manutenção, reparo, recuperação, substituição e instalação de portas, batentes, alizares, dobradiças, fechaduras, prateleiras, mobiliários existentes e demais elementos em madeira ou derivados necessários à conservação e funcionalidade dos PNR.

7.3.7. Serralheria e vidraçaria: manutenção, reparo, recuperação, substituição e instalação de portas e componentes metálicos, corrimãos, perfis, suportes, vidros, espelhos, boxes para banheiros e demais elementos correlatos necessários à manutenção dos imóveis.

7.3.8. Serviços preliminares, auxiliares e complementares: montagem e desmontagem de andaimes, instalação e retirada de tapumes, transporte horizontal e vertical de materiais, remoção e destinação adequada de resíduos e entulhos, utilização ou locação de caçambas e equipamentos de içamento, proteção das áreas de trabalho e limpeza final dos ambientes, quando necessários à execução dos serviços de manutenção autorizados.

7.3.9. As atividades descritas nos subitens anteriores possuem caráter delimitador do escopo dos serviços eventuais. Sua execução dependerá de Ordem de Serviço específica, justificativa da necessidade, prévia análise da fiscalização e compatibilidade com os itens e critérios de formação de preços estabelecidos nos documentos da contratação.

7.3.10. Ficam excluídos dos serviços eventuais quaisquer intervenções que caracterizem obra ou reforma, inclusive ampliação de área construída, alteração substancial de layout ou da configuração dos sistemas prediais, implantação de nova estrutura ou cobertura, modificação estrutural ou intervenção destinada à recuperação de elemento estrutural cuja extensão ou complexidade configure obra, devendo tais necessidades ser objeto de avaliação técnica e contratação própria.

7.4. A execução será realizada por empresa legalmente habilitada, mediante emissão de Ordens de Serviço, com acompanhamento da fiscalização e registro das intervenções por meio do Relatório de Registro e Entrega dos Serviços de Manutenção – RRESM, contendo, quando aplicável, registros escritos e fotográficos do estado anterior, da execução e do resultado do serviço.

7.5 Por seu turno, almeja-se com a contratação proporcionar maior agilidade no atendimento às demandas de forma ininterrupta e continuada, com disponibilidade de serviços emergenciais, eventuais e principalmente corretivos, potencializando a economicidade para a administração.

7.6 Cumpre salientar que esta contratação concentrará os processos executivos de manutenção, de gestão de mão de obra, de deslocamentos, aquisição de insumos e atenderá todas as edificações domiciliares, administrativas e logísticas situadas na mesma área geográfica (DF). Aliado a isso, ainda evitará a possibilidade de problemas de responsabilidade compartilhada, por empresas distintas atuando no mesmo ambiente, permitindo a integração de todo o sistema de manutenção e uma visão sistêmica mais precisa garantindo o planejamento estratégico a longo prazo e o monitoramento contínuo das demandas e a aferição da qualidade dos serviços por meio dos relatórios periódicos de execução.

7.7 A EPC projetou possíveis riscos à eficiência da contratação e as medidas de mitigação:

Item	Benefício / Objetivo	Risco	Medida de Mitigação
Continuidade operacional	Garantir disponibilidade e habitabilidade dos imóveis	Falhas na execução da manutenção	Cronograma detalhado, equipe qualificada, supervisão contínua
Eficiência financeira	Reduzir custos emergenciais e corretivos	Custos adicionais ou imprevistos	Benchmarking, cláusulas contratuais de desempenho, revisões periódicas
Conformidade legal	Cumprir legislação trabalhista e regulatória	Descumprimento de normas, passivo trabalhista	Exclusão de cooperativas, observância de Súmula 281 do TCU e Termo de Conciliação AGU/MPT
Gestão de ativos	Prolongar vida útil dos imóveis	Deterioração rápida de imóveis	Inspecções periódicas, identificação tempestiva das necessidades de manutenção e relatórios de acompanhamento.
Planejamento estratégico	Garantir integração e controle de longo prazo	Falta de coordenação entre setores	Integração de processos, relatórios periódicos, acompanhamento sistêmico
Integridade orçamentária	Garantir precisão nos custos planejados	Jogo de planilha, manipulação ou ajustes inadequados em planilhas de custos	Revisão por auditoria interna; validação por perícia técnica
Dimensionamento de serviços	Evitar contratação excessiva	Superdimensionamento de serviços eventuais, elevando custos	Análise histórica de serviços; benchmarking; critérios claros de execução

7.8 Os serviços de manutenção predial dos PNR do HFA deverão obedecer às especificações discriminadas nos seguintes apêndices ao ETP:

Apêndice "A" - Perfis das instalações prediais dos PNR do HFA;

Apêndice "B" - Não será utilizado

Apêndice "C" - Plano de Manutenção Corretiva– PMC/PNR/HFA;

Apêndice "D" - Normas de Execução dos Serviços;

Apêndice "E" - Vida Útil e Taxas de Depreciação dos Ferramentais;

Apêndice "F" - Justificativas, Especificações e Pré-requisitos para a Contratação;

Apêndice "G" - Metodologia Para Cálculo do BDI;

Apêndice "H" - Planilha de Composição de Custos;

Apêndice "I" - Normas de Execução dos Serviços de Manutenção Predial PNR;

Apêndice "J" - Instrumento de Medição de Resultados (IMR) - PNR;

Apêndice "K" - Matrizes de Eventos, Responsabilidades e Prazos nos Processos de Manutenção de PNR do HFA; e

Apêndice "L" - Dimensionamento Equipe Manutenção - Elétrica - Hidráulica Dedicadas.

7.9 Dito isso concluímos que a contratação de serviços de manutenção para os imóveis do Próprio Nacional Residencial (PNR) vinculados ao HFA configura-se como solução completa, integrada e juridicamente consistente, apta a atender, de forma eficiente, às necessidades da Administração Pública. A modelagem proposta assegura a manutenção das condições de habitabilidade e a continuidade do uso regular dos imóveis, ao mesmo tempo em que promove a mitigação de riscos operacionais, financeiros e legais.

7.10 Adicionalmente, observa integralmente as diretrizes estabelecidas na Súmula 281 do Tribunal de Contas da União e no Termo de Conciliação firmado entre a Advocacia-Geral da União e o Ministério Público do Trabalho (Processo nº 01082-2002-020-10-00-0), especialmente no que se refere à vedação da participação de cooperativas, garantindo, assim, segurança jurídica, conformidade trabalhista e prevenção de passivos futuros.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

8.1 Preliminarmente, cumpre informar que tais estimativas de quantidade estão apresentadas no Apêndice "L" (Dimensionamento Equipe Manutenção - Elétrica - Hidráulica Dedicadas), anexas à este ETP.

8.2 As estimativas das quantidades de mão de obra, serviço e insumos foram baseadas na Tabela SINAPI, no histórico de consumo das manutenções dos PNR do HFA, bem como, na periodicidade de movimentações de militares do Exército, Marinha e Aeronáutica e dos servidores civis, por ano, para as estimativas de quantitativos junto aos PNR.

8.3 Para o planejamento da contratação, o dimensionamento considerou o histórico das demandas de manutenção dos PNR, as características do parque imobiliário, a dispersão geográfica das unidades, a área construída, a recorrência e a natureza das intervenções, bem como os demais elementos técnicos e operacionais constantes deste ETP e de seus Apêndices.

8.4 Para o dimensionamento da mão de obra foram consideradas, ainda, a metragem e a dispersão geográfica das áreas a serem mantidas, conforme Apêndice A, bem como a estrutura necessária à execução contratual. A solução compreende 30 (trinta) profissionais destinados às atividades operacionais de manutenção e supervisão e 3 (três) profissionais destinados à estrutura técnico-administrativa de responsabilidade técnica, coordenação e apoio, permanecendo a gestão e a fiscalização do contrato sob responsabilidade da Administração. As justificativas, especificações, atribuições e pré-requisitos aplicáveis encontram-se nos Apêndices F e L.

8.5 A estimativa dos custos da contratação foi elaborada em observância ao art. 23, § 2º, da Lei nº 14.133/2021, à Instrução Normativa SEGES/ME nº 91 /2022 e, no que aplicável, ao Decreto nº 7.983/2013, adotando-se prioritariamente os referenciais oficiais de custos do SINAPI/DF e, nas hipóteses devidamente justificadas em que inexistente ou inadequada composição correspondente, outras bases referenciais e composições próprias expressamente identificadas na planilha orçamentária.

8.6. Para a formação do orçamento de referência dos materiais, insumos e serviços eventuais de manutenção predial, foram adotados prioritariamente os custos e composições constantes do SINAPI/DF, observada a data-base definida para o orçamento da contratação, e, quando aplicável, outras bases referenciais e composições próprias expressamente identificadas no Apêndice "H" – Planilha de Composição de Custos. Os quantitativos estimados foram definidos a partir das necessidades de manutenção dos PNR administrados pelo HFA e dos demais elementos técnicos considerados no planejamento da contratação, conforme memórias de cálculo e documentos integrantes deste ETP.

8.7 As licitantes deverão encaminhar, durante a análise das propostas, a formação da planilha de preços/custos, conforme modelo disponibilizado na licitação e no formato Excel, no que couber, com memória de cálculo e células destravadas.

8.8 Integram este ETP a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do profissional responsável pela elaboração do orçamento-base da contratação e a declaração expressa do autor das planilhas orçamentárias quanto à compatibilidade dos quantitativos, custos, unidades de medição e demais elementos constantes do orçamento com as especificações e critérios estabelecidos no Termo de Referência e nos documentos técnicos da contratação, observados os referenciais de preços adotados, especialmente o SINAPI/DF, quando aplicável, nos seguintes anexos:

Anexo 01 – Anotação de Responsabilidade Técnica; e

Declaração 1 – Compatibilidade dos Quantitativos/Custos da Planilha Orçamentária com o Termo de Referência.

8.9. Os preços unitários referentes ao fornecimento de materiais e insumos sob demanda e aos serviços eventuais de manutenção predial sob demanda, não sujeitos à sistemática de repactuação aplicável aos serviços com dedicação exclusiva de mão de obra, serão reajustados após o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data do orçamento estimado, fixada em 17/04/2026, correspondente à data de assinatura do Relatório de Pesquisa de Preços que consolidou o orçamento de referência da contratação, mediante aplicação do Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna (INCC-DI), observado o disposto na Lei nº 14.133/2021.

8.9.1. A adoção do INCC-DI justifica-se pela natureza dos custos abrangidos pelo reajuste, relacionados predominantemente a materiais, equipamentos, insumos e serviços de manutenção predial, por se tratar de índice setorial destinado ao acompanhamento da evolução dos custos da construção civil, contemplando a variação de preços de materiais, equipamentos e serviços, apresentando aderência à estrutura econômica das parcelas submetidas ao reajuste.

Anexo 01 - Anotação de Responsabilidade Técnica.

Declaração 1 - Compatibilidade dos Quantitativos/Custos da Planilha Orçamentária com o Termo de Referência.

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 9.150.923,49

9.1. O valor estimado da contratação é de R\$ 9.150.923,49 (nove milhões, cento e cinquenta mil, novecentos e vinte e três reais e quarenta e nove centavos), correspondente ao período de 1 (um) ano, conforme composição detalhada constante do Apêndice H – Planilha de Composição de Custos, assim distribuído:

I – Item 1 – mão de obra com dedicação exclusiva: R\$ 3.069.361,18;

II – Item 2 – materiais e insumos sob demanda: R\$ 4.118.039,70; e

III – Item 3 – serviços eventuais de manutenção predial sob demanda: R\$ 1.963.522,61.

9.2. A estimativa do Item 1 foi obtida a partir do dimensionamento da equipe de 33 (trinta e três) profissionais necessária à execução continuada dos serviços, fundamentado no histórico das Ordens de Serviço, nas memórias de cálculo e nos critérios de produtividade adotados pela Administração. Para a formação dos custos da mão de obra foram considerados os salários, encargos, benefícios e demais componentes aplicáveis às categorias profissionais, observados os instrumentos coletivos de trabalho pertinentes e o detalhamento constante do Apêndice H.

9.3. A estimativa do Item 2, referente ao fornecimento de materiais e insumos sob demanda, foi formada a partir dos quantitativos estimados e dos preços unitários constantes da planilha orçamentária elaborada pela Administração, utilizando-se como referência, prioritariamente, o SINAPI/DF e, quando aplicável, composições próprias do HFA expressamente identificadas na planilha. Sobre os custos diretos foi aplicado o BDI específico incidente sobre materiais e insumos, conforme composição e memória de cálculo constantes do estudo próprio integrante da documentação técnica da contratação.

9.3.1. A adoção de BDI específico para o Item 2 justifica-se pela segregação, na estrutura econômica da contratação, do fornecimento de materiais, peças, componentes e insumos em relação à mão de obra com dedicação exclusiva e aos serviços eventuais de manutenção predial. Esses fornecimentos serão demandados e medidos autonomamente, de acordo com as necessidades efetivamente verificadas durante a execução contratual, não se confundindo com as parcelas remuneradas pelos Itens 1 e 3. Em razão da menor complexidade administrativa e operacional associada ao fornecimento desses componentes, foi adotado BDI próprio, calculado em memória específica e composto pelas parcelas efetivamente incidentes, sem inclusão do ISS e com percentuais de Administração Central e Lucro inferiores aos utilizados no BDI dos serviços eventuais. O percentual resultante, de 15,27804794%, encontra-se dentro dos parâmetros referenciais estabelecidos pelo Tribunal de Contas da União para itens de mero fornecimento de materiais e equipamentos, observadas as características específicas da presente contratação.

9.4. A estimativa do Item 3, referente aos serviços eventuais de manutenção predial sob demanda, foi formada com base nos quantitativos estimados e nos preços unitários constantes da planilha orçamentária elaborada pela Administração, adotando-se o SINAPI/DF e, quando aplicável, outras bases referenciais e composições próprias expressamente identificadas no Apêndice H. Sobre os custos diretos foi aplicado o BDI específico dos serviços, conforme metodologia e memória de cálculo constantes do estudo próprio.

9.5. Para a definição do orçamento dos serviços eventuais, a Administração realizou estudo técnico-econômico comparativo entre os referenciais desonerados e não desonerados, tendo a sistemática não desonerada resultado em menor valor estimado, razão pela qual foi adotada na formação do orçamento de referência da contratação.

9.6. A aplicação de percentuais de BDI distintos aos Itens 2 e 3 decorre da diferente composição econômica dessas parcelas, conforme demonstrado nas respectivas memórias de cálculo, preservando-se a correspondência entre os custos diretos considerados, os encargos incidentes e a natureza de cada componente da contratação. A medição observará a composição efetivamente utilizada em cada serviço, vedada a remuneração autônoma, pelo Item 2, de material, insumo ou componente cujo custo já esteja contemplado na composição remunerada pelo Item 3.

9.7. Os valores estimados dos Itens 2 e 3 possuem natureza de limite orçamentário para execução sob demanda, não constituindo obrigação de consumo integral pela Administração. Os pagamentos serão realizados exclusivamente em relação aos materiais, insumos e serviços efetivamente demandados, autorizados, executados e aceitos durante a execução contratual, observados os preços unitários de referência e o percentual de desconto obtido no certame.

9.8. A memória de cálculo, os quantitativos, os preços unitários, as fontes referenciais, as composições de custos e os percentuais de BDI utilizados encontram-se detalhados nos documentos técnicos e no Apêndice H – Planilha de Composição de Custos, que integram a presente contratação.

9.9 Dessa forma, resta demonstrado que a contratação em regime de dedicação exclusiva foi adotada apenas para as atividades permanentes e rotineiras, enquanto os serviços de natureza eventual permanecem sujeitos à execução por demanda, em conformidade com os princípios da eficiência, da economicidade e do planejamento previstos na Lei nº 14.133/2021, bem como com o entendimento consolidado pelo Tribunal de Contas da União no Acórdão nº 2.339/2016 – Plenário.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

10.1 Optou-se pela realização de procedimento licitatório para a contratação de serviços de manutenção dos imóveis do Próprio Nacional Residencial (PNR) sob a administração do HFA, localizados nos Setores Residenciais Internos 1 e 2 (SRI 1 e SRI 2), Asa Sul, Asa Norte e Cruzeiro, de modo a assegurar a observância dos princípios da economicidade, da transparência e da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

10.2 Para atendimento à demanda apresentada, identificou-se a necessidade de contratação de serviços de manutenção predial corretiva, a serem executados por meio de três parcelas unificadas: (1) mão de obra com dedicação exclusiva; (2) fornecimento de insumos, sob demanda; e (3) prestação de serviços eventuais, também sob demanda. A mão de obra com dedicação exclusiva foi dimensionada para a contratação de 33 (trinta e três) profissionais, conforme detalhamento constante no Apêndice “F” deste Estudo Técnico Preliminar.

10.3 A opção adotada fundamenta-se nas peculiaridades e especificidades das edificações habitacionais que constituem os PNR do HFA, as quais demandam, com frequência, respostas céleres e eficazes para a solução de falhas e o atendimento a situações emergenciais no âmbito da manutenção predial.

10.4 Nesse contexto, verifica-se que as demandas de manutenção apresentam, em sua maioria, caráter prioritário e, por vezes, urgente, exigindo atuação tempestiva para garantir a habitabilidade, a segurança e a adequada conservação dos imóveis funcionais.

10.5 Diante desse cenário, optou-se pela não adoção do parcelamento da solução, tendo em vista as características unificadas dos serviços de manutenção predial dos imóveis funcionais do PNR do HFA, que demandam atuação coordenada, contínua e sob responsabilidade técnica unificada.

10.6 A execução contratual envolve atividades interdependentes — mão de obra com dedicação exclusiva, fornecimento de insumos e serviços eventuais sob demanda — cuja fragmentação poderia comprometer a eficiência operacional, dificultar a coordenação das ações e aumentar o risco de descontinuidade ou sobreposição de responsabilidades.

10.7 Sob o aspecto técnico, a contratação unificada permite a atribuição clara de responsabilidade a um único contratado, facilitando a fiscalização, a apuração de falhas e a garantia da qualidade dos serviços prestados, evitando conflitos decorrentes da atuação de múltiplos prestadores em um mesmo ambiente.

10.8 Adicionalmente, a solução unificada favorece a obtenção de economias de escala, com potencial redução de custos administrativos e operacionais, melhor aproveitamento de recursos e maior racionalização na aquisição e utilização de insumos, refletindo em maior economicidade para a Administração.

10.9 No que se refere à gestão contratual, a centralização em um único contrato contribui para a mitigação de riscos inerentes à administração de múltiplos contratos simultâneos, tais como dificuldades de coordenação, aumento do ônus de fiscalização, inconsistências na execução e maior complexidade na gestão de demandas emergenciais.

10.10 Dessa forma, a opção pela contratação unificada sob o regime de empreitada por preço unitário mostra-se tecnicamente justificada e economicamente vantajosa, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, não configurando restrição indevida à competitividade, mas sim medida necessária para assegurar a eficiência, a continuidade e a adequada prestação dos serviços de manutenção predial dos imóveis funcionais do PNR.

10.11 A presente decisão encontra amparo no art. 40 da Lei nº 14.133/2021, segundo o qual o parcelamento do objeto deve ser adotado sempre que for tecnicamente viável e economicamente vantajoso, devendo ser afastado quando a sua implementação implicar prejuízo ao conjunto da solução ou à eficiência da execução contratual. No caso em análise, restou demonstrado que a divisão do objeto comprometeria a adequada prestação dos serviços em razão da elevada interdependência entre as atividades de manutenção predial, o que poderia acarretar riscos à continuidade, à qualidade e à responsabilização técnica da execução. Ademais, a adoção do regime de empreitada por preço unitário mostra-se a mais adequada à natureza "sob demanda" das intervenções, permitindo o pagamento pelos serviços efetivamente executados frente à imprecisão intrínseca de quantitativos em edificações com mais de 50 anos de uso.

10.12 Assim, a opção por uma solução unificada de manutenção, remunerada mediante o regime de empreitada por preço unitário, alinha-se ao comando legal na medida em que preserva a eficiência administrativa, assegura a economicidade decorrente da economia de escala e mitiga os riscos associados à gestão de múltiplos contratos e à "responsabilidade compartilhada", atendendo ao interesse público de forma mais vantajosa.

10.13 Para fins de qualificação técnica (art. 67, §§ 1º e 2º da Lei nº 14.133/2021), definem-se como parcelas de maior relevância e valor significativo (superiores a R\$ 366.036,94) as seguintes frentes, dada a sua essencialidade para a manutenção dos 477 PNR:

1. Gestão de Mão de Obra (Módulo 1): R\$ 3.069.361,18 (33,54% do total);

2. Fornecimento de Materiais (Módulo 2): R\$ 4.118.039,70 (45,00% do total); e
3. Serviços Eventuais de Engenharia (Módulo 3): R\$ 1.963.522,61 (21,46% do total).

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

11.1 Esta contratação visa substituir o contrato nº 14/2024, que trata da Manutenção Predial preventiva e corretiva dos imóveis que compõem os Próprios Nacionais Residenciais do HFA.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

12.1 A presente contratação encontra-se em consonância ao Plano Estratégico do HFA 2021 - 2024, atualmente prorrogado para o ano de 2026, publicado no Aditamento APG nº 001 ao Boletim Interno nº 185, de 29 de setembro de 2021, mais especificamente no que trata do tópico “Gestão da Infraestrutura” que se alinha aos Objetivos Estratégicos (OE):

12.1.1 OE 3 - Melhorar a Infraestrutura, equipamentos e instalações.

12.1.2 OE 8 - Atender às expectativas dos usuários/permissionários.

12.1.3 OE 10 - Garantir a Sustentabilidade do PNR/HFA.

12.2 A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice "F".

12.3. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2026, conforme detalhamento a seguir:

I) ID PCA no PNCP: 03277610000125-0-000001/2026

II) Data de publicação no PNCP: 01/04/2025

III) Id do item no PCA: 218 / 219

IV) Classe/Grupo: 545 Tipos especiais de serviços de construção

V) Identificador da Futura Contratação: 112408-162/2026

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

13.1 A contratação de empresa especializada para a prestação de serviços comuns de engenharia, de natureza continuada, com dedicação exclusiva de mão de obra para execução de manutenção predial corretiva, bem como serviços eventuais sob demanda, incluindo o fornecimento de ferramentas, peças, insumos, materiais de reposição e equipamentos necessários, tem por objetivo assegurar a manutenção das condições adequadas de uso, habitabilidade, segurança e conservação dos Próprios Nacionais Residenciais (PNR) sob a administração do HFA, localizados em Brasília/DF.

A solução proposta visa, ainda, proporcionar maior eficiência, celeridade e economicidade na execução dos serviços, com observância das normas técnicas aplicáveis e da legislação vigente, contribuindo para a continuidade das atividades institucionais, o adequado atendimento aos usuários — incluindo pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida — e a melhoria da gestão dos ativos públicos.

Adicionalmente, a contratação está alinhada às diretrizes estabelecidas nos artigos 7º e 8º da IN nº 05/2017, no que se refere à adequada caracterização da demanda, planejamento da contratação e busca pela solução mais vantajosa para a Administração Pública.

13.2 A execução dos serviços de manutenção corretiva, tanto planejada quanto não planejada, observará rigorosamente as normas técnicas aplicáveis, em especial as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), as Normas Regulamentadoras (NRs), bem como, subsidiariamente, normas internacionais quando inexistentes normas nacionais específicas, além das recomendações dos fabricantes dos equipamentos e sistemas.

Serão igualmente observadas as diretrizes e exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal, bem como as normas e orientações aplicáveis à Administração Pública Federal, incluindo as Práticas de Projeto, Construção e Manutenção de Edifícios Públicos Federais, instituídas pelo Decreto nº 92.100/1985 e atualizadas pela Portaria nº 2.296/1997.

A adoção desses referenciais técnicos visa assegurar maior confiabilidade, segurança, eficiência energética, durabilidade e desempenho das edificações e sistemas prediais, contribuindo para a redução de falhas, otimização de custos de manutenção e melhoria contínua da qualidade dos serviços prestados.

13.3 Indicadores de desempenho e resultados esperados

Com vistas à aferição dos benefícios decorrentes da contratação, estabelecem-se os seguintes indicadores de desempenho, que permitirão o monitoramento da execução contratual e a verificação da vantajosidade da solução adotada:

Indicador	Descrição	Meta Esperada	Forma de Aferição
Índice de Atendimento no Prazo	Percentual de ordens de serviço atendidas dentro do prazo estabelecido	≥ 90%	Relatórios de ordens de serviço e sistema de controle de chamados
Tempo Médio de Atendimento (TMA)	Tempo médio entre a abertura e a conclusão das demandas	Redução contínua	Registro de datas/horários nas ordens de serviço
Índice de Atendimento das Demandas Corretivas	Percentual de demandas de manutenção corretiva executadas em conformidade com os prazos e critérios estabelecidos na contratação.	≥ 95%	Ordens de Serviço, registros do SGP e relatórios de execução.
Índice de Reincidência de Falhas	Percentual de serviços que necessitam retrabalho em curto prazo	≤ 5%	Histórico de ordens de serviço e registros de retrabalho
Disponibilidade dos Imóveis	Percentual de unidades habitacionais em condições adequadas de uso	≥ 98%	Relatórios de inspeção e vistorias periódicas
Conformidade Técnica	Percentual de serviços executados conforme normas técnicas e requisitos contratuais	≥ 95%	Relatórios de fiscalização e checklists técnicos
Satisfação dos Usuários	Grau de satisfação dos ocupantes dos imóveis	≥ 85%	Pesquisas periódicas de satisfação
Eficiência no Uso de Recursos	Relação entre custos previstos e executados	Dentro do orçamento	Relatórios financeiros e medições contratuais

14. Providências a serem Adotadas

14.1 Para viabilizar a adequada execução contratual, poderão ser necessárias adequações mínimas de infraestrutura física nos imóveis abrangidos pela contratação, incluindo, quando aplicável e conforme a disponibilidade local, a definição ou disponibilização de áreas destinadas à guarda de materiais, vestiário, refeitório e área de descanso dos profissionais terceirizados, observadas as condições existentes em cada unidade. Tais providências não implicam alteração do objeto contratual, destinando-se exclusivamente ao apoio operacional da execução dos serviços.

14.2 A instalação de canteiro de apoio operacional, bem como a montagem de estruturas provisórias necessárias à execução dos serviços, incluindo mobiliário, equipamentos e demais itens de suporte, será de responsabilidade exclusiva da CONTRATADA, sem qualquer ônus adicional à Administração, devendo observar as condições de segurança, normas técnicas aplicáveis e exigências contratuais.

14.3 A CONTRATADA deverá disponibilizar à fiscalização contratual sistema de controle de jornada e relatório mensal de execução dos serviços, com registros de frequência dos profissionais alocados, preferencialmente por meio eletrônico ou biométrico, conforme especificações constantes nos Apêndices “D” e “I”. O regime de execução deverá assegurar a observância da legislação trabalhista vigente, especialmente quanto ao intervalo intrajornada e demais direitos aplicáveis.

14.4 O pagamento da mão de obra com dedicação exclusiva ficará condicionado à comprovação da efetiva prestação dos serviços, mediante apresentação de relatórios mensais de frequência e execução, devidamente validados pela fiscalização contratual, em conformidade com os critérios de medição estabelecidos no Apêndice “J” e no Termo de Referência, sem prejuízo da aplicação de indicadores de desempenho e níveis mínimos de serviço.

14.5 A CONTRATADA deverá assegurar a substituição de profissionais alocados na execução contratual no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, nas hipóteses de ausência, afastamento, férias, licenças ou qualquer outro impedimento, de modo a garantir a continuidade da prestação dos serviços, devendo a substituição ser previamente comunicada e validada pelo Fiscal do Contrato.

14.6 A CONTRATADA deverá comprovar, quando aplicável à natureza dos serviços e às atividades profissionais efetivamente desenvolvidas, a regularidade de registro ou visto perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal – CREA-DF, até o início da execução das atividades técnicas que dependam dessa regularidade, sem prejuízo das demais exigências de qualificação técnica previstas no edital e na legislação aplicável.

15. Possíveis Impactos Ambientais

Sustentabilidade e critérios ambientais aplicáveis à contratação

15.1 A presente contratação está vinculada à política pública de sustentabilidade, observando os princípios do desenvolvimento nacional sustentável, nos termos da Lei nº 14.133/2021, bem como as normas ambientais aplicáveis às contratações públicas.

15.1.1 A CONTRATADA obriga-se a cumprir o sistema de logística reversa de embalagens plásticas, conforme o Decreto nº 12.688, de 21 de outubro de 2025, responsabilizando-se pelo descarte ambientalmente adequado ou reciclagem dos resíduos plásticos e embalagens terciárias geradas na manutenção predial.

15.2 A CONTRATADA deverá observar, no que couber, os critérios de sustentabilidade ambiental previstos na Instrução Normativa SLTI/MP nº 01/2010, no Decreto nº 7.746/2012, na Lei nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos), bem como demais normas ambientais e regulatórias aplicáveis.

15.3 A execução dos serviços deverá contemplar práticas de gestão sustentável, incluindo orientação e capacitação dos profissionais quanto ao uso racional de recursos naturais, redução de desperdícios e adoção de boas práticas ambientais e sociais no ambiente de trabalho.

Uso racional de recursos naturais

15.4 A CONTRATADA deverá adotar medidas voltadas ao uso racional da água e da energia elétrica, incluindo boas práticas operacionais que contribuam para a redução do consumo e da geração de desperdícios.

15.5 No tocante à eficiência energética, deverão ser observadas, quando aplicável:

- a utilização de equipamentos com maior eficiência energética, preferencialmente certificados pelo Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica – PROCEL;
- a comunicação à CONTRATANTE acerca de equipamentos com funcionamento inadequado;
- a proposição de medidas de racionalização do consumo energético;
- a realização de manutenções preventivas em equipamentos elétricos, visando eficiência e segurança operacional;
- a disseminação de orientações internas aos profissionais alocados quanto à economia de energia.

Gestão de resíduos e sustentabilidade ambiental

15.6 A CONTRATADA deverá implementar e manter sistema de gerenciamento de resíduos compatível com a legislação vigente, especialmente a Resolução CONAMA nº 307/2002 e a Lei nº 12.305/2010, observando o Plano de Gerenciamento de Resíduos aplicável à contratação.

15.7 Os resíduos gerados deverão ser segregados, acondicionados, transportados e destinados de forma ambientalmente adequada, observando sua classificação (Classes A, B, C e D), vedada qualquer destinação irregular, como descarte em áreas não licenciadas.

15.8 O transporte de resíduos deverá ser acompanhado de documentação específica, como o Controle de Transporte de Resíduos (CTR), em conformidade com normas da ABNT e regulamentações ambientais aplicáveis.

15.9 Sempre que tecnicamente viável, deverão ser priorizados materiais reciclados, reutilizados, recicláveis ou de menor impacto ambiental, sem prejuízo da qualidade, segurança e desempenho dos serviços.

15.10 Os materiais utilizados na execução contratual não deverão conter substâncias perigosas acima dos limites estabelecidos em diretrizes internacionais aplicáveis (ex.: RoHS), quando pertinente.

Conformidade ambiental e legal

15.11 A CONTRATADA deverá observar, quando exigível, o Cadastro Técnico Federal de Atividades Potencialmente Poluidoras ou Utilizadoras de Recursos Ambientais (CTF/IBAMA), bem como demais obrigações ambientais correlatas.

15.12 Deverão ser observadas as normas técnicas da ABNT, as Normas Regulamentadoras aplicáveis, bem como diretrizes do CONFEA/CREA, especialmente no que se refere à segurança, qualidade e sustentabilidade da execução dos serviços.

15.13 A CONTRATADA deverá garantir a correta destinação de resíduos da construção civil, vedado o descarte em locais inadequados ou não licenciados, sob pena de sanções contratuais.

Boas práticas adicionais de sustentabilidade

15.14 Sempre que possível, deverão ser adotadas práticas de redução de impactos ambientais, incluindo:

- uso racional de embalagens;
- priorização de materiais com menor impacto ambiental;
- reaproveitamento de materiais dentro dos limites técnicos;
- redução de geração de resíduos na origem.

16. Subcontratação

16.1 A subcontratação parcial do objeto poderá ser admitida, no limite máximo de 30% (trinta por cento), desde que previamente autorizada pela Administração e limitada a parcelas específicas, não essenciais e não vinculadas à responsabilidade técnica principal da execução contratual, nos termos do art. 122 da Lei nº 14.133/2021, observada a preservação da integral responsabilidade da CONTRATADA pela execução do objeto.

16.2 A eventual subcontratação deverá recair exclusivamente sobre serviços especializados e complementares, não sendo admitida a subcontratação da parcela principal do objeto nem da mão de obra vinculada à execução contínua e dedicada do contrato.

16.3 As empresas ou profissionais subcontratados deverão possuir qualificação técnica compatível com os serviços a serem executados, bem como, quando aplicável, registro nos conselhos profissionais competentes (CREA/CAU), com responsável técnico habilitado.

16.4 A subcontratação deverá ser previamente submetida à análise e autorização da fiscalização do contrato, mediante apresentação da documentação comprobatória da capacidade técnica do subcontratado, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis do início da execução da parcela subcontratada.

16.5 A CONTRATADA permanecerá integralmente responsável pela execução contratual, inclusive quanto à qualidade, prazos, conformidade técnica e obrigações trabalhistas, independentemente da existência de subcontratação, não se eximindo de qualquer responsabilidade perante a Administração.

16.6 Em situações excepcionais de manutenção corretiva que demandem expertise específica não disponível na equipe da CONTRATADA, poderá ser autorizada a subcontratação pontual de serviços especializados, mediante justificativa técnica, prévia autorização da fiscalização e compatibilidade com os preços referenciais adotados pela Administração, como SINAPI ou equivalente.

16.7 Não será admitida a utilização de contratação de profissionais autônomos pela CONTRATADA como mecanismo de execução habitual ou substitutivo de vínculo empregatício ou de alocação de mão de obra, devendo a execução do objeto observar estritamente a legislação trabalhista e previdenciária vigente.

16.8 Eventuais serviços de natureza estritamente especializada e pontual, quando tecnicamente justificados, poderão ser executados por terceiros regularmente constituídos como pessoa jurídica, observada a prévia autorização da fiscalização e a inexistência de subordinação, habitualidade ou pessoalidade.

17. Classificação Lei Nº 12.527/2011

17.1 Tendo em vista o interesse público envolvido e a necessidade de ampla divulgação do processo de licitação, avalia-se não haver necessidade de classificação do presente Estudo Técnico Preliminar nos termos da Lei Nº 12.527, de 18 de novembro de 2011 (Lei de Acesso à Informação).

18. Declaração de Viabilidade

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

18.1. Justificativa da Viabilidade

18.1 A presente solução de contratação de serviços contínuos de manutenção predial, serviços eventuais sob demanda e fornecimento de materiais, revela-se tecnicamente adequada e economicamente vantajosa para atendimento ao interesse público, uma vez que promove maior eficiência na gestão, racionalização dos recursos e melhoria da governança contratual, em conformidade com os princípios estabelecidos na Lei nº 14.133/2021, especialmente os da eficiência, economicidade e planejamento.

18.1.1 . A solução proposta está em estrita consonância com o Plano de Gestão de Logística Sustentável (PLS) do HFA e com o Plano de Contratações Anual (PCA), atendendo aos critérios de sustentabilidade nas dimensões econômica e ambiental e observando o modelo de referência da Portaria SEGES/MGI nº 5.376/2023.

18.2 A modelagem proposta, estruturada em parcelas funcionalmente integradas, permite melhor coordenação das atividades de manutenção corretiva, bem como do atendimento às demandas eventuais, reduzindo custos administrativos e operacionais e ampliando a capacidade de resposta às necessidades dos imóveis funcionais.

18.3 A solução adotada não implica transferência de atividades típicas de gestão ou fiscalização à iniciativa privada, permanecendo sob responsabilidade exclusiva da Administração a definição das demandas, o acompanhamento da execução e a verificação dos resultados, por meio de instrumentos de fiscalização contratual e indicadores de desempenho previamente estabelecidos.

18.4 A não adoção da contratação nos moldes propostos poderá acarretar riscos relevantes à Administração, tais como: aumento da deterioração do patrimônio público por ausência de manutenção tempestiva; elevação de custos futuros decorrentes de intervenções corretivas de maior complexidade; comprometimento da segurança e habitabilidade dos imóveis; maior dependência de contratações emergenciais, usualmente menos vantajosas; e incremento do risco de descontinuidade dos serviços essenciais de manutenção predial.

18.5 O presente Estudo Técnico Preliminar demonstra a viabilidade técnica e econômica da solução proposta, evidenciando que a contratação atende às necessidades identificadas, encontra-se aderente às normas técnicas aplicáveis e à legislação vigente, e representa a alternativa mais adequada sob a ótica da vantajosidade, continuidade e eficiência administrativa.

18.6 Por fim, com base nos elementos técnicos e de planejamento apresentados, conclui-se pela viabilidade da contratação, recomendando-se o prosseguimento do feito para análise e validação pelas instâncias competentes do HFA, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e com os procedimentos internos de governança, para posterior aprovação pela autoridade competente.

19. Responsáveis

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

NILO VELOSO MAGALHAES

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 02/10/2026 às 11:22:21.

HEDGE CALDEIRA LIMA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 02/10/2026 às 11:31:22.

LEANDRO FRANCISCO SANTOS DA SILVEIRA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 02/10/2026 às 11:19:38.